Ley 21450

APRUEBA LEY SOBRE INTEGRACIÓN SOCIAL EN LA PLANIFICACIÓN URBANA, GESTIÓN DE SUELO Y PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Publicación: 27-MAY-2022 | Promulgación: 12-MAY-2022
Versión: Última Versión De : 26-ABR-2025
Ultima Modificación: 26-ABR-2025 Ley 21741
Url Corta: https://bcn.cl/dM3q2C

LEY NÚM. 21.450

APRUEBA LEY SOBRE INTEGRACIÓN SOCIAL EN LA PLANIFICACIÓN URBANA, GESTIÓN DE SUELO Y PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL

Teniendo presente que el H. Congreso Nacional ha dado su aprobación al siguiente

Proyecto de ley:

"Artículo primero.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el artículo 2 de la ley N° 16.391, que Crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo:

1. Reemplázase en el encabezamiento la frase "tendrá a su cargo la política habitacional del país" por "tendrá a su cargo la política habitacional y urbana del país".

2. Reemplázase el numeral 12° por el siguiente:

"12°.- Fomentar la organización y desarrollo de comités habitacionales y cooperativas de viviendas, los sistemas de autoconstrucción y todo lo relacionado con ellos;".

3. Intercálanse, a continuación del número 14°, los siguientes numerales 15°, 16° y 17°, pasando el actual numeral 15° a ser numeral 18°, sustituyendo en el numeral 14° la expresión final ", y" por un punto y coma:

"15°.- Implementar políticas y programas habitacionales cuyo objetivo sea enfrentar el déficit en vivienda y desarrollo urbano de las familias más vulnerables y que promuevan e induzcan de forma idónea a la integración e inclusión social y urbana, fomentando el emplazamiento de viviendas con óptimos estándares constructivos de calidad, objeto de cualquier tipo de subsidio, en sectores con adecuados indicadores y estándares de calidad de vida y desarrollo urbano. Todo lo anterior, conforme a los parámetros que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y los decretos que regulen los programas habitacionales destinados a las familias vulnerables, de sectores emergentes y medios, incorporando en todos ellos una perspectiva de género;

Biblioteca del Congreso Nacional de Chile / BCN | Ley Chile

16°.- Implementar políticas de suelo, estableciendo medidas que tengan por objeto reducir y contener el déficit habitacional y urbano y que propicien la construcción y disponibilidad de viviendas de interés público, mediante la adquisición, destinación o habilitación normativa de terrenos para el otorgamiento de soluciones habitacionales definitivas o transitorias; el impulso de procesos de regeneración de barrios o conjuntos habitacionales altamente segregados o deteriorados; o el fomento de procesos de reconversión o rehabilitación de edificaciones que presenten obsolescencia funcional, entre otras medidas;

17°.- Resguardar que los instrumentos de planificación territorial contemplen criterios de integración e inclusión social y urbana, mediante normas urbanísticas u otras exigencias o disposiciones que resguarden o incentiven la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas destinadas a familias vulnerables, de sectores emergentes y medios y que promuevan el acceso equitativo por parte de la población a bienes públicos urbanos relevantes, tales como la cercanía a ejes estructurantes de movilidad, el acceso a servicios de transporte público o la disponibilidad de áreas verdes o equipamientos de interés público, como educación, salud, servicios, comercio, deporte y cultura, entre otras medidas, y".

Artículo segundo.- Introdúcense las siguientes enmiendas en el decreto ley Nº 1.305, de 1975, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo:

1. En el artículo 12:

a) Agrégase la siguiente letra p):

"p) Resguardar que los instrumentos de planificación territorial contemplen criterios de integración e inclusión social y urbana, conforme a lo dispuesto en el numeral 17 del artículo 2 de la ley N° 16.391. La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones determinará el procedimiento y la forma en que se ejercerá esta facultad.".

b) Reemplázase su inciso segundo por el siguiente:

"Las facultades establecidas en las letras h), i), j), k), l), m), ñ), o) y p) deberán entenderse en concordancia con lo que dispone el artículo 24.".

2. Sustitúyese el inciso primero del artículo 24 por el siguiente:

"Artículo 24.- Corresponderá a cada Secretaría Ministerial, en su jurisdicción, el ejercicio de las facultades señaladas en las letras h), i), j), k), l), m), ñ), o) y p) del artículo 12 y en letras f) y g) del artículo 13, cuando el Ministerio de Vivienda y Urbanismo determine que cuentan con unidades competentes para realizar

Biblioteca del Congreso Nacional de Chile / BCN | Ley Chile

estas actividades.".

Artículo tercero.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones:

1. En el artículo 27:

a) Reemplázase en el inciso primero el término "socio-económico" por la siguiente frase: "social, económico, cultural y medioambiental, la que debe contemplar, en todos sus niveles, criterios de integración e inclusión social y urbana".

b) Agréganse los siguientes incisos tercero, cuarto, quinto, sexto y séptimo:

"En los nuevos planes reguladores intercomunales y comunales, en las modificaciones integrales o actualizaciones que deban efectuarse de los existentes conforme al artículo 28 sexies y en los planes seccionales que establezcan normas para zonas residenciales en comunas en las que no exista plan regulador comunal, se deberán contemplar normas urbanísticas u otras exigencias o disposiciones que resguarden o incentiven la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado, también denominadas viviendas de interés público.

Las viviendas de interés público corresponden a aquellas viviendas 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. En esta categoría se encuentran tanto los proyectos que financie, impulse o fomente el Ministerio mediante los programas habitacionales, como también aquellos proyectos destinados a la población referida en el inciso precedente que sean impulsados por cooperativas de vivienda, personas jurídicas sin fines de lucro o por otros órganos de la Administración del Estado, en el marco de sus funciones y competencias.

Con el objeto de evitar o revertir la segregación urbana de las viviendas de interés público, especialmente de aquellas destinadas a las familias más vulnerables, las disposiciones que se incluyan en los planes reguladores deberán promover el acceso equitativo de la población a bienes públicos urbanos relevantes, tales como la cercanía a ejes estructurantes de movilidad, el acceso a servicios de transporte público o la disponibilidad de áreas verdes o equipamientos de interés público, como educación, salud, servicios, comercio, deporte y cultura.

En la incorporación de normas de resguardo o de incentivo en los planes reguladores deberá garantizarse la participación de la comunidad. Asimismo, las referidas normas deberán ser coherentes con los antecedentes de diagnóstico que formen parte de la respectiva memoria explicativa, con el objeto que el instrumento de

Biblioteca del Congreso Nacional de Chile / BCN | Ley Chile

planificación territorial permita enfrentar, de manera efectiva y oportuna, el déficit habitacional existente.

La Ordenanza General podrá establecer mecanismos de reporte y seguimiento periódico, con el objeto de revisar si las disposiciones para enfrentar el déficit habitacional y para resguardar o promover la integración social y urbana, incluidas en el respectivo plan por el gobierno regional o la municipalidad, están generando los efectos esperados o si requieren ser ajustadas o modificadas por dichos órganos antes de la siguiente actualización que corresponda efectuar conforme al artículo 28 sexies.".

2. En el artículo 34:

a) Agrégase en el inciso tercero, a continuación de la frase "para orientar y regular el desarrollo físico del área correspondiente", lo siguiente: "y para resguardar y promover la integración social y el acceso equitativo a bienes y servicios públicos urbanos relevantes".

b) Intercálanse los siguientes incisos cuarto y quinto, nuevos, pasando el actual inciso cuarto a ser inciso sexto:

"A los referidos planes les corresponde resguardar que la infraestructura pública de escala intercomunal sea aprovechada de manera eficiente y equitativa, mediante disposiciones que promuevan la integración social y urbana en torno a ejes de transporte público o equipamientos relevantes.

