



PERIODO LEGISLATIVO 2026-2030

LEGISLATURA 374

Modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones para exigir la ejecución previa o simultánea de las medidas de mitigación directas en proyectos inmobiliarios

SESIÓN N°

30

☒ PRIMER TRÁMITE CONST.

FECHA

08-06-2026

☐ SEGUNDO TRÁMITE CONST. (S)

DESTINACIÓN

☐ 01.- AGRICULTURA, SILVICULTURA Y DESARROLLO RURAL

☐ 02.- DEFENSA NACIONAL

☐ 03.- ECONOMÍA, FOMENTO; MICRO, PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES Y TURISMO

☐ 04.- EDUCACIÓN

☐ 05.- HACIENDA

☐ 06.- GOBIERNO INTERIOR, NACIONALIDAD, CIUDADANÍA Y REGIONALIZACIÓN

☐ 07.- CONSTITUCIÓN, LEGISLACIÓN, JUSTICIA Y REGLAMENTO

☐ 08.- MINERÍA Y ENERGÍA

☐ 09.- OBRAS PÚBLICAS

☐ 10.- RELACIONES EXTERIORES, ASUNTOS INTERPARLAMENTARIOS E INTEGRACIÓN LATINOAMERICANA

☐ 11.- SALUD

☐ 12.- MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

☐ 13.- TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL

☒ 14.- VIVIENDA, DESARROLLO URBANO

☐ 15.- TRANSPORTES Y TELECOMUNICACIONES

☐ 16.- RÉGIMEN INTERNO Y ADMINISTRACIÓN

☐ 17.- DERECHOS HUMANOS Y PUEBLOS ORIGINARIOS

☐ 18.- LA FAMILIA

☐ 19.- CIENCIAS Y TECNOLOGÍA

☐ 20.- BIENES NACIONALES

☐ 21.- PESCA, ACUICULTURA E INTERESES MARÍTIMOS

☐ 22.- DE EMERGENCIA, DESASTRES Y BOMBEROS

☐ 24.- CULTURA, ARTES Y COMUNICACIONES

☐ 25.- SEGURIDAD CIUDADANA

☐ 27.- ZONAS EXTREMAS Y ANTÁRTICA CHILENA

☐ 29.- DEPORTES Y RECREACIÓN

☐ 31.- DESARROLLO SOCIAL, SUPERACIÓN DE LA POBREZA Y PLANIFICACIÓN

☐ 33.- RECURSOS HÍDRICOS Y DESERTIFICACIÓN

☐ 34.- MUJERES Y EQUIDAD DE GÉNERO

☐ COMISIÓN DE HACIENDA, EN LO PERTINENTE.

☐ COMISIÓN MIXTA.

☐ COMISIÓN ESPECIAL MIXTA DE PRESUPUESTOS.

☐ EXCMA. CORTE SUPREMA, EN LO PERTINENTE.

☐ OTRA:



PROYECTO DE LEY QUE ESTABLECE CUMPLIMIENTO EFECTIVO DE MEDIDAS DE MITIGACIÓN DIRECTAS EN PROYECTOS INMOBILIARIOS CON IMPACTO A LA COMUNIDAD

Vistos: Lo dispuesto en los artículos 63 y 65 de la Constitución Política de la República; lo prevenido por la Ley N° 18.918 Orgánica Constitucional del Congreso Nacional y lo establecido por el Reglamento de la H. Cámara de Diputados.

Considerando:

1. En el ordenamiento jurídico chileno, las medidas de mitigación aplicables a proyectos inmobiliarios se encuentran reguladas principalmente en el Decreto N°30 del 17 de mayo de 2019 del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones que aprueba el "Reglamento sobre Mitigación de Impactos al Sistema de Movilidad Local Derivados de Proyectos de Crecimiento Urbano", y en la Ley General de Urbanismo y Construcciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
2. El artículo 170 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece que los proyectos que conlleven crecimiento urbano por extensión o densificación y ocasionen impactos relevantes sobre la movilidad local, deben ser mitigados mediante la ejecución de medidas relacionadas con la



gestión e infraestructura del transporte público y privado, modos no motorizados y sus servicios conexos. Estas medidas incluyen soluciones como pistas exclusivas para buses, terminales, paraderos, semaforización, señalización, habilitación de ciclovías y mejoramientos a la vialidad.

