



ASISTENCIA TÉCNICA

# HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS (HNT)

CAPÍTULO IX LGUC - Artículos 92 a 99

Términos generales, aplicabilidad y requisitos

Septiembre 2026



**DDU**  
División de  
Desarrollo Urbano

# CONTENIDO

## Módulo 1: Introducción y aspectos generales.

- 1.1. MARCO LEGAL.
- 1.2. LOS PROCEDIMIENTOS VIGENTES PARA LA APLICACIÓN DEL MECANISMO.
- 1.3. APLICACIÓN DEL MECANISMO A NIVEL NACIONAL (2022-2026).

## Módulo 2: Habilitación Normativa de Terrenos en la Ley de Integración.

- 2.1. LEY N°21.450.
- 2.2. SECUENCIA E HITOS NORMATIVOS DE LA HNT EN LA LEY DE INTEGRACIÓN.
- 2.3. PROCEDIMIENTO DE HNT EN LA LEY DE INTEGRACIÓN.
- 2.4. APLICACIÓN DEL MECANISMO A NIVEL NACIONAL (2022-2026).

## Módulo 3: Habilitación Normativa de Terrenos en la LGUC.

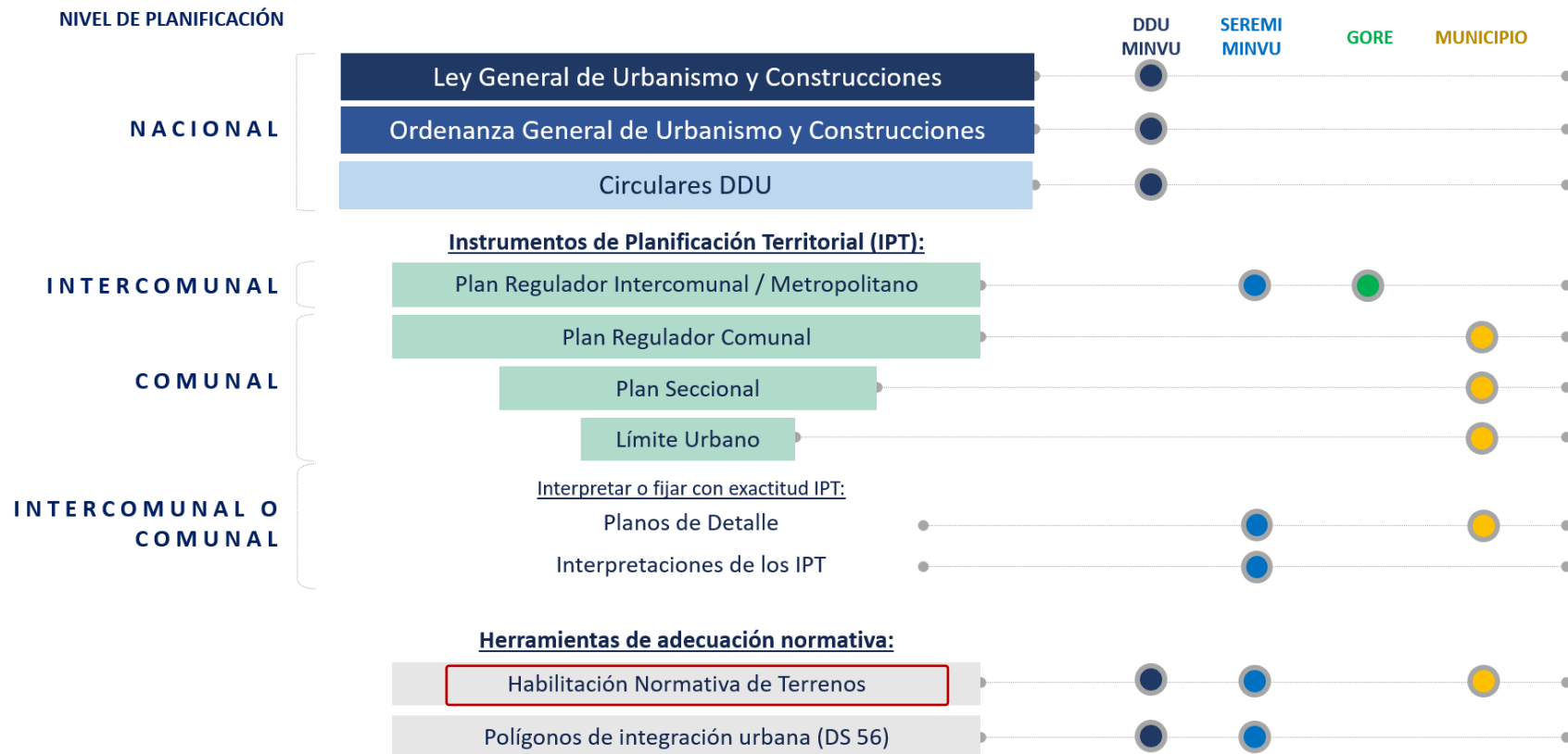
- 3.1. LEY N°21.807.
- 3.2. ARTÍCULOS INCORPORADOS EN LA LGUC.
- 3.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA HABILITACIÓN NORMATIVA.
- 3.4. RESTRICCIONES DE APLICACIÓN DE LA HABILITACIÓN NORMATIVA.
- 3.5. PROCEDIMIENTO DE HNT EN LA LGUC.
- 3.6. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.
- 3.7. COMPONENTES DE LA HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS.
- 3.8. APROBACIÓN DE LA HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
- 3.9. DECRETO ALCALDICIO, PUBLICACIÓN Y ARCHIVO.
- 3.10. EFECTOS, VIGENCIA Y EXTINCIÓN DE LA HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS.

# **MÓDULO 1:**

## **INTRODUCCIÓN Y ASPECTOS GENERALES**

## 1.1 MARCO LEGAL

### EJERCICIO DE COMPETENCIA



### EJERCICIO DE COMPETENCIA

DDU  
MINVU

SEREMI  
MINVU

GORE

MUNICIPIO

#### Modificaciones a los IPT:

|                                                            |  |  |  |  |
|------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| Enmiendas (intercomunal o comunal)                         |  |  |  |  |
| Planes Maestros de Regeneración                            |  |  |  |  |
| Planes Seccionales de Remodelación (art. 72 LGUC)          |  |  |  |  |
| Modificación por art. 50 LGUC                              |  |  |  |  |
| Art. 27 Ley de Sismos y Catástrofes                        |  |  |  |  |
| Artículo 53 sobre límite urbano (ley Planificación)        |  |  |  |  |
| Sectores urbanos consolidados (Ley Fenómenos Urbanos)      |  |  |  |  |
| Incorporación ágil áreas de riesgo (Ley Fenómenos Urbanos) |  |  |  |  |
| Radicación de Campamentos (Ley Fenómenos Urbanos)          |  |  |  |  |

## 1.2 PROCEDIMIENTOS VIGENTES PARA LA APLICACIÓN DEL MECANISMO

### **Ley N°21.450 Aprueba Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.**

Artículo Cuarto que aprueba la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo 1, Párrafo 2, artículos 3 al 10. Hasta el 31 de diciembre 2029.

\*\* Ley N°21.798 extendió vigencia del régimen

### **Ley 21.807 que modifica Ley General de Urbanismo y Construcciones.**

Capítulo IX “De la habilitación normativa de terrenos para la construcción de proyectos de viviendas de interés público, o de proyectos que consideren obras destinadas a promover el acceso equitativo de la población a bienes públicos urbanos relevantes”. Artículos 92 al 99.

Incorpora el mecanismo de HNT de manera permanente

## **MÓDULO 2:**

### **HNT EN LA LEY DE INTEGRACIÓN**

## 2.1 LEY N°21.450 - APRUEBA LEY SOBRE INTEGRACIÓN SOCIAL EN LA PLANIFICACIÓN URBANA, GESTIÓN DE SUELO Y PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL .

ART.  
1°

ART.  
2°

Modifica art. 2°  
Ley N° 16.391

Modifica art. 12° y 24°  
DL N° 1.305



- MINVU tendrá a su cargo política habitacional y **urbana** del país.
- Nuevas funciones y facultades MINVU.

ART.  
3°

Modifica  
LGUC



- Exigencias/incentivos planificación urbana: art. 27, 34, 41, 45 y 184.
- Nuevas materias enmiendas nivel comunal: art. 45.
- Planes maestros de regeneración: art. 87, 88, 89, 90, 91.
- Destinos siempre permitidos/restricciones: art. 41, 162 y 165.
- Registro, venta y enajenación viviendas: art. 184 bis.

ART.  
4°

**Crea Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional**  
(originalmente hasta 2025, y se prorrogó al 2029)

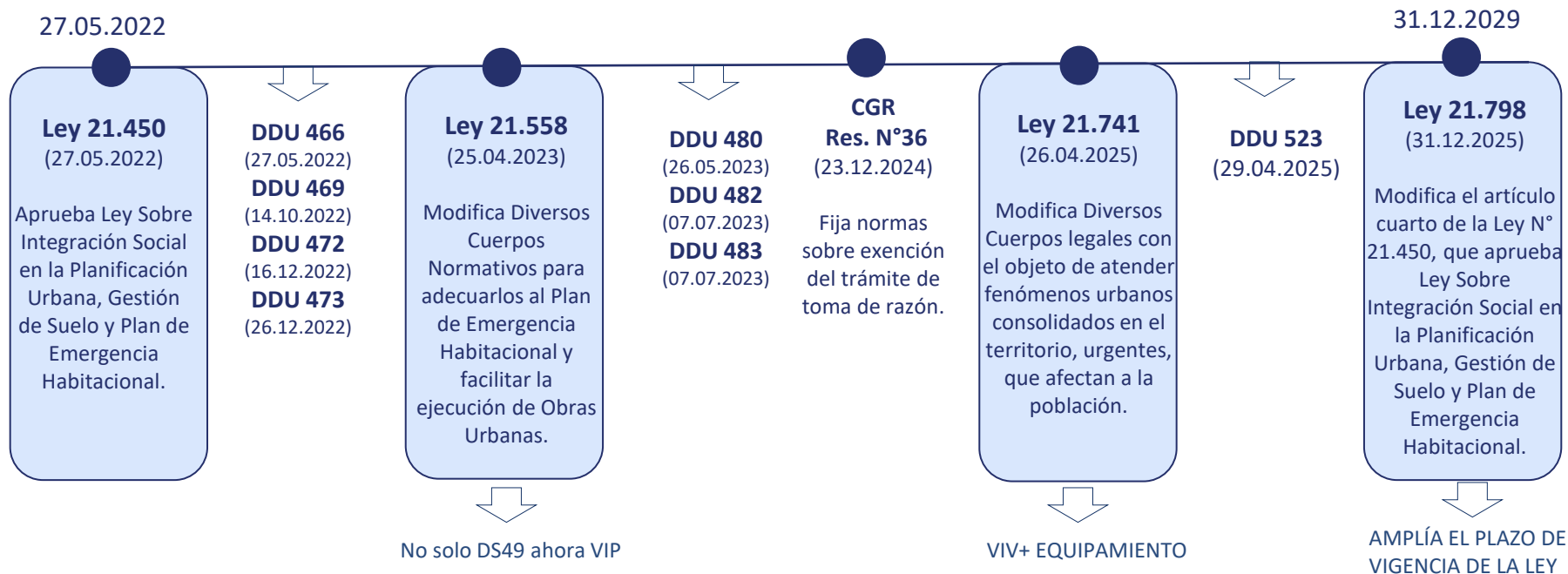


- Gestión de Suelo
- Estudios preliminares y Adquisición de terrenos
- **Habilitación Normativa de Terrenos Excepcional y Temporal**
- Plan de Emergencia Habitacional

## 2.1 LEY N°21.450 - APRUEBA LEY SOBRE INTEGRACIÓN SOCIAL EN LA PLANIFICACIÓN URBANA, GESTIÓN DE SUELO Y PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL .

Según lo establece expresamente el artículo 9 de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, **la aprobación y publicación de las normas urbanísticas especiales no implicará la derogación o modificación de las normas urbanísticas preexistentes en el predio consagradas en el respectivo IPT**, sino el establecimiento de normas urbanísticas especiales, mediante resolución, que **sólo podrían aplicarse para la construcción de los proyectos de viviendas para beneficiarios del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda** o del programa destinado preferentemente a las familias más vulnerables que lo reemplace, o para la construcción del o los proyectos de **viviendas de interés público y el equipamiento de clase comercio, culto y cultura, seguridad, deporte, educación o salud** necesario para asegurar la integración en la ciudad y una adecuada relación con el entorno urbano de las familias beneficiadas por dichos proyectos.

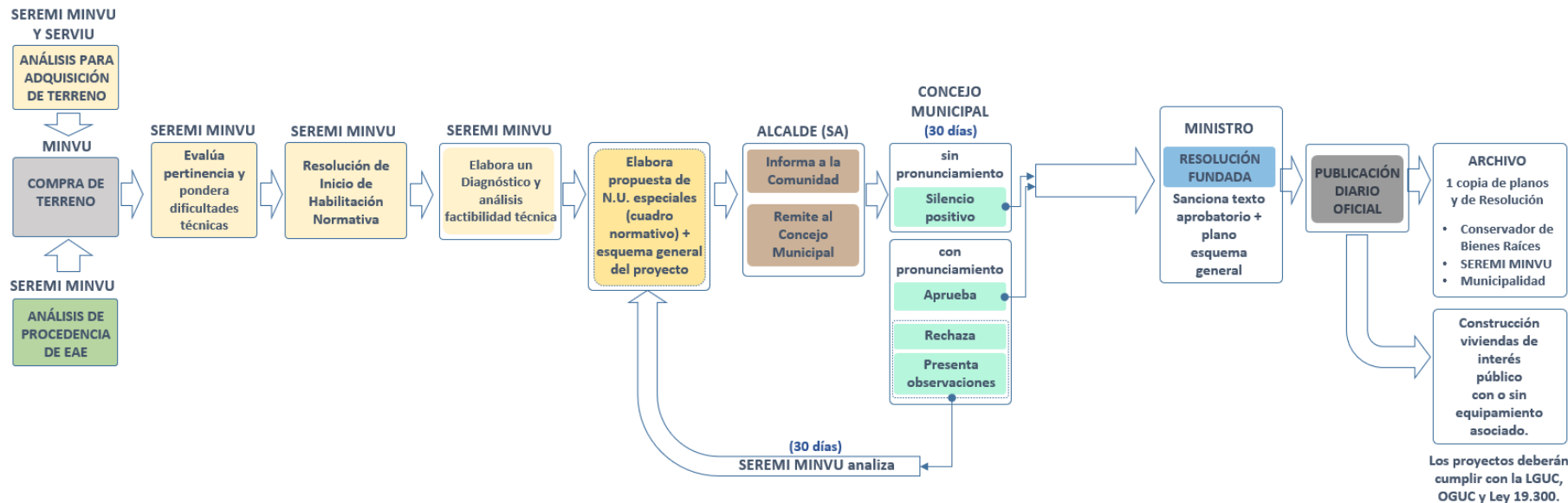
## 2.2 SECUENCIA E HITOS NORMATIVOS DE LA HNT EN LA LEY DE INTEGRACIÓN.



