

**MODIFICACION ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES TÍTULO VI
DECRETO EN MATERIA DE PROYECTOS DE VIVIENDAS INTEGRADAS**

NORMA VIGENTE DE LA OGUC A MODIFICAR	DISPOSICIONES A INCORPORAR EN LA OGUC	CONTRIBUCIONES RECIBIDAS EN EL MARCO DE LA CONSULTA CIUDADANA (DESDE EL 14.08.17 AL 12.09.17)	RESPUESTAS A LAS CONTRIBUCIONES RECIBIDAS	TEXTO DEFINITIVO DE LOS ARTÍCULOS MODIFICADOS POR EL DECRETO (en amarillo, cambios respecto del texto sometido a consulta)
<p>Artículo 6.1.2.</p> <p>Para los efectos del presente Título se entiende por:</p> <p>Vivienda económica:</p> <p>Vivienda social:</p> <p>Vivienda progresiva:</p> <p>Infraestructura sanitaria:</p>	<p>Artículo 6.1.2.</p> <p>Para los efectos del presente Título se entiende por:</p> <p>Proyecto de viviendas integradas: Aquel proyecto residencial, emplazado en “Zonas de Integración Urbana”, que induce o colabora a mejorar los niveles de integración social urbana por mezclar unidades de vivienda destinadas a distintos grupos socioeconómicos y cumplir con las demás exigencias que señala este reglamento.</p> <p>Vivienda económica:</p> <p>Vivienda social:</p> <p>Vivienda progresiva:</p> <p>Infraestructura sanitaria:</p> <p>“Zona de Integración Urbana”: Área que conforma un polígono determinado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6.1.13., en la que se podrán otorgar beneficios de normas urbanísticas a proyectos de viviendas integradas, según lo establecido en el artículo 6.1.14.</p>	<p>PAULINA HENOCH</p> <p>Los proyectos de vivienda integrada se definen como una mezcla de viviendas para distintos grupos socioeconómicos. No obstante, debiera ser más preciso en definir proyectos integrados como proyectos que consideren viviendas con y sin subsidios habitacionales.</p> <p>PABLO LARRAÍN M. – PRESIDENTE AOA (Fuera de plazo)</p> <ul style="list-style-type: none"> Los diversos análisis académicos y propuestas sobre integración social urbana, plantean que la integración social urbana no solo puede medirse en la mezcla de distintas viviendas destinadas a grupos socioeconómicos distintos, sino también a la integración de proyectos mixtos, es decir a viviendas económicas con construcciones de otros destinos que generen servicios y equipamientos que complementen los atributos urbanos de los territorios. En este sentido se considera que limitar la definición de proyectos de viviendas integradas a “mezclar unidades de vivienda destinada a distintos grupos socioeconómicos” es reducir las oportunidades de integración social urbana en aquellos casos en donde la integración se da en un contexto de barrio o de proyecto mixto con otro tipo de destinos, cuyos beneficios normativos incentiva la buena localización de viviendas de distintos segmentos socioeconómicos. Por lo anterior se propone que se incorporen dentro de la normativa nacional proyectos residenciales o mixtos que incentiven la integración social urbana mediante incentivos normativos cuando dichos proyectos den cumplimiento a estándares urbanos definidos en la Ordenanza General. Se propone la generación de una categoría de “Conjunto Armónico” bajo condiciones de 	<p>El artículo 6.1.14., que establece los contenidos que debe incluir la propuesta de Zona de Integración Urbana estipula que estas deben establecer Porcentajes mínimos de viviendas destinadas a beneficiarios de programas habitacionales del Estado que deberán incluir los Proyectos de Viviendas Integradas.</p> <p>Este decreto no restringe la posibilidad de que los proyectos de viviendas integradas contengan otros destinos compatibles. De hecho, el artículo 165 de la LGUC así lo permite.</p> <p>Las Zonas de Integración Urbana son normas de excepción, que se deben entender temporales y visadas por la SEREMI MINVU respectiva.</p>	<p>Artículo 6.1.2.</p> <p>Para los efectos del presente Título se entiende por:</p> <p>Proyecto de viviendas integradas: Aquel proyecto residencial, emplazado en “Zonas de Integración Urbana”, que induce o colabora a mejorar los niveles de integración social urbana por mezclar unidades de vivienda destinadas a distintos grupos socioeconómicos y cumplir con las demás exigencias que señala este reglamento.</p> <p>Vivienda económica:</p> <p>Vivienda social:</p> <p>Vivienda progresiva:</p> <p>Infraestructura sanitaria:</p> <p>“Zona de Integración Urbana”: Área que conforma un polígono determinado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6.1.13., en la que se podrán otorgar beneficios de normas urbanísticas a proyectos de viviendas integradas, según lo establecido en el artículo 6.1.14.</p>

		<p>“Integración Social Urbana” que incrementen normas urbanísticas e incentiven la integración de viviendas destinadas a arriendo o adquisición mediante subsidios del Estado.</p> <ul style="list-style-type: none"> Los proyectos de integración urbana mixtos, es decir de usos integrados, con beneficios de mayor densidad y constructibilidad, o simplemente de una mejor redistribución de las cargas urbanísticas (traspasar densidades u otro tipo de normas), corregirían este incentivo negativo al hacer conveniente para inversionista y a la municipalidad ese tipo de solución, y disponer de una herramienta para renovar sectores urbanos deteriorados o localizar viviendas integradas en sectores de bien localizados. 		
<p>Artículo 6.1.8. A los conjuntos de viviendas económicas de hasta 4 pisos de altura sólo les serán aplicables las siguientes normas de los respectivos Instrumentos de Planificación Territorial:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rasantes y distanciamiento, respecto de los predios vecinos al proyecto. - Antejardines, rasantes y sistemas de agrupamiento con respecto a la o las vías públicas, existentes o previstas en el Instrumento de Planificación Territorial. - Zonas de riesgo. - Uso de suelo. - Dotación de estacionamientos. - Densidades, las que podrán ser incrementadas en un 25%. - Vialidad. <p>Para acceder al beneficio señalado en el inciso anterior, estos conjuntos deberán cumplir las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - No sobrepasar los cuatro pisos, con una altura máxima de edificación de 14 m. - No superar los 3 pisos y 10,5 m 	<p>Artículo 6.1.8. A los proyectos residenciales que cuenten exclusivamente con viviendas económicas destinadas a beneficiarios de programas habitacionales del Estado, solo les serán aplicables las siguientes normas de los respectivos Instrumentos de Planificación Territorial:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rasantes y distanciamiento, respecto de los predios vecinos al proyecto. - Antejardines, rasantes y sistemas de agrupamiento con respecto a la o las vías públicas, existentes o previstas en el Instrumento de Planificación Territorial. - Zonas de riesgo. - Uso de suelo. - Dotación de estacionamientos. - Densidades, las que podrán ser incrementadas en un 25%. - Vialidad. <p>Para acceder al beneficio señalado en el inciso anterior, estos conjuntos deberán cumplir las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - No sobrepasar los cuatro pisos, con una altura máxima de edificación de 14 m. - No superar los 3 pisos y 10,5 m de altura en zonas en que el Instrumento de Planificación Territorial admite sólo viviendas con esta altura máxima o menos, salvo que se contemple un distanciamiento 	<p>CAMILO MORI Eliminar exclusividad de viviendas económicas destinadas a beneficiarios de programas habitacionales del estado, porque impone una condición a estos proyectos difícil de cumplir y que restringe el acceso a personas que pueden comprar viviendas sin subsidios. Se propone artículo: “proyectos residenciales que cuenten con viviendas económicas que podrían ser destinadas a beneficiarios de programas habitacionales del Estado”</p> <p>MARCELA RIVAS CERDA 1. El artículo 6.1.8. propuesto dispone: “A los proyectos residenciales que cuenten exclusivamente con viviendas económicas destinadas a beneficiarios de programas habitacionales del Estado, solo les serán aplicables las siguientes normas de los respectivos Instrumentos de Planificación Territorial”.</p> <p>1.1. De la redacción propuesta, se debe concluir que al usar la expresión “destinadas”, se refiere a que se encuentren dentro del rango de precio que permita su compra a los beneficiarios de los programa habitaciones, no que necesariamente parte del precio del inmueble se pague con subsidio habitacional, ya que de ser así se estaría discriminando de forma arbitraria a personas que no cumplen los requisitos para la obtención del subsidio habitacional, pero que no tienen ingresos suficientes para adquirir un inmueble de mayor valor.</p> <p>1.2. Por otra parte, cabe indicar que el artículo 6.2.5. se remite al artículo 6.1.8., ambos de la</p>	<p>Se vuelve a redacción original del inciso primero del artículo 6.1.8., con el objeto de evaluar si se consideran elementos de gradualidad según tipos de vivienda.</p>	<p>Artículo 6.1.8. A los conjuntos de viviendas económicas de hasta 4 pisos de altura sólo les serán aplicables las siguientes normas de los respectivos Instrumentos de Planificación Territorial:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rasantes y distanciamiento, respecto de los predios vecinos al proyecto. - Antejardines, rasantes y sistemas de agrupamiento con respecto a la o las vías públicas, existentes o previstas en el Instrumento de Planificación Territorial. - Zonas de riesgo. - Uso de suelo. - Dotación de estacionamientos. - Densidades, las que podrán ser incrementadas en un 25%. - Vialidad. <p>Para acceder al beneficio señalado en el inciso anterior, estos conjuntos deberán cumplir las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - No sobrepasar los cuatro pisos, con una altura máxima de edificación de 14 m. - No superar los 3 pisos y 10,5 m de altura en zonas en que el Instrumento de Planificación Territorial admite sólo viviendas con esta altura máxima o menos, salvo que se contemple un distanciamiento hacia los deslindes de los predios vecinos de al menos 10 m, en cuyo caso no les será

