

# Mejoras en la planificación territorial para un mayor acceso a la vivienda

Libertad y Desarrollo  
Marzo  
2025



# Ley de Integración: Hacia una planificación territorial para un mejor acceso a la vivienda, ley 21.450

## Implementación de políticas de suelo para reducir el déficit habitacional y urbano

- Adquisición, destinación y habilitación normativa de terrenos para para soluciones habitacionales.
- Regeneración de barrios altamente altamente segregados o deteriorados.
- Reconversión y rehabilitación de edificaciones con obsolescencia funcional.
- Habilitación Normativa de Terrenos. Terrenos.

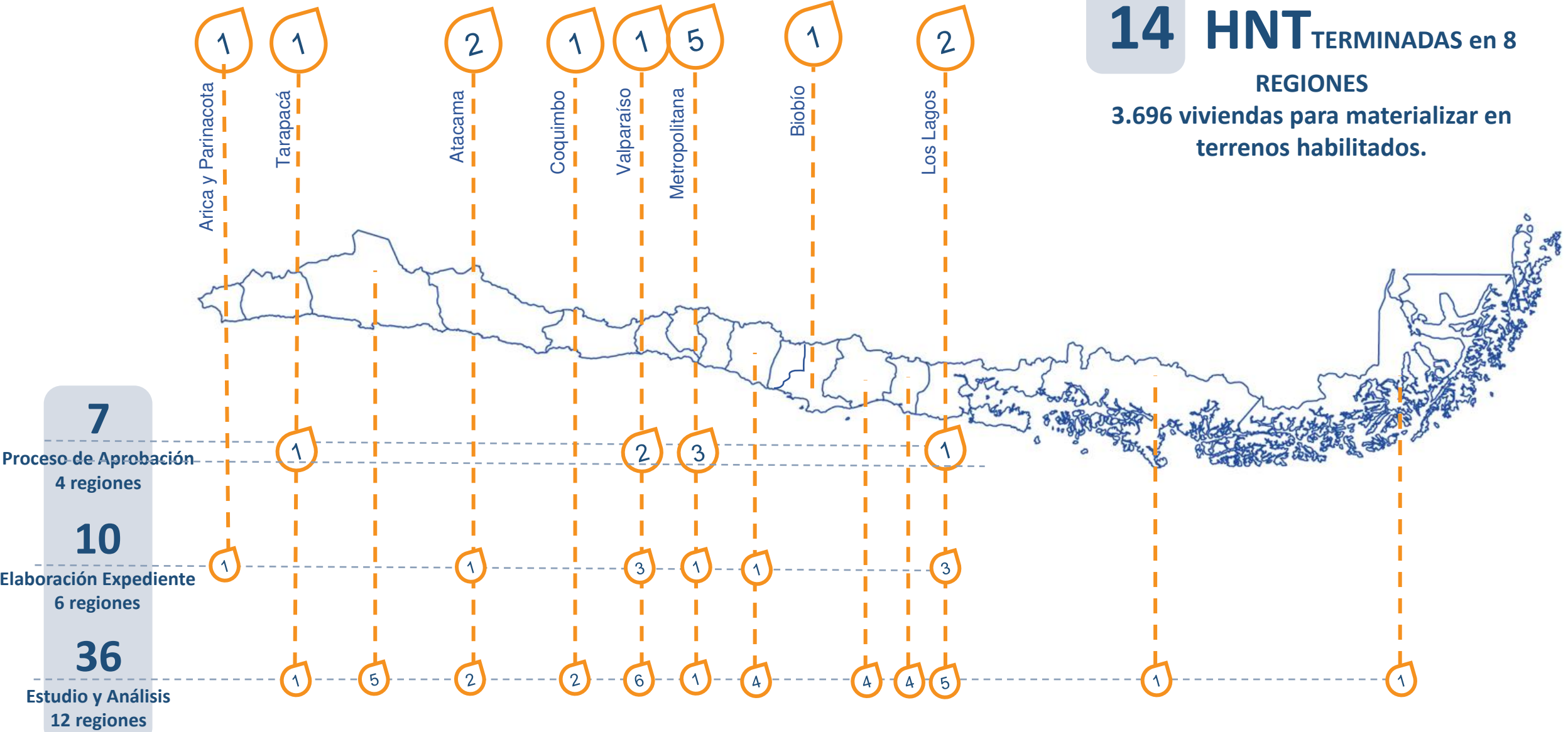
## Incorporación de criterios de integración e inclusión social en IPTs

- Incentivos normativos para la construcción y habilitación de viviendas para familias vulnerables.
- Promoción del acceso equitativo a bienes públicos urbanos esenciales (transporte, áreas verdes, educación, educación, salud, cultura, comercio).
- Condiciones especiales para la construcción de viviendas de interés interés público en sectores estratégicos.

# Habilitación Normativa habilitada por Ley 21.450

**14 HNT** TERMINADAS en 8 REGIONES

3.696 viviendas para materializar en terrenos habilitados.



**7**  
Proceso de Aprobación  
4 regiones

**10**  
Elaboración Expediente  
6 regiones

**36**  
Estudio y Análisis  
12 regiones

# Problema Central

## Demora en los tiempos de la planificación territorial

**3,4 años**  
promedio

Elaboración y aprobación de un Plan Regulator Comunal, aprobado por **Decreto Alcaldicio**

**6,4 años**  
promedio

Elaboración y aprobación de un Plan Regulator Comunal, aprobado por Resolución **GORE**, con toma de razón en **Contraloría**

### CONSECUENCIAS



- **Desactualización e incompatibilidad territorial**
- **Desconfianza en los procesos**
- **Falta de oportunidad**



# Contexto y antecedentes



# Planificación y prevención ante catástrofes naturales

El reciente frente de mal tiempo dejó en claro que se deben tomar medidas en temas como la construcción edificios y también en optimizar y mejorar la infraestructura pública.



Las comunas de la RM que están modificando sus planes reguladores y su peso en las ventas de departamentos

Porcentaje de participación	Año 2020	1 Trim. 2021
Cerrillos	2,0%	8,5%
Conchalí	0,2%	0,1%
Lo Barnechea	3,4%	3,2%
E. Central	6,5%	4,2%
La Cisterna	7,3%	5,6%
Santiago	11,8%	16,0%
La Pintana	0,1%	0,2%
La Florida	7,7%	6,2%
Macul	6,3%	5,0%
Renca	0,9%	5,8%
P. A. Cerda	S/I	S/I
Lampa	0,0%	0,0%
<b>Total</b>	<b>46,2%</b>	<b>54,8%</b>

Fuente: Colliers International EL MERCURIO

SEGÚN ESTUDIO DE COLLIER'S QUE DETECTÓ PROCESOS DE CAMBIOS EN 12 COMUNAS:

## Mayores restricciones en planes reguladores reordenarían focos de las inversiones inmobiliarias

Firmas están mirando con interés a municipios más flexibles para edificar. Gremio inmobiliario dice que debe existir una macroplanificación de la ciudad y una densificación equilibrada.