## 2.2 SECUENCIA CIRCULARES DDU.

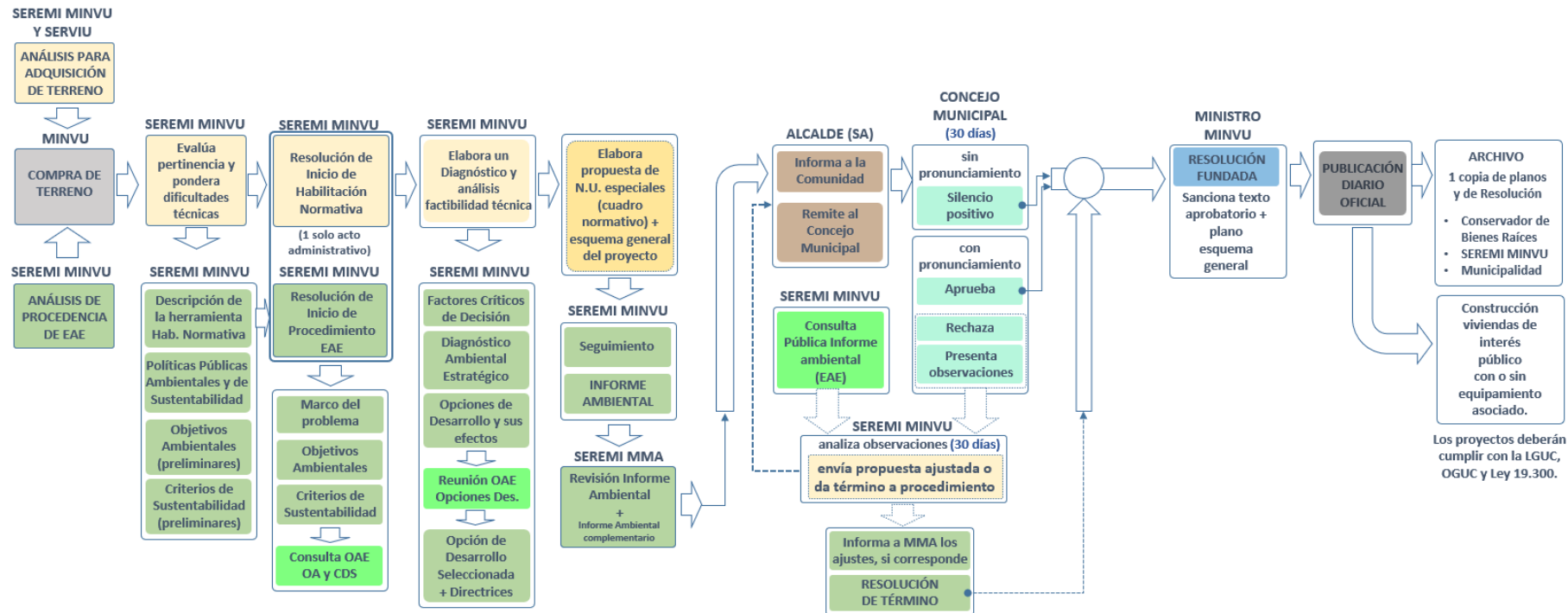
| CIRCULAR       | FECHA      | TEMA                                                                                                               | COMENTARIO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DDU 466</b> | 27.05.2022 | Informa-Ley N.º 21.450 e Habilitación Normativa                                                                    | Informa la entrada en vigencia de la Ley N.º 21.450 y la incorporación del mecanismo de habilitación normativa de terrenos para proyectos de viviendas de interés público.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>DDU 469</b> | 14.10.2022 | Instruye sobre la aplicación de Habilitación Normativa de Terrenos                                                 | Regula el procedimiento, requisitos y efectos de la habilitación normativa, precisando su carácter excepcional y que no modifica el IPT vigente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>DDU 472</b> | 16.12.2022 | Recomendaciones metodológicas para Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) en HNT                                   | Imparte instrucciones para la aplicación de la EAE en procedimientos de habilitación normativa de terrenos. Señala que la <b>EAE sólo será exigible cuando la habilitación normativa constituya una modificación sustancial</b> en los términos del reglamento de EAE y permita la construcción de más de 160 viviendas, regulando además la forma de integrar la evaluación ambiental al procedimiento de aprobación de las normas urbanísticas especiales. |
| <b>DDU 473</b> | 26.12.2022 | Imparte instrucciones para la adaptación de los procedimientos de modificación de planes acogidos al art. 50 LGUC. | Instruye la migración de procedimientos de modificación de IPT tramitados conforme al artículo 50 de la LGUC hacia la habilitación normativa de terrenos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>DDU 480</b> | 26.05.2023 | Modifica y complementa las circulares anteriores con motivo de la entrada en vigencia de la Ley N.º 21.558         | Complementa las circulares previas, incorporando los proyectos de viviendas de interés público dentro del ámbito de aplicación de la habilitación normativa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>DDU 482</b> | 07.07.2023 | Aplicación del art. 60 LGUC, art. 2.1.17 de la OGUC en relación a zonas no edificables                             | Aclara los efectos urbanísticos de la desafectación de una zona no edificable y determina cómo pueden establecerse normas urbanísticas para esos terrenos, incluida la posibilidad de aplicar la Habilitación Normativa de Terrenos.                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>DDU 483</b> | 07.07.2023 | Instruye sobre Publicación y Archivo de HNT                                                                        | Regula la publicación en el Diario Oficial y el archivo de las resoluciones que aprueban normas urbanísticas especiales.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>DDU 523</b> | 29.04.2025 | Informa entrada en vigencia de la Ley N.º 21.741                                                                   | Informa modificaciones a la habilitación normativa derivadas de la Ley N.º 21.741, incluyendo la incorporación de <b>equipamientos asociados a proyectos de viviendas de interés público</b> y precisiones sobre EAE.                                                                                                                                                                                                                                        |

## 2.3 PROCEDIMIENTO HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS SIN EAE. LEY DE INTEGRACIÓN.



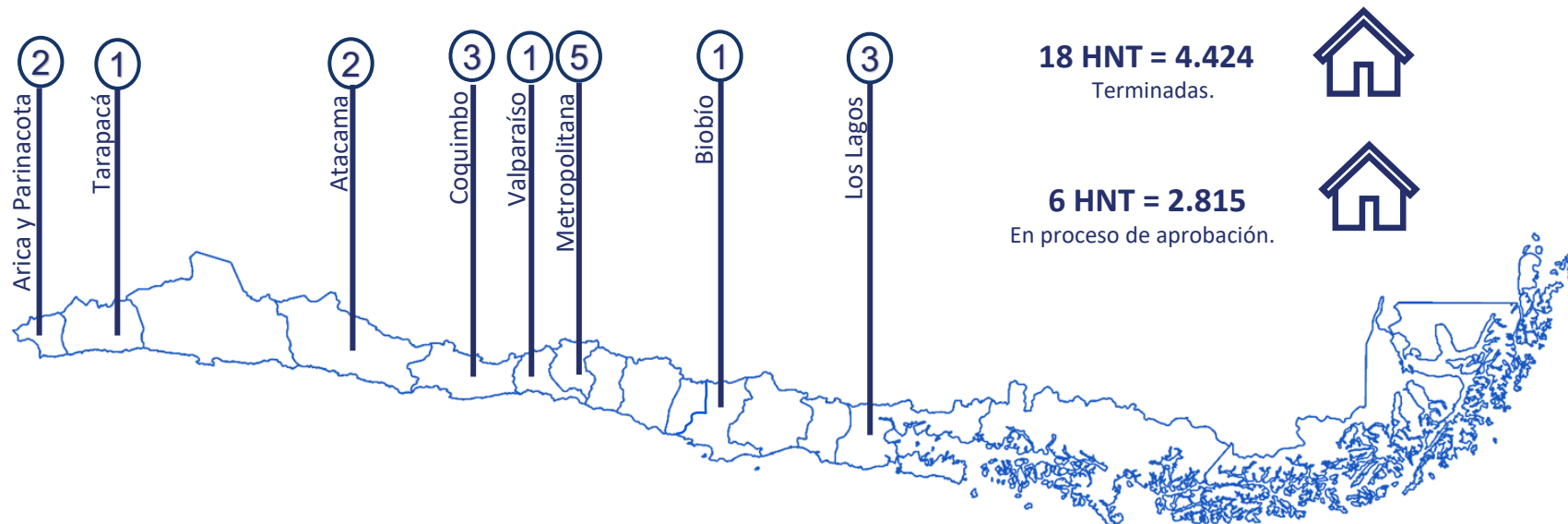
## 2.3 PROCEDIMIENTO HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CON EAE.