3. Continúa el artículo indicando que: estas medidas de mitigación considerarán los impactos del proyecto sobre el sistema de movilidad local, dentro de su área de influencia, y propenderán a que, tras su puesta en operación, aquél mantenga sus estándares de servicio en un nivel semejante al existente, considerando las características de la zona en que se emplaza y resguardando la circulación segura de peatones y medios de transporte, las condiciones de accesibilidad del proyecto, su interacción con el sistema de movilidad y su inserción armónica con el entorno urbano.
4. Por su parte el artículo 168 de la misma ley, indica que estas mitigaciones se rigen por los principios de universalidad (todos los proyectos inmobiliarios deben mitigar), proporcionalidad (las mitigaciones deben ser equivalentes a las externalidades generadas) y predictibilidad (las mitigaciones se calcularán según métodos objetivos y procedimientos predefinidos).
5. En tanto el Decreto N°30 de 2019 del Ministerio de Transportes detalla en su artículo 2.2.3 que las medidas de mitigación obligatorias deben presentarse en un plano denominado "situación con proyecto mitigado", incluyendo detalles de los sectores objeto de mitigación y diferenciando gráficamente las modificaciones respecto a la situación actual. Este plano debe incluir un cuadro que identifique y describa cada medida, incorporando características físicas de las obras de infraestructura, características operativas y otros elementos relevantes.
6. Adicionalmente, el artículo 3.6.3 del mismo decreto establece que si las medidas obligatorias no son suficientes para mantener los estándares de servicio, se deberán incluir medidas de mitigación adicionales. En proyectos residenciales y de equipamiento, estas medidas adicionales deben



orientarse a favorecer el uso del transporte público y la circulación de peatones y ciclistas.

7. Ahora, estas normativas establecen un marco regulatorio integral para asegurar que los proyectos inmobiliarios implementen las medidas necesarias para mitigar sus impactos en el sistema de movilidad local, garantizando la circulación segura de peatones y medios de transporte, las condiciones de accesibilidad del proyecto y su inserción armónica con el entorno urbano. No obstante, en la práctica las mismas no se cumplen dado que el marco normativo presenta importantes debilidades en su aplicación, evidenciando brechas tanto en la exigencia como en la fiscalización de las medidas de mitigación.
8. En primer lugar, no todos los proyectos inmobiliarios ingresan al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, lo que implica que una gran cantidad de desarrollos urbanos de mediana escala eluden evaluaciones ambientales más estrictas, trasladando la carga regulatoria a instrumentos urbanos como los EISTU, cuyo alcance es más acotado. Asimismo, las medidas de mitigación suelen centrarse en aspectos técnicos específicos —como el tránsito o el ruido— sin abordar integralmente los efectos acumulativos en los territorios, particularmente en comunas periféricas o de menores ingresos, donde se concentran proyectos de alta densidad.
9. A lo anterior se suma una capacidad de fiscalización limitada y fragmentada entre distintos organismos, lo que dificulta verificar el cumplimiento efectivo de las obligaciones impuestas en las resoluciones ambientales o permisos urbanos. En este contexto, el sistema tiende a reproducir inequidades territoriales, permitiendo que los costos del desarrollo inmobiliario sean soportados, en mayor medida, por las comunidades locales, sin una adecuada compensación ni mecanismos robustos de seguimiento.
10. Otras de las razones que impiden un correcto cumplimiento de las medidas de mitigación son las malas prácticas de las inmobiliarias y constructoras, pues en la práctica se ha observado que éstas adoptan estrategias para



eludir la aplicación de medidas de mitigación, mediante la fragmentación o ajuste deliberado de sus proyectos con el objeto de no alcanzar los umbrales que gatillan dichas obligaciones.