MARCO GUTIÉRREZ V.

Las mayores restricciones para edificar incluidas en los cambios en los planes reguladores de diversas comunas en la Región

munales y metropolitanos en proceso de transformación. El informe señala como ejemplo que "al hacerse escasa y costosa la tierra desarrollable en Santiago Centro, los desarrolladores se volcaron al pericentro

siones, menciona a Renca, Independencia, Conchalí —que está en proceso de modificación de su plan regulador— y Recoleta. Sobre esta última, destaca que existen grandes paños ligados a uso industrial que podrían dar

proyectos, debido a las devaluaciones que esos cambios generarían, que pueden alcanzar hasta el 80% del valor inmobiliario. El director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), Vicente Do-

## El promedio de antigüedad de los planes reguladores es de 34 años en la provincia

**OBSOLETOS.** El instrumento vigente de mayor data es de 55 años en Purránque, mientras que el más reciente es de 2010 en San Pablo. La realidad está por sobre el promedio comunal nacional, que es de 21 años. La ley habla de máximo 10 años de vigencia. Los alcaldes están en distintas etapas para la actualización del vital documento de planificación urbana.



DEPORTES TIEMPO LIBRE PROGRAMAS PODCAST VIDEOS Y SEÑAL EN VIVO 05 MAR 2024, Actualizado 10:53 Newsletter

## ADN Hoy. Geógrafa Carolina Martínez tras incendios en Valparaíso: "La planificación territorial es una causa de fondo, incluso más que el cambio climático"

La Ph.D. en Geografía, investigadora de la Universidad Católica e integrante del Centro de Investigación para la Gestión Integrada del Riesgo de Desastres (Cigiden) criticó duramente los procesos de reconstrucción en Chile: "Nuestros procesos de reconstrucción han sido poco efectivos en cuanto a aprendizaje. En promedio, tenemos dos procesos de reconstrucción al año".

Diego Bravo 19/02/2024 - 09:53 h CLST



## "No seguir construyendo riesgo": Los mapas clave que debe elaborar Senapred para avanzar en prevención ante desastres

El sistema frontal que afecta el centro sur del país, revivió las urgencias por avanzar en tareas -reguladas por ley que permitan visualizar las zonas y población expuesta a amenazas, para así avanzar en medidas de mitigación

## La importancia de los planes reguladores en casos de catástrofes

Uso (y abuso) de los Planes Reguladores

En la democracia, el poder local desempeña un papel fundamental en la toma de decisiones que afectan directamente a la vida de los ciudadanos. Sin embargo, este poder no siempre se ejerce de manera responsable. Uno de los ejemplos más claros de ello es el uso y abuso de las atribuciones de las autoridades para modificar los Planes Reguladores, como lo hemos visto en el caso de Maipú y en muchas otras comunas a lo largo del país.

La autoridad, en su afán de mostrar resultados a corto plazo y a menudo impulsada más por intereses políticos que urbanos, utiliza sus atribuciones para modificar los Planes Reguladores de manera irresponsable. Esta tiene graves consecuencias para la ciudad y sus habitantes.

La comuna de Maipú está modificando su plan regulador en los sectores que permiten mayor altura. Para esto, el Municipio usó la atribución que le permite congelar el ingreso de nuevos permisos de edificación, en los polígonos que pretende modificar la norma. (148 hectáreas). El alcalde de Maipú, según sus propias palabras, "ha cerrado la puerta con candado" a lo



SERGIO CORREA ESPINOSA GERENTE GENERAL DIVISIÓN INMOBILIARIA, COLLIER'S

"Es urgente evitar que las modificaciones de los Planes Reguladores sigan siendo utilizadas como herramientas políticas efímeras en lugar de enfoques estratégicos que promuevan el desarrollo sostenible".

Oficializó comienzo de otra Evaluación Ambiental Estratégica:

## Alcalde Sharp no logrará cumplir promesa electoral de su primera campaña: promulgar un nuevo plan regulador de Valparaíso

Debido desistir del proceso ya aprobado en 2016 porque entró en caducidad. Los plazos del actual, en tanto, no alcanzan con lo que resta de su segundo período.

MALURICO SILVA

Con solo 9 mil habitantes en las 12 hectáreas del plan y de los cuales apenas 200 quedan en el Barrio Puerto, cifras previas a la revuelta social y la pandemia, Valparaíso enfrenta el desplazamiento de sus barrios históricos como uno de los problemas más acuciantes a abordar por las nuevas normas de planificación urbana, que actualizan las de su Plan Regulador Comunal (PRC) vigente desde 1984.

Otro problema lo son los asentamientos ilegales que trepan por los cerros exponiéndose a incendios forestales catastróficos, como el de 2014. Paradigmático es el caso de Laguna Verde, que crece a una tasa del 50% cada cuatro años, donde 10 mil viviendas se han instalado fuera de toda regulación. También la falta de inversión privada, que —a juicio de la Cámara Chilena de la Construcción— explica el déficit de 18 mil viviendas en la comuna portuaria.

En 2011 el Ministerio de la Vivienda (Minvivi) le adjudicó a la Municipalidad de Valparaíso \$200 millones para que abarcadas estas y otras problemáticas a través de un nuevo PRC y han pasado 12 años sin que se concrete. Un nuevo trámite tuvo lugar el 10 de octubre, cuando el alcalde Jorge Sharp (movimiento Transformar Chile) se vio obligado a desistir de un estudio que los expertos estiman clave en el proceso y que, al haber sido aprobado en 2016, terminó por caducar.

Ese día, el decreto alcaldicio 3822 resolvió "desistir del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) del PRC de Valparaíso, iniciado formalmente el 3 de julio de 2013". Fue la propia Seremi del Medio Ambiente, que la había aprobado hace 7 años, la que observó que ese EAE había quedado desactualizado ante

“Ninguno de los avances significativos en estudios, procesos de participación e imagen objetivo de la ciudad desarrollados quedarán desechados”.