### LEY DE INTEGRACIÓN. DDU 472.



## 2.4 APLICACIÓN DEL MECANISMO A NIVEL NACIONAL (2022-2026)

PROCEDIMIENTO SEGÚN LEY N°21.450



## **MÓDULO 3:**

### **HNT EN LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES**

### 3.1 LEY N°21.807 APRUEBA LEY SOBRE FORTALECIMIENTO Y MODERNIZACIÓN DEL SISTEMA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL PAÍS

ART.  
1°

Modifica artículos de la LEY ORGÁNICA CONSTITUCIONAL DE MUNICIPALIDADES.  
Modifica artículo 5 incorpora la letra p: HNT nueva atribución esencial para el cumplimiento de las funciones municipales.

ART.  
2°

Modifica artículos de la LEY ORGÁNICA CONSTITUCIONAL SOBRE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN REGIONAL.

ART.  
3°

Modifica artículo 2° de la LEY QUE CREA EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO.

ART.  
4°

Modifica artículos de la LEY QUE REESTRUCTURA Y REGIONALIZA EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO.

#### LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES (LGUC)

ART.  
5°

- Modifica artículos: 4, 10, 27, 28, 28 quáter, 28 quinquies, 28 sexies, 28 septies, 28 octies, 28 nonies, 28 decies, 28 undecies, 34, 35, 36, 37 bis, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 53, 60, 72, 73, 74, 87, 88, 90, 183, 184.
- Agrega nuevos artículos: 27 ter, 43 bis, 43 ter, 53 bis y 60 bis.
- Sustituye epígrafe Cap. VIII del Título II.
- **Agrega un nuevo Capítulo IX relativo a la Habilitación Normativa de Terrenos para terrenos de Viviendas de Interés Público, que incorpora los artículos 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98 y 99.**

ART.  
6°

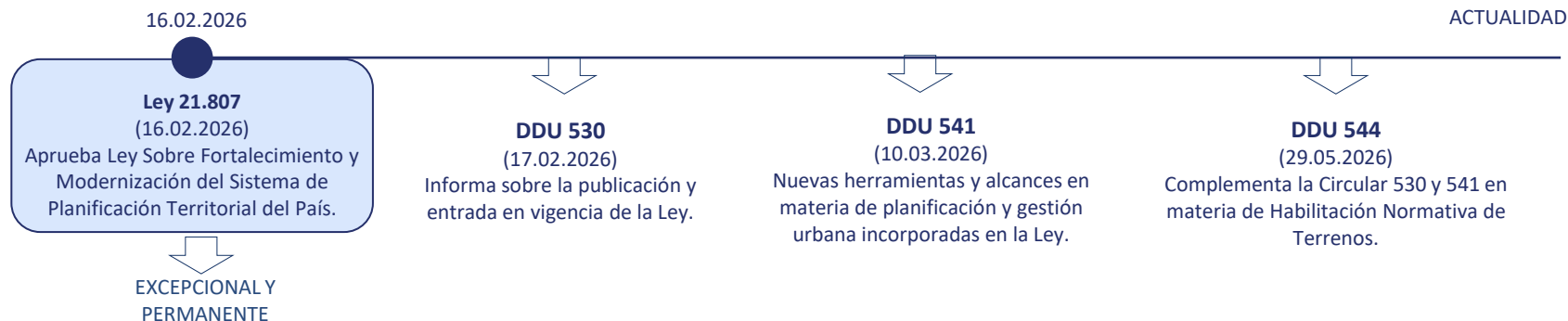
Modifica artículo 55 de la LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA.

ART.  
7°

Modifica artículo cuarto de la LEY SOBRE TRANSPARENCIA DEL MERCADO DEL SUELO E IMPUESTO AL AUMENTO DE VALOR POR AMPLIACIONES DEL LÍMITE URBANO.

## 3.2 ARTÍCULOS INCORPORADOS EN LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES.

|                 |                                                                                                                                                                 |                 |                                                                                                  |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ART. 92°</b> | Atribución al MINVU de establecer normas urbanísticas especiales para la construcción del o los proyectos que justificaron el uso de esta facultad excepcional. | <b>ART. 96°</b> | Propuesta de normas urbanísticas especiales.                                                     |
| <b>ART. 93°</b> | Restricciones de su aplicación. Mecanismo que <b>no modifica</b> el plan regulador comunal o del plan seccional vigente.                                        | <b>ART. 97°</b> | Qué proyectos deben someterse al <b>procedimiento de EAE</b> .                                   |
| <b>ART. 94°</b> | Origen del procedimiento y <b>Análisis de Pertinencia</b> .                                                                                                     | <b>ART. 98°</b> | <b>Envío al Alcaldesa/e.</b> Información a la comunidad y pronunciamiento del Concejo Municipal. |
| <b>ART. 95°</b> | <b>Diagnóstico</b> de normativa vigente, vialidad, factibilidad sanitaria y conectividad.                                                                       | <b>ART. 99°</b> | <b>Decreto alcaldicio</b> fundado con plazo de vigencia; publicación y archivo.                  |



### 3.3 ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA HABILITACIÓN NORMATIVA.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá **proponer normas urbanísticas especiales aplicables** a uno o más terrenos, para la construcción del o los proyectos que justificaron el uso de esta facultad excepcional.

#### NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES

- Uso de suelo
- Sistemas de agrupamiento
- Coeficiente de constructibilidad
- Coeficiente de ocupación de suelo
- Coeficiente de ocupación de los pisos superiores
- Superficie predial mínima
- Altura máxima de edificación
- Antejardines
- Ochavos
- Densidad máxima
- Adosamientos
- Distanciamientos
- Rasantes
- Estacionamientos

Normas urbanísticas que si bien las fija el IPT, están reguladas por la Ordenanza General en los artículos 2.6.2, 2.6.3 y 4.1.13. Por lo tanto, su definición será: **SEGÚN OGUC.**

Sin perjuicio de la normativa vigente aplicable, tales como la LGUC, OGUC y Ley N°21.442.

#### TERRENOS

- **INSCRITOS A NOMBRE DE:**
  - Órgano de la Administración del Estado (OAE)  
SERVIU  
Empresa pública
  - Sociedad del Estado.
- **PROMESA DE COMPRAVENTA EN FAVOR DE TALES ÓRGANOS**

**OAE** : Ministerios, y los órganos y servicios públicos creados para el cumplimiento de la función administrativa, tales como las Fuerzas Armadas y las Fuerzas de Orden y Seguridad Pública, los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y las empresas públicas creadas por ley como, por ejemplo, la Empresa de Ferrocarriles del Estado y en el caso de Sociedades del Estado, Desarrollo País S.A.

#### PROYECTOS

1. **PROYECTOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO CON O SIN EQUIPAMIENTO.**
2. **PROYECTOS QUE CONSIDEREN BIENES PÚBLICOS URBANOS RELEVANTES.**

## 1. PROYECTOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO CON O SIN EQUIPAMIENTO.



### VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO

Aquellas destinadas a hogares que, en atención a su condición de vulnerabilidad socioeconómica o derivada de otros factores, requieren apoyos estatales u otras medidas de colaboración o impulso que les permitan acceder a una solución habitacional adecuada, sea ésta temporal o definitiva. (Art.- 27 LGUC)



### EQUIPAMIENTO

**Asociado a la vivienda, de clase comercio, culto y cultura, deporte, educación, seguridad o salud.**

Cuando resulte necesario para la integración en la ciudad y una adecuada relación con el entorno urbano de las familias beneficiadas por dichos proyectos.