<p>de altura en zonas en que el Instrumento de Planificación Territorial admite sólo viviendas con esta altura máxima o menos, salvo que se contemple un distanciamiento hacia los deslindes de los predios vecinos de al menos 10 m, en cuyo caso no les será aplicable esta restricción.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cumplir con una superficie mínima de patio de 24 m2 por cada unidad de vivienda, salvo que se contemple una superficie equivalente de área verde para uso común. 	<p>hacia los deslindes de los predios vecinos de al menos 10 m, en cuyo caso no les será aplicable esta restricción.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cumplir con una superficie mínima de patio de 24 m2 por cada unidad de vivienda, salvo que se contemple una superficie equivalente de área verde para uso común. <p>Los beneficios normativos contemplados en este artículo, no serán aplicables a los proyectos de viviendas integradas definidos en el artículo 6.1.2. de esta Ordenanza.</p>	<p>Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), respecto del cual no se ha propuesto modificación, por lo que debería entenderse que igualmente los beneficios del citado artículo 6.1.8. aun en su texto modificado se aplican a los proyectos de loteo con construcción simultánea de viviendas que se emplacen en terrenos de una superficie igual o superior a una hectárea. Este punto debe ser aclarado.</p> <p>PABLO LARRAÍN M. – PRESIDENTE AOA (Fuera de plazo) En términos generales se está de acuerdo con el objetivo de establecer mecanismos de integración social urbana, sin embargo se considera que no parece razonable que dichos mecanismos propuestos se diseñen sobre la base de excluir otros especialmente dirigidos a sectores medios y medio bajos que no clasifican como beneficiarios del sistema por diversas razones, más allá de su nivel socioeconómico. La propuesta deja en definitiva la integración acotada exclusivamente a beneficiarios del sistema de subsidios del Estado, vale decir una integración limitada generando una nueva barrera.</p> <p>Se considera que la modificación al actual artículo 6.1.8 de la OGUC viene a contradecir las modificaciones introducidas al DFL N° 2 de 1959, ya sea porque no permitiría la conformación de proyecto de viviendas integradas al establecer la “exclusividad” de uso residencial de viviendas económicas destinadas a beneficiarios de programas habitacionales del Estado así como desconocer la modificación introducida al artículo inciso primero del artículo 18 que modificó la expresión “para edificación de “vivienda económica” por “de edificación que contemple “viviendas económicas”.</p> <p>CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN</p> <p>La CChC considera que la modificación propuesta al artículo 6.1.8 de la OGUC va en contra del objetivo de mejorar los niveles de integración social urbana que inspiró la Ley N° 20.741, y de los objetivos estipulados en la Política Nacional de Desarrollo Urbano al respecto. Lo anterior se debe a lo siguiente;</p> <p>a) <u>Encarecimiento de la vivienda.</u></p> <p>Hoy en día cualquier proyecto que cumpla con los</p>		<p>aplicable esta restricción.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cumplir con una superficie mínima de patio de 24 m2 por cada unidad de vivienda, salvo que se contemple una superficie equivalente de área verde para uso común. <p>Los beneficios normativos contemplados en este artículo, no serán aplicables a los proyectos de viviendas integradas definidos en el artículo 6.1.2. de esta Ordenanza.</p>
---	--	---	--	--

		<p>requisitos establecidos para ser calificado como vivienda económica, puede acogerse a los beneficios del DFL N° 2, siendo uno de los más utilizados el de aumentar en un 25% la densidad permitida en el plan regulador. Como es de amplio conocimiento, los instrumentos de planificación han fijado crecientemente normas urbanísticas restrictivas al desarrollo, de forma tal que esta herramienta es en muchos casos fundamental para poder localizar viviendas en áreas centrales y de buena accesibilidad.</p> <p>Con esta modificación, esta posibilidad queda limitada solo a los proyectos destinados a programas habitacionales del Estado –que hoy tienen un tope de 2.400 UF –. Si bien relevantes estos proyectos son solo un porcentaje menor de todos los proyectos que se construyen anualmente en el país y atienden solo a una parte de la demanda por nuevas viviendas. Es decir, un gran universo de proyectos orientados a sectores medios quedarían sin esta posibilidad.</p> <p>El efecto directo de disminuir la densidad en un 25% se traduce en una mayor incidencia del valor del terreno sobre la vivienda, lo cual se estima terminaría generando un aumento aproximado de al menos un 5% en el valor de venta de estas viviendas más en, al menos, otro 5% de aumento por la menor cantidad de unidades que se podrán construir en el terreno, es decir, el precio de las viviendas aumentará en al menos un 10%.</p> <p>El principal afectado de este aumento de valor no son los sectores de ingresos altos, quienes podrán asumir el mayor valor, sino la clase media que aspira a viviendas en el rango de 2.500 a 3.000 UF. Este grupo resultaría doblemente castigado; por una parte no es sujeto de subsidio y por otra se le encarece en al menos un 10% el precio de las viviendas.</p> <p>En este sentido sería esperable que por el natural funcionamiento del mercado, se aprecie una desaparición o merma significativa de las unidades que se ofrecen en el rango antes señalado, dificultando aún más el acceso a la vivienda para los grupos medios.</p> <p>b) <u>Efecto de alza de precios en el mercado del suelo.</u></p> <p>Otro efecto de la modificación se produce en el</p>		
--	--	---	--	--

		<p>mercado de suelo, pues en la práctica se disminuirán los terrenos con densidades adecuadas para desarrollo de proyectos en el formato de 4 pisos y valores entre 1.500 y 2.200 UF que requieren como mínimo una densidad de 400 habitantes por hectárea (más el incremento del 25%). Al disminuir la cantidad de terrenos aptos (disminución de la oferta), inevitablemente se generará un aumento del valor de estos terrenos.</p> <p>Lo anterior perjudicará el desarrollo de los proyectos del programa DS 19, que tiene como objetivo el desarrollar proyectos integrados en áreas centrales consolidadas y con buena movilidad y accesibilidad a bienes públicos, pues tendrán mayores dificultades aún para encontrar terrenos aptos.</p> <p>Como se verá más adelante, la herramienta propuesta de “zonas de integración urbana” tiene tal cantidad de condicionantes y problemas para su aplicación, que en ningún caso se puede considerar como una alternativa de suelo real que ingresará al mercado para proyectos de vivienda.</p> <p>c) <u>Efecto negativo en la reactivación económica del país.</u></p> <p>El DFL N°2 del Ministerio de Hacienda, fue publicado el 31 de julio de 1959 y estableció un régimen especial de construcción de viviendas, llamadas “viviendas económicas”, que tuvo como objetivo central estimular la producción de viviendas a lo largo de Chile.</p> <p>En el actual escenario económico del país, y en especial con los índices de desaceleración en la mayoría de los sub indicadores de actividad de la construcción, no resulta prudente impulsar una modificación de esta envergadura que se traduce en la práctica en un desincentivo a la construcción de viviendas para los sectores de ingresos medios.</p> <p>d) <u>Vulneración del espíritu de los planes reguladores.</u></p> <p>Los planes reguladores comunales en su gran mayoría incluyen límites de densidad para los proyectos. Estas densidades fueron establecidas en un contexto en el cual a nivel nacional se aplica un incremento de 25% en los casos de conjuntos de viviendas económicas que cumplan con los requisitos antes señalados. Es decir, la densidad establecida en estos instrumentos tiene internalizado el incremento</p>		
--	--	--	--	--

