

Modificación PRC

Art. 50 LGUC

En casos especiales de proyectos de los Servicios Regionales o Metropolitano de Vivienda y Urbanización, éstos podrán proponer al MINVU a través de la respectiva SEREMI las modificaciones a los Planes Reguladores que estimen necesario.

El Ministerio aprobará dichas modificaciones previo informe de la Municipalidad respectiva, la que deberá evacuarlo en el plazo de 30 días. Vencido este plazo, el Ministerio podrá resolver, aunque no se haya emitido dicho informe.



Tiempo promedio
20 meses



Externalizar
Sí

Art. 50 LGUC

Modificación PRC

Aprobación	Toma de razón de Contraloría
Documento aprobatorio	Decreto Supremo
Propietario del terreno	SERVIU
Requiere EAE	Si es modificación sustancial (art. 29 DS32 MMA)
Requiere PAC	No (solo la contemplada en la EAE)
Desafectar BNUP y/o declaratorias de utilidad pública	Sí permite ambas. La desafectación BNUP según Art. 61 LGUC
Modificación normativa equipamiento	Es posible bajo criterios descritos en el art. 6.1.12 OGUC

Plan Maestro de Regeneración

Art. 87-91 LGUC

Orientado a programas MINVU, para la regeneración de barrios o de conjuntos habitacionales de viviendas sociales en **sectores afectados por un elevado déficit habitacional cuantitativo o cualitativo y fuerte segregación urbana, altamente deteriorados o irrecuperables.**

Las obras del plan maestro deben requerir:

- a. Desafectar BNUP y/o
- b. Modificar el PRC



Tiempo promedio
16 meses



Externalizar
Sí

Art. 87-91 LGUC

Plan Maestro de Regeneración

Aprobación	Concejo Municipal o Silencio positivo
Documento Aprobatorio	Decreto Alcaldicio
Propietario del terreno	SERVIU, si requiere desafectar un BNUP
Requiere EAE	Si es modificación sustancial (art.29 DS32 MMA)
Requiere PAC	Sí
Desafectar BNUP y/o declaratorias de utilidad pública	Sí puede
Modificación normativa equipamiento	Sí puede

Zona de Remodelación

Art. 72 LGUC

Las Municipalidades que tengan Plan Regulador podrán fijar "Zonas de Remodelación", **en las cuales se disponga congelar la situación existente y establecer una política de renovación de las mismas.** Producto de un diagnóstico del área de estudio se considere la necesidad de recuperar áreas que no han alcanzado el objetivo de desarrollo planificado originalmente, o que considerando el contexto urbano del entorno se determine que se encuentra subutilizado de acuerdo a su potencial.



Tiempo promedio
12 meses



Externalizar
Sí

Art. 72 LGUC

Zona de Remodelación

Aprobación	Toma de razón de Contraloría
Documento aprobatorio	Decreto Supremo
Propietario del terreno	Cualquiera
Requiere EAE	Si es modificación sustancial (art.29 DS32 MMA)
Requiere PAC	Sí
Desafectar BNUP o modificar vialidad	Sí puede
Modificación normativa equipamiento	Es posible bajo criterios descritos en el art. 6.1.12 OGUC

Adecuación Normativa

Enmienda PRC

Art. 45 LGUC

El anteproyecto de un Plan Regulador Comunal o de sus modificaciones será diseñado por la municipalidad correspondiente, iniciándose este proceso con la formulación y consulta de su imagen objetivo, conforme lo dispone el artículo 28 octies de esta ley, y ajustándose a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 7 bis de la ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente.