COMUNICADO DE LA MUNICIPALIDAD DE VALPARAÍSO

“El decreto oficializa que debe comenzar en forma administrativa un nuevo estudio y proceso de actualización del PRC. “Matla” el proceso anterior”.

CAROLINA PEÑALOSA COLEGIO DE ARQUITECTOS DE VALPARAÍSO

los "nuevas leyes y estrategias que abordan materias relacionadas a la planificación y ordenamiento territorial.

El EAE es el proceso por el cual se incorporan consideraciones de sostenibilidad ambiental a la formulación del PRC y de acuerdo a expertos en urbanismo, es el fundamento que guía todo el proceso de su actualización.

La presidenta del Colegio de Arquitectos y exprofesional de asesoría urbana municipal Carolina Peñalosa lamentó que se "matara el proceso anterior, de 12 años de trabajo" obligando a partir desde el inicio. La municipalidad retrucó que



URGENCIA— El desplazamiento de uno de los problemas a abordar en

"ningún avance significativo en participación e imagen objetivo de la ciudad desarrollados hasta ahora que quedados. No partimos de cero, sino de lo avanzado".

La profesora de Derecho Urbani de la UCY Joaquina Benza —ex jurista municipal con el anterior UDI Jorge Castro— y su par de la Inmobiliario de la U. Alberto H. Rodrigo Andreucci, coinciden en proceso debe partir de nuevo, p

EAE es la base de un PRC, desde gencias son más altas y lo han enc

Estiman que demandará más de tr

El EAE es el proceso por el cual se incorporan consideraciones de sostenibilidad ambiental a la formulación del PRC y de acuerdo a expertos en urbanismo, es el fundamento que guía todo el proceso de su actualización.

La presidenta del Colegio de Arquitectos y exprofesional de asesoría urbana municipal Carolina Peñalosa lamentó que se "matara el proceso anterior, de 12 años de trabajo" obligando a partir desde el inicio. La municipalidad retrucó que

# ¿Qué está pasando?

# Estado General de la Planificación **comunal vigente**

de **346 comunas**

**327**  
comunas

con IPT vigentes

**95%**

de las comunas del país



**98%**

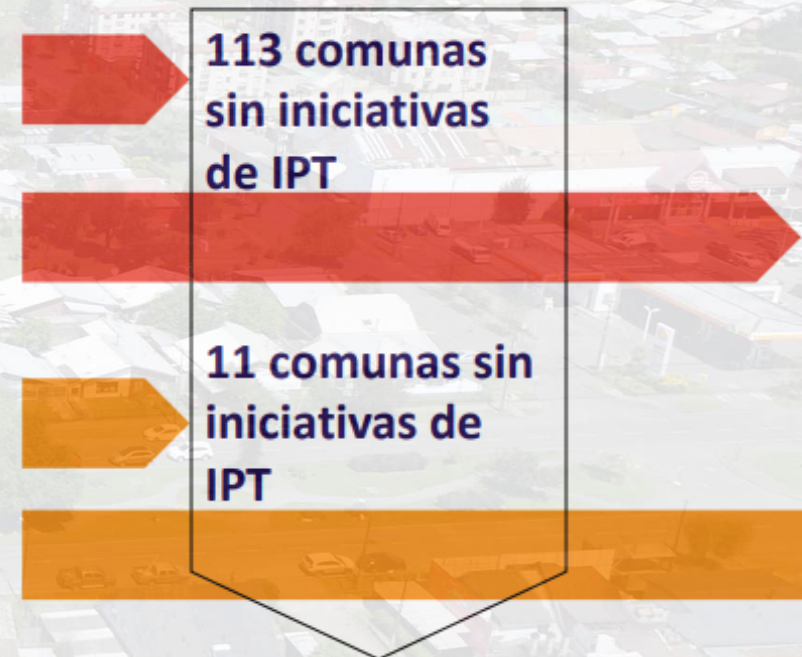


**POBLACIÓN URBANA DEL PAÍS CON IPT COMUNAL**

Corresponde a **17.673.553** habitantes<sup>10</sup> proyección Censal 2023 **INE**

# El problema no es de cobertura sino de actualización

- Desactualización severa de la planificación urbana
- Procesos extremadamente lentos
- Vulnerabilidad de población a riesgo de desastres
- Incertidumbre para la inversión pública y privada.
- Aumentan la conflictividad y la judicialización de proyectos.
- **Escasez de suelo para localización de viviendas de interés público**



# Preguntas clave

Continuidad  
PEH

¿Dónde localizaremos las siguientes **viviendas de interés público**, con criterios de integración social?

Base para  
inversión  
pública

¿Cómo ponemos al día la planificación urbana para agilizar la **inversión** pública y privada en ciudad?

Seguridad  
urbana

¿Cómo **protegemos a la población** ante amenazas de origen natural y antrópico, y **dotamos de bienes públicos urbanos relevantes** para mayor equidad urbana?



# Antecedentes para el PDL

- **2008:** Proyecto de ley 2008 – Reforma de ley sobre Planificación Urbana
- **2018:** Propuesta CNDU 2018 - Planificación Urbana Integrada
- **2019:** Propuesta CNDU 2019 *Mejoramiento de la institucionalidad y los procesos de planificación territorial*
- **2020:** Diagnóstico y Propuestas Mesa de Planificación MINVU 2020
- **2020:** Encuesta regional 2020 –2023 Seremi Minvu, Equipos DDUI
- **2023:** Consultoría vía PNUD “*Antecedentes para la Revisión del Sistema de Planificación Territorial*” 2023
- **2023:** Reporte Estado IPT MINVU – octubre 2023
- **2023 – 2024:** Diálogos y encuesta con actores relevantes públicos y privados (Corporación Ciudades, Déficit Cero, CChC, ACPLAN, Academia, BBNN, MMA, entre otros)
- **2023 – 2024:** Mesa de trabajo con Asesores Urbanistas



# Objetivos y ejes de la propuesta



## Objetivo general:

Modernizar y hacer más eficiente el sistema de Planificación Territorial para resolver de manera oportuna los problemas territoriales existentes y prevenir su ocurrencia.