		<p>potencial del 25% derivado de la aplicación del beneficio fijado en el 6.1.8. de la OGUC.</p> <p>Por ello es posible señalar que esta modificación vulnera la densidad que fue establecida en los planes reguladores, sin mediar ningún procedimiento o al menos consulta a la municipalidad correspondiente.</p> <p>e) <i>Problemas de aplicación de la normativa.</i></p> <p>Al señalar el nuevo encabezado del artículo 6.1.8 OGUC, que sus beneficios solo aplicarán a proyectos destinados exclusivamente a beneficiarios de programas habitacionales, está restringiendo el número de hogares que podrán acceder a dichas ubicaciones así como inviabilizar en la práctica el desarrollo de proyectos por parte del sector privado.</p> <p>En primer término al establecer que los compradores o arrendatarios de dichas unidades deberán ser “beneficiarios” de programas habitacionales, en la práctica está posibilitando que accedan a ellos solo hogares poseedores de subsidios ya entregados.</p> <p>Derivado de esto la normativa propuesta requeriría además fijar a priori (antes de realizar el proyecto y solicitar el permiso de edificación) que los compradores del proyecto serán portadores de un subsidio habitacional, lo que constituiría un gravamen adicional pues de ello depende que se pueda diseñar el proyecto contemplando el 25% de densidad adicional que permite el artículo 6.1.8 de la OGUC.</p> <p>Este escenario no considera sin embargo que en la práctica el desarrollador no controla la condición socioeconómica ni la idoneidad para recibir determinados beneficios del Estado de los potenciales interesados que llegarán a comprar las unidades.</p> <p>Puede que éstos sean portadores de subsidios o bien lo hagan con recursos propios, tal como ocurre actualmente en los proyectos acogidos al DS 19.</p> <p>Negar la posibilidad a personas que quieren comprar sin subsidio, sería una práctica discriminatoria que obligaría al desarrollador a negarse a vender a determinada persona -lo que constituye una práctica ilegal-, que va en contra de la misma integración social que la modificación dice buscar.</p>		
--	--	---	--	--

		<p>Desde el punto de vista del privado, esto perjudica la libertad más básica, de generar modelo de negocio que puedan traducirse en mejores productos a precios más accesibles para las familias.</p>		
-	<p>Artículo 6.1.13. Las Zonas de Integración Urbana se determinarán mediante el siguiente procedimiento:</p> <p>a) La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo podrá proponer Zonas de Integración Urbana de oficio, a solicitud de una Municipalidad o de cualquier interesado, en un área determinada, siempre que cumpla con cuatro o más de las características que a continuación se especifican:</p> <p>i) Estar dentro de un radio de 500 metros en torno a establecimientos educacionales públicos con dos o más niveles de educación (prebásica, básica y media);</p> <p>ii) Estar dentro de un radio de 500 metros en torno a establecimientos públicos de salud, con excepción de cementerios y crematorios;</p> <p>iii) Estar dentro de un radio de 300 metros, contados desde un punto de acceso al sistema de transporte público, entre los que se incluyen paraderos de buses, taxibuses, taxis colectivos o estaciones de tren urbano;</p> <p>iv) Estar dentro de un radio de 500 metros en torno a un equipamiento comercial, deportivo o cultural, de escala mediana o mayor;</p> <p>v) Estar dentro de un radio de 500 metros en torno a un parque o área verde</p>	<p>CAMILO MORI Proponerlo como un beneficio tipo conj. Armónico donde si se cumplen las condiciones establecidas se puede acceder a los beneficios normativos, sin tener que esperar la tramitación, tanto, municipal como del ministerio. Esta definición de Zona de Integración sería como una modificación del PRC que no estaría cumpliendo con la tramitación mínima que la misma OGUC define.</p> <p>GABRIELA FERNANDA PAVEZ S. Si bien se entiende la motivación de la modificación, esta se queda corta en materia de real integración, puesto que sigue estando condicionada al valor de terreno. Esta situación finalmente termina agotando capacidades de terrenos que están dirigidos a la clase media creando un foco de concentración de personas mayor y con ello bajando finalmente la calidad de vida de los mismos en función de la nivelación hacia abajo de la capacidad de los servicios. Si la subvención apuntara a poder colocar proyectos de integración en comunas que tienen superávit de áreas verdes, de colegios, de centro de salud, etc. Entonces la integración real sucedería, en cuanto el mercado regule vamos a tener ciudades polarizadas, con sectores de gran densidad que no dan a vasto. Poner ojo en cualquier requerimiento que tenga relación con establecimientos educacionales,</p>	<p>Las Zonas de Integración Urbana son normas de excepción, que se deben entender temporales y visadas por la SEREMI MINVU respectiva y se sustentan en el artículo 1° del DFL 2/59.</p> <p>Según lo anterior, no constituyen una modificación al PRC.</p> <p>Los aumentos porcentuales de la norma se determinan a través de un estudio que lo ejecuta la seremi respectiva, estudio que tiene como finalidad resguardar la capacidad de la zona en la cual se pretende implementar una ZIU (ver pto 6.1.14).</p> <p>La opción reglamentaria se orienta a mejorar la ubicación de la oferta de viviendas sujetas a subsidios, no solo limitando la propuesta a la proximidad a una infraestructura o equipamiento. El proceso pone énfasis en la detección de zonas urbanas donde el incremento en norma urbanística actúe efectivamente como "incentivo" sin impactar negativamente el entorno</p>	<p>Artículo 6.1.13. Las Zonas de Integración Urbana se determinarán mediante el siguiente procedimiento:</p> <p>a) La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo podrá proponer Zonas de Integración Urbana de oficio, a solicitud de una Municipalidad o de cualquier interesado, en un área determinada, siempre que cumpla con cuatro o más de las características que a continuación se especifican:</p> <p>i) Estar dentro de un radio de 500 metros en torno a establecimientos educacionales públicos con dos o más niveles de educación (prebásica, básica y media);</p> <p>ii) Estar dentro de un radio de 500 metros en torno a establecimientos públicos de salud, con excepción de cementerios y crematorios;</p> <p>iii) Estar dentro de un radio de 300 metros, contados desde un punto de acceso al sistema de transporte público, entre los que se incluyen paraderos de buses, taxibuses, taxis colectivos o estaciones de tren urbano;</p> <p>iv) Estar dentro de un radio de 500 metros en torno a un equipamiento comercial, deportivo o cultural, de escala mediana o mayor;</p> <p>v) Estar dentro de un radio de 500 metros en torno a un parque o área verde</p>