Tiempo promedio
12 meses



Externalizar
Sí

Particularidades

Art. 45 LGUC

Enmienda PRC

Aprobación	Concejo Municipal o Silencio positivo
Documento aprobatorio	Decreto Alcaldicio
Propietario del terreno	Cualquiera
Requiere EAE	Si es modificación sustancial (art.29 DS32 MMA)
Requiere PAC	No, solo la contemplada en la EAE
Desafectar BNUP o modificar vialidad	No, solo “ajustes de trazado”
Modificación normativa equipamiento	No puede

Habilitación Normativa de Terrenos

Ley 21.450

Para viabilizar la construcción de viviendas de interés público podrán establecerse normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos para la construcción de tales proyectos. Sólo aplicable en terrenos públicos (Serviu o de otro órgano que integre la Administración del Estado) (incluye terrenos privados promesados en favor a Serviu o comité de viviendas). No podrá aplicarse en zonas no edificables, ni en Zonas Típicas o en Zonas de Conservación Histórica.



Tiempo promedio
6 meses



Externalizar
No

Habilitación Normativa de Terrenos

Aprobación	Concejo Municipal o Silencio positivo
Documento aprobatorio	Resolución MINVU
Propietario del terreno	SERVIU u otros descritos en Ley 21.450 y DDU 469
Requiere EAE	Si es modificación sustancial (art.29 DS32 MMA)
Requiere PAC	No, solo la contemplada en la EAE
Desafectar BNUP o modificar vialidad	No puede
Modificación normativa equipamiento	No puede*

**Susceptible a cambios*

Adecuación Normativa

Enmienda PRI

Art. 37 bis LGUC

Podrán aprobarse enmiendas a los planes reguladores intercomunales cuando se trate de modificaciones que no sean sustantivas y recaigan en disposiciones relativas al ámbito de competencia propio de estos instrumentos, dentro de los márgenes y de acuerdo al procedimiento simplificado que establezca la Ordenanza General (...).



Tiempo promedio
12 meses



Externalizar
Sí

Art. 37 bis LGUC

Enmienda PRI

Aprobación	Toma de razón de Contraloría
Documento aprobatorio	Resolución del Gobierno Regional
Propietario del terreno	Cualquiera
Requiere EAE	Si es modificación sustancial (art.29 DS32 MMA)
Requiere PAC	Sí
Desafectar BNUP o modificar vialidad	Solo puede modificar trazados de las vías intercomunales
Modificación normativa equipamiento	No puede

Loteo DFL 2

Art. 6.2.5 OGUC

Los proyectos de Loteo con Construcción Simultánea, que se emplacen en terrenos de 1 hectárea o más, podrán alterar las normas del IPT respectivo, con excepción de las consignadas en el inciso primero del art. 6.1.8 siempre que cumplan los requisitos que señala el inciso segundo del mismo artículo.

Loteo DFL 2

Aprobación	Solo acto DOM
Documento aprobatorio	Permisos de loteo y de construcción
Propietario del terreno	Cualquiera
Requiere EAE	Según proyecto (ver cartas SEIA)
Requiere PAC	No
Desafectar BNUP o modificar vialidad	No puede
Modificación normativa equipamiento	No puede

Conjunto Armónico

Art. 107, 108 y 109 de la LGUC

En terrenos de más de 2.500 m² podrán realizarse excepciones a la reglamentación de la Ordenanza Local, siempre que no se afecten los espacios de uso público, la línea de edificación, destino y el asoleamiento mínimo de las construcciones colindantes.

Conjunto Armónico

Aprobación	Solo acto DOM
Documento aprobatorio	Permiso de edificación
Propietario del terreno	Cualquiera
Requiere EAE	Según proyecto (ver cartas SEIA)
Requiere PAC	No
Desafectar BNUP o modificar vialidad	No puede
Modificación normativa equipamiento	No puede

— Subdivisión y Urbanización del Suelo —

Subdivisión

Subdivisión de terrenos, sin que se requiera la ejecución de obras de urbanización, por ser suficientes las existentes.