En cumplimiento de lo anterior, los nuevos planes reguladores intercomunales o metropolitanos, o bien sus actualizaciones o modificaciones, podrán establecer incentivos en las normas urbanísticas aplicables en sectores que dichos planes identifiquen como zonas de buena accesibilidad a bienes y servicios públicos urbanos relevantes, condicionando tales incentivos a la incorporación de un porcentaje de viviendas de interés público.".

3. En el artículo 41:

a) Reemplázase en el inciso primero el término "económico-social" por la siguiente frase: "social, económico, cultural y medioambiental y que incorpora disposiciones que resguardan y promueven la integración social y el acceso equitativo a bienes y servicios públicos urbanos".

b) Incorpórase el siguiente inciso final, nuevo:

"Con todo, para la promoción de la integración e inclusión urbana, los destinos de establecimientos de larga estadía para el adulto mayor, centros diurnos para el adulto mayor, establecimientos deportivos de escala barrial, jardines infantiles y salas cunas se entenderán como complementarios a cualquier destino del uso residencial, incluyendo la vivienda, y por tanto siempre admitidos en zonas que el plan regulador comunal defina con dicho uso de suelo.".

4. Agréganse en el inciso segundo del artículo 45 los

siguientes numerales 4, 5 y 6, nuevos, sustituyendo en los numerales 1 y 2 las expresiones finales ";" y ", y", respectivamente, por un punto:

"4.- Establecimiento de condiciones para la utilización de la capacidad máxima de edificación admitida en una zona con uso de suelo residencial o en parte de ésta, tales como la incorporación de viviendas de interés público u otras exigencias destinadas a promover el acceso equitativo por parte de la población a bienes públicos urbanos relevantes.

5.- Establecimiento de incentivos normativos, respetando los márgenes referidos en el numeral 3, en sectores que ya admiten el uso de suelo residencial y cuyos indicadores y estándares de desarrollo urbano sean deficitarios conforme a los parámetros que establezca la Ordenanza General. Tales incentivos deberán quedar condicionados a la incorporación de viviendas de interés público y al cumplimiento de exigencias adicionales que tengan por objeto la puesta en valor o la revitalización de dicho sector, tales como la ejecución de obras específicas en el espacio público o la obligación de destinar parte de lo edificado a ciertos destinos que beneficien a la comunidad.

6.- Establecimiento de incentivos normativos, respetando los márgenes referidos en el numeral 3, en sectores que ya admiten el uso de suelo residencial y cuyo potencial de densificación podría aumentarse en atención a los bienes públicos urbanos existentes o como consecuencia de las inversiones que los órganos de la Administración del Estado realizan o realizarán en materia de movilidad, transporte público, áreas verdes o equipamientos de interés público. Tales incentivos deberán quedar condicionados a la incorporación de viviendas de interés público, sin perjuicio del establecimiento de otras condiciones adicionales destinadas a promover el acceso equitativo por parte de la población a bienes públicos urbanos relevantes.".

5. Elimínase en el CAPÍTULO VII del TÍTULO II las expresiones "PÁRRAFO 1°.- Disposiciones Generales", "PÁRRAFO 2°.- De la Expropiación Parcial", "Párrafo 3°.- Del Pago de la Expropiación", "PÁRRAFO 4°.- De los fondos para el pago de las expropiaciones", "PÁRRAFO 5°.- Del pago de las expropiaciones en Viviendas Económicas", pasando los actuales artículos 88, 90 y 99 a ser artículos 84, 85 y 86, respectivamente.

6. Intercálase, a continuación del artículo 86 y antes del TÍTULO III, el siguiente CAPÍTULO VIII, nuevo, denominado "De la regeneración de barrios o conjuntos habitacionales de viviendas sociales altamente segregados o deteriorados", conformado por los siguientes artículos 87, 88, 89, 90 y 91, nuevos:

"CAPÍTULO VIII

De la regeneración de barrios o conjuntos habitacionales de viviendas sociales altamente segregados o deteriorados

Artículo 87.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo,

Biblioteca del Congreso Nacional de Chile / BCN | Ley Chile

atendida la necesidad de realizar una renovación integral de sectores afectados por un elevado déficit habitacional cuantitativo o cualitativo y una fuerte segregación urbana, podrá acogerse a las disposiciones especiales contenidas en los artículos siguientes, cuando impulse procesos de regeneración de barrios o de conjuntos habitacionales de viviendas sociales.

La regeneración de barrios o conjuntos habitacionales altamente deteriorados o irrecuperables requiere la aprobación de una estrategia de intervención, denominada Plan Maestro de Regeneración, compuesto por acciones y obras tendientes a dar respuesta a las problemáticas diagnosticadas, mediante la rehabilitación, construcción o reconstrucción de viviendas; la dotación de equipamiento comunitario y áreas verdes; el mejoramiento del estándar de urbanización; la gestión de la movilidad habitacional y la organización comunitaria, entre otras.

Artículo 88.- El Plan Maestro de Regeneración corresponde a una herramienta de gestión pública, impulsada y reglamentada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y que debe formularse en conjunto con la comunidad y la municipalidad. Atendida la necesidad de que las acciones y obras allí contenidas puedan concretarse con la mayor rapidez, eficiencia y eficacia posibles, se requiere que su aprobación esté vinculada a los siguientes efectos normativos sobre el territorio a intervenir:

a) El Plan Maestro de Regeneración que se ejecute sobre un sector respecto del cual el Servicio Regional de Vivienda y Urbanización hubiere adquirido la totalidad de los inmuebles existentes, podrá contemplar la eliminación o reemplazo de espacios públicos existentes. En tal caso, éstos quedarán desafectados del uso público como consecuencia de la publicación del Plan y serán subrogados por las nuevas circulaciones, plazas y parques que se construirán, transfiriéndose los espacios que se desafectan al Servicio Regional de Vivienda y Urbanización respectivo, para que los destine a la ejecución de las obras que contempla el Plan.

Las superficies que el Plan destine a circulaciones, plazas y parques se considerarán incorporadas al dominio nacional de uso público, una vez que la dirección de obras municipales efectúe la recepción definitiva de las correspondientes obras de urbanización, en línea con lo establecido en la letra a) del artículo 135. Asimismo, efectuada la recepción definitiva, las superficies destinadas a circulaciones, plazas y parques pasarán automáticamente a ser parte del plan regulador de la comuna, en línea con lo establecido en el artículo 69.

b) El Plan Maestro de Regeneración podrá contemplar la modificación de las normas urbanísticas aplicables, con el objeto de viabilizar la reconstrucción de las viviendas existentes y las demás obras de regeneración barrial. En tal caso, el Plan Maestro corresponderá a la imagen objetivo y memoria explicativa de esta modalidad excepcional de modificación del plan regulador comunal y deberá incluir, además, el nuevo cuadro normativo aplicable.

Para que el Plan Maestro genere los efectos señalados

en las letras precedentes, se requiere que sea publicado en el Diario Oficial, previa aprobación del concejo municipal y promulgación mediante decreto alcaldicio.

Artículo 89.- En aquellos sectores protegidos bajo la categoría de Zona Típica o Zona de Conservación Histórica, o en alguna de las categorías que las reemplacen, deberán resguardarse los valores y atributos por los cuales dichas zonas fueron protegidas. En consecuencia, en tales áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural no podrán implementarse Planes Maestros de Regeneración.