	<p>pública de una superficie mayor a 5.000 metros cuadrados.</p> <p>vi) Estar a una distancia máxima de 200 metros contados desde el eje de una vía de servicio o de rango superior existente.</p> <p>Para que cualquiera de las características señaladas sea considerada como válida, será requisito adicional que desde cualquier punto al interior de dichas áreas, se pueda acceder peatonalmente a los establecimientos, equipamientos, áreas vías y demás elementos mencionados, sin salir del área respectiva.</p> <p>Excepcionalmente, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a proposición de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región respectiva, podrá iniciar el procedimiento de definición de Zonas de Integración Urbana en áreas que no cumplan con los cuatro requisitos mínimos exigidos en el encabezado de este literal, siempre y cuando exista una inversión pública con permiso, en ejecución, o con recomendación favorable en el sistema nacional de inversiones que asegure el cumplimiento de las condiciones estipuladas en un plazo no mayor a dos años.</p> <p>Asimismo, cuando un área determinada cumpla con el requisito descrito en el numeral v) anterior, respecto a un parque o área verde públicos, solo se requerirá que esta cumpla con dos o más características adicionales para poder establecer la Zona de Integración.</p> <p>b) A continuación, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región respectiva, deberá definir el polígono específico correspondiente a la Zona de Integración Urbana, considerando los contenidos establecidos en el artículo 6.1.14 de esta Ordenanza.</p>	<p>considerando que la nueva ley es restrictiva respecto de nuevas aperturas, además considerar que los colegios "no públicos" y "no privados" también serán gratuitos, estos últimos debieran ser considerados expresamente en la norma.</p> <p>PAULINA HENOCH</p> <p>En cuanto al "Artículo 6.1.13" del procedimiento para determinar las Zonas de Integración Urbana, se debe mencionar que la idea inicial del cambio legal buscaba establecer un mecanismo que aumentara la densidad en torno a los ejes de transporte (líneas de metro) y de esta forma generar más oferta de viviendas subsidiadas en torno de ella. Esto se justifica ya que según la última Encuesta de Origen y Destino, los vecinos de Vitacura se levantan en promedio 40 minutos más tarde que los de La Pintana para llegar a sus trabajos.</p> <p>Adicionalmente, existe el diagnóstico que un porcentaje importante de las comunas existe una densidad menor en las localidades próximas a los ejes de transporte (como las líneas de metro) que el promedio de la comuna. Según un estudio realizado por el MINVU el 2013, tomando en cuenta sólo el área metropolitana de Santiago, se podrían facilitar 1.035 hectáreas para proyectos residenciales y para construir 200.000 viviendas con subsidios bien localizadas. Este cálculo supone que se ocupa el 40% de los terrenos que por norma del Plan Regulador Comunal tienen baja densidad, y se considera una construcción de edificios de 6 pisos ubicados a menos de 300 metros de los ejes de transporte (líneas de Metro).</p> <p>Según el reglamento que está en consulta, la Zona de Integración Urbano se define como un área que cumpla por 4 o más atributos, se pueden considerar como zonas de integración lugares donde no necesariamente se encuentren cercanas a un eje de transporte y se construyan viviendas donde no necesariamente mejore la localización de las viviendas.</p> <p>Esto es aún más preocupante en la letra a) cuando se establece que el MINVU podrá iniciar el proceso para definir las zonas de integración, cuando no cumplan con las características. Lo que deja la definición de estas zonas a la autoridad de turno.</p>	<p>urbano inmediato.</p> <p>El objetivo que tiene la ZIU, es mejorar la localización de la vivienda subsidiada por el Estado.</p> <p>Se debe indicar que el proceso de formulación una ZIU no obstaculiza la vigencia del PRC en el área sujeta a trámite, donde se entiende continúa vigente la norma determinada en el PRC.</p> <p>Dado que la definición de una ZIU no constituye modificación al IPT, como se explicó, no requiere EAE.</p> <p>En el caso de la reglamentación propuesta la inclusión de cuotas de vivienda subsidiada debe ser ejecutada en el mismo proyecto inmobiliario que postula ser ejecutado bajo el amparo de una ZIU.</p> <p>La facultad de excepcionalidad que se otorga al MINVU en la definición de las áreas, se orienta a avanzar y resolver la definición de una zona, sin esperar que la obra este ejecutada para dar inicio al trámite.</p>	<p>pública de una superficie mayor a 5.000 metros cuadrados.</p> <p>vi) Estar a una distancia máxima de 200 metros contados desde el eje de una vía de servicio o de rango superior existente.</p> <p>Para que cualquiera de las características señaladas sea considerada como válida, será requisito adicional que desde cualquier punto al interior de dichas áreas, se pueda acceder peatonalmente a los establecimientos, equipamientos, áreas vías y demás elementos mencionados, sin salir del área respectiva.</p> <p>Excepcionalmente, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a proposición de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región respectiva, podrá iniciar el procedimiento de definición de Zonas de Integración Urbana en áreas que no cumplan con los cuatro requisitos mínimos exigidos en el encabezado de este literal, siempre y cuando exista una inversión pública con permiso, en ejecución, o con recomendación favorable en el sistema nacional de inversiones que asegure el cumplimiento de las condiciones estipuladas en un plazo no mayor a dos años.</p> <p>Asimismo, cuando un área determinada cumpla con el requisito descrito en el numeral v) anterior, respecto a un parque o área verde públicos, solo se requerirá que esta cumpla con dos o más características adicionales para poder establecer la Zona de Integración.</p> <p>b) A continuación, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región respectiva, deberá definir el polígono específico correspondiente a la Zona de Integración Urbana, considerando los contenidos establecidos en el artículo 6.1.14 de esta Ordenanza.</p>
--	--	--	--	--

	<p>c) La definición de la Zona de Integración Urbana y sus contenidos, deberán remitirse a la municipalidad o municipalidades cuyo territorio comunal esté comprendido en ella, las que tendrán un plazo máximo de 60 días corridos, contados desde su recepción, para emitir observaciones.</p> <p>d) El Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región respectiva ponderará las observaciones realizadas por los municipios, si las hubiere, y fundado en ellas podrá modificar la propuesta, remitiendo los antecedentes de la Zona de Integración Urbana al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para su aprobación mediante Resolución. De no presentar observaciones las municipalidades dentro de plazo, la propuesta será enviada al Ministerio sin más trámite.</p> <p>e) El Ministerio de Vivienda y Urbanismo publicará en el Diario Oficial la Resolución que aprueba la Zona de Integración Urbana, que incluirá los contenidos descritos en el artículo 6.1.14. Todas las resoluciones se publicarán en la página web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.</p>	<p>MARCELA RIVAS CERDA</p> <p>2. El artículo 6.1.13, establece el procedimiento para crear “Zonas de Integración Urbana”, sobre el particular cabe destacar que:</p> <p>2.1. En la letra a) no se establece un plazo para que la Seremi de respuesta a la solicitud del interesado que proponga una “Zonas de Integración Urbana”, sobre este punto si la intención es remitirse a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 24 de la Ley N° 19.880, se debe indicar.</p> <p>2.2. No se señala que antecedentes debe contener la solicitud del interesado a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, al proponer una “Zona de Integración Urbana”.</p> <p>2.3. En razón de la relevancia de la propuesta normativa, se debe entender que el Ministerio de vivienda ha realizado estudios que permitan determinar la existencia de predios que cumplan con los requisitos que el artículo 6.1.13, por lo señalado se debe informar de la existencia de los citados estudios. De no existir estos, la norma carece de sustento.</p> <p>2.4. Conforme a las nuevas tareas, encomendadas a las SEREMI en la propuesta normativa, se debe entender que el Ministerio de vivienda ha efectuado la consulta interna a los Secretarios Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, a fin de determinar si estos están preparados para asumir las nuevas funciones, cabe indicar que de no ser así los afectados serán los administrados.</p> <p>2.5. Respecto de los puntos 2.3. y 2.4., se debe considerar lo dispuesto en el artículo quinto de la Ley N° 20.416, que fija normas especiales para empresas de menor tamaño (las que tengan ventas, servicios y otras actividades del giro de hasta 100.000 unidades de fomento en el último año calendario), que establece: <i>“Procedimiento para la Dictación de Reglamentos y Normas de Carácter General. Todos los ministerios u organismos que dicten o modifiquen normas jurídicas generales que afecten a empresas de menor tamaño, con excepción de las ordenanzas</i></p>		<p>c) La definición de la Zona de Integración Urbana y sus contenidos, deberán remitirse a la municipalidad o municipalidades cuyo territorio comunal esté comprendido en ella, las que tendrán un plazo máximo de 60 días corridos, contados desde su recepción, para emitir observaciones.</p> <p>d) El Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región respectiva ponderará las observaciones realizadas por los municipios, si las hubiere, y fundado en ellas podrá modificar la propuesta, remitiendo los antecedentes de la Zona de Integración Urbana al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para su aprobación mediante Resolución. De no presentar observaciones las municipalidades dentro de plazo, la propuesta será enviada al Ministerio sin más trámite.</p> <p>e) El Ministerio de Vivienda y Urbanismo publicará en el Diario Oficial la Resolución que aprueba la Zona de Integración Urbana, que incluirá los contenidos descritos en el artículo 6.1.14. Todas las resoluciones se publicarán en la página web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.</p>
--	---	--	--	---