\*Verificar que la programación de dichos equipamientos considere el financiamiento y los plazos para que su construcción y puesta en operación, sea de manera previa o simultánea a la construcción y recepción definitiva de los proyectos de vivienda de interés público.

## 2. PROYECTOS QUE CONSIDEREN BIENES PÚBLICOS URBANOS RELEVANTES.



### BIENES PÚBLICOS URBANOS RELEVANTES

con acceso equitativo por la población.

Su ponderación deberá considerar la cercanía a **ejes estructurantes de movilidad**, el **acceso a servicios de transporte público** o la disponibilidad de **espacios públicos, áreas verdes o equipamientos de interés público**, como educación, salud, servicios, comercio, deporte y cultura. (Art.-27 LGUC).

### EJEMPLOS:

- HOSPITAL
- CENTRO CULTURAL
- CUARTEL DE BOMBEROS
- POLIDEPORTIVO
- PLAZA
- PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS SERVIDAS
- PARQUE URBANO
- TERMINAL DE TRANSPORTE
- BIBLIOTECA
- COLEGIO
- CANCHA DEPORTIVA

La habilitación de **equipamientos vinculados a un proyecto habitacional exige justificar su necesidad para la integración social y urbana**. En cambio, la habilitación de un **bien público urbano relevante** puede tramitarse sin un proyecto habitacional simultáneo, siempre que se funde su **relevancia urbana y su contribución al acceso equitativo de la población**.

### CARÁCTER EXCEPCIONAL Y APLICACIÓN EXCLUSIVA

LAS NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES SÓLO PODRÁN APLICARSE A LOS PROYECTOS QUE JUSTIFICARON LA HNT Y NO PODRÁN EMPLEARSE PARA PROYECTOS CON UN OBJETIVO DISTINTO.

### LA HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS NO PUEDE:

- **Modificar el límite urbano.**
- **Eliminar o modificar circulaciones, plazas o parques declarados de utilidad pública de acuerdo con el artículo 59.**
- **Eliminar o modificar las zonas o áreas definidas en los artículos 60 y 60 bis,** tales como las áreas, zonas, franjas o radios de restricción, áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural o de valor natural, ni áreas de riesgo.
- **Establecer,** en proyectos de bienes públicos urbanos relevantes, el uso de suelo, **actividad productiva o infraestructura calificada como molesta, insalubre, contaminante o peligrosa.**

**EL MECANISMO DE HNT NO IMPLICA LA MODIFICACIÓN DEL IPT VIGENTE**

#### LA HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS NO PUEDE APLICARSE EN:

- **Áreas de protección de valor natural.**
- **Áreas de protección de valor patrimonial cultural**, salvo que su objeto sea preservar los valores y atributos de carácter patrimonial cultural que fueron protegidas.
- Terrenos regulados por **normas propias de instrumentos de planificación territorial de nivel intercomunal**. Excepcionalmente, podrá aplicarse cuando el terreno esté regulado por normas transitorias con carácter supletorio, conforme al artículo 28 de la LGUC.

**LA HABILITACIÓN NORMATIVA PODRÁ APLICARSE EN TERRENOS EMPLAZADOS EN ÁREA URBANA QUE SE ENCUENTREN REGULADOS POR UN IPT DE NIVEL COMUNAL.**

### 3.4 RESTRICCIONES DE APLICACIÓN DE LA HABILITACIÓN NORMATIVA.

#### ÁREAS DE RIESGO

La existencia de un área de riesgo no se elimina mediante la HNT.

El diagnóstico deberá incorporar todos los antecedentes de riesgo. **El plano esquema general deberá presentar preliminarmente las medidas de mitigación.** Esta circunstancia deberá ser especialmente ponderada por la respectiva SEREMI MINVU al momento de analizar la factibilidad y las dificultades técnicas del proyecto.

**Los proyectos definitivos deberán dar cumplimiento al inciso quinto del artículo 2.1.17. de la OGUC;** a la solicitud de permiso de edificación deberá acompañarse un **estudio fundado de riesgo.**

#### ÁREAS DE RIESGO NO RECONOCIDAS POR EL PLAN

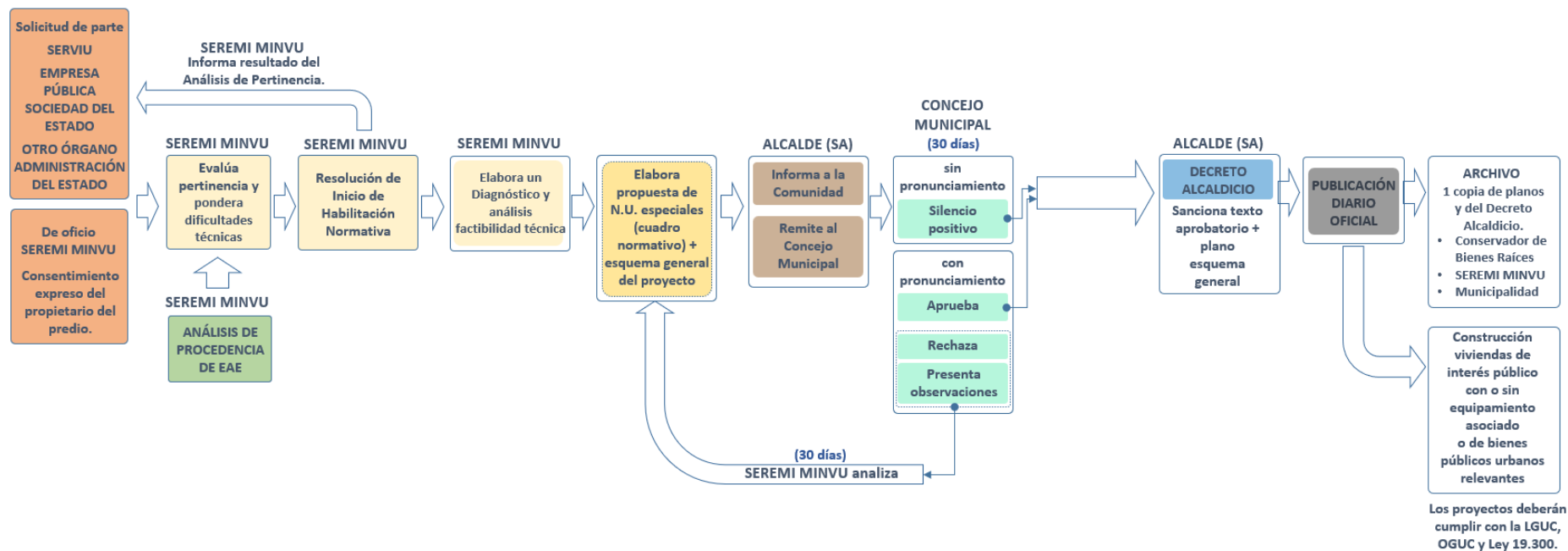
Si existen antecedentes técnicos o históricos de amenazas naturales o antrópicas, aun cuando el área no esté reconocida por el plan regulador comunal, **deberá obtenerse un informe favorable del organismo técnico correspondiente, conforme a la ley N° 21.364 que establece el Sistema Nacional de Prevención y Respuesta ante Desastres (SENAPRED).** Dicho informe debe pronunciarse sobre las obras de mitigación contempladas por el proyecto.