- Agilizar y entregar proporcionalidad a los procesos.
- Diversificar herramientas de modificación de norma urbana.
- Consolidar instrumentos de gestión urbana.
- Fortalecer certeza jurídica.
- Instaurar un Sistema de formación y capacitación de autoridades y actores clave del sistema
- Disponibilizar información para IPT

## Ejes de la propuesta:

1

**Eficiencia** en los procesos de planificación territorial

2

Fortalecimiento del **sistema** de Planificación Territorial

3

Bases para disponibilizar **información** territorial

4

Bases para un sistema de formación y **capacitación**



# Síntesis de la propuesta



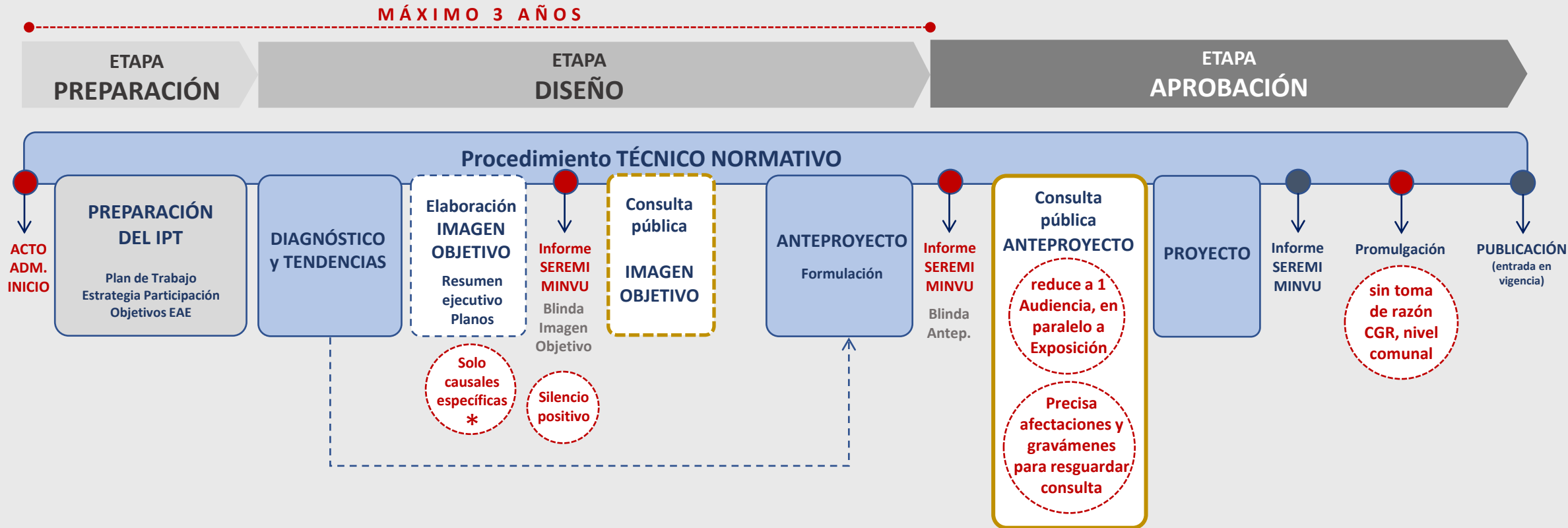
# Síntesis general

- **Mejoras procedimentales:** Se incorpora acto de inicio y se determina **plazo máximo** para elaborar el anteproyecto. Se adelantan los controles de legalidad por parte de la Seremi.
- Se acotan procesos que requieren **Imagen Objetivo**, se **aclaran** normas de procedimiento y participación y se **amplían** tipologías de **procedimientos simplificados**.
- **Más eficiencia** a procesos existentes: Plan Maestro de Regeneración, Plan Seccional de Remodelación.
- **Fortalecimiento de mecanismos de gestión urbana:** Se incorpora la **Habilitación Normativa y las posibilidades de asociación de SERVIU**, como norma permanente.
- Todos los PRC se aprobarán por **Decreto Alcaldicio**.
- Se propone **proceso continuo de actualización**, que no responde a plazo sino a indicadores de seguimiento.
- Se incorpora en PRC posibilidad de determinar “**condiciones**”, además de “incentivos”.
- **Se aumenta la calidad regulatoria de las circulares DDU** e interpretaciones de IPT por parte de las SEREMI
- Se articula y genera obligatoriedad de **repositorio de información pública de carácter territorial**.
- Se incorpora la función de capacitación **en planificación territorial** como función del MINVU.
- Se establece capacitación a **Concejales y Consejeros**, que toman decisiones sobre IPT.

# A. Mejoras procedimentales

## SÍNTESIS SECUENCIA DEL PROCESO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL - Ajustes \*\*

⇒ Alcalde en Cuenta Pública informa estado de la Planificación Comunal. ⇒ Reporte MINVU Estado Planificación Territorial a nivel nacional



**SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL CONSOLIDADO, ACTUALIZADO Y ACCESIBLE**

**SISTEMA DE CAPACITACIÓN Y FORMACIÓN CONTÍNUA (planificadores y autoridades)**

\* Causales específicas donde aplica Imagen Objetivo: Modificación del límite urbano; modificación más del 50% del territorio; modificación integral.

\*\* Otros procedimientos simplificados y gestión urbana: Enmienda, Plan Seccional de Remodelación, Plan Maestro Regeneración, Habilitación Normativa de Terrenos.

# B. Fortalecimiento de mecanismos de gestión urbana: Instrumentos para mas proyectos y mas viviendas



## B. Fortalecimiento de mecanismos de gestión urbana: Instrumentos para mas proyectos y mas viviendas

### Asociatividad Público – Privada

Promover la cooperación intersectorial y trabajo conjunto para el desarrollo de proyectos habitacionales y de equipamiento.

### Herramientas de gestión urbana y habilitación normativa

Planes maestros y HNT para terrenos destinados a la construcción de viviendas de interés público.

**Mejor gestión del suelo**

## Herramientas de gestión urbana:

- Habilitación Normativa.
- Urbanizaciones Voluntarias.
- Cartas de Resguardo.
- Glosa 3K: diseño de intervención pública.  
pública.
- Metodología de Planes Maestros.