		<p><i>municipales y de los dictámenes que puedan emitir los órganos de la Administración del Estado, deberán mantener a disposición permanente del público los antecedentes preparatorios necesarios que estimen pertinentes para su formulación, en sus sitios electrónicos, en los términos previstos en el artículo 7° de la ley N° 20.285. <u>Los antecedentes deben contener una estimación simple del impacto social y económico que la nueva regulación generará en las empresas de menor tamaño y podrán ser elaborados por la propia Administración</u>". (lo subrayado el propio)</i></p> <p>Lo anterior, en razón de que esta norma afectará a empresas del sector construcción dentro del rango que la citada ley protege. Por lo señalado, el Ministerio debe elaborar una estimación del <u>impacto o social de las modificaciones propuestas</u>, la que debe ser puesta a disposición de los interesados a la mayor brevedad.</p> <p>2.6. El artículo 6.1.13., señala en el inciso tercero de su literal a): <i>"Excepcionalmente, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a proposición de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región respectiva, podrá iniciar el procedimiento de definición de Zonas de Integración Urbana en áreas que no cumplan con los cuatro requisitos mínimos exigidos en el encabezado de este literal, siempre y cuando exista una inversión pública con permiso, en ejecución, o con recomendación favorable en el sistema nacional de inversiones que asegure el cumplimiento de las condiciones estipuladas en un plazo no mayor a dos años"</i>. (lo resaltado es propio).</p> <p>La redacción del párrafo indicado impide que sean los privados los que realicen la inversión, en circunstancias que sería un incentivo a la inversión en zonas de vulnerabilidad social.</p> <p>2.7. El literal e) del artículo 6.1.13, dispone que, las "Zonas de Integración Urbana", se aprobarán mediante Resolución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cabe indicar que conforme a lo señalado en el artículo 10.4.7. de la Resolución 1.600 de 2008, este Acto Administrativo deberá ir a toma de razón a la Contraloría General de la</p>		
--	--	--	--	--

		<p>República. Sobre el particular, cabe tener presente que el procedimiento de elaboración de las “Zonas de Integración Urbana”, es excepcional en cuanto en la práctica modifica disposiciones de un plan regulador comunal, sin el cumplimiento de los requisitos que la norma establece, como por ejemplo participación ciudadana y evaluación ambiental estratégica, entre otros, cuestión que en general ha sido resistida por la Contraloría General de la República, como lo demuestra su habitual rechazo a las “Zonas de Remodelación”, propuestas por las Secretarías Regionales de Vivienda y Urbanismo, reguladas en el artículo 72 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.</p> <p>2.8. En conjunto con lo señalado, la normativa propuesta no establece un plazo para que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, dicte la aludida resolución.</p> <p>PABLO LARRAÍN M. – PRESIDENTE AOA (Fuera de plazo)</p> <p>La propuesta de modificación plantea que los proyectos de viviendas integradas son aquellos emplazados en “Zonas de Integración urbana”, si bien se considera como una alternativa la identificación y planificación de áreas donde es posible generar beneficios normativos que permita la integración de viviendas, se observa que este procedimiento no es en si mismo integrador, debido a que dependerá de la voluntad de la autoridad regional o municipal y por lo tanto de los contextos socio-políticos que se originen en sus territorios. Si bien la planificación de zonas de integración urbana, es una herramienta adecuada para la formación de barrios y comunas integradas, tal como fuese planteado por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano en su propuesta de “Política de Suelo para la Integración Social Urbana”; se considera necesario que esta vaya acompañada y/o complementada con las siguientes consideraciones propuestas en el documento:</p> <ul style="list-style-type: none">a. Establecer en los Instrumentos de Planificación Urbana la obligación comunal de cumplir con estándares de inclusión social. Se busca que las comunas respondan dentro de sus territorios a las demandas por viviendas de interés público de sus habitantes (residentes actuales o demandas de otras comunas), aplicando los nuevos mecanismos de gestión propuestos en esta política.b. Tratándose de áreas urbanas intercomunales, estas zonas deberán quedar definidas en el instrumento intercomunal de planificación, con una visión integral de		
--	--	--	--	--

		<p>ciudad y no local, sin perjuicio de poder ser complementados en la regulación comunal.</p> <p>c. Para acceder a los incrementos de densidad mencionados, los porcentajes de viviendas de interés público podrán materializarse al interior del mismo proyecto urbano o en otros sectores dentro de la comuna, siempre que estos hayan sido definidos por el plan regulador respectivo como zonas sin déficit de estándares urbanos.</p> <p>d. Para cautelar una correcta aplicación de estos incentivos de incremento de densidad, se deberá establecer reglamentariamente a nivel nacional una base de densidad sobre la que se aplicarán aquéllos, de forma de evitar procesos de rebaja artificial de densidades.</p> <p>e. Las viviendas generadas con estos mecanismos para revertir la segregación social urbana, (denominadas en el documento de interés público) deberán mantener su condición en forma indefinida, pudiendo solo transferirse o arrendarse a beneficiarios de subsidios, a personas que cumplan con los requisitos que el Estado defina en la respectiva ficha de protección social o mediante sistemas de viviendas de interés público en arriendo.</p> <p>CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN</p> <p>Como observación de fondo, la CChC considera que la generación de las zonas de integración a través de una resolución del MINVU es una vulneración de las normas establecidas por los planes reguladores comunales. Ello, sin mediar procesos de evaluación ambiental estratégica, participación ciudadana, o aprobación por parte del Concejo Comunal.</p> <p>Cabe destacar que otros mecanismos que permiten al Ministerio de Vivienda y Urbanismo modificar las normas urbanísticas para el desarrollo de determinados proyectos, art. 50 LGUC, si requieren en gran medida pasar por estas instancias.</p> <p>Como es de público conocimiento, la CChC históricamente se ha manifestado partidaria de favorecer la integración social y el uso eficiente de la infraestructura urbana existente, pero a través de reglas claras, estables en el tiempo, de aplicación territorial general, y definidas según</p>		
--	--	--	--	--

		<p>los procedimientos que se aplican a todo el territorio nacional.</p> <p>En ese sentido, en opinión de la CChC, son los planes reguladores intercomunales los llamados a asegurar un uso de suelo y condiciones de edificaciones racionales en los ejes de transporte que sirven a toda la ciudad.</p> <p>Más allá de esta observación de fondo, el borrador de DS presenta los siguientes problemas;</p> <p>a) Trata materias que van más allá del ámbito del urbanismo y la construcción propio de la OGUC. Especialmente, el nuevo artículo 6.1.16 propuesto establece definiciones de un programa de política habitacional que no corresponde sea tratado en la OGUC.</p> <p>Los programas habitacionales son eminentemente flexibles y mutan en función de la evolución de las condiciones socioeconómicas de la población, así como de la caracterización y evolución del déficit habitacional de nuestro país, y de las condiciones presupuestarias.</p> <p>En este sentido parece del todo equivocado, buscar regular y rigidizar la aplicación de determinados programas habitacionales, así como generar obligaciones para todos los actores involucrados, en una norma del alcance de la OGUC.</p> <p>b) Los requisitos establecidos para definir una zona de integración urbana son difíciles de cumplir. Por ejemplo, la cercanía a un área verde pública de mínimo 5.000 m² es un requisito exigente que dejará fuera potenciales zonas.</p> <p>Esto es particularmente cierto, si se considera que en estricto rigor debieran ser áreas verdes consolidadas o en proceso de consolidación.</p> <p>c) Por otra parte, no parece razonable que el borrador de DS junto con definir los requisitos que deben cumplir las zonas, establezca al mismo tiempo que el MINVU podrá obviar dichos requisitos. Aún cuando exista una inversión pública con recomendación favorable en el sistema nacional de inversiones, ello no asegura su ejecución en el corto plazo.</p> <p>Complementando lo anterior, y dado que es el sector privado quién realiza aproximadamente el 80% de la</p>		
--	--	---	--	--