#### DECLARATORIAS DE UTILIDAD PÚBLICA

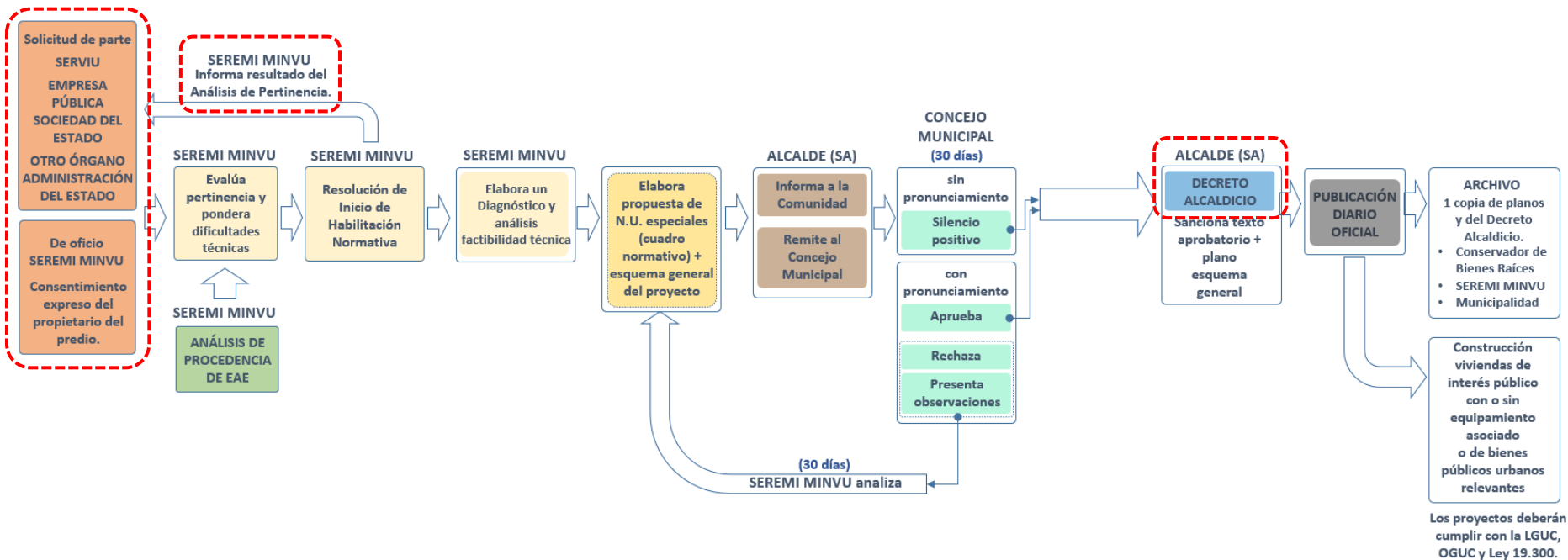
Las declaratorias de utilidad pública vigentes deben ser respetadas. La propuesta no podrá desplazar, reducir ni suprimir las circulaciones, plazas o parques afectados.

**El esquema general y el cuadro normativo deberán reconocer tales gravámenes.**

### 3.5 PROCEDIMIENTO HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS SIN EAE.



### 3.5 PROCEDIMIENTO HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS SIN EAE.



### 3.6 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

La propuesta de normas urbanísticas especiales **deberá someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica** únicamente cuando, encontrándose dentro de alguno de los supuestos establecidos en el **reglamento que regula dicho procedimiento de evaluación conforme con el artículo 7 ter de la ley Nº 19.300**, permita la construcción de **más de ciento sesenta viviendas** en el o los terrenos en los que se aplique esta herramienta excepcional o permita la construcción de **un equipamiento de escala mayor**.

El **procedimiento aplicable será simplificado** conforme lo disponga el reglamento citado.

El resto de los supuestos se encontrarán exentos de dicho trámite.

Los proyectos que posteriormente se ejecuten en dichos terrenos deberán dar cumplimiento a la normativa general que les resulte aplicable y **someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental cuando ello sea exigible conforme a la normativa vigente**.



DDU 472

CIRCULAR ORD. Nº 0568 /

ANT.: Acta de sesión del COMECVYT del lunes 14 de noviembre de 2022.

MAT.: Recomendaciones metodológicas para la Evaluación Ambiental Estratégica en el caso de la Habitación Normativa de Terrenos, de acuerdo a la Ley Nº 21.450, Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, Complementa Circular Ord. Nº 180 de fecha 14 de abril de 2020, DDU 430, Circular Ord. Nº 230, del 27.05.2022, DDU 466, y Circular Ord. Nº 0458 de fecha 14 de octubre de 2022, DDU 469.

LEY Nº 21.450 SOBRE INTEGRACIÓN SOCIAL EN LA PLANIFICACIÓN URBANA, GESTIÓN DE SUELO Y PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL; EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA EN LA HABITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS.

SANTIAGO, 18 DIC 2022

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. De conformidad a lo establecido en el artículo 21 de la Ley Sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbano y Plan de Emergencia Habitacional, contenida en el artículo 4º de la Ley Nº 21.450 Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional (Ley de Integración), el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MIVU), a través de sus Divisiones, podrá impartir instrucciones para la aplicación de las disposiciones de la ley, mediante circulares que se mantendrán a disposición de cualquier interesado en su sitio electrónico institucional.
2. En razón de lo anterior, el MIVU por medio de la División de Desarrollo Urbano, ha estimado necesario emitir la presente Circular con el objeto de entregar recomendaciones metodológicas para la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) en el caso de la Habitación Normativa de Terrenos, mecanismo contemplado en el Capítulo I, Párrafo 2º, artículos 3 al 10, de la Ley Sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Plan de Emergencia Habitacional.
3. Para estos efectos, se ha considerado pertinente explicar e ilustrar mediante ejemplos los pasos metodológicos para la aplicación de la EAE respecto a este mecanismo, teniendo presente -en lo que corresponda- lo instruido por esta División mediante la Circular Ord. Nº 180, del 14.04.2020, DDU 430, denominada "Manual de Contenidos y Procedimientos para la Aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica en los Instrumentos de Planificación Territorial".

### ORIGEN DE LA HABILITACIÓN

#### 1.- A solicitud de:

SERVIU, otro órgano de la Administración del Estado, empresa pública o sociedad del Estado propietario del predio o que promueva el proyecto que considera la construcción de bienes públicos urbanos relevantes.

#### Deberá informar:

- El rol de avalúo del o los terrenos y su dirección.
- Las circunstancias de hecho y de derecho fundantes.
- Las normas urbanísticas especiales y sus índices estimados acorde al proyecto que se requiere viabilizar;
- Antecedentes necesarios para realizar el Análisis de Pertinencia, tales como el Certificado de Informaciones Previas (CIP), Certificado de Factibilidad Sanitaria, entre otros.

SEREMI MINVU deberá informar el resultado del análisis de pertinencia.

#### 2.- De oficio por parte de la SEREMI MINVU:

Deberá contar previamente con el consentimiento expreso del órgano de la Administración del Estado, empresa pública o sociedad del Estado propietario del predio.

El expediente deberá contener copia de la inscripción de dominio vigente o del contrato de promesa de compraventa.

Se recomienda acompañar certificado de vigencia, certificado de hipotecas, gravámenes y prohibiciones, plano de identificación, rol de avalúo, dirección, superficie y antecedentes que permitan comprobar la correspondencia entre el título de propiedad y el o los terrenos objeto de la HNT.

### ANÁLISIS DE PERTINENCIA

Verificar que se trata de **proyectos de viviendas de interés público** que puedan contribuir a la integración de las familias en la ciudad y generar una adecuada relación con el entorno urbano; o que promuevan el acceso equitativo por la población a **bienes públicos urbanos relevantes**, según corresponda.

Ponderar las **dificultades técnicas** que pueda presentar la ejecución de dichos proyectos, tales como la necesidad de efectuar obras extraordinarias de urbanización o de mitigación de riesgo, y podrán considerarse elementos de financiamiento.