Artículo 90.- En el marco de la elaboración o ejecución del Plan Maestro de Regeneración, los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización podrán requerir a la dirección de obras municipales respectiva la evaluación conjunta, en un solo expediente, de algunas o todas las autorizaciones o permisos necesarios para configurar la nueva forma urbana que contemple el referido Plan Maestro. En consecuencia, podrá resolverse, en un solo acto, la desafectación al régimen de copropiedad inmobiliaria de los condominios existentes, la fusión y/o subdivisión de inmuebles, el otorgamiento del o los correspondientes permisos para la ejecución de las obras de edificación y/o de urbanización y cualquier otro acto administrativo necesario para viabilizar la renovación del sector.

En línea con lo anterior, las inscripciones, anotaciones y archivos de planos para dejar constancia de la desafectación al régimen de copropiedad inmobiliaria, de la fusión y/o subdivisión de inmuebles o de cualquier otro acto previo al otorgamiento del o los correspondientes permisos de edificación o de urbanización, podrán efectuarse, de manera sucesiva y en el orden que corresponda, una vez aprobadas todas las solicitudes ingresadas ante la dirección de obras municipales.

En consecuencia, para el otorgamiento del o los permisos de edificación y/o de urbanización de las obras que contemple el Plan Maestro no se requerirá acreditar que se han efectuado las correspondientes inscripciones, anotaciones y archivos de planos ante el Conservador de Bienes Raíces, el Servicio de Impuestos Internos u otro órgano con competencias en la materia, sin perjuicio que el inicio de las obras requerirá el ingreso de las mencionadas solicitudes ante dichos órganos, y que la recepción definitiva de tales obras quedará condicionada a la acreditación de que los referidos trámites han sido efectuados.

Artículo 91.- Si durante la ejecución de las obras contempladas en el Plan Maestro de Regeneración, falleciere alguno de los beneficiarios, el Servicio Regional de Vivienda y Urbanización podrá autorizar que las obras continúen hasta su finalización y recepción definitiva, aun cuando se encuentren en trámite los procedimientos de posesión efectiva e identificación de los sustitutos de los beneficiarios fallecidos.".

7. Agrégase en el inciso quinto del artículo 162, a

Biblioteca del Congreso Nacional de Chile / BCN | Ley Chile

continuación del punto y aparte, que pasa a ser seguido, la siguiente oración final:

"Las ordenanzas locales o municipales no podrán limitar la presencia de jardines infantiles, establecimientos de larga estadía y centros diurnos de adulto mayor.".

8. Agrégase en el artículo 165 el siguiente inciso final:

"La falta de concordancia entre los destinos admitidos en el inciso primero y los permitidos por el plan regulador no será causal para la denegación o caducidad de las patentes municipales requeridas para el funcionamiento de tales destinos. No podrán acogerse a esta disposición los comercios que tengan por objeto el expendio y/o venta de bebidas alcohólicas, el establecimiento de juegos electrónicos, salones de pool, juegos de azar, la exhibición de videos u otros que provoquen ruidos molestos.".

9. Sustitúyese el artículo 184 por el siguiente:

"Artículo 184.- Los planes reguladores comunales podrán otorgar incentivos en las normas urbanísticas aplicadas en todo o parte de su territorio condicionados al desarrollo de proyectos de viviendas de interés público, de espacios públicos o de espacios privados abiertos al uso o tránsito público; al mejoramiento de los espacios públicos ya existentes; a la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos; a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público; a la incorporación de equipamiento y obras que aporten al cuidado ambiental y a la eficiencia energética; a la incorporación de viviendas de interés público o usos de suelo en los proyectos o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.

El cumplimiento de las condiciones anteriores será requisito para la recepción de los proyectos que se acojan a los incentivos de normas urbanísticas, aplicándoseles lo dispuesto en el artículo 173.

El plan regulador comunal deberá precisar el área en que dichos incentivos serán aplicables. La aprobación de un plan con estos incentivos dejará sin aplicación en dicho sector los artículos 63, 107, 108 y 109.

Con todo, en aquellos sectores protegidos bajo la categoría de Zona Típica o Zona de Conservación Histórica, o en alguna de las categorías que las reemplacen, necesariamente deberán respetarse las normas urbanísticas que el plan regulador establezca o hubiere establecido para resguardar los valores y atributos por los cuales dichas zonas fueron protegidas. En consecuencia, en tales áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, no podrán establecerse incentivos normativos.".

10. Reemplázase el artículo 184 bis por el siguiente:

Biblioteca del Congreso Nacional de Chile / BCN | Ley Chile

"Artículo 184 bis.- Las viviendas de interés público que resulten de la aplicación de las condiciones, exigencias, beneficios o incentivos referidos en los artículos 27, 34, 45, 183 y 184 o en otras normas legales, deberán quedar singularizadas en los respectivos permisos de edificación y recepciones municipales.

Cuando las viviendas a que hace referencia el inciso anterior estén destinadas a beneficiarios de programas públicos para la adquisición del dominio, en los contratos de compraventa que sirvan de título para constituir el dominio de manera originaria sobre tales viviendas se deberá dejar constancia que el comprador es beneficiario del programa habitacional del Estado que corresponda.

Las viviendas referidas en el inciso anterior cuyo precio haya sido pagado exclusivamente mediante apoyo estatal y el ahorro mínimo exigido, si correspondiere éste, sólo podrán ser vendidas posterior y sucesivamente a personas que sean beneficiarias de algún apoyo estatal para la adquisición del dominio y siempre que haya transcurrido el plazo de la prohibición de celebrar actos y contratos que le sea aplicable, conforme a lo establecido en el artículo 29 de la ley N° 17.635. Respecto de estos contratos de compraventa también será aplicable lo señalado en el inciso precedente.

El beneficiario no podrá vender ni enajenar la vivienda antes del cumplimiento del plazo de la referida prohibición de celebrar actos y contratos, sino con autorización del Director Regional del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo. En caso de acceder a la solicitud, el Director Regional deberá condicionar su otorgamiento a la restitución del o de los subsidios recibidos, debidamente reajustados conforme a los índices o indicadores que la legislación contemple a la fecha de la restitución. Sólo en casos debidamente justificados y por resolución fundada, el mencionado Director Regional podrá autorizar la venta y enajenación de la vivienda antes del vencimiento del plazo de la prohibición sin requerir la restitución referida.

Sin perjuicio de lo señalado en el inciso precedente, el Director Regional respectivo también podrá autorizar la venta y enajenación de una vivienda afecta a prohibición en razón del subsidio recibido, sin requerir la restitución de éste, bajo las siguientes condiciones copulativas: a) que la vivienda sea transferida a un beneficiario del mismo programa que otorgó subsidio al vendedor o del programa equivalente que lo reemplace, o bien, a un beneficiario de un programa destinado a hogares con mayor vulnerabilidad que la del vendedor, y b) que el vendedor destine el precio de esa enajenación a la compra de otra vivienda. Este mecanismo de movilidad habitacional se regirá por las normas reglamentarias dictadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Lo señalado en los dos incisos precedentes será aplicable tanto a las viviendas referidas en el inciso primero como a cualquier otra vivienda financiada total o parcialmente con recursos del Estado.".