11. Así, por ejemplo, cuando la normativa exige la implementación de una medida específica —como la instalación de un semáforo o la ejecución de obras viales— a partir de cierto número de viviendas, existen casos en que los proyectos se diseñan con una unidad menos (por ejemplo, 99 en lugar de 100), evitando formalmente la exigencia. Este tipo de prácticas, si bien pueden ajustarse a una interpretación literal de la normativa, desnaturalizan su finalidad, debilitan la eficacia del sistema de mitigaciones y terminan trasladando los impactos reales del proyecto a la comunidad, sin que se adopten las medidas necesarias para enfrentarlos adecuadamente.
12. El artículo 173 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece que las Direcciones de Obras Municipales no podrán cursar la recepción definitiva del proyecto sin que el interesado acredite la ejecución de las medidas contenidas en la resolución que apruebe el informe de mitigación, o el otorgamiento de una caución que la garantice cuando la resolución lo autorice, no obstante, si hay modificación deliberada del proyecto las DOM no tienen cómo exigir el cumplimiento de las medidas ofrecidas para efectos de mitigación del impacto en la comunidad.
13. Con base a lo anterior es que se busca fortalecer el cumplimiento efectivo y oportuno de las medidas de mitigación asociadas a proyectos inmobiliarios, estableciendo su ejecución obligatoria previa o simultánea al desarrollo de las obras, e impidiendo su elusión mediante modificaciones o fragmentación de los proyectos, con el fin de resguardar adecuadamente a las comunidades y asegurar una adecuada inserción urbana de las iniciativas.

Idea Matriz: El proyecto busca asegurar que los proyectos inmobiliarios cumplan realmente con sus medidas de mitigación, exigiendo que se ejecuten antes o junto con las obras, y evitando que las empresas las eludan mediante cambios en el



diseño de los proyectos, para proteger de mejor manera a las comunidades afectadas.

14. Es por todo lo anterior que, las diputadas y diputados abajo firmantes, venimos en presentar el siguiente:

PROYECTO DE LEY

Artículo único.- Modifíquese el DFL N° 458, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que fija la Ley General de Urbanismo y Construcciones en el siguiente sentido:

1. Incorpórese en el artículo 116, el siguiente inciso final nuevo:

“El otorgamiento del permiso de edificación estará condicionado al cumplimiento previo o, a lo menos, a la ejecución simultánea de las medidas de mitigación directa que correspondan al proyecto, cuando estas sean necesarias para hacerse cargo de sus impactos, en conformidad a la normativa vigente.”

2. Modifícase el artículo 173 en el siguiente sentido:

a) Intercálase, en su inciso primero, a continuación del punto aparte, que pasa a ser seguido, la siguiente oración: *“En ningún caso dichas medidas podrán diferirse mediante cauciones cuando se trate de mitigaciones directas necesarias para la adecuada operación del proyecto y su entorno inmediato.”*

b) Incorpórese el siguiente inciso final nuevo: *“Las medidas de mitigación deberán ejecutarse con anterioridad al inicio de las obras o, excepcionalmente, de manera simultánea a su desarrollo, en los términos que establezca la Ordenanza General. No podrán postergarse para etapas posteriores si su finalidad es prevenir impactos inmediatos derivados de la ejecución u operación del proyecto.”*

3. Incorpórese el siguiente artículo 173 bis, nuevo:



“Artículo 173 bis.- Las medidas de mitigación se determinarán considerando el impacto total del proyecto y su área de influencia, no pudiendo el titular eludir su cumplimiento mediante la fragmentación, reducción o modificación del mismo.

Para estos efectos, la autoridad competente deberá evaluar las condiciones reales de generación de impactos, pudiendo considerar proyectos relacionados, etapas sucesivas o cualquier otra circunstancia que dé cuenta de una unidad funcional o territorial.”

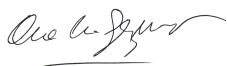
4. Modifícase el artículo 134, agregando el siguiente inciso final nuevo:

“Las obligaciones señaladas en el presente artículo comprenderán también las obras de mitigación necesarias para la adecuada inserción urbana del proyecto, las que deberán ejecutarse de manera previa o simultánea a la edificación, según corresponda.”

ANA MARÍA GAZMURI VIEIRA

Diputada Distrito 12




FIRMADO DIGITALMENTE
H.D. ANA MARÍA GAZMURI V.


FIRMADO DIGITALMENTE
H.D. EMILIA NUYADO A.


FIRMADO DIGITALMENTE
H.D. JAVIER MUÑOZ R.


FIRMADO DIGITALMENTE
H.D. TATIANA URRUTIA H.


FIRMADO DIGITALMENTE
H.D. MARIO GLAVARRÍA R.


FIRMADO DIGITALMENTE
H.D. IRACI HASSELER J.


FIRMADO DIGITALMENTE
H.D. HÉCTOR ULLOA A.