### Asociatividad

Caso Maestranza (Coquimbo)



### Urbanizaciones Voluntarias



### Adquisición de Suelos

Caso Ciudad Mapocho (Quinta Normal  
Normal)

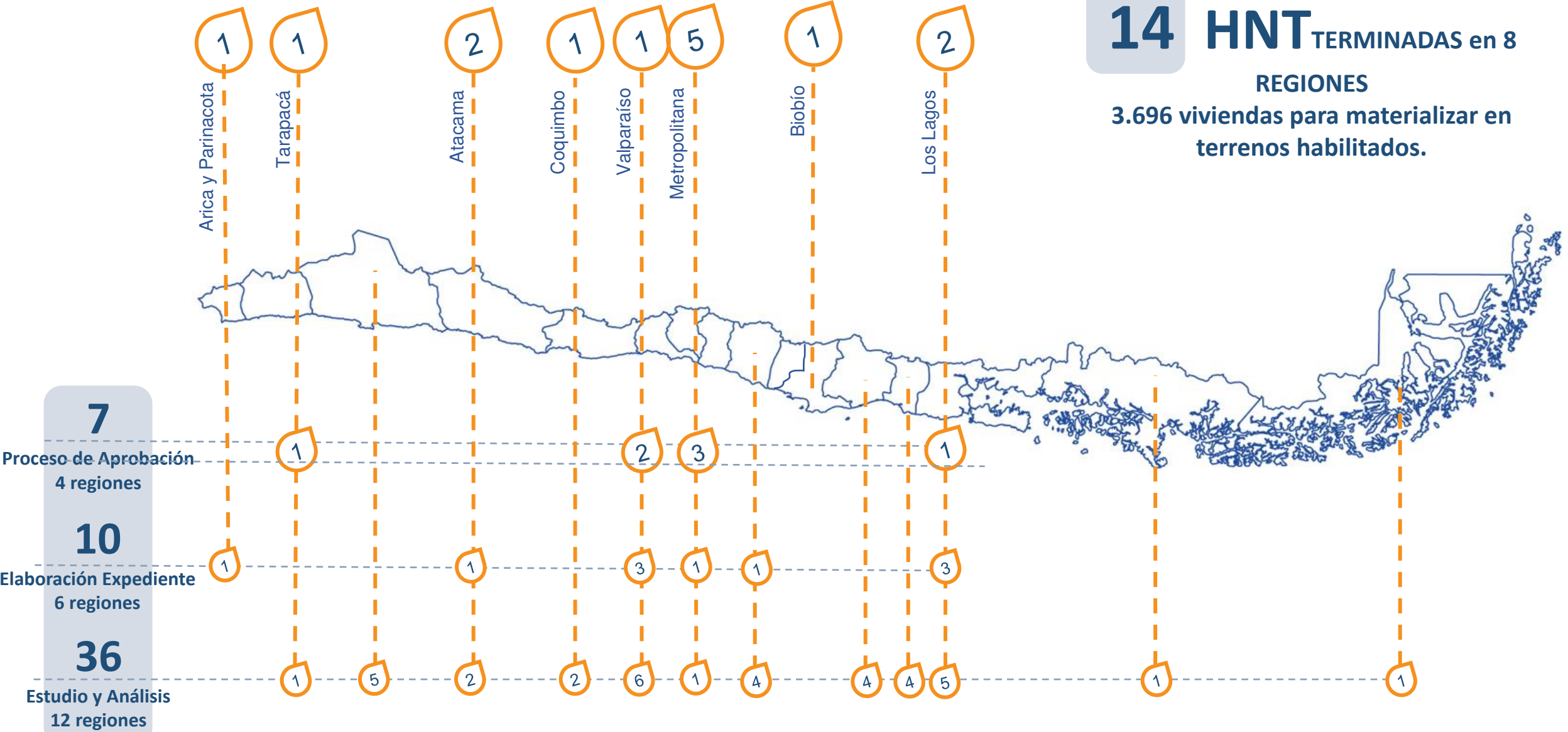


### Metodología Planes Maestros Maestros

# B. Fortalecimiento de mecanismos de gestión urbana

**14 HNT** TERMINADAS en 8 REGIONES

3.696 viviendas para materializar en terrenos habilitados.



**7**  
Proceso de Aprobación  
4 regiones

**10**  
Elaboración Expediente  
6 regiones

**36**  
Estudio y Análisis  
12 regiones



INVERSIÓN DE 20.000 MILLONES DE PESOS:

## SERVIU adquiere terrenos de la maestranza Ferronor y una parcela para la construcción de más de 3500 viviendas en Coquimbo

Con una videollamada de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, Tatiana Rojas, al alcalde de Coquimbo, Ali Manouchehri y la presencia de ejecutivos de Ferronor, se concretó y firmó la compra de dos terrenos en la comuna de Coquimbo por parte de SERVIU para el desarrollo de dos Planes Urbanos Habitacionales, donde se edificarán viviendas, pero también se construye ciudad y urbanismo.

Se trata de los terrenos de Ferronor, con una superficie de 14,02 hectáreas con una cabida aproximada de 1950 viviendas y de la Parcela 10, en el sector de El Sauce en Sindempart, que tiene una superficie de 16,4 hectáreas con una cabida de 1620 viviendas, según la última imagen objetivo. O sea, las compras de estos dos terrenos suman 30,42 hectáreas con una cabida aproximada de 3.570 viviendas, considerando que un porcentaje importante de estos paños

**Se trata de los terrenos de “Parcela 10” y “Ferronor” donde se desarrollarán dos Planes Urbanos Habitacionales en la comuna de Coquimbo, que contemplan la construcción de viviendas y también áreas verdes, establecimientos educacionales, jardines, salud, espacios públicos culturales y deportivos.**

estarán destinados además a vialidades, parques, áreas verdes, equipamientos, entre otros espacios públicos y urbanos.

El Seremi de Vivienda y Urbanismo, José Manuel Peralta, destacó el compromiso del Gobierno para ir cumpliendo con los objetivos en materia de Vivienda para reducir el fuerte déficit habitacional en la región y sobre todo en Coquimbo, ya que “por el Plan de Emergencia Habitacional todos los terrenos públicos se están poniendo a disposición del Ministerio de Vivienda, pero en Coquimbo

no teníamos ni un metro cuadrado de suelo público. Y era necesario comprar suelo privado para sostener nuestro Plan de Emergencia Habitacional. El alcalde Ali Manouchehri y el diputado Daniel Manouchehri se reunieron con el Presidente Boric en su primera gira a regiones y se le planteó por parte de ellos la crisis habitacional que vive Coquimbo y es por eso que el Ministro Montes y la Subsecretaría Tatiana Rojas, estamos respondiendo a los requerimientos que el alcalde y el diputado le plantearon al Presidente Boric de la necesidad de implementar

con fuerza el Plan de Emergencia. Y hoy estamos avanzando en eso, comprando suelo de 30 hectáreas que nos permitirá levantar más de 3 mil soluciones habitacionales en estos terrenos. Y paliar el déficit habitacional que hoy día tiene esta comuna”.

Mientras que la Directora (s) de SERVIU Regional, Verónica Ibacache explicó que las compras de estos dos terrenos fueron por aproximadamente 20 mil millones de pesos (aprox. 1.90UF el mt2) ya que cuentan con las factibilidades que permitirán desarrollar Planes Urbanos Habitacionales en Coquimbo.