Artículo cuarto.- Apruébase, hasta el 31 de diciembre

Biblioteca del Congreso Nacional de Chile / BCN | Ley Chile

de 2025, la siguiente Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional:

"CAPÍTULO I
De la Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana

PÁRRAFO 1°
De la adquisición de terrenos

Artículo 1.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con el objeto de promover la integración urbana de las familias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la población, podrá destinar una parte de los recursos anuales del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, o aquel que lo reemplace, para financiar estudios preliminares y/o la adquisición de terrenos por parte de los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización, conforme a las siguientes reglas:

a) El porcentaje máximo de recursos que el Ministerio podrá destinar a tales efectos será definido anualmente en la Ley de Presupuestos del Sector Público.
b) Los terrenos que podrán ser objeto de este tipo de financiamiento deberán estar ubicados en comunas o intercomunas en las que, conforme a los datos que otorgue el Sistema de Información Territorial de la Demanda que administra el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, exista una demanda significativa de viviendas para familias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la población o en comunas o intercomunas con un alto déficit habitacional de acuerdo a los datos del último Censo de Población y Vivienda disponible. Asimismo, los terrenos podrán estar emplazados en sectores en los que se han realizado o se realizarán inversiones públicas en materia de movilidad, transporte público, áreas verdes o equipamientos de interés público.
c) Mediante decreto supremo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, suscrito también por el Ministro de Hacienda, se establecerán los criterios de adquisición de los respectivos terrenos y se definirán los aspectos operativos del presente artículo, comenzando por la necesidad de contar con diversas tasaciones respecto de cada terreno.
d) En cuanto a los criterios de adquisición, el reglamento señalado en el literal anterior deberá establecer requisitos mínimos de localización de los terrenos, de cantidad y tipo de tasaciones, de rangos de precios y/o de factibilidad técnica y normativa, y podrá contemplar reglas especiales según la cabida de los terrenos y/o la escala de la ciudad en que éstos se emplacen. También podrá establecer distintos puntajes de valoración de los terrenos y regular la posibilidad de admitir excepciones al cumplimiento de los requisitos

Biblioteca del Congreso Nacional de Chile / BCN | Ley Chile

mínimos, siempre que ello no condicione ni dificulte el adecuado desarrollo del futuro proyecto habitacional.

e) En cuanto al procedimiento operativo para financiar estudios preliminares o la adquisición de terrenos, el reglamento señalado en el literal c) deberá precisar las etapas y plazos que lo componen, desde la apertura de un plazo para que los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización remitan al nivel central una cartera de terrenos a evaluar, con las tasaciones y demás antecedentes que exija el reglamento, hasta la dictación de la resolución fundada del Ministro de Vivienda y Urbanismo que se pronuncie sobre el financiamiento de estudios preliminares y/o la adquisición de terrenos con cargo a los recursos señalados en este artículo.

Entre las etapas de dicho procedimiento operativo deberá incluirse la participación de las divisiones ministeriales con competencias en la materia, mediante la revisión detallada de las tasaciones de los terrenos y de los demás antecedentes que remitan los Servicios Regionales, junto con la evaluación técnica preliminar de la factibilidad de los terrenos. Producto de dicho trabajo, deberán elaborarse los respectivos Informes de Fundamentación de Adquisición de Terreno, los que deberán ser analizados por una Mesa de Evaluación Ministerial, que incluya la participación de un representante de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda. Corresponderá al reglamento indicar quiénes deberán integrar esta Mesa de Evaluación, y hacer referencia explícita a la responsabilidad administrativa que le cabe a dichos integrantes en este procedimiento.

La Mesa de Evaluación aprobará, observará o rechazará la adquisición de cada terreno propuesto, de lo que deberá dejarse constancia en las actas de las respectivas sesiones, las que servirán de base para la dictación de la resolución fundada del Ministro de Vivienda y Urbanismo, referida en el primer párrafo de este literal.

f) El Ministerio de Vivienda y Urbanismo deberá destinar los terrenos adquiridos bajo esta modalidad al desarrollo de proyectos para atender a personas, entidades y/o grupos que cumplan con los criterios y requisitos para la postulación y selección, individual o colectiva, establecidos en la normativa aplicable al programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, al programa de Integración Social y Territorial o a los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para la construcción de viviendas de interés público.

Ley 21558
Art. 1 Nº 1
D.O. 25.04.2023

g) El Ministerio podrá condicionar la destinación de mayores recursos para la adquisición de un terreno al cumplimiento de exigencias adicionales por parte del comité de vivienda, entidad o grupo organizado que se adjudique dicho terreno, tales como la acreditación de un mayor ahorro por parte de las familias que lo conforman.

Artículo 2.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con el objeto de financiar la adquisición y/o habilitación de terrenos para proyectos destinados preferentemente a familias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la

población, podrá efectuar llamados en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidios a comités de vivienda o a otras entidades o grupos organizados que puedan postular al programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda o aquel que lo reemplace, o para la construcción de viviendas de interés público, como a las cooperativas de vivienda, por montos superiores a los establecidos en el respectivo decreto supremo, siempre que se trate de la adquisición y/o habilitación de terrenos para el desarrollo de proyectos que se emplacen en sectores con adecuados indicadores y estándares de desarrollo urbano y de acceso a bienes públicos, conforme a los criterios que el Ministerio establezca mediante resolución.

Ley 21558
Art. 1 Nº 2
D.O. 25.04.2023

El porcentaje máximo a comprometer por esta vía será definido anualmente en la Ley de Presupuestos del Sector Público.

Los llamados especiales referidos en este artículo podrán condicionar el otorgamiento de mayores subsidios para la adquisición y/o habilitación de terrenos al cumplimiento de exigencias adicionales por parte de los comités de vivienda, entidades o grupos organizados que puedan postular al programa, tales como la acreditación de un mayor ahorro por parte de las familias o entidades postulantes.

PÁRRAFO 2°
De la habilitación normativa de terrenos

Artículo 3.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, atendida la necesidad de viabilizar la construcción 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, podrá establecer normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos, en forma excepcional y dando cumplimiento a lo dispuesto en este Párrafo y en las normas reglamentarias que pudieren dictarse al efecto. Adicionalmente, el Ministerio podrá establecer normas urbanísticas especiales para el o los terrenos destinados a la construcción 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.

Ley 21558
Art. 1 Nº 3 a)
D.O. 25.04.2023
Ley 21741
Art. 4 Nº 1 a)
D.O. 26.04.2025

Este mecanismo excepcional sólo podrá ser aplicado respecto de terrenos que se encuentren inscritos a nombre del Servicio Regional de Vivienda y Urbanización respectivo o de otro órgano que integre la Administración del Estado.

También podrá aplicarse respecto de terrenos sobre los cuales exista una promesa de compraventa en favor del Servicio Regional de Vivienda y Urbanización.

Respecto de terrenos de propiedad de un comité de vivienda, entidad o grupo organizado o sobre los cuales exista una promesa de compraventa en favor de éstos, en ambos casos inscritos o firmadas con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley, excepcionalmente podrá

aplicarse el mecanismo contemplado en este Párrafo, previa calificación del Servicio Regional de Vivienda y Urbanización.

Ley 21558
Art. 1 Nº 3 b)
D.O. 25.04.2023

En todos los casos referidos en los incisos precedentes, las normas urbanísticas especiales que se establezcan para el o los terrenos sólo podrán ser aplicadas para la construcción del o los proyectos acogidos al referido programa o para la construcción del o los proyectos de viviendas de interés público o equipamiento que justificaron el uso de esta facultad excepcional y no para la ejecución de proyectos que tengan un objeto distinto.

Ley 21741
Art. 4 Nº 1 b)
D.O. 26.04.2025

Artículo 4.- Corresponderá a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo elaborar la propuesta de normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos, de oficio o a solicitud del Servicio Regional de Vivienda y Urbanización respectivo o del órgano o servicio público propietario del predio.

Para determinar la pertinencia de elaborar una propuesta de normas urbanísticas especiales, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá verificar que se trate de proyectos que puedan contribuir a la integración de las familias en la ciudad y generar una adecuada relación con el entorno urbano, junto con ponderar las dificultades técnicas que pudiere presentar la ejecución de dichos proyectos, tales como la necesidad de efectuar obras extraordinarias de urbanización o de mitigación de riesgos. Lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad de establecer normas urbanísticas especiales para la construcción de equipamientos, y de los criterios y límites que en esta materia pudiere establecer la Ordenanza General, relativos a los estándares urbanos, de sustentabilidad y de integración social mínimos que deberán cumplir estos terrenos para poder aplicar este mecanismo.