		<p>inversión en nuestras ciudades, mucha de la cual se destina a bienes públicos, parece poco razonable que no se incorporen equipamientos privados para la determinación de las potenciales áreas de integración.</p> <p>d) Los requisitos establecidos para definir una zona de integración urbana derivan, en la práctica, en la conformación de zonas muy pequeñas, más cercanas a terrenos puntuales. Lo anterior ocurre porque la redacción indica que el proyecto completo debe estar “dentro” de ciertos radios. Por ejemplo, se exige “<i>estar dentro de un radio de 300 metros, contados desde un punto de acceso al sistema de transporte público</i>”. Con ello también se dificulta la realización de proyectos en etapas.</p> <p>Lo anterior es cuestionable, en el sentido que las definiciones puntuales –aplicadas a terrenos en lugar de grandes zonas– de normativa urbanística son discriminatorias, terminan beneficiando a ciertos propietarios de terreno y generando competencia desleal con otros potenciales desarrolladores que no fueron favorecidos.</p> <p>e) En el procedimiento definido para la generación de las zonas de integración urbana, no se contempla un plazo para dictar la resolución.</p> <p>f) Pese a que la zona de integración urbana en rigor modifica las normas urbanísticas del plan regulador comunal, a ésta no se le exige realizar una Evaluación Ambiental Estratégica. Ello es cuestionable considerando que los planes reguladores comunales si deben hacerlo al superar ciertos umbrales de incremento en las normas urbanísticas, tal como se señala en el reglamento de la EAE.</p> <p>Cabe destacar que el propio MINVU exige la realización de una evaluación ambiental a sus propuestas de modificación de los instrumentos de planificación acogidos al art. 50° LGUC.</p>		
-	<p>Artículo 6.1.14. La propuesta de Zona de Integración Urbana de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, que se someterá a consulta municipal, deberá contener:</p> <p>a) Plano del polígono de la Zona de</p>	<p>PAULINA HENOCH</p> <p>En cuanto a la consulta municipal de las normas urbanísticas, también es cuestionable que si se quiere pasar de un sistema de planificación que tenga un enfoque comunal hacia uno de ciudad, se debiera</p>	<p>La definición de beneficios de norma urbanística es en función de las normas que establece el plan regulador (situación</p>	<p>Artículo 6.1.14. La propuesta de Zona de Integración Urbana de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, que se someterá a consulta municipal, deberá contener:</p> <p>a) Plano del polígono de la Zona de</p>

	<p>Integración Urbana;</p> <p>b) Beneficios de normas urbanísticas para la generación de viviendas aplicables a la Zona de Integración Urbana, consistentes en aumentos porcentuales respecto de todas o algunas de las siguientes normas urbanísticas establecidas en el Instrumento de Planificación Territorial vigente: coeficiente de constructibilidad, coeficiente de ocupación de suelo o de los pisos superiores, altura máxima de edificación y densidad máxima.</p> <p>Los aumentos porcentuales respecto de las normas urbanísticas se determinarán a través de un estudio, elaborado la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, sobre la base de una metodología que será aprobada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo mediante resolución, y deberá considerar al menos lo siguiente:</p> <p>i) Las edificaciones y los volúmenes permitidos por la normativa vigente del Plan Regulador correspondiente al área en que se encuentra la Zona de Integración Urbana;</p> <p>ii) La diferencia entre el desarrollo inmobiliario permitido en la zona y el que se produciría de otorgarse beneficios, sin generar impactos negativos en el entorno;</p> <p>iii) La capacidad actual y futura de los equipamientos y servicios cuya demanda aumentará en caso de ejecutarse proyectos de viviendas integradas al interior de la zona de integración urbana.</p> <p>iv) La relación entre los beneficios normativos y los porcentajes mínimos de viviendas destinadas a beneficiarios de programas habitacionales del Estado</p>	<p>establecer un porcentaje único (no que cada comuna establezca su porcentaje). La participación debiera informar a los vecinos de los beneficios que se establecen con los cambios normativos y no definir los porcentajes.</p> <p>Asimismo, el estudio que elaborará el SERVIU debiera siempre contener toda la información, y no depender del porcentaje supera un 20%. Lo descrito en las letras son i) edificaciones y volúmenes permitidos ii) diferencia entre el desarrollo inmobiliario y el que se permitirá al otorgarse el beneficio iii) capacidad actual y futura de equipamientos y servicio iv) relación entre beneficios normativos y porcentaje mínimos de viviendas destinadas a programas habitacionales. Y el reglamento fija que los cambios normativos que no superen el 20% solo podrán entregar un estudio con lo descrito en la letra iv).</p> <p>Con eso se podría generar un eventual incentivo a no generar cambios superiores al 20% a la norma urbanística (independiente que la zona lo requiera) ya que implica elaborar un estudio.</p> <p>También define que cuando los cambios en las normas urbanísticas superen 50% requerirán la opinión favorable de la Municipalidad, siendo que para generar legitimidad de estos proyectos, e independiente del porcentaje del cambio normativo, siempre debería contar con la opinión favorable de la Municipalidad.</p> <p>Además, en este mismo artículo se deja a definición de otro reglamento la metodología que se deberá llevar a cabo para llevar a cabo estos estudios, siendo que también se debería establecer en el reglamento.</p> <p>Finalmente, en este artículo no se entiende por qué los beneficios de normas urbanísticas no pueden superar el 100% de las normas vigentes. Esto genera un límite del desarrollo potencial de la ciudad, sin una mayor justificación.</p> <p>En cuanto a la letra c) en este artículo, ¿qué pasa con los permisos aprobados si se pierde la vigencia de las normas urbanísticas? Finalmente, en este artículo no se entiende por qué los beneficios de normas urbanísticas no pueden superar el 100% de las normas vigentes. Esto genera un límite del desarrollo potencial de la ciudad, sin una mayor justificación.</p> <p>En cuanto a la letra c) en este artículo, ¿qué pasa con los permisos aprobados si se pierde la vigencia de las normas urbanísticas? ¿Cómo generar cierta certeza jurídica para generar desarrollo entorno a los ejes de transporte?</p> <p>En cuanto a los porcentajes mínimos de viviendas destinadas para los programas habitacionales de la letra d), define que no podrán ser inferiores al 30% del incremento de unidades de vivienda que permitan los</p>	<p>base) por cuanto no podría ser un porcentaje único a nivel nacional.</p> <p>El porcentaje va asociado a las características propias de la porción territorio en que se aplicará la ZIU.</p> <p>Se acoge propuesta de no limitar al 100% los beneficios de aumento de normas urbanísticas, respecto de las normas vigentes.</p> <p>Para permisos de edificación y las normas urbanísticas aplicables, se debe estar a lo dispuesto en el inciso primero del artículo 1.1.3. OGUC.</p>	<p>Integración Urbana;</p> <p>b) Beneficios de normas urbanísticas para la generación de viviendas aplicables a la Zona de Integración Urbana, consistentes en aumentos porcentuales respecto de todas o algunas de las siguientes normas urbanísticas establecidas en el Instrumento de Planificación Territorial vigente: coeficiente de constructibilidad, coeficiente de ocupación de suelo o de los pisos superiores, altura máxima de edificación y densidad máxima.</p> <p>Los aumentos porcentuales respecto de las normas urbanísticas se determinarán a través de un estudio, elaborado la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, sobre la base de una metodología que será aprobada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo mediante resolución, y deberá considerar al menos lo siguiente:</p> <p>i) Las edificaciones y los volúmenes permitidos por la normativa vigente del Plan Regulador correspondiente al área en que se encuentra la Zona de Integración Urbana;</p> <p>ii) La diferencia entre el desarrollo inmobiliario permitido en la zona y el que se produciría de otorgarse beneficios, sin generar impactos negativos en el entorno;</p> <p>iii) La capacidad actual y futura de los equipamientos y servicios cuya demanda aumentará en caso de ejecutarse proyectos de viviendas integradas al interior de la zona de integración urbana.</p> <p>iv) La relación entre los beneficios normativos y los porcentajes mínimos de viviendas destinadas a beneficiarios de programas habitacionales del Estado</p>
--	--	---	---	---