**Ejemplos de dificultades técnicas (mayores costos, retrasos en ejecución de obras o inviabilidad de ejecutar):**

- Necesidad de ejecutar obras de urbanización extraordinarias o de mitigación de riesgos.
- Existencia de ICH o monumentos históricos que requieran ser intervenidos.
- Existencia de restos arqueológicos en los terrenos.
- Existencia de suelos con potencial presencia de contaminantes (en predio o sector).
- Existencia de suelos de relleno que requieran inversión para mejoramiento y habilitación.
- Existencia y/o admisión de proyectos con uso de suelo actividad productiva o infraestructura molesta, insalubre, contaminante o peligrosa, que pudiera resultar incompatible con construcción de viviendas.
- Existencia o prohibición expresa de uso de suelo residencial destino vivienda.
- Existencia de franjas o zonas no edificables en el predio.
- Existencia de áreas de protección de recursos de valor natural.
- Necesidad de ingresar al SEIA según reglamento SEIA.
- Antecedentes técnicos o históricos que den cuenta de exposición a amenazas naturales o antrópicas (sin IPT).

### DIAGNÓSTICO

- Descripción del o los terrenos.
- Normas urbanísticas aplicables al o los predios, de acuerdo con el IPT vigente.
- Vialidad existente y proyectada en el sector.
- Factibilidad sanitaria.
- Conectividad vial (accesos)

Considerar como antecedentes la memoria explicativa, estudios, informes, normas y planos que conforman el respectivo plan regulador.

### Factibilidad Sanitaria

- Dentro del territorio operacional de una empresa sanitaria: **certificado de factibilidad sanitaria**.
- Fuera del territorio operacional de una empresa sanitaria: **convenio suscrito con un concesionario** en el que conste el compromiso de presentar una solicitud de nueva concesión o de ampliación de la existente.

### Vialidad

- Si cuentan o podrían contar con **acceso a través de una vía pública** que factibilizará la ejecución del proyecto que se habilita normativamente, **existente o proyectada**, e indicarse su categoría y el ancho entre líneas oficiales.
- Los proyectos de **equipamiento** deberán cumplir con las **normas** generales aplicables **según su escala o nivel en lo relativo a su carga de ocupación y ubicación respecto de la categoría de la vía que enfrentan**.

### Riesgo y Protección

Los terrenos emplazados **en áreas de riesgo o en áreas de protección**, identificadas en el IPT, **deberán incluirse en el diagnóstico todos los antecedentes relacionados con dicha condición** para determinar las medidas de subsanación, mitigación o resguardo que contendrá la propuesta.

### PROPUESTA

- **Identificación del o los terrenos.**
- El o los **cuadros normativos** que tendrán el o los terrenos, según corresponda.
- Cuadro comparativo de la norma vigente y la cabida del proyecto.
- Identificar todas las **normas urbanísticas** aplicables.
- **Identificar el proyecto, sus características,** las posibles **nuevas vías o circulaciones** y sus conexiones con las existentes.
- **Presentación preliminar** y esquemática de las **medidas para subsanar o mitigar los efectos de las áreas de riesgo y/o para resguardar los valores y atributos protegidos por las áreas de protección.**

No se requerirá la presentación detallada del o los proyectos que allí podrían ejecutarse, sino únicamente un **esquema general en el que se presenten las posibles tipologías de edificaciones** que podrían incluirse en el terreno y su **potencial volumetría**, así como las **superficies** que podrían destinarse a uso residencial, equipamiento, áreas verdes u otros, y a espacios públicos o de uso común, según corresponda al tipo de proyecto.

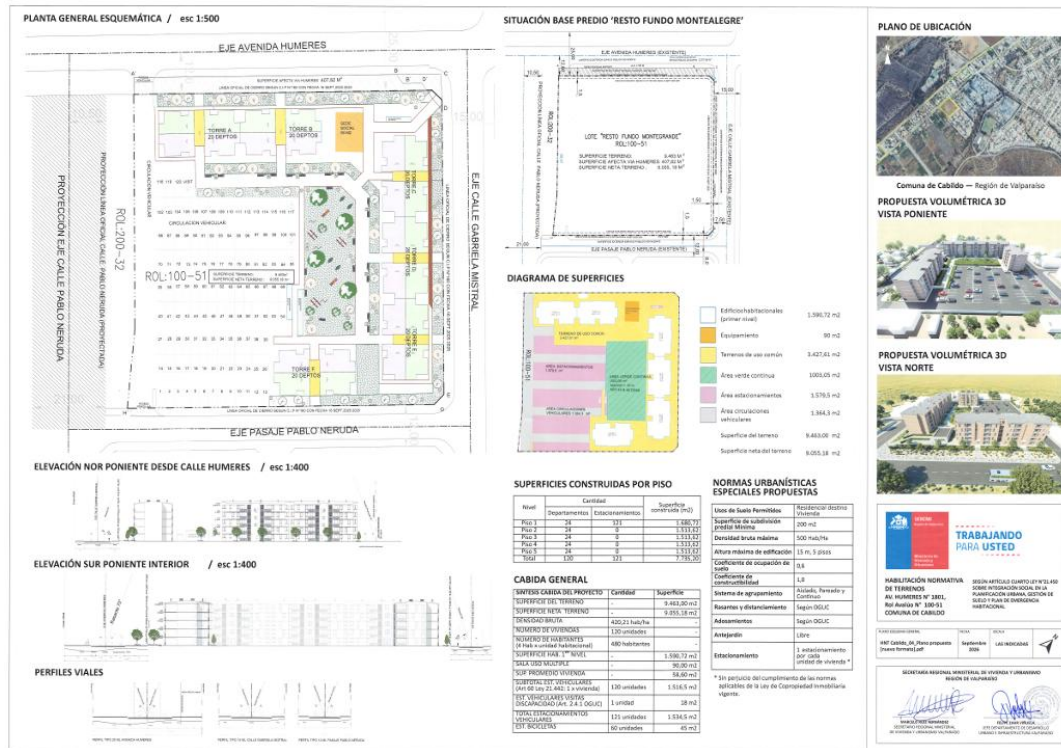
|                          | NORMA VIGENTE                         | NORMA CABIDA PRELIMINAR         |
|--------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| Usos Permitidos          | Equipamiento Recreacional y Deportivo | Residencial<br>Destino Vivienda |
| Densidad máxima          | -                                     | 508,6 Hab/ha                    |
| Altura máxima            | -                                     | 12.9 m                          |
| Sistema de agrupamiento  | Aislado Pareado Continuo              | Aislado                         |
| Coef. Constructibilidad  | -                                     | 1,5                             |
| Coef. Ocupación de Suelo | 20% de la sup. total del predio.      | 0,5                             |
| Antejardín               | -                                     | 3 m                             |
| Distanciamiento          | Según OGUC                            | Según OGUC                      |
| Rasantes                 | Según OGUC                            | Según OGUC                      |

\*Cuadro comparativo referencial.

La revisión del diseño específico del o los proyectos a desarrollar en dichos terrenos y su aprobación definitiva corresponderán a la etapa de obtención del correspondiente permiso de edificación. En consecuencia, **los proyectos definitivos podrán contemplar diferencias con lo presentado en el esquema general, siempre y cuando se ajusten a las normas urbanísticas especiales incluidas en los cuadros normativos referidos.**

La expresión gráfica no requiere un plano detallado del proyecto.  
Deberá presentar:

- Posibles tipologías edificatorias y volumetría potencial.
- Superficies estimadas destinadas a vivienda, equipamiento, áreas verdes, otros usos, espacios públicos y áreas de uso común.
- Cesiones estimadas cuando se contemplen loteo.
- Posibles nuevas vías o circulaciones y sus conexiones con las existentes.
- Medidas preliminares para subsanar o mitigar riesgos y amenazas.
- Medidas preliminares destinadas a resguardar valores y atributos patrimoniales protegidos, cuando proceda.



\*Plano Esquema General referencial.

### 3.8 APROBACIÓN DE LA HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS

La **Secretaría Regional Ministerial** enviará al **Alcalde/sa** respectivo/a la **propuesta de normas urbanísticas especiales**, quien informará a la comunidad y deberá remitirla al **Concejo Municipal** en el plazo máximo de diez días hábiles.