Ley 21741
Art. 4 Nº 2 a)
D.O. 26.04.2025

Cuando se requiera establecer normas urbanísticas especiales para la construcción del equipamiento necesario a fin de asegurar la integración social y urbana de las familias, la respectiva Secretaría Regional Ministerial deberá verificar que dichos proyectos cuenten con el financiamiento y la programación necesarios 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, con el objeto de no producir o consolidar situaciones de segregación, déficit o baja disponibilidad de equipamiento.

Ley 21741
Art. 4 Nº 2 b)
D.O. 26.04.2025

Artículo 5.- La propuesta que elabore la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá identificar el o los terrenos que serían objeto de esta herramienta excepcional y contener un diagnóstico sobre las

Biblioteca del Congreso Nacional de Chile / BCN | Ley Chile

normas urbanísticas aplicables y sobre la vialidad existente y proyectada en el sector, y tomará como antecedente la memoria explicativa, estudios, informes, normas y planos que conforman el respectivo plan regulador.

Si el o los terrenos se encuentran dentro del territorio operacional de una empresa sanitaria, bastará con el certificado emitido por ésta en que conste que el proyecto cuenta con factibilidad sanitaria. Si el terreno se encuentra fuera del territorio operacional, bastará con acompañar el convenio suscrito con un concesionario, en el que conste el compromiso de presentar una solicitud de nueva concesión o de ampliación de la existente, conforme a lo establecido en la Ley General de Servicios Sanitarios.

En lo que respecta a la conectividad vial, deberá precisarse en el diagnóstico que el o los terrenos cuentan o podrían contar con acceso a través de una vía pública, existente o proyectada, que factibilizará la ejecución del o los proyectos que se habilitan, e indicarse su categoría y el ancho entre líneas oficiales. En el caso de equipamientos éstos 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.

Ley 21741
Art. 4 Nº 3
D.O. 26.04.2025

No podrá aplicarse este mecanismo excepcional de establecimiento de normas urbanísticas especiales respecto de terrenos que, conforme al artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se encuentren emplazados en zonas no edificables, ni en Zonas Típicas o en Zonas de Conservación Histórica. En caso que se encuentren emplazados en áreas de riesgo o en áreas de protección, identificadas como tales en el respectivo instrumento de planificación territorial, deberán incluirse en el diagnóstico todos los antecedentes relacionados con dicha condición, con el objeto de contar con la información necesaria para determinar las medidas de subsanación, mitigación o resguardo, referidas en el artículo siguiente.

Artículo 6.- A partir de la identificación de los elementos de diagnóstico señalados en el artículo precedente, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo elaborará la propuesta específica de normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos.

En cuanto al contenido de la propuesta de normas urbanísticas especiales, se deberá incluir el correspondiente cuadro normativo aplicable al uso de suelo residencial o equipamiento que tendrán el o los terrenos, en el que al menos se deberá identificar la densidad bruta, la altura máxima de edificación y el coeficiente de constructibilidad aplicables.

Ley 21741
Art. 4 Nº 4 a)
D.O. 26.04.2025

En cuanto a la expresión gráfica de la propuesta de normas urbanísticas especiales, no se requerirá la presentación de un plano detallado 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 al uso residencial, a equipamiento, a área verde o a otros espacios públicos o de uso común.

Ley 21741
Art. 4 Nº 4 b)
D.O. 26.04.2025

Si las características del o los terrenos lo requieren, en el esquema general también deberán presentarse las características de las posibles nuevas vías o circulaciones y sus conexiones con las existentes, así como la 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.

Lo señalado en los dos incisos precedentes es sin perjuicio que 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 específicas o de detalle respecto a lo presentado en el esquema general, siempre y cuando se ajusten a las normas urbanísticas especiales incluidas en el cuadro normativo antes referido.

Artículo 7.- 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, permita la construcción de más de ciento sesenta viviendas en el o los terrenos en los que se aplique esta herramienta excepcional. El resto de los supuestos se encontrarán exentos de dicho trámite.

Sin perjuicio de lo anterior, los proyectos que posteriormente se ejecuten en dichos terrenos deberán dar cumplimiento al número máximo de unidades por proyecto admitido por la normativa aplicable y someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, cuando ello sea exigible conforme a la normativa vigente.

Artículo 8.- La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo enviará al alcalde o alcaldesa respectivo la propuesta de normas urbanísticas especiales, quien informará a la comunidad y deberá remitirla al Concejo Municipal en el plazo máximo de diez días, para su pronunciamiento.

Si transcurridos treinta días desde el ingreso de la propuesta a la municipalidad, la Secretaría Regional Ministerial no ha recibido copia del acta en que conste el pronunciamiento del Concejo, la propuesta se tendrá por aprobada por parte del municipio. Por otra parte, si en el plazo antes referido el municipio rechazare la propuesta o presentare observaciones, la Secretaría Regional Ministerial tendrá el plazo de treinta días para analizar los argumentos esgrimidos por el Concejo y, eventualmente, remitirle una nueva propuesta para su pronunciamiento, en el mismo plazo y condiciones señalados en este artículo.

Obtenida la aprobación del Concejo Municipal, sea de manera expresa o mediante silencio positivo, el Ministro o

Biblioteca del Congreso Nacional de Chile / BCN | Ley Chile

Ministra podrá proceder a sancionar el texto aprobatorio de la propuesta, mediante resolución fundada. Con todo, cuando se trate de una propuesta de normas urbanísticas especiales que haya debido someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá, en forma previa, remitir al Ministro o Ministra la resolución de término de dicho procedimiento.

Artículo 9.- La resolución que apruebe el establecimiento de normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos deberá publicarse en el Diario Oficial. Los planos y una copia de la resolución correspondiente se archivarán en el Conservador de Bienes Raíces, en la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y en la municipalidad correspondientes.

La publicación de la referida resolución no implicará la derogación o modificación de las normas urbanísticas preexistentes en el predio, sino el establecimiento de normas urbanísticas especiales, que sólo podrían aplicarse para la construcción de los proyectos referidos en el artículo 3.

Al solicitar el correspondiente permiso de edificación para tales proyectos se deberá especificar la resolución que aprobó las normas urbanísticas especiales, sin necesidad de adjuntar un certificado de informaciones previas que deje constancia de tales normas.

Artículo 10.- Los procedimientos acogidos al artículo 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que se encontraren en trámite a la fecha de publicación de esta ley, podrán continuar su tramitación acogiéndose al procedimiento contenido en las disposiciones de este Párrafo 2°.

La División de Desarrollo Urbano, conforme a la facultad establecida en el artículo 4° de aquella ley, impartirá mediante circular las instrucciones para la adaptación de tales procedimientos a las disposiciones de este Párrafo 2°, velará por la validación de lo ya realizado y resguardará que los respectivos terrenos puedan contar, a la brevedad, con normas urbanísticas especiales que viabilicen la construcción de viviendas para beneficiarios del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda.

CAPÍTULO II
Del Plan de Emergencia Habitacional

Artículo 11.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en cumplimiento de sus funciones, elaborará, diseñará e informará al Congreso Nacional, durante el primer semestre de 2022, la estrategia para abordar el déficit de viviendas o "Plan de Emergencia Habitacional".

El Plan de Emergencia deberá considerar la información sobre demanda habitacional y el déficit existente en cada región y comuna, especialmente de las

familias prioritarias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la población. Asimismo, deberá contemplar objetivos y metas anuales por región y comuna. En la elaboración del Plan de Emergencia Habitacional, el Ministerio deberá tener presente los antecedentes y propuestas que efectúen los gobiernos regionales y municipios.