Tiempo promedio

2 a 3 meses



Costo

2% Avalúo Fiscal



Subdivisión

Acceso a BNUP

Sí, todos los lotes
resultantes

**Obligación de
urbanizar**

No

Cesión

No aplica

— Subdivisión y Urbanización del Suelo —

División Afecta

Subdivisión de terrenos con superficies afectas a declaratoria de utilidad pública.



Tiempo promedio

2 a 3 meses



Costo

2% Avalúo Fiscal



División Afecta

Acceso a BNUP Sí

Obligación de urbanizar Si, superficie afecta con un máximo del 30% de la superficie del terreno

Cesión Las Afectas a Utilidad Pública

— Subdivisión y Urbanización del Suelo —

Loteo con Construcción Simultánea

Obras de edificación que se ejecutan conjuntamente con la subdivisión y obras de urbanización, cuyos permisos y recepciones definitivas parciales o totales se otorgan y cursan respectivamente en forma conjunta.



Tiempo promedio

6+3 meses (Proyecto + Tramitación)



Costo

2% Avalúo Fiscal



Loteo con Construcción Simultánea

Acceso a BNUP Sí

Obligación de urbanizar Sí

Cesión Según Art. 70 LGUC y Art. 2.2.5 OGUC

Loteo

Loteos de terrenos, condicionados a la ejecución de obras de urbanización, incluyendo como tales la apertura de calles y formación de nuevos barrios o poblaciones.



Tiempo promedio

3+3 meses (Proyecto + Tramitación)



Costo

2% Avalúo Fiscal



Loteo

Acceso a BNUP Sí

Obligación de urbanizar Sí

Cesión Según Art. 70 LGUC y
Art. 2.2.5 OGUC

— Subdivisión y Urbanización del Suelo —

Subdivisión

por Art. 140 LGUC

La DOM podrá, excepcionalmente y sólo en las zonas urbanas, autorizar la subdivisión y enajenación de terrenos en lotes de dos hectáreas cada uno, a lo menos, frente a calles existentes, sin cumplir con las exigencias de urbanización establecidas en este párrafo, siempre que el propietario ceda gratuitamente los espacios de uso público contemplados en los Planes Reguladores o Planes Seccionales y sus Ordenanzas. Será necesario, sin embargo, que el adquirente del respectivo lote rinda garantía de urbanización por la parte del lote que adquiere, en la forma prevista en el artículo 129.



Tiempo promedio

2 a 3 meses



Costo

2% Avalúo Fiscal

Particularidades

Subdivisión

por Art. 140 LGUC

Acceso a BNUP Sí

Obligación de urbanizar Sí, futuro propietario

Cesión Las Afectas a
Utilidad Pública

Fusión

Consiste en la gestión por la cual se fusionan dos o más predios. Éstos deben pertenecer a un mismo propietario y colindar entre ellos para formar un predio mayor unificado.



Tiempo promedio

2 a 3 meses



Costo

1 Cuota de Ahorro CORVI



Fusión

Acceso a BNUP Sí, el lote resultante

Obligación de urbanizar No

Cesión No aplica

Vías de ***Financiamiento***



Subtítulo 29

Adquisición de activos no financieros comprende los gastos para formación de capital y compra de activos físicos existentes.

- 1. Terrenos:** Son los gastos por concepto de adquisición o expropiación de terrenos. Dichas adquisiciones o expropiaciones no deben corresponder ni ser parte integrante de un proyecto de inversión.
- 2. Edificios:** Son los gastos por concepto de compra o expropiación de viviendas, edificios, locales y otros similares.

Vías de **Financiamiento**



Subtítulo 31

Iniciativas de inversión

Comprende los gastos en que debe incurrirse para la ejecución de estudios básicos, proyectos y programas de inversión, incluídos los destinados a Inversión Sectorial de Asignación Regional.

Las asignaciones especiales con que se identifiquen los estudios básicos, proyectos y programas de inversión, de acuerdo a lo establecido en el inciso 5° del artículo 19 bis del decreto ley N°1.263 de 1975, corresponderán al código y nombre que se le asigne en el Banco Integrado de Proyectos (BIP).



