

Ley 21.450, sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional

El 27 de mayo se publicó la Ley N° 21.450, que incorpora disposiciones en el ordenamiento jurídico y modifica normas existentes, con el fin de reducir el déficit habitacional, contener su crecimiento y avanzar hacia ciudades más justas e inclusivas. La ley aborda las siguientes materias principales:

1. Integración social y equidad urbana como elementos centrales de la planificación territorial.

Los planes reguladores comunales e intercomunales deberán incorporar normas urbanísticas u otras exigencias o disposiciones que resguarden o incentiven la construcción de viviendas de interés público y que promuevan el acceso equitativo a bienes públicos urbanos relevantes. La ley aumenta las exigencias aplicables a los instrumentos de planificación territorial, mandatando que en éstos se incorporen normas para la integración social y urbana, que sean coherentes con el diagnóstico del plan y contemplando mecanismos de reporte y seguimiento periódicos.

2. Resguardos para una integración social y urbana efectivas.

La ley incorpora limitaciones a la enajenación de algunas viviendas de interés público e incluye disposiciones que tienen por objeto viabilizar que determinados destinos puedan emplazarse en ciertos sectores u obtener patente.

3. Regeneración de barrios o conjuntos habitacionales altamente segregados o deteriorados.

La ley incluye normas cuyo objeto es facilitar la regeneración integral de ciertos barrios o conjuntos habitacionales, otorgándole efectos jurídicos a la aprobación del Plan Maestro de Regeneración. Además, faculta a los SERVIU para requerir a las DOM la evaluación conjunta de las autorizaciones o permisos necesarios para configurar la nueva forma urbana que contemple el referido Plan.

4. Rol activo del MINVU en la adquisición de terrenos.

La ley incorpora herramientas específicas de adquisición y gestión de suelo para las familias más vulnerables que postulan en forma colectiva a una vivienda definitiva, promoviendo que los Comités de Vivienda puedan acceder a suelo urbano bien localizado, de manera oportuna.

5. Procedimiento expedito de habilitación normativa de terrenos, para proyectos de Comités.

La ley contempla un nuevo mecanismo excepcional para establecer normas urbanísticas especiales a ciertos terrenos, las que únicamente podrán aplicarse para construir proyectos que forme parte del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS 49/2011). Dicho mecanismo contempla exigencias procedimentales acordes a su escala y podrá aplicarse en terrenos de propiedad de SERVIU (o con promesa a su favor) o de otros órganos públicos.

6. Elaboración e implementación de un Plan de Emergencia Habitacional, por parte del MINVU.

La ley incluye algunas normas, con vigencia hasta el 31.12.2025 (sin perjuicio de una eventual prórroga legal), relacionadas con la implementación de un Plan de Emergencia Habitacional, que deberá elaborar el MINVU durante el primer semestre de 2022, que:

- a)** contemple objetivos y metas anuales por región y comuna;
- b)** considere los antecedentes y propuestas que efectúen los Gobiernos Regionales y Municipios; y
- c)** establezca mecanismos periódicos de seguimiento, evaluación y reporte de su avance y cumplimiento, al Congreso Nacional.