El **Concejo Municipal** contará con **treinta días hábiles** para su **pronunciamiento**, contados desde el ingreso de la propuesta a la municipalidad.

Con pronunciamiento

Presenta observaciones

Rechaza

Aprueba

Sin pronunciamiento

Silencio positivo

SEREMI MINVU  
Analiza

HITOS DE APROBACIÓN MUNICIPAL

- Oficio SEREMI envía propuesta a Alcalde.
- Derivación a Concejo Municipal (dentro de 10 días).
- Información a la comunidad (dentro de 10 días).
- Aprobación de la propuesta por el Concejo Municipal.
- Dictación de Decreto Alcaldicio.
- Publicación en Diario Oficial.
- Archivo y envío de copias certificadas.

El **Concejo Municipal** aprueba la **propuesta de normas urbanísticas especiales** presentada por la **Secretaría Regional Ministerial** de Vivienda y Urbanismo, a través del mecanismo excepcional de “**Habilitación Normativa de Terrenos**”.

| CUADRO DE NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES |                                                   |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Usos de Suelo                            | Residencial,<br>Destino: Vivienda                 |
| Superficie predial Mínima                | 120 m2                                            |
| Densidad máxima                          | 200 Hab/Há                                        |
| Altura máxima de edificación             | 10 m                                              |
| Coefficiente de ocupación de suelo       | 0,4                                               |
| Coefficiente de constructibilidad        | 0,8                                               |
| Sistema de agrupamiento                  | Aislado, Pareado y Continuo                       |
| Rasantes y distanciamiento               | Según OGUC                                        |
| Adosamientos                             | Según OGUC                                        |
| Antejardín                               | 3 m                                               |
| Estacionamiento                          | 1 estacionamiento por cada<br>unidad de vivienda. |

\*Cuadro de normas urbanísticas especiales referencial.

### 3.9 DECRETO ALCALDICIO, PUBLICACIÓN Y ARCHIVO

Obtenida la aprobación del Concejo Municipal, de manera expresa o por el vencimiento del plazo, **el Alcalde/sa podrá sancionar el texto aprobatorio por decreto alcaldicio fundado.**

El decreto deberá contener, a lo menos:

- **Identificación completa del o de los terrenos y del proyecto habilitado.**
- **Fundamentos de hecho y de derecho.**
- **Referencia al análisis de pertinencia, diagnóstico, propuesta y al pronunciamiento del Concejo Municipal.**
- **Cuadro de normas urbanísticas especiales y plano esquema general que forman parte integrante del acto.**
- **Plazo de vigencia de sus efectos.**
- **Regla de aplicación exclusiva al proyecto que justificó la HNT.**
- **Instrucción de publicación en el Diario Oficial y archivo de antecedentes.**

**El decreto alcaldicio** que apruebe el establecimiento de normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos deberá **publicarse en el Diario Oficial para su entrada en vigencia.**

El organismo que emite el acto aprobatorio es el encargado de publicar. No obstante, nada impide que la SEREMI MINVU asuma la gestión por temas de coordinación.

Una copia de los planos y una copia del decreto alcaldicio deberán archivararse en:

- **Conservador de Bienes Raíces**
- **SEREMI MINVU**
- **Municipalidad**

Se recomienda que las copias archivadas sean certificadas y que se deje constancia de la fecha de publicación y de cada archivo en el expediente.

**La determinación del plazo de vigencia** deberá definirse caso a caso, en coherencia con la programación realista del proyecto y considerando su escala, financiamiento, adquisición del terreno, diseño, permisos, autorizaciones sectoriales, urbanización y construcción. **El plazo debe ser suficiente, pero acotado al objetivo excepcional de la habilitación.**

En los casos en que haya debido someterse al procedimiento de EAE, la **SEREMI MINVU deberá remitir al municipio la resolución de término** de dicho procedimiento **en forma previa** a sancionar el texto aprobatorio por **decreto alcaldicio**.

### PERMISO DE EDIFICACIÓN

La solicitud de **permiso de edificación** para tales proyectos deberá **especificar el decreto alcaldicio** que aprobó las normas urbanísticas especiales y **presentarse dentro del plazo indicado de vigencia**, sin necesidad de adjuntar un certificado de informaciones previas que deje constancia de tales normas.

### RECEPCIÓN DEFINITIVA

La **recepción definitiva** de los proyectos deberá realizarse **conforme al permiso otorgado y a las normas urbanísticas especiales establecidas por decreto alcaldicio**, aun cuando el instrumento de planificación aplicable en el territorio se haya modificado en el tiempo intermedio o se haya cumplido el plazo de vigencia del decreto durante la ejecución.

La **recepción definitiva** **extinguirá los efectos del decreto alcaldicio** que aprueba el establecimiento de normas urbanísticas especiales.

### EFECTOS MATERIALES

La HNT **no aprueba por sí sola loteos, subdivisiones, urbanizaciones ni edificaciones. Tampoco modifica el plan regulador ni habilita otros proyectos que no son objeto de una HNT.**

Los permisos y recepciones deberán comprobar la correspondencia entre el proyecto autorizado y la finalidad definida en el decreto.

### MODIFICACIONES DE PERMISOS

Las modificaciones de permisos otorgados aplicando las NUE se tramitarán también conforme a dichas normas.

### AMPLIACIONES DE UNA EDIFICACIÓN

Las ampliaciones, esto es, los aumentos de superficie una vez recepcionadas definitivamente las obras por parte de la respectiva DOM, se registrarán por las normas del plan regulador vigente a la fecha de ingreso de la solicitud conforme a lo dispuesto en el artículo 1.1.3. de la OGUC.

### MODIFICACIONES, DESISTIMIENTO Y CIERRE

Si se requiere **modificar sustantivamente** el cuadro normativo, el polígono o el objeto del proyecto, **deberá tramitarse una nueva propuesta conforme a la LGUC.**

Las **rectificaciones de errores** manifiestos de copia, referencia o cálculo podrán efectuarse conforme a las reglas generales aplicables a los actos administrativos, siempre que no alteren el contenido sustantivo aprobado.

El desistimiento del solicitante, la pérdida de la disponibilidad jurídica del terreno, la inviabilidad del proyecto o el rechazo definitivo municipal deberán formalizarse mediante un acto de término y archivo del procedimiento, debidamente notificado.

## PREGUNTAS FRECUENTES

1. ¿De qué manera la habilitación normativa altera los coeficientes de constructibilidad, ocupación de suelo y densidad respecto al Plan Regulador Comunal (PRC) vigente?
2. ¿Cuál será el procedimiento que deberán seguir las municipalidades para implementar la Habilitación Normativa de Terrenos, particularmente respecto de los antecedentes técnicos y normativos que debe elaborar o proporcionar el municipio, y qué rol le corresponderá a la Secretaría Comunal de Planificación (SECPLA) durante este proceso?
3. Considerando que actualmente la revisión de la DOM para otorgar permisos está acotada a las materias que la LGUC y la OGUC someten expresamente a su control, ¿qué competencia tendrá el Director de Obras respecto de las medidas de mitigación de riesgo aprobadas durante una HNT? ¿Debe limitarse a verificar que el proyecto las incorpore conforme a lo aprobado, o puede volver a evaluar su suficiencia técnica y eventualmente rechazar el permiso?
4. ¿Cómo se relaciona la Habilitación Normativa con el Plan Regulador Comunal o con el instrumento de planificación territorial vigente?
5. ¿Cuáles son los plazos y procedimientos?
6. ¿Qué rol juegan las cesiones gratuitas de terrenos obligatorias (para áreas verdes o equipamiento) en el predio que se busca habilitar?
7. Si la propiedad tiene destino Industria Exclusiva es posible habilitar su normativa para viviendas de interés público.



**DDU**  
División de  
Desarrollo Urbano