Ministerio de
Vivienda y
Urbanismo

Gobierno de Chile

DDU

División de
Desarrollo
Urbano



P
N
U
D

Vías de ***Financiamiento***



Subtítulo 33

Transferencias de Capital (Subsidios)

Comprende todo desembolso financiero, que no supone la contraprestación de bienes o servicios, destinado a gastos de inversión o a la formación de capital.

- Subt. 33 ítem 03: A otras entidades públicas: Corresponde al gasto por transferencia de capital remitidas a otras entidades que en la Ley de Presupuestos del Sector Público no tienen la calidad superior que identifica a los organismos, tales como municipalidades y fondos establecidos por ley.



Ministerio de
Vivienda y
Urbanismo

Gobierno de Chile



Vías de **Financiamiento**



Subtítulo 22

Bienes y Servicios de Consumo

Comprende los gastos por adquisiciones de bienes de consumo y servicios no personales, necesarios par el cumplimiento de funciones y actividades de los organismos del sector público.

- Se pueden financiar IPT.



Ministerio de
Vivienda y
Urbanismo

Gobierno de Chile

DDU

División de
Desarrollo
Urbano



P N
U D

Vías de **Financiamiento** **Glosa 3K**



Subtítulo 33 año 2025

Con cargo a estos recursos, el MINVU podrá contratar (...) **proyectos de subdivisión, fusión o loteo y el pago de sus respectivos derechos municipales; diseño de obras de urbanización, como vialidades, obras sanitarias, ampliación de la red sanitaria, evacuación de aguas lluvia, entre otros;** la habilitación de terrenos o inmuebles como contenciones, canalizaciones, entre otras de similar naturaleza que permitan la factibilización de terrenos de propiedad de los SERVIU; y contratar el diseño y pago de derechos municipales para obras de espacio público y equipamiento urbano.

Vías de **Financiamiento** **Glosa 3Q**



Subtítulo 33 año 2025

Con cargo a estos recursos y con el propósito de resguardar adecuadamente los terrenos donde se ejecutarán proyectos habitacionales o de desarrollo urbano, se podrá contratar la ejecución de estudios, obras preliminares, asistencia técnica, cierres provisorios, resguardos, servicios de vigilancia, demoliciones, empalmes provisorios, desratizaciones, limpieza y en general acciones de establecimiento de condiciones sanitarias, planes de manejo de asbesto y otros gastos asociados al cuidado de estos terrenos.



Ministerio de
Vivienda y
Urbanismo

Gobierno de Chile

DDU

División de
Desarrollo
Urbano



P
N
U
D

Vías de **Financiamiento** **Glosa 07**



Subtítulo 33 año 2025

Los SERVIU (...) **podrán asociarse con una o más Municipalidades y/o con otras entidades, públicas o privadas, y/o con empresas públicas para el desarrollo de proyectos habitacionales, y de equipamiento y/o mejoramiento urbano.** Lo anterior incluye la asociación con ministerios, servicios, gobiernos regionales, u otro órgano de la Administración del Estado. Tales asociaciones deberán materializarse mediante la suscripción de un convenio de colaboración y/o la constitución de una sociedad mixta o corporación (...) para la ejecución de proyectos urbanos habitacionales y/o proyectos mixtos para la adecuada integración urbana y social que impulsa el MINVU.

Vías de **Financiamiento** **Glosa 08**



Subtítulo 33 año 2025

Los SERVIU podrán destinar hasta el 10% de los recursos de la asignación presupuestaria de los Programas FSEV y de Integración Social y Territorial, **para estudios preliminares y adquisición de terrenos, incluyendo sus cierres y resguardos, en comunas en las que, conforme al sistema de información territorial de la demanda gestionado por el MINVU**, exista una demanda significativa de viviendas (...). El MINVU, mediante resolución, establecerá los criterios de adquisición de los respectivos terrenos, la que requerirá visto bueno de la Dirección de Presupuestos.