La referida estrategia establecerá mecanismos periódicos de seguimiento, evaluación y reporte del avance y cumplimiento del Plan de Emergencia Habitacional, al Congreso Nacional.

El diseño e implementación del Plan de Emergencia Habitacional se regirá por lo dispuesto en estas normas, sin perjuicio del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en lo que no fueran contradictorias con lo establecido en esta ley.

Artículo 12.- En lo que respecta a la identificación de la demanda habitacional y del déficit existente, el Plan deberá considerar las fuentes estadísticas oficiales elaboradas por órganos con competencia en la materia, tales como el último Censo de Población y Vivienda o la Encuesta de Caracterización Socio Económica Nacional, junto a la información que otorga el Catastro de Campamentos y el Sistema de Información Territorial de la Demanda que administra el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Se mantendrá un registro nacional, regional y comunal, debidamente actualizado, de los interesados en postular y de las postulaciones ingresadas a los distintos programas, con las características familiares y socioeconómicas de los hogares que postulen de manera individual o colectiva, y sobre las etapas en que se encuentran en el proceso de acceso a una vivienda, desde la necesaria inscripción en el registro para postular a los programas, hasta la entrega de las viviendas.

Artículo 13.- La implementación del Plan de Emergencia Habitacional deberá ser coordinada con los órganos de la Administración del Estado que intervienen en el desarrollo de proyectos habitacionales y urbanos, incluidos los municipios y gobiernos regionales, y procurará agilizar los plazos de tramitación, y la mejora en la efectividad y pertinencia de sus acciones.

La Comisión Interministerial de Ciudad, Vivienda y Territorio, presidida por el Ministro de Vivienda y Urbanismo, deberá coordinar las acciones de los distintos órganos públicos, con el objeto de priorizar y concretar el Plan de Emergencia Habitacional, fortalecer la acción conjunta, optimizar los procesos y establecer plazos máximos para cumplir con las diversas responsabilidades, especialmente en lo que respecta al cumplimiento de exigencias y otorgamiento de permisos en materia ambiental, sanitaria, de urbanismo y construcciones, de obras públicas o de movilidad urbana, entre otras. No obstante lo anterior, cuando se presenten solicitudes ante las Secretarías Regionales Ministeriales de Salud respecto de proyectos que formen parte de dicho Plan, los plazos definidos en sus

Biblioteca del Congreso Nacional de Chile / BCN | Ley Chile

normativas sectoriales se reducirán a la mitad, salvo en los casos en que la Subsecretaría de Salud Pública disponga lo contrario mediante resolución fundada. Para acreditar que el proyecto forma parte del Plan bastará un certificado emitido por el Servicio Regional de Vivienda y Urbanización respectivo.

Ley 21718
Art. 7 N° 1
D.O. 29.11.2024

Asimismo, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y los demás organismos públicos con competencia en la materia, deberán establecer mecanismos de coordinación con los organismos privados, vinculados con los servicios sanitarios, eléctricos o de gas, para dar prioridad y eficacia en los procesos de tramitación. En cumplimiento de lo anterior, los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización podrán suscribir convenios con las empresas concesionarias de tales servicios, con el objeto de agilizar y optimizar los procesos asociados al referido Plan. No obstante lo anterior, cuando se presenten solicitudes ante las empresas concesionarias señaladas respecto de proyectos que formen parte de dicho Plan, los plazos definidos en sus normativas sectoriales se reducirán a la mitad, salvo en los casos en que la Superintendencia encargada de su fiscalización disponga lo contrario mediante resolución fundada. La acreditación de que el proyecto forma parte del Plan se realizará de acuerdo a lo indicado en el inciso precedente.

Ley 21718
Art. 7 N° 2
D.O. 29.11.2024

Los proyectos que formen parte de dicho Plan serán prioritarios para enfrentar la urgencia habitacional de las familias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la población, por lo que gozarán de preferencia para su revisión y aprobación por parte de los organismos con competencia en la materia.

Artículo 14.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá solicitar la transferencia de terrenos fiscales que hubieren sido calificados por el Ministerio de Bienes Nacionales como aptos para la construcción de viviendas sociales. Con el mismo objeto, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá solicitar la transferencia de bienes raíces que sean parte del Patrimonio de Afectación Fiscal de las Fuerzas Armadas. Todo lo anterior, con el objeto de destinar tales inmuebles a la ejecución de proyectos habitacionales o urbanos que formen parte del Plan de Emergencia Habitacional.

Sin perjuicio de lo señalado en el inciso precedente, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo también podrá solicitar la declaración de prescindencia de otros terrenos públicos o fiscales. Una vez declarada la prescindencia de un terreno, éste podrá ser transferido al correspondiente Servicio Regional de Vivienda y Urbanización para la ejecución de un proyecto habitacional o urbano que forme parte del Plan de Emergencia Habitacional.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo mediante resolución propondrá un mecanismo para que las referidas declaraciones de prescindencia y transferencias de los terrenos se efectúen de manera expedita, tomando en consideración el tipo de terreno y el órgano que lo transfiere.

Biblioteca del Congreso Nacional de Chile / BCN | Ley Chile

Artículo 15.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en cumplimiento de sus funciones y como complemento de los programas que promueven la postulación individual o colectiva a soluciones habitacionales, podrá establecer un sistema especial que permita la construcción de proyectos de viviendas sociales de gran escala y la ejecución de las obras de equipamiento necesarias para la integración urbana de dichos proyectos.

La coordinación general de estos proyectos de gran escala corresponderá al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de las Secretarías Regionales Ministeriales y los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización, sin perjuicio de la participación de otras instituciones o actores en la presentación y ejecución de los proyectos, tales como municipios, gobiernos regionales, cooperativas de vivienda, entidades patrocinantes, empresas u otras personas jurídicas de derecho público o privado.

El establecimiento de un sistema especial para la construcción de proyectos de viviendas sociales de gran escala tiene por objeto que dichas viviendas y el equipamiento necesario no dependan exclusivamente de la asignación de subsidios habitacionales a un número determinado de familias, sino que puedan ser financiados como proyecto y ejecutados de manera global o mediante otras modalidades mixtas de gestión y/o financiamiento, que contemplen aportes de fuentes diversas, tales como las provenientes de otros órganos públicos, gobiernos regionales, municipios, empresas u otras personas jurídicas de derecho público o privado.

Artículo 16.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con el objeto de avanzar en el Plan de Emergencia Habitacional, implementará medidas que permitan aumentar la productividad de sus procesos, y recoger las propuestas que pudieren formular las jefaturas o funcionarios de las divisiones ministeriales, de las Secretarías Regionales Ministeriales y de los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización.

Por otra parte, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en cumplimiento de sus funciones, contemplará mecanismos que permitan dar continuidad a aquellos proyectos financiados total o parcialmente con recursos públicos y que no hubieren podido finalizar su construcción. Para ello, podrá gestionar la contratación de las obras faltantes, sin perjuicio de otras medidas y del ejercicio de las acciones administrativas y judiciales que correspondan.

Artículo 17.- Respecto de las viviendas nuevas que se financien mediante subsidio para construcción en sitio propio, densificación predial o pequeño condominio, el permiso de edificación se otorgará previa verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a la nueva vivienda, mientras que la recepción definitiva de obras se otorgará previa verificación de la concordancia entre las obras ejecutadas y el permiso otorgado, sin que se requiera, para la obtención de dichos actos

Biblioteca del Congreso Nacional de Chile / BCN | Ley Chile

administrativos, la regularización previa o la demolición, total o parcial, de cualquier otra edificación existente en el terreno, salvo que dicha demolición sea necesaria para garantizar la seguridad de sus habitantes o para habilitar el terreno en que se emplazará la nueva vivienda. Lo anterior tiene por objeto viabilizar la ejecución de las obras y no retrasar ni entorpecer la entrega de las nuevas viviendas, pero no exime al propietario del predio de las posteriores obligaciones que le correspondan respecto de dichas edificaciones previas existentes.