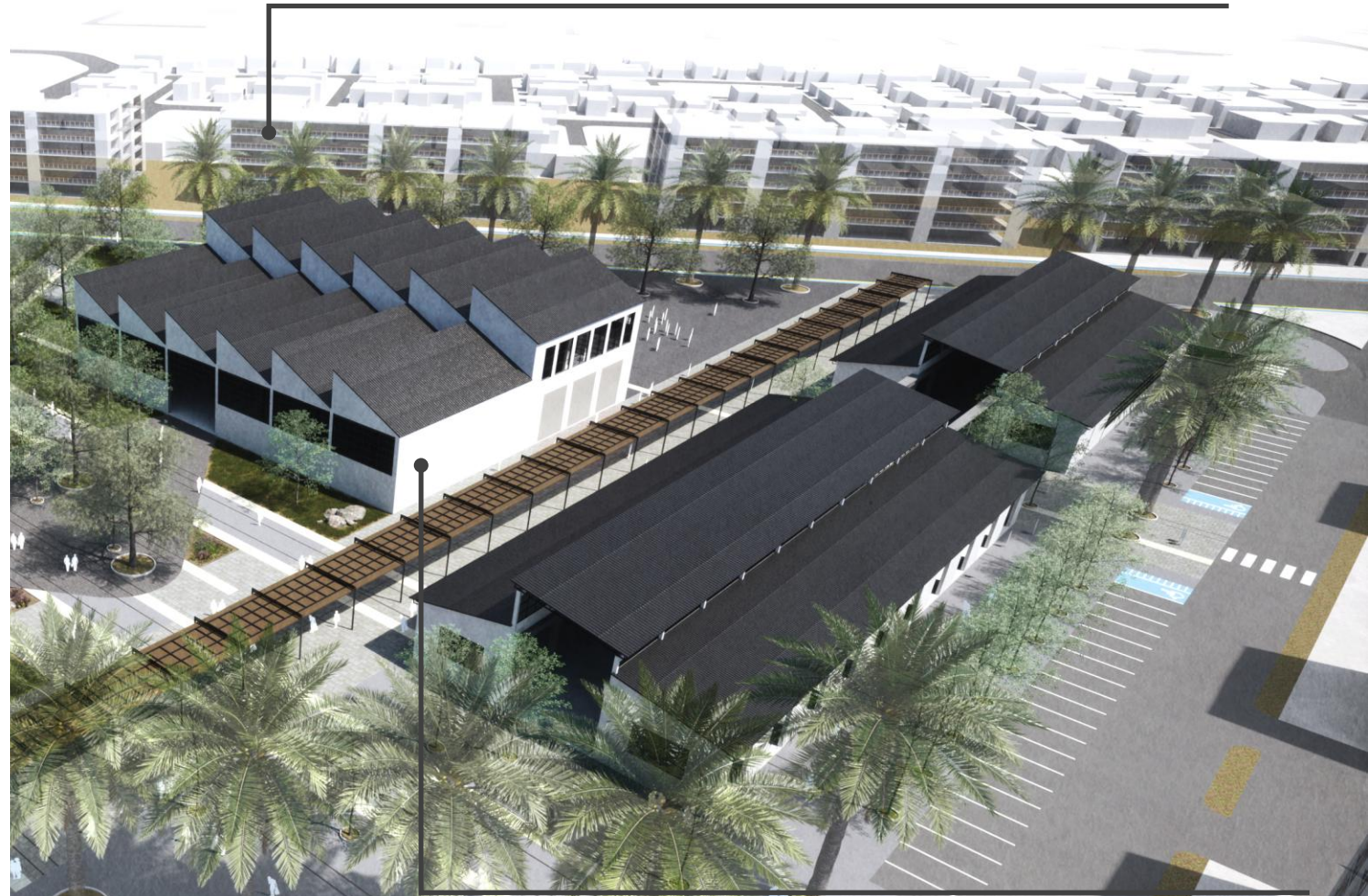
**ILLAPEL**  
Lo anterior se suma a la compra efectuada el pasado 22 de diciembre de 4,3 hectáreas en la comuna de Illapel que tiene una cabida para aproximadamente 270 nuevas viviendas.

### AVENIDA PANORÁMICA

Junto con la compra de estos terrenos esta semana la seremía también confirmó la ejecución de la cuarta etapa del denominado “Eje Cisternas”. [En el mapa superior “NUEVA RUTA”]

Esta obra corresponde a la construcción de la Avenida Panorámica, tramo La Cantera-Los Clarines, trazado que ya tiene ejecutadas las expropiaciones por lo que las obras podrían ser licitadas el primer semestre del 2023. Se trata de una vía de 4,3 kilómetros que unirá desde el sector del Club de Golf en La Cantera hasta el barrio Sindempart de Coquimbo por calle Los Clarines. La inversión estimada es de 15 mil millones de pesos provenientes de fondos del ministerio, que para el año 2023 aumentó su presupuesto en 32% y alcanzará en total los 202 mil millones.

## Licitación para viviendas vulnerables y de integración Social




## Licitación para equipamientos públicos y privados



**Problema a solucionar:** El excesivo tiempo de gestión para la ejecución proyectos integrales considerando las disimiles criterios de los sectores involucrados en la construcción de ciudad. La dificultad de desarrollo de equipamiento público y privado por parte de MINVU.

**Piloto o casos:** Convenio para “**Centro equipamientos Maestranza**” en la comuna de Coquimbo, donde SERVIU permutara suelo de su propiedad con Desarrollo Pais, con la condición de que este último recupere antiguos galpones para el desarrollo de equipamiento para registro civil, centro cultural, jardín infantil y comercio.



**Problema a solucionar:** Detonar procesos de regeneración urbana a través de la adquisición de suelos, asegurando inversión pública, con el objetivo de incorporar viviendas de interés público, equipamiento público y privado en sectores bien localizados.

**Piloto o casos:** Convenio para la compra de terreno en el **Caso “Ciudad Mapocho”** por parte de la empresa pública Desarrollo Pais y el posterior desarrollo de vivienda de interés público y equipamiento, sin que esto implique un costo por suelo para SERVIU, quien junto con SEREMI deberá gestionar cambios normativos en la zona, acorde a propuestas de regeneración del sector.