Vías de **Financiamiento** **Glosa 18**



Glosa 18

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, **podrá suscribir convenio con Municipios y realizar transferencia de recursos, para la gestión, diseño, desarrollo y/o ejecución de obras urbanas y/o habitacionales que forman parte de un Plan Maestro que se desarrolla en dicha comuna**, además de estudios bases para instrumentos de planificación territorial. El convenio establecerá las acciones a desarrollar, plazos, modalidades de ejecución y evaluación. Con cargo a estos recursos también se podrán celebrar convenios con otras entidades públicas, organismos del Gobierno Central, los que no se incorporarán en sus respectivos presupuestos.

– Sistema de Evaluación – ***Impacto Ambiental***



Ingreso vía DIA

Ley 19.300

Si el proyecto cumple con las características o circunstancias que establece el artículo 10 de la Ley 19.300, corresponderá el ingreso al SEIA. Se deberá tener especial atención con literales g, h, o, p, s. del señalado artículo.



Tiempo promedio

6 a 8 meses

– Sistema de Evaluación – ***Impacto Ambiental***



No ingresa al SEIA

Ley 19.300

Si el proyecto o actividad no cumple con las características o circunstancias señaladas en el artículo art. 10 de la ley 19.300. No corresponde su ingreso al SEIA.

Art. 11 bis.- Los proponentes no podrán, a sabiendas, a sabiendas, fraccionar sus proyectos o actividades con el objeto de variar el instrumento de evaluación o de eludir el ingreso al SEIA.

– Sistema de Evaluación – ***Impacto Ambiental***



Ingreso vía EIA

Ley 19.300

Si genera o presenta a lo menos uno de los efectos, características o circunstancias del art. 11 Ley 19300 (Riesgos para la salud; Efectos adversos significativos sobre la cantidad y calidad de los recursos naturales renovables; entre otros).



Tiempo promedio
18 meses

– Sistema de Evaluación – ***Impacto Ambiental***



Consulta de Pertinencia

RSEIA DS40 MMA

La consulta de pertinencia constituye un trámite de carácter voluntario, previo al eventual sometimiento de un proyecto o actividad, o de su modificación, al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

- La pertinencia no es una autorización.
- La pertinencia no modifica una RCA.



Tiempo promedio

15 días

– Sistema de Evaluación – ***Impacto Ambiental***



– Sistema Evaluación Impacto Ambiental –

Evaluación Ambiental Estratégica

Ley 19.300

El objetivo de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) es la incorporación de consideraciones ambientales del desarrollo sustentable al proceso de formulación de las políticas, planes e instrumentos de ordenamiento territorial que la ley establece. Se someterán a EAE las políticas y planes de carácter normativo general, así como sus modificaciones sustanciales, que tengan impacto sobre el medio ambiente o la sustentabilidad (revisar art. 29 DS32 MMA).



Tiempo promedio

6 a 8 meses

— *Tramitación Sectorial* —

Consejo de Monumentos Nacionales



Consejo de Monumentos Nacionales

Ley 17.228

Planes y proyectos que deben ingresar al CMN para su aprobación:

- Si se emplaza en una zona típica o pintoresca, una zona de conservación histórica o un santuario de la naturaleza.
- Si existen Inmuebles de Conservación Histórica o Inmuebles declarados como Monumentos Nacionales.
- Si existen hallazgos arqueológicos, paleontológico y/o cualquiera de las circunstancias que indica el art 1 y art 9 de la ley.

—Tramitación Sectorial— **MOP - DOH**



MOP - DOH

DS50 MOP

Esta reglamentación aplicará a todas las obras nuevas que se proyecten y que cumplan con alguna característica de las descritas en el artículo 294 del Código de Aguas, y a la reconstrucción de este tipo de obras, aun cuando a las obras originales no se les hayan aplicado estas disposiciones.

