



Arquitectura, patrimonio y espacio público

LEY 21.807 Y OGUC: UNA OPORTUNIDAD QUE DEBE implementarse con responsabilidad



Rodolfo Jiménez
Arquitecto, académico del
Instituto del Ambiente
Construido de la USACH,
Presidente Nacional del Colegio
de Arquitectos de Chile

La Ley N° 21.807 publicada el 16 de febrero de 2026, representa una reforma relevante al sistema chileno de planificación territorial. Su propósito es necesario: modernizar procedimientos, actualizar instrumentos, mejorar la coordinación institucional y responder al déficit habitacional, a la obsolescencia de muchos planes reguladores y a la urgencia de reactivar la inversión en vivienda y ciudad.

Su primera virtud es reconocer que la planificación no puede seguir funcionando como una fotografía estática del territorio. La obligación de monitorear instrumentos, elaborar informes bienales e incorporar indicadores puede ayudar a que los planes reguladores sean herramientas vivas, capaces de leer cambios demográficos, ambientales y sociales. También es positivo que la ley fortalezca la transparencia mediante publicación de antecedentes, sistemas de información territorial y resúmenes ejecutivos en lenguaje claro.

Otro avance relevante es la relación entre planificación y vivienda de interés público. Chile necesita más viviendas, pero no cualquier vivienda ni en cualquier lugar. La urgencia habitacional debe traducirse en barrios integrados, con acceso a transporte, servicios, áreas verdes y equipamientos. Los incentivos normativos, los planes maestros de regeneración y la habilitación normativa de terrenos pueden ser valiosos si se orientan

a producir ciudad y no solo unidades habitacionales. Para la construcción, la ley también puede aportar certezas al ordenar procedimientos, fijar plazos y reducir interpretaciones dispares.

Pero precisamente porque la ley abre herramientas poderosas, su implementación a través de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones será decisiva. La OGUC deberá precisar límites, estándares y procedimientos para distinguir una modernización efectiva de una flexibilización mal entendida. Agilizar no puede significar debilitar la planificación; simplificar no puede equivale a reducir deliberación.

Un punto sensible será la habilitación normativa de terrenos. Bien aplicada, puede facilitar vivienda de interés público en suelo público o estatal, con buena localización e integración urbana. Mal aplicada, podría transformarse en una vía paralela para intervenir caso a caso al margen del plan regulador comunal. Por eso la OGUC debe definir con rigor cuándo procede, qué estándares mínimos deben cumplirse, cómo se evalúan impactos en movilidad, servicios, áreas verdes y riesgos, y qué mecanismos evitan discrecionalidad o captura de plusvalías.

Algo similar ocurre con las enmiendas y procedimientos simplificados: son útiles para ajustes acotados, pero no deben modificar sustantivamente los

planes sin la discusión territorial correspondiente. Lo excepcional no puede sustituir la actualización integral de los instrumentos. A ello se suma la brecha de capacidades municipales: la ley entrega nuevas responsabilidades a municipios que no siempre cuentan con equipos, recursos o información suficiente. Capacitar es necesario, pero no basta; se requiere apoyo técnico y financiamiento estable.

La participación ciudadana también debe cuidarse. La ley mejora procedimientos, pero su legitimidad dependerá de que las comunidades vean incidencia real, información comprensible y respuestas fundadas.

La Ley 21.807 será positiva si fortalece la planificación pública, actualiza los planes reguladores, promueve vivienda de interés público bien localizada y mejora la coordinación institucional. Será problemática si permite que la excepción se vuelva regla o que la urgencia habitacional debilite estándares urbanos. Chile necesita construir más, pero construir mejor; activar el sector, pero sin debilitar la ciudad; generar certezas para la inversión, pero también garantías para los barrios. La implementación de la Ley 21.807 será una prueba institucional mayor. La OGUC debe estar a la altura de esa responsabilidad. **N&C**

Comenta en  