**Licitación para viviendas vulnerables y de integración Social**

**Incentivos normativos a privados**

**Licitación para equipamientos públicos y privados**



# C. Más eficiencia a procesos existentes y nuevas tipologías para procedimientos simplificados

## Plan Seccional de Remodelación

“Zona de Remodelación Sector Maestranza San Eugenio 2, Comuna de Estación Central” (remodelación industrial)

Enmiendas

Modificación/eliminación de vialidad

Ilustración 21: Actividades productivas e infraestructura de transporte.



Ilustración 23: Frontis del Estadio Ferroviario y su proceso de demolición año 2012.



Fuente: Museo de la Memoria



## C. Más eficiencia a procesos existentes y nuevas tipologías para procedimientos simplificados



**Normas supletorias transitorias (nivel intercomunal):**  
ejemplo PRMS actividad productiva impacto  
intercomunal en la comuna de Maipú (con PRC vigente)  
actualmente requiere modificaciones consecutivas



# D. Mas oportunidades





# Trabajo legislativo



# Avance primer trámite

Ingreso proyecto  
Boletín 17251  
**27/11/2024**

Aprobado en  
general en  
comisión  
**16/12/2024**

Indicaciones  
ingresadas  
**14/01/2025**

Aprobación en  
particular. Bloque  
normativa  
orgánica. 50%  
**12/03/2025**

Ingresar nuevas  
indicaciones  
producto del  
trabajo legislativo y  
terminar votación  
en particular para  
pasar a sala.  
**Abril 2025**

# Énfasis del trabajo legislativo

1

Lograr acuerdos con respaldo técnico:  
mesa técnica semanal

2

Recibir y discutir las propuestas de  
actores invitados por la comisión.

3

Mantener la importancia de la  
simplificación sin perder certeza y calidad  
de los instrumentos, ni disminuir el  
estándar de participación ciudadana.

4

Mejorar la técnica legislativa para que  
los textos sean de fácil comprensión.

# Debates en el Primer Trámite



Capacitación

Rol de la imagen objetivo

Aumentar mecanismos para asegurar mínimos, indicadores de seguimiento y rediseño-densidades mínimas y VIP a nivel comunal en torno a bienes públicos urbanos

Mayor Economía de medios y sencillez de los procedimientos: acto de inicio, proceso de aprobación, enmiendas .

Normas de asociatividad de SERVIU





**Ministerio de  
Vivienda y  
Urbanismo**

**Gobierno de Chile**



# Anexos



# Leyes que se modifican

Decreto con fuerza de ley N° 1 de 2006, del entonces Ministerio del Interior, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 18.695, orgánica constitucional de municipalidades

Decreto con fuerza de ley N° 1-19175 de 2005, del Ministerio del Interior, que fija el texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado de la ley N° 19.175, orgánica constitucional sobre gobierno y administración regional,

Ley N° 16.391, de 1965, del Ministerio de Obras Públicas, que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo

Decreto ley N° 1.305, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones

Ley N° 21.442 que aprueba nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria

Cinco disposiciones transitorias



# Propuestas detalladas



# Ejes de la propuesta

1

**Eficiencia** en los procesos de planificación territorial

2

Fortalecimiento del **sistema** de Planificación Territorial

3

Bases para disponibilizar **información** territorial

4

Bases para un sistema de formación y **capacitación**



1. Se establece un **acto administrativo de inicio** del procedimiento de elaboración o modificación de un IPT y un **plazo máximo para comenzar la etapa de aprobación** de los instrumentos (en consecuencia, aplicable a la elaboración del anteproyecto) bajo sanción de término automático del procedimiento, el cual puede ser prorrogado. Esto permitirá:
  - ✓ Computar claramente el plazo de tramitación del procedimiento,
  - ✓ Aumentar los niveles de transparencia, y
  - ✓ Facilitar la rendición de cuentas por parte de la autoridad encargada.
  - ✓ Fijar un hito para determinar las normas procedimentales aplicables en los casos en que ellas sean alteradas por modificación normativa.
2. **Se acota la tramitación de la etapa de imagen objetivo** a los procedimientos que involucran cambios de mayor envergadura, liberando aquellos que implican modificaciones menores, y respetando el espíritu de la ley 21.078. Deberán tramitar IO aquellos que impliquen la aprobación o modificación de un PRI o la aprobación o modificación de un PRC en los siguientes casos:
  - Modificaciones de límite urbano.
  - Modificaciones integrales (derogan y reemplazan)
  - Modificaciones que involucren más del 50% del territorio regulado





3. En materia de planificación de nivel comunal, se propone **adelantar la revisión y validación técnica de la SEREMI MINVU** (en IO y aprobación) para asegurar que el proceso de planificación avance con una propuesta ajustada a las normas, y evitar retrocesos en etapas más avanzadas del procedimiento.
4. Se incorpora un **set de mejoras procedimentales**, tales como:
  - ✓ Se establece el efecto de la falta de pronunciamiento del concejo o consejo sobre los términos en que deberá elaborarse el anteproyecto, en cuyo caso regirá para todos los efectos la imagen objetivo aprobada previamente para el proceso de consulta. Evitará paralizaciones de procedimiento.
  - ✓ Ajustes en redacción para clarificar la forma de cumplir los trámites.
  - ✓ Se consigna expresamente la opción de definir la imagen objetivo a través de rangos.
  - ✓ En etapa de aprobación se precisan el tipo de observaciones que podrá formular la comunidad, se unifican las instancias de audiencias públicas, las que podrán realizarse en paralelo con la exposición. Se precisan los efectos al retrotraer el procedimiento en caso de acogerse observaciones de la comunidad.
5. Se precisa que la **fecha de entrada en vigor del IPT** o sus modificaciones será la fecha de publicación en el diario oficial del aviso sobre su publicación en el sitio web. Con el objeto de dar certeza.





6. Se **unifica el régimen aprobatorio de PRC**, los cuales serán aprobados por decreto alcaldicio con independencia si existe o no IPT de nivel Intercomunal. Con ello se suprime la intervención del CORE y la toma de razón por parte de CGR.

7. En equilibrio de lo anterior **se agrega una instancia de coordinación obligatoria entre los Municipios y GORE a nivel de anteproyecto**, para que la opinión de estos últimos pueda incorporarse más tempranamente y no al final del proceso.

8. Se aclara el efecto que produce la **declaración de un humedal urbano** por parte del MMA en procesos de planificación en curso. Se establece también un mandato para iniciar una enmienda al IPT de la escala territorial que corresponda en el caso de declaración y se fija un uso de suelo transitorio y supletorio mientras ello ocurre que no será obligatorio para la enmienda.