Artículo 18.- Respecto de los pagos que deban efectuar los Servicios de Vivienda y Urbanización por la construcción de los proyectos que formen parte del Plan, se aplicará lo dispuesto en el artículo 2° quáter de la ley N° 21.131, que establece pago a treinta días.

Artículo 19.- Con el objeto de optimizar el proceso de diseño arquitectónico y técnico de los proyectos que formen parte del Plan y conforme a lo establecido en la Glosa 16 común a los Capítulos de la Partida 18 de la ley N° 21.395, Ley de Presupuestos del Sector Público para el año 2022, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo implementará un banco de proyectos tipo, que considere la diversidad geográfica del país y las características demográficas, sociales y culturales de sus habitantes.

Con dicho objeto, el Ministerio podrá convocar a concursos regionales o macro regionales para el diseño de viviendas de interés público y/o de los demás elementos que componen un proyecto habitacional, tales como equipamientos comunitarios, áreas verdes u otros espacios comunes o barriales, favoreciendo a aquellos proyectos que cuenten con propuestas de integración social y urbana y a aquellos que consideren los aportes de organizaciones de vivienda o de otras entidades o personas con reconocida experiencia en la postulación, selección y ejecución de proyectos de esta naturaleza.

Artículo 20.- En aquellos campamentos o asentamientos irregulares urbanos que se encuentren en proceso de saneamiento conforme a las disposiciones de la ley N° 20.234, excepcionalmente podrán otorgarse permisos para la construcción, regularización y/o ampliación de viviendas, de manera simultánea y compatible con las obras de urbanización que se indiquen en el certificado de recepción provisoria a que se refiere el artículo 4 de la mencionada ley.

Las nuevas viviendas que se construyan conforme a lo dispuesto en este artículo no podrán habitarse mientras no se reciban, de manera definitiva, las correspondientes obras de urbanización, salvo que se acredite que tales viviendas contarían con acceso peatonal, alumbrado público, agua potable, tratamiento de aguas servidas y energía eléctrica mediante mecanismos o soluciones alternativas, aprobadas por las autoridades competentes. En tal caso, dichos mecanismos o soluciones alternativas tendrán carácter transitorio y excepcional, por lo que, una vez recibidas las obras de

Biblioteca del Congreso Nacional de Chile / BCN | Ley Chile

urbanización del campamento o asentamiento irregular, las referidas viviendas deberán conectarse a las nuevas redes de servicios básicos y proceder al cierre, inhabilitación o desinstalación de aquellos mecanismos o soluciones que fueren incompatibles con las referidas redes.

CAPÍTULO III
Disposiciones generales

Artículo 21.- El Ministro de Vivienda y Urbanismo podrá excepcionalmente aprobar las normas técnicas necesarias a objeto de estandarizar técnicas o tecnologías propias de las viviendas industrializadas, sólo respecto de materias donde no exista norma o reglamento técnico aprobado por la autoridad competente y para hacerlas aplicables únicamente a la ejecución del Plan de Emergencia Habitacional.

Ley 21558
Art. 1 Nº 4
D.O. 25.04.2023

Las normas señaladas tendrán por propósito establecer estándares de edificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 105 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y serán aprobadas mediante decreto supremo.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de las divisiones con competencias en la materia, podrá impartir instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta ley, mediante circulares que se mantendrán a disposición de cualquier interesado en su sitio electrónico institucional.

Artículo 22.- El decreto supremo referido en la letra c) del artículo 1 de esta ley deberá dictarse en el plazo máximo de ciento ochenta días desde su entrada en vigencia y publicarse en el Diario Oficial, a más tardar, el día 31 de diciembre de 2022. Lo anterior es sin perjuicio que, en el intertanto, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá ejercer la facultad que le confiere la Glosa 11 común a los Capítulos de la Partida 18 de la ley N° 21.395, Ley de Presupuestos del Sector Público para el año 2022, conforme a los criterios de adquisición y aspectos operativos establecidos mediante resolución del referido Ministerio, visada por la Dirección de Presupuestos.

Artículo 23.- El Director de Obras Municipales podrá otorgar facilidades para el pago de derechos por permisos de subdivisión, fusión, edificación y urbanización, conforme a lo establecido en el artículo 128 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sea que se tramiten o no en forma simultánea, mediante cuotas que se reajustarán conforme a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas. Estas cuotas deberán cancelarse íntegramente antes de la recepción definitiva de las obras, en caso de que considere obras de urbanización o edificación, o antes de aprobarse los permisos respectivos, en caso de que no incluya obras de urbanización o

Biblioteca del Congreso Nacional de Chile / BCN | Ley Chile

edificación.

Ley 21558
Art. 1 Nº 5
D.O. 25.04.2023

Artículo 24.- El sistema electrónico a que se refiere el inciso sexto del artículo 170 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, recibirá todos los proyectos que generen crecimiento urbano por extensión o densificación. El Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones y el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante decreto supremo, establecerán un procedimiento para habilitar la recepción de proyectos cuando dicho sistema no se encuentre operativo para el tipo de proyecto específico.

Ley 21558
Art. 1 Nº 5
D.O. 25.04.2023

Artículo 25.- El Director de Obras Municipales podrá otorgar los permisos de urbanización o edificación o las autorizaciones correspondientes con el solo mérito del comprobante de admisibilidad de ingreso del informe de mitigación al sistema electrónico. En este evento, la resolución que apruebe el informe de mitigación será exigida para la recepción final o parcial de la obra, y se verificará que las medidas de mitigación estén ejecutadas o garantizadas, según corresponda.

Ley 21558
Art. 1 Nº 5
D.O. 25.04.2023

Artículo 26.- Las donaciones de inmuebles que se efectúen para uso exclusivo de programas habitacionales tanto a los Servicios de Vivienda y Urbanización como a grupos de trabajadores de la entidad donante que se encuentren organizados colectivamente en un sindicato o asociación gremial, no requerirán del trámite de insinuación, estarán exentas de impuestos, tendrán la calidad de gasto necesario para producir renta para efecto de lo establecido en la Ley sobre Impuesto a la Renta, contenida en el artículo 1 del decreto ley N° 824, de 1974, y no estarán sujetas al límite global absoluto dispuesto en el artículo 10 de la ley N° 19.885, que incentiva y norma el buen uso de donaciones que dan origen a beneficios tributarios y los extiende a otros fines sociales y públicos.

Ley 21558
Art. 1 Nº 5
D.O. 25.04.2023

Igual tratamiento tendrán las donaciones de inmuebles que se efectúen entre particulares con el fin de acceder al programa Pequeño Condominio regulado por el decreto N° 49, de 2011, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba Reglamento del Programa de Fondo Solidario de Elección de Vivienda, o aquel que lo reemplace.

Tratándose de donaciones efectuadas a grupos de trabajadores de la entidad donante, los inmuebles donados sólo podrán ser utilizados para el o los proyectos habitacionales indicados en la respectiva donación y las obras deberán iniciarse dentro del periodo de vigencia establecido en el inciso segundo del artículo 28.

En caso de incumplimiento, el contribuyente que

Biblioteca del Congreso Nacional de Chile / BCN | Ley Chile

realizó la donación quedará sujeto al impuesto único establecido en el inciso primero del artículo 21 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, aplicado sobre el monto mayor entre el valor que el inmueble mantenía registrado en la contabilidad del contribuyente y el valor del avalúo fiscal del inmueble correspondiente al semestre en el cual se realizó la donación. En caso de que el donante sea un contribuyente no sujeto al impuesto de primera categoría, se aplicará sobre el valor del avalúo fiscal del inmueble, correspondiente al semestre en que se realizó la donación, el impuesto establecido en el artículo 2 de la ley N° 16.271, sobre Impuesto a las Herencias y Asignaciones y Donaciones, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado se encuentra fijado en el artículo 8 del decreto con fuerza de ley N° 1, de 2000, del Ministerio de Justicia.