	<p>que deberán incluir los Proyectos de Viviendas Integradas, incluida la fundamentación de dicha relación.</p> <p>Cuando los aumentos porcentuales de las normas urbanísticas aludidas en el primer párrafo de este literal no superen un veinte por ciento, el estudio podrá incluir solo los contenidos descritos en la letra iv) anterior.</p> <p>Los aumentos porcentuales de las normas urbanísticas que superen el cincuenta por ciento requerirán, para efectos de ser incluidas en la propuesta final de resolución que aprueba la Zona de Integración Urbana, contar con la opinión favorable de la Municipalidad en el marco de las observaciones que pueda emitir conforme al artículo 6.1.13. de esta Ordenanza. Esta última exigencia no será aplicable cuando se trate de un aumento en la altura máxima de edificación, de dos a cuatro pisos.</p> <p>Con todo, los beneficios de normas urbanísticas, no podrán superar el cien por ciento, respecto de las normas vigentes.</p> <p>c) Plazo de vigencia de la Zona de Integración Urbana a partir de su fecha de publicación, que no podrá ser menor a cinco años. Sin embargo, la Zona perderá su vigencia si se modifican las normas urbanísticas que la afectan;</p> <p>d) Porcentajes mínimos de viviendas destinadas a beneficiarios de programas habitacionales del Estado que deberán incluir los Proyectos de Viviendas Integradas, que se determinarán en base al estudio del literal b) anterior, y que no podrán ser inferiores al 30% del incremento de unidades de vivienda que permitan los beneficios de normas urbanísticas otorgados. Estos porcentajes, deberán establecerse en función a los incrementos de las normas urbanísticas a que se refiere el literal a) de este artículo, y podrán detallar la distribución según los programas</p>	<p>beneficios de normas urbanísticas. Se debe tener un equilibrio en que el beneficio otorgado sea mayor al costo de implementar la medida. En el extremo en que toda la mayor densificación sea para viviendas con subsidios y no genere un mayor beneficio para el desarrollador del proyecto inmobiliario, Se debe tener un equilibrio en que el beneficio otorgado sea mayor al costo de implementar la medida. En el extremo en que toda la mayor densificación sea para viviendas con subsidios y no genere un mayor beneficio para el desarrollador del proyecto inmobiliario, al contrario, sea un costo, independiente de todos los incentivos normativos urbanísticos que se le asignen, el proyecto no será llevado a cabo, ya que desarrollarlo tiene un mayor costo que llevarlos a cabo sin los cambios normativos. Lo mismo rige para la letra e) que fija un porcentaje no inferior para viviendas destinadas para el subsidio de arriendo.</p> <p>Es importante recordar que en la discusión del reglamento de esta medida preparada el 2013 por el anterior gobierno establecía un plazo de 5 años en que las viviendas se “congelaban” para ser usadas para viviendas con subsidios y en caso de no uso, podían ser utilizadas para cualquier tipo de persona. Esa medida permite generar un desarrollo más dinámico al proceso del desarrollo inmobiliario.</p>		<p>que deberán incluir los Proyectos de Viviendas Integradas, incluida la fundamentación de dicha relación.</p> <p>Cuando los aumentos porcentuales de las normas urbanísticas aludidas en el primer párrafo de este literal no superen un veinte por ciento, el estudio podrá incluir solo los contenidos descritos en la letra iv) anterior.</p> <p>Los aumentos porcentuales de las normas urbanísticas que superen el cincuenta por ciento requerirán, para efectos de ser incluidas en la propuesta final de resolución que aprueba la Zona de Integración Urbana, contar con la opinión favorable de la Municipalidad en el marco de las observaciones que pueda emitir conforme al artículo 6.1.13. de esta Ordenanza. Esta última exigencia no será aplicable cuando se trate de un aumento en la altura máxima de edificación, de dos a cuatro pisos.</p> <p>c) Plazo de vigencia de la Zona de Integración Urbana a partir de su fecha de publicación, que no podrá ser menor a cinco años. Sin embargo, la Zona perderá su vigencia si se modifican las normas urbanísticas que la afectan;</p> <p>d) Porcentajes mínimos de viviendas destinadas a beneficiarios de programas habitacionales del Estado que deberán incluir los Proyectos de Viviendas Integradas, que se determinarán en base al estudio del literal b) anterior, y que no podrán ser inferiores al 30% del incremento de unidades de vivienda que permitan los beneficios de normas urbanísticas otorgados. Estos porcentajes, deberán establecerse en función a los incrementos de las normas urbanísticas a que se refiere el literal a) de este artículo, y podrán detallar la distribución según los programas</p>
--	---	---	--	--

	<p>habitacionales existentes, siempre que dicha distribución sea fundamentada en el estudio ya mencionado.</p> <p>Las unidades a que se refiere el párrafo anterior, se calcularán tomando como base de cálculo, la cantidad de unidades de vivienda incrementadas por la aplicación de beneficios de normas urbanísticas. Cuando de la aplicación del cálculo señalado resulte una fracción de unidad de vivienda, se aplicará lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 1.4.8. de esta Ordenanza.</p> <p>Cada unidad de vivienda destinada a beneficiarios de programas habitacionales del Estado deberá cumplir con las condiciones mínimas establecidas en el reglamento del programa correspondiente.</p> <p>e) El porcentaje mínimo de viviendas que deberá ser destinado en arriendo por beneficiarios de programas habitacionales del Estado creados para estos efectos, que no podrá ser inferior al 30% del total de viviendas adicionales que se obtengan a partir del aumento de unidades adicionales según el literal anterior.</p>			<p>habitacionales existentes, siempre que dicha distribución sea fundamentada en el estudio ya mencionado.</p> <p>Las unidades a que se refiere el párrafo anterior, se calcularán tomando como base de cálculo, la cantidad de unidades de vivienda incrementadas por la aplicación de beneficios de normas urbanísticas. Cuando de la aplicación del cálculo señalado resulte una fracción de unidad de vivienda, se aplicará lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 1.4.8. de esta Ordenanza.</p> <p>Cada unidad de vivienda destinada a beneficiarios de programas habitacionales del Estado deberá cumplir con las condiciones mínimas establecidas en el reglamento del programa correspondiente.</p> <p>e) El porcentaje mínimo de viviendas que deberá ser destinado en arriendo para beneficiarios de programas habitacionales del Estado creados para estos efectos. Dicho porcentaje no podrá ser inferior al 30% del total de viviendas destinadas a beneficiarios de programas habitacionales del Estado conforme al literal anterior, no pudiendo ser inferior a una unidad.</p>
-	<p>Artículo 6.1.15. Para ser considerados como Proyectos de Viviendas Integradas y acceder a los beneficios de normas urbanísticas, los proyectos habitacionales deberán cumplir con las siguientes condiciones:</p> <p>a) Emplazarse en una Zona de Integración Urbana, a que hace referencia el artículo 6.1.13. de esta Ordenanza.</p> <p>b) Cumplir con los requisitos y condiciones señalados en la resolución que aprueba la respectiva Zona de Integración Urbana, en la que se emplazará el proyecto.</p>			<p>Artículo 6.1.15. Para ser considerados como Proyectos de Viviendas Integradas y acceder a los beneficios de normas urbanísticas, los proyectos habitacionales deberán cumplir con las siguientes condiciones:</p> <p>a) Emplazarse en una Zona de Integración Urbana, a que hace referencia el artículo 6.1.13. de esta Ordenanza.</p> <p>b) Cumplir con los requisitos y condiciones señalados en la resolución que aprueba la respectiva Zona de Integración Urbana, en la que se emplazará el proyecto.</p> <p>c) No estar acogidos a los beneficios que otorgan los artículos 63, 107, 108 y 109 de la Ley General de Urbanismo y</p>