—Tramitación Sectorial— **MOP - DGA**



MOP - DGA

El proyecto y construcción de las modificaciones que fueren necesarias realizar en cauces naturales o artificiales (...), **serán de responsabilidad del interesado y deberán ser aprobadas previamente por la DGA de conformidad con el procedimiento establecido en el párrafo 1 del Título I del Libro Segundo del Código de Aguas.** Se entenderá por modificaciones no sólo el cambio de trazado de los cauces, su forma o dimensiones, sino también la alteración o sustitución de cualquiera de sus obras de arte y la construcción de nuevas obras, como abovedamientos, pasos sobre o bajo nivel o cualesquiera otras de sustitución o complemento.

—Tramitación Sectorial— **SEIM - IMIV**



SEIM - IMIV

Art. 170 LGUC

Los proyectos que generen tanto crecimiento urbano por extensión como por densificación, que ocasionen impactos relevantes sobre la movilidad local, deberán mitigarlos dentro de su área de influencia, a través de la ejecución de medidas relacionadas con la gestión e infraestructura del transporte público y privado, y los modos no motorizados, y sus servicios conexos.

—*Tramitación Sectorial*—

**Ministerio de
Desarrollo Social
y Familia**



Ministerio de Desarrollo Social y Familia

Para acceder al financiamiento en el sector público, la iniciativa de inversión debe ser ingresada al Sistema Nacional de Inversiones, donde el Ministerio de Desarrollo Social y Familia evaluará su viabilidad y otorgará un RATE (Resultado de Análisis Técnico Económico). La obtención de un RS (Recomendación Satisfactoria) permitirá su aprobación para financiamiento público.

— **Comodato** —

Art. 2174
Código Civil



Comodato

Art. 2.174 Código Civil

El comodato o préstamo de uso es un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, y con cargo de restituir la misma especie después de terminado el uso.

Es un contrato en el que una de las partes (comodante) le entrega gratuitamente a la otra (comodatario) un bien para que haga uso de él por un tiempo determinado, con el compromiso y obligación de conservar y restituir en igualdad de condiciones después de finalizar el plazo de utilización.



Tiempo promedio

Definido por ambas partes

— **Comodato** —

Art. 2174
Código Civil



Comodato

Art. 2.174 Código Civil

El comodato o préstamo de uso es un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, y con cargo de restituir la misma especie después de terminado el uso.

Es un contrato en el que una de las partes (comodante) le entrega gratuitamente a la otra (comodatario) un bien para que haga uso de él por un tiempo determinado, con el compromiso y obligación de conservar y restituir en igualdad de condiciones después de finalizar el plazo de utilización.



Tiempo promedio

Definido por ambas partes

Cartas de Resguardo

Art. 129 LGUC



Cartas de Resguardo

Art. 129 LGUC

En las urbanizaciones que ejecuten los Servicios Regionales o Metropolitano del Sector Vivienda, por sí o a través de terceros, bastará que dichas Instituciones **otorguen a la respectiva Municipalidad una carta de resguardo que garantice que las obras de urbanización se ejecutarán conforme a los proyectos aprobados.**

Acceso a BNUP

No necesariamente

Obligación de urbanizar

Sí, SERVIU por sí mismo o a través de terceros

Propietario Suelo

SERVIU*

**Susceptible a cambios*



Habitacional

DS.49





Habitacional

DS.49





Habitacional

DS.19





Habitacional

DS.19





Habitacional

DS.52





Habitacional

DS.52





Macroinfraestructura

Diseño





Macroinfraestructura

Diseño





Macroinfraestructura *Ejecución*





Macroinfraestructura ***Ejecución***





Parque *Diseño*





Parque *Diseño*





Parque *Ejecución*





Parque *Ejecución*



Escenarios y Objetivos



Escenario

Objetivo