Artículo 27.- Tratándose de proyectos habitacionales que postulen a los programas habitacionales vigentes, en el proceso de revisión de los Servicios de Vivienda y Urbanización respectivos, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá considerar la presentación de informes emitidos por revisores independientes de obras de edificación y revisores de cálculo estructural a que se refieren los artículos 116 bis y 116 bis A) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con el objeto de que den cuenta del cumplimiento de los requisitos correspondientes al estándar técnico contenido en los reglamentos y llamados, así como de los proyectos de estructuras respectivos. En tal caso, será facultativo para el Servicio de Vivienda y Urbanización evaluar los contenidos correspondientes a lo informado por los revisores para efectos de la calificación de los proyectos. Los aspectos operativos y los requisitos de categoría para los revisores, de acuerdo con la envergadura de los proyectos, se establecerán en los respectivos llamados.

Ley 21558
Art. 1 Nº 5
D.O. 25.04.2023

Los revisores independientes de obras de edificación se regirán además por las disposiciones contenidas en la ley N° 20.071, que crea y regula el Registro Nacional de Revisores Independientes de Obras de Edificación y su reglamento. Los revisores de cálculo estructural se regirán igualmente por la ley N° 19.748, que crea y regula el Registro Nacional de Revisores de Cálculo Estructural y su reglamento. En ambos casos, serán aplicables las sanciones correspondientes en caso de errores e infracciones derivadas de la elaboración de los informes señalados.

Artículo 28.- Los poseedores materiales de bienes raíces urbanos o rurales en los cuales se ejecuten proyectos que formen parte del Plan de Emergencia Habitacional podrán solicitar al Ministerio de Bienes Nacionales la regularización de sus deslindes y el reconocimiento de la calidad de poseedores regulares de aquella superficie que no se encuentra amparada en la respectiva inscripción conservatoria de acuerdo con la normativa y el procedimiento establecido en el decreto ley Nº 2.695, de 1979, en lo que fuera procedente.

Ley 21741
Art. 4 Nº 5

Lo anterior, siempre que se dé cumplimiento a los

Biblioteca del Congreso Nacional de Chile / BCN | Ley Chile

siguientes requisitos mínimos: D.O. 26.04.2025

a) Que, teniendo título inscrito, los deslindes amparados por la inscripción conservatoria del inmueble se encuentren indefinidos o no coincidan con el estudio de levantamiento topográfico efectuado al efecto.

b) Que el solicitante detente la posesión del inmueble, por si o por otra persona a su nombre, en forma continua y exclusiva, sin violencia ni clandestinidad, durante cinco años a lo menos.

c) Que no exista juicio pendiente en contra del solicitante en que se discuta el dominio o posesión del inmueble, iniciado con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de esta ley.

d) Que no exista en contra del solicitante juicio pendiente o sentencia condenatoria respecto del delito de usurpación regulado en los artículos 457, 457 bis, 458 y 458 bis del Código Penal.

No será obstáculo para el ejercicio de este derecho la circunstancia de que existan inscripciones de dominio anteriores que se superpongan con los deslindes cuya regularización se solicita.

La solicitud deberá ir acompañada de un informe favorable del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo que dé cuenta del cumplimiento de los requisitos. La propuesta de plano de regularización de deslindes podrá ser elaborada por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo o por el Servicio respectivo sobre la base de un levantamiento topográfico elaborado por aquel o por un profesional competente, debidamente suscrito.

Un reglamento del Ministerio de Bienes Nacionales, suscrito también por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, determinará los antecedentes que deben presentarse para iniciar el procedimiento y demás disposiciones procedentes para la aplicación del presente artículo, junto con detallar la aplicación de las normas del decreto ley Nº 2.695. El referido reglamento establecerá la forma en que se deberá informar a los solicitantes sobre las oposiciones, acciones de dominio o compensaciones que podrían derivarse de la aplicación de este procedimiento, conforme a lo dispuesto en los artículos 19, 26, 27, 28, 29 y 30 del señalado decreto ley Nº 2.695.

Para las solicitudes que se tramiten conforme con este artículo, el límite de avalúo fiscal máximo para el pago del impuesto territorial previsto en el artículo 1 del citado decreto ley Nº 2.695, será de 1.000 unidades tributarias mensuales respecto de bienes raíces urbanos.

Artículo 29.- Las disposiciones de los Capítulos I y II de la presente ley se evaluarán anualmente. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo deberá remitir un informe a la Comisión Mixta de Presupuestos y a las Comisiones de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputados y de Vivienda y Urbanismo del Senado. Ley 21741

Las referidas disposiciones tendrán vigencia hasta el Art. 4 Nº 5

Biblioteca del Congreso Nacional de Chile / BCN | Ley Chile

31 de diciembre de 2025, sin perjuicio de una eventual prórroga legal, si fuere necesario para la adecuada implementación del Plan de Emergencia Habitacional. D.O. 26.04.2025

Habiéndose cumplido con lo establecido en el Nº 1 del artículo 93 de la Constitución Política de la República y por cuanto he tenido a bien aprobarlo y sancionarlo; por tanto, promúlguese y llévese a efecto como Ley de la República.

Santiago, 12 de mayo de 2022.- GABRIEL BORIC FONT, Presidente de la República.- Carlos Montes Cisternas, Ministro de Vivienda y Urbanismo.- Izkia Siches Pastén, Ministra del Interior y Seguridad Pública.
Lo que transcribo para su conocimiento.- Carlos Araya Salazar, Subsecretario de Vivienda y Urbanismo (S).

Tribunal Constitucional

Proyecto sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional, correspondiente al Boletín N° 12.288-14

La Secretaria del Tribunal Constitucional, quien suscribe, certifica que la H. Cámara de Diputadas y Diputados envió el proyecto de ley enunciado en el rubro, aprobado por el Congreso Nacional, a fin de que este Tribunal ejerciera el control de constitucionalidad respecto del número 4 y del número 6 (en lo relativo al inciso final del artículo 88 y al artículo 90), ambos numerales del artículo tercero, y del artículo 8, contenido en el artículo cuarto del Proyecto de Ley; y por sentencia de 26 de abril de 2022, en los autos Rol 13037-22-CPR.

Se declara:

1. Que las disposiciones contenidas en el número 4 y el número 6 (en lo relativo al inciso final del artículo 88 y al artículo 90), ambos numerales del artículo tercero del proyecto de ley remitido por el Congreso Nacional, son propias de Ley Orgánica Constitucional y se encuentran ajustadas a la Constitución Política de la República.
2. Que las disposiciones contenidas en el artículo 8, contenido en el artículo cuarto del proyecto de ley remitido por el Congreso Nacional, son propias de Ley Orgánica Constitucional y se encuentran ajustadas a la Constitución Política de la República, en el entendido que el deber de informar a la comunidad a que se refiere el inciso 1° del artículo 8° no entraba el derecho de participación establecido en el artículo 1° inciso final de la Constitución en lo referido a la facultad de las personas de participar con igualdad de oportunidades en la vida nacional (Sentencia Rol 1868-2010, considerando 16°) y que se expresa en el derecho de participación de la comunidad local en las actividades municipales conforme con el artículo 118 inciso 2° de la Constitución.
Santiago, 26 de abril de 2022.- María Angélica

Barriga Meza, Secretaria.