9. Se establece que en las áreas no edificables que pierdan dicha calidad (ejemplo: desafectación de franjas de líneas férreas) podrán aplicarse las normas de la zona predominante de las adyacentes, habilitando con ello suelo hoy en desuso.





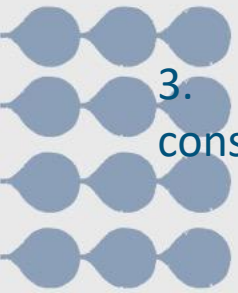
10. Se propone **cambiar la dicotomía entre actualización y desactualización** de los instrumentos para dar paso a un proceso de monitoreo, lo que permitirá aumentar la eficiencia de los procesos, adelantarse a las necesidades del territorio, y aumentar la transparencia.

- ✓ Se incluyen **criterios de seguimiento y rediseño** en los IPT que permitirán a su vez elaborar y contrastar el informe bianual de monitoreo que deberá mantenerse en la plataforma de seguimiento.
- ✓ Se modifica el artículo 28 sexies **reemplazando el guarismo de 10 años para actualizar por un monitoreo** de acuerdo con los criterios de seguimiento y rediseño que establezca la Memoria Explicativa.





1. Se amplían las **tipologías de procedimientos simplificados** de modificación de IPT, en el siguiente sentido:
  - ✓ Se amplían las **causales de enmienda**.
  - ✓ Se propone **agilizar la tramitación de los planes seccionales de remodelación** que sean fijados por los Municipios a través de su aprobación, por decreto alcaldicio. Asimismo, se establecerá expresamente la obligación de fijar normas para incentivar la construcción de viviendas de interés público en aquellos casos que se incorpore el uso de suelo residencial destino vivienda.
  - ✓ Se amplía la aplicación del **Plan Maestro de Regeneración a las municipalidades** y se incorpora la posibilidad de adoptar las mismas medidas del artículo 74 del plan seccional de remodelación.
  - ✓ Se establece que todos los procedimientos especiales o simplificados de aprobación o modificación de IPT sean de nivel intercomunal o comunal se someterán al **procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica** que se establezca para dichos efectos.
2. Se **habilita la planificación simultánea** (no consecutiva) del nivel intercomunal y comunal a través de disposiciones transitorias sobre materias propias del nivel inferior, ejemplo: PRMS actividad productiva impacto intercomunal en la comuna de Maipú (con PRC vigente).
3. Se consagra como **norma permanente la Habilitación Normativa de Terrenos**, ampliándose su objeto a la construcción de bienes públicos urbanos relevantes (ejemplo: hospitales).



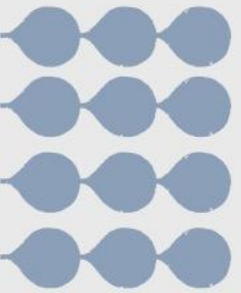


4. Se incorporan como **norma permanente las reglas de asociatividad de SERVIU** para proyectos urbanos y habitacionales.
5. Se propone modificar el artículo 184 de la LGUC para **ampliar el ámbito de competencias de los PRC**, admitiendo que ellos puedan definir condiciones, y que tanto los incentivos como las condiciones puedan ser aplicables en áreas de protección de valor patrimonial, siempre que ellas estén orientadas a proteger los valores que se pretendieron resguardar con la declaratoria.
6. Se **aclara el ámbito de competencias del nivel intercomunal** de planificación territorial en relación a las condiciones adicionales que pueden establecerse. Referencia expresa a la posibilidad de ejecutar y recepcionar los proyectos por etapas, con las condiciones proporcionales necesarias para habilitar la parte que se recepciona.
7. Se modifica el artículo 28 quáter letra d) manteniendo la obligación de los PRC de disponer de una **trama vial que garantice la continuidad del espacio público** y la conectividad con la vialidad del sector, pero eliminando el guarismo de 200 mts, pues dicha definición es una decisión de planificación fundamentada en los estudios técnicos (particularmente, estudio de movilidad). Considerando el origen de la norma que buscó evitar los grandes condominios, la exigencia asociada a un “guarismo” **fue trasladada a la ley de copropiedad inmobiliaria**, con posibilidades de que la OGUC defina las excepciones según corresponda.



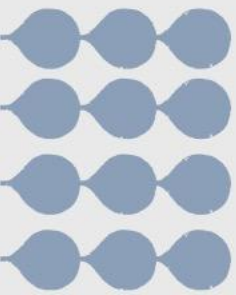


6. Se precisa el **principio de jerarquía** entre niveles de planificación.
7. Se dispone expresamente el **deber de coordinación entre PLADECO e IPT**.
8. Se incorpora el **estado de la planificación territorial como una de las materias sobre las cuales debe recaer la cuenta pública** del alcalde/alcaldesa.
8. Se **extiende la obligación de considerar normas para la construcción de viviendas de interés público** a las modificaciones de IPT que tengan por objeto incorporar el uso de suelo residencial destino vivienda, o aumentar los índices aplicables a dicho destino en aquellos casos en que el uso de suelo ya esté admitido, con independencia de la envergadura de la modificación.
9. **Se aumenta la calidad regulatoria de las circulares DDU** e interpretaciones de IPT por parte de las SEREMI:
  - Deber de consultar a otros OAE cuando afecten materias de su competencia.
  - Se aclara la vigencia de su aplicación y que los cambios de criterio no afectarán a los permisos y autorizaciones otorgados bajo el criterio que se reemplaza (protegen los derechos adquiridos bajo una interpretación)





1. Se Incorpora en el artículo 28 decies de la LGUC una referencia al **deber de interoperabilidad entre organismos públicos para disponibilizar obligatoriamente información de carácter territorial actualizada**, como primer paso para la futura institucionalización de la Infraestructura de datos espaciales (IDE Chile).
2. Adicionalmente, considerando los ajustes en la tramitación obligatoria de la etapa de imagen objetivo (artículo 28 octies), **se trasladan los deberes de participación y transparencia** a este artículo con carácter general, agregándose el **principio de oportunidad**, que será un reflejo del de no formalización, pero a escala de planificación territorial.
3. Se establece la obligación para MINVU de elaborar un reporte anual de la planificación territorial a nivel nacional.





1. Se modifica la normativa orgánica del MINVU para establecer como **función de la DDU la capacitación y formación de competencias** (formación, capacitación, certificación) en materia de planificación territorial.
2. Se modifica la normativa orgánica de las Municipalidades y Gobiernos Regionales para establecer la **obligación de los miembros del Consejo Regional y Concejo Municipal de participar en los cursos de capacitación ofertados por el MINVU.**

