

# ALCANCE DE LA LEY (L.G.U.C.) Y LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES (O.G.U.C.) EN EVENTUALES PROCESOS DE DESREGULACIÓN URBANA

\*L.G.U.C.: ley → se modifica SOLO por el Congreso

\*O.G.U.C.: ordenanza (reglamento) → se modifica por Decreto Supremo del MINVU, firmado por el presidente y con toma de razón de Contraloría.

## 1. ¿QUÉ COSAS SOLO SE PUEDEN MODIFICAR A TRAVÉS DE LGUC?

La LGUC fija las “reglas del juego” del sistema urbano. Todo lo estructural, institucional o habilitante no puede tocarse por O.G.U.C., solo por ley.

### A. SISTEMA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Se puede modificar solo por LGUC:

- **Qué instrumentos** de planificación **existen** (PRC, PRI, PRM, planes seccionales, límites urbanos, etc.).
- **El rol y peso** de los **PRC** dentro del sistema.
- Si los PRC son **obligatorios o no**, o en qué casos podrían perder fuerza.
- Las **competencias de municipios, GORE, MINVU**.

#### \*Ejemplo de desregulación vía LGUC:

Quitar carácter obligatorio a ciertas normas del PRC o permitir que normas nacionales prevalezcan automáticamente sobre normas comunales.

### B. JERARQUÍA NORMATIVA (ES CLAVE)

Se puede cambiar solo por LGUC:

- La **relación LGUC–OGUC–PRC**.
- Cuándo una norma nacional **prima por sobre el PRC**, incluso si este dice otra cosa.
- Si el **PRC** pasa a ser “referencial” y no vinculante en ciertos casos.

#### \*Pasar por encima del PRC:

Sin cambiar la LGUC, eso no se puede hacer de forma general.

### **C. USO DE SUELO (EN SU DEFINICIÓN LEGAL)**

Se puede modificar solo por LGUC:

- **Qué** se entiende por **uso de suelo urbano**.
- **Qué tipos de uso existen** (residencial, equipamiento, actividades productivas, etc.).
- **Quién define el uso** (PRC, planes intercomunales, ley).

\***Si se quisiera:** Permitir usos por ministerio o por ley, sin PRC.

### **D. PROCEDIMIENTOS “GRUESOS”**

Se puede cambiar solo por LGUC:

- Si hay o no **participación ciudadana obligatoria**.
- Si se requiere o no **evaluación ambiental** para ciertos cambios.
- **Quién aprueba** finalmente los **planes** (concejo, CORE, MINVU).

## **RESUMEN LGUC**

**La LGUC permite una desregulación estructural y política**, porque:

- Redefine el poder de los PRC.
- Cambia quién manda y cómo.
- Reduce controles “de sistema”.

Pero es **lenta, visible y pasa por el Congreso**.

**2. ¿QUÉ COSAS SE PUEDEN MODIFICAR SOLO POR OGUC (DECRETO SUPREMO MINVU)?**

La OGUC es donde vive la desregulación “silenciosa”. No cambia el sistema, pero vacía de contenido a los PRC si se usa estratégicamente.

**A. NORMAS URBANÍSTICAS “CLÁSICAS”**

Por OGUC se pueden modificar:

- **Altura de edificación** (criterios de medición).
- **Coeficiente de constructibilidad**.
- **Coeficiente de ocupación de suelo**.
- **Densidades** (personas o viviendas por hectárea).
- **Distanciamientos y rasantes**.
- **Estándares de estacionamientos**.
- **Subdivisión predial** (mínimos, excepciones).
- **Fusiones y loteos**.

\*Si la OGUC fija un estándar nacional más permisivo, el PRC no puede ser más restrictivo si entra en contradicción.

**B. DEFINICIONES TÉCNICAS (ES CLAVE)**

La OGUC puede redefinir:

- Qué se considera **altura** (desde dónde se mide).
- Qué computa como **superficie edificada**.
- Qué espacios **no cuentan** para constructibilidad.
- Qué se considera **equipamiento, uso compatible, uso complementario**.

\*Esto permite que un PRC “**siga igual**”, pero en la práctica **permite el doble o triple de edificación**.

**C. NORMAS SUPLETORIAS (CLAVE EN COMUNAS DÉBILES)**

Por OGUC se puede definir:

- Qué normas aplican **cuando no hay PRC**, está desactualizado o tiene vacíos.
- Qué se entiende por “silencio normativo”.

\*Si se amplían las normas supletorias, la OGUC **opera directamente sobre el territorio**, sin PRC.

#### **D. PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS**

La OGUC puede:

- **Simplificar permisos** de edificación.
- **Reducir informes exigidos.**
- **Limitar discrecionalidad** de DOM.
- **Convertir revisiones municipales** para permisos **en simples chequeos formales.**

\*No elimina el PRC, pero **le quita facultades.**

#### **RESUMEN OGUC**

**La OGUC permite una desregulación técnica y operativa**, porque:

- Es rápida (DS MINVU).
  - Tiene menor debate público.
  - Produce efectos inmediatos en permisos.
  - Puede “neutralizar” normas comunales sin tocarlas.
- 

#### **RESUMEN GENERAL: QUÉ PUEDE HACER REALMENTE UN GOBIERNO**

- **Desregulación profunda (estructural)**
  - Necesita **LGUC**
  - Congreso
  - Alto costo político
  - Cambia el poder de los PRC
- **Desregulación efectiva y rápida**
  - **Solo** requiere modificar **OGUC**
  - A través de decreto Supremo
  - Contraloría
  - Impacto inmediato en edificación
  - PRC sigue existiendo, pero pierde control real

**\*Lo más probable es que se utilice una estrategia mixta:**

- LGUC: para cambios habilitantes (para usar menos PRC que es un marco local y utilizar más un marco nacional).
- OGUC: ajustes técnicos que hagan “ineficientes” las restricciones locales.