	<p>A los Proyectos de Viviendas Integradas ubicados en una Zona de Integración Urbana, solo les serán aplicables las siguientes normas urbanísticas de los respectivos Instrumentos de Planificación Territorial:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) Coeficientes de constructibilidad, de ocupación de suelo y de pisos superiores, altura máxima de edificación y densidad máxima, que podrán ser incrementadas en el porcentaje que determine la Resolución que aprueba la Zona de Integración Urbana. ii) Áreas de riesgo y de protección iii) Uso de Suelo iv) Rasantes y distanciamientos, respecto de los predios vecinos al proyecto v) Antejardines y rasantes con respecto a la o las vías públicas, existentes o previstas en el Instrumento de Planificación Territorial vi) Franjas afectas a declaratoria de utilidad pública <p>Lo anterior deberá quedar consignado tanto en la solicitud de aprobación de anteproyecto de loteo de viviendas con construcción simultánea o conjunto de viviendas sociales y económicas, como en la solicitud de aprobación de proyecto de loteo de viviendas con construcción simultánea o de proyecto de conjunto de viviendas sociales o económicas, y en las respectivas resoluciones de aprobación y permiso de edificación, según corresponda.</p>			<p>Construcciones.</p> <p>A los Proyectos de Viviendas Integradas ubicados en una Zona de Integración Urbana, solo les serán aplicables las siguientes normas urbanísticas de los respectivos Instrumentos de Planificación Territorial:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) Coeficientes de constructibilidad, de ocupación de suelo y de pisos superiores, altura máxima de edificación y densidad máxima, que podrán ser incrementadas en el porcentaje que determine la Resolución que aprueba la Zona de Integración Urbana. ii) Áreas de riesgo y de protección iii) Uso de Suelo iv) Rasantes y distanciamientos, respecto de los predios vecinos al proyecto v) Antejardines y rasantes con respecto a la o las vías públicas, existentes o previstas en el Instrumento de Planificación Territorial vi) Franjas afectas a declaratoria de utilidad pública <p>Lo anterior deberá quedar consignado tanto en la solicitud de aprobación de anteproyecto de loteo de viviendas con construcción simultánea o conjunto de viviendas sociales y económicas, como en la solicitud de aprobación de proyecto de loteo de viviendas con construcción simultánea o de proyecto de conjunto de viviendas sociales o económicas, y en las respectivas resoluciones de aprobación y permiso de edificación, según corresponda.</p>
-	<p>Artículo 6.1.16. Los Servicios de Vivienda y Urbanización, deberán adquirir y dar en arrendamiento las unidades de vivienda contempladas en un Proyecto de Viviendas Integradas que correspondan a los porcentajes obligatorios establecidos en la resolución que aprueba la Zona de Integración Urbana, según lo</p>	<p>PAULINA HENOCH Resulta cuestionable que sean los SERVIU quienes deban dar en arrendamiento las viviendas contempladas en estos proyectos. En cierta forma, en estos casos el SERVIU comienza a actuar como gestor inmobiliario, lo que lo aleja de su misión de regular e incentivar la oferta de estos conjuntos habitacionales.</p>		<p>Artículo 6.1.16. Las unidades de vivienda contempladas en un Proyecto de Viviendas Integradas que correspondan a los porcentajes obligatorios a que se refiere el literal d) del artículo 6.1.14. de esta Ordenanza, deberán ser singularizadas en las solicitudes y aprobaciones que corresponda, en el permiso de edificación y</p>

	<p>que establezca el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través de sus programas para el arriendo de viviendas. Adicionalmente, esta obligación podrá ser cumplida por otra institución pública o privada que cuente con autorización del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo.</p> <p>Asimismo, dichas unidades de vivienda deberán ser dadas en arrendamiento a beneficiarios de programas para el arriendo de viviendas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo por sus propietarios. Estas unidades quedarán gravadas con prohibición de enajenar, en favor del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, durante un período de veinte años, a partir de la fecha de su recepción municipal definitiva.</p> <p>Las unidades de vivienda a las que se refieren los incisos precedentes, al igual que aquellas a que se refiere el artículo 6.1.14. d), de esta Ordenanza, deberán ser singularizadas en las solicitudes y aprobaciones que corresponda y en el permiso de edificación respectivo, estableciéndose en ellos la cantidad y unidades de vivienda que quedarán bajo dicha condición. Para dichos efectos, deberán adjuntarse a la solicitud de permiso de edificación respectiva, las cauciones que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo disponga para asegurar, por medio de los Servicios de Vivienda y Urbanización, la correcta asignación y utilización de dichas unidades.</p>	<p>Finalmente, la enajenación por 20 años resulta un tanto excesiva, teniendo en cuenta que en el reglamento inicial eran 5 para el caso de las viviendas con subsidio.</p> <p>MARCELA RIVAS CERDA La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en su artículo 1.1.1. del Capítulo 1, de las Normas de Competencia y Definiciones, dispone: “La presente Ordenanza reglamenta la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y regula el procedimiento administrativo, el proceso de planificación urbana, el proceso de urbanización, el proceso de construcción, y los estándares técnicos de diseño y de construcción exigibles en los dos últimos.”. Del artículo transcrito, es claro que el artículo 6.1.16. de la modificación propuesta excede el ámbito de competencia de la norma. Asimismo, no corresponde que la OGUC se refiera a materias propias de política habitacional.</p> <p>En resumen, además de subsanar los defectos de fondo señalados, se debe entregar la información sobre <u>la estimación del impacto social de las modificaciones propuestas</u>, la que a la fecha no ha sido puesta en conocimiento de los afectados, considerando los cambios en el mercado que la normativa propuesta ocasionará de entrar en vigencia.</p> <p>PABLO LARRAÍN M. – PRESIDENTE AOA (Fuera de plazo)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si bien el artículo 6.1.16 los SERVIU deberán adquirir y dar en arriendo las unidades contempladas en los proyectos de viviendas integradas posteriormente en el inciso segundo se señala que en el caso de que dichas viviendas sean adquiridas por instituciones públicas o privadas, distinta a los SERVIU, dichas unidades quedarán gravadas con prohibición de enajenar, a favor del SERVIU por un período de 20 años. Se considera que las viviendas nunca dejen de tener su condición de viviendas de “integración social”, independiente de quien sea su propietario. • Se observa en el nuevo artículo 6.1.16, indefinición procedimental o mecanismo mediante el cual el Ministerio de Vivienda y Urbanismo deberá caucionar, para efecto del permiso de edificación respectivos, que los SERVIU disponga la correcta asignación y utilización de las unidades de viviendas integradas. 		<p>en la recepción municipal respectivos, estableciéndose en ellos la cantidad y unidades de vivienda concretas que quedarán bajo dicha condición.</p> <p>Dichas viviendas deberán ser enajenadas a personas que paguen total o parcialmente el precio con los subsidios correspondientes a los programas habitacionales que correspondan a los porcentajes fijados en dicho literal para la respectiva Zona de Integración Urbana. En las respectivas escrituras de compraventa deberá insertarse una prohibición convencional de ceder su uso o transferirlas a personas que no cumplan los requisitos establecidos en los respectivos programas habitacionales o que no sean beneficiarios de programas para el arriendo de viviendas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, debiendo inscribirse en el registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces competente. La infracción de estas obligaciones será perseguida judicialmente por los organismos públicos competentes.</p>
--	--	---	--	---

			<p>Artículo 6.1.16. pasa a ser artículo 6.1.17.</p> <p>El D.S. N°355, (V. y U.), de 1976, que aprueba el reglamento orgánico de los SERVIU estipula que estos son el organismos ejecutores de las políticas, planes y programas que disponga desarrollar el MINVU y que pueden cumplir funciones de preparación o ejecución que permitan materializar las políticas de vivienda y urbanismo y los planes y programas aprobados por el Ministerio. Asimismo, este decreto establece que para el cumplimiento de sus funciones, los SERVIU podrán dar en arrendamiento toda clase de inmuebles.</p> <p>Con la prohibición de enajenar por 20 años, se quiere resguardar que las viviendas integradas se mantengan a disposición de beneficiarios de programas habitacionales del Estado por dicho período, lo que no se considera excesivo teniendo en cuenta los beneficios normativos que se otorgarán a los proyectos que las incluyan.</p> <p>El artículo 6.1.17. de la OGUC corresponde al Reglamento Especial de Viviendas Económicas del D.F.L. N° 2/59 que faculta a establecer beneficios de normas urbanísticas a “proyectos de viviendas integradas”.</p>	<p>Artículo 6.1.17. Los Servicios de Vivienda y Urbanización, podrán adquirir y dar en arrendamiento las unidades de vivienda contempladas en un Proyecto de Viviendas Integradas que correspondan a los porcentajes obligatorios a que se refiere el literal e) del artículo 6.1.14. de esta Ordenanza, según lo que establezca el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través de sus programas para el arriendo de viviendas.</p> <p>Asimismo, dichas unidades de vivienda deberán ser dadas en arrendamiento a beneficiarios de programas para el arriendo de viviendas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo por sus propietarios.</p>
--	--	--	---	--

				<p>Artículo 6.1.18. Las viviendas sociales que formen parte de los Proyectos de Viviendas Integradas quedarán sujetas a la prohibición de ser adquiridas u ocupadas por personas que no cumplan los requisitos establecidos en los programas habitacionales a que corresponden o los que los reemplacen en el futuro. Quedarán, además, con la prohibición de ser transferidas a personas que no paguen total o parcialmente su precio con el subsidio correspondiente a dicho programa, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 184 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.</p> <p>Las prohibiciones anteriores constarán en la escritura de compraventa y deberán inscribirse en el registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces competente."</p>
			<p>Se incorpora artículo transitorio para que esta modificación esté en sintonía con la entrada en vigencia de la recientemente publicada Ley sobre transparencia del mercado de suelo.</p>	<p>Artículo transitorio. – El artículo 6.1.18. entrará en vigencia a los seis meses de la publicación de la Ley N° 21.078.</p>