

**DDU 530**

**CIRCULAR ORD. N°** 0.87 /

Circular complementa por Circular  
Ord. N°316 de fecha 29 de mayo  
de 2026, DDU 544

**MAT.:** Informa publicación y entrada en vigencia de la ley N°21.807 que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de fortalecer y modernizar el sistema de planificación territorial del país.

**PLANIFICACIÓN URBANA; INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.**

**SANTIAGO,** 17 FEB 2026

**A :** **SEGÚN DISTRIBUCIÓN.**

**DE :** **JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.**

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), que establece que corresponderá al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la División de Desarrollo Urbano, interpretar las disposiciones de la mencionada Ley y su Ordenanza General, así como impartir las instrucciones que sean necesarias para su aplicación mediante circulares, se ha estimado necesario emitir la presente circular con el objeto de informar la publicación en el Diario Oficial, con fecha 16 de febrero del año 2026, de la **ley N°21.807**, que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de **fortalecer y modernizar el sistema de planificación territorial** del país.

**I. Objetivos y efectos esperados**

2. La ley N°21.807 reformó el sistema de planificación territorial, con el objetivo de fomentar su modernización, eficiencia y eficacia, con énfasis en la racionalización de los trámites y plazos administrativos, así como la diversificación de alternativas para atender las necesidades del territorio de manera oportuna.

La Ley se estructuró en base a los siguientes ejes:

- Eficiencia en los procesos de planificación territorial.
- Fortalecimiento del sistema de planificación territorial.
- Bases para contar con información territorial.
- Bases para un sistema de formación y capacitación.

En particular, se espera:

- Agilizar y entregar proporcionalidad a los procesos.
- Diversificar herramientas de modificación de la norma urbana.
- Crear, mejorar y consolidar instrumentos de gestión urbana.
- Fortalecer la certeza jurídica.
- Instaurar un sistema de formación y capacitación de autoridades y actores clave del sistema.
- Contar con información para instrumentos de planificación territorial (IPT).

Todo lo anterior apunta a instalar a nivel institucional una **cultura de la planificación territorial**, mediante el monitoreo constante de los instrumentos, la formación de capacidades institucionales, el establecimiento de obligaciones de rendición de cuenta pública del estado de planificación, así como la disponibilidad de información territorial oficial base disponible para los procesos.

## II. Estructura de la Ley

3. La ley N°21.807 se compone de un articulado que dispone una serie de modificaciones a diversos cuerpos legales, y de disposiciones transitorias.

Dentro del primer grupo, esto es, de las leyes que se modifican, se encuentran las siguientes:

| Artículo en la ley N°21.807 | Cuerpo legal que se modifica  | Artículos que se modifican o incorporan   |
|-----------------------------|---|---|
| 1                           | LEY ORGÁNICA CONSTITUCIONAL DE MUNICIPALIDADES<br>(Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el Decreto con Fuerza de Ley N°1, de 2006, del Ministerio del Interior)   | Modifica artículos: 3, 5, 7, 21, 46, 65, 67, 79, 90 y 92 bis.   |
| 2                           | LEY ORGÁNICA CONSTITUCIONAL SOBRE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN REGIONAL<br>(Ley N°19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, cuyo texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado fue fijado por el decreto con fuerza de ley N°1-19175, de 2005, del Ministerio del Interior) | Modifica artículos: 17, 36, 39, 39 bis.   |
| 3                           | LEY QUE CREA EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO<br>(Ley N°16.391, que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo)   | Modifica artículo 2°.   |
| 4                           | LEY QUE REESTRUCTURA Y REGIONALIZA EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO<br>(decreto ley N°1.305, de 1975, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo)  | Modifica artículos: 11, 12, 24.<br>Agrega nuevo artículo 26 bis.  |
| 5                           | LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES (LGUC)<br>(Decreto con Fuerza de Ley N°458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones)   | Modifica artículos: 4, 10, 27, 28, 28 quáter, 28 quinquies, 28 sexies, 28 septies, 28 octies, 28 nonies, 28 decies, 28 undecies, 34, 35, 36, 37 bis, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 53, 60, 72, 73, 74, 87, 88, 90, 183, 184.<br>Agrega nuevos artículos: 27 ter, 43 bis, 43 ter, 53 bis y 60 bis.<br>Sustituye epígrafe Cap. VIII del Título II.<br>Agrega un nuevo Capítulo IX relativo a la Habilitación Normativa de Terrenos para terrenos de Viviendas de Interés Público, que incorpora los artículos 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98 y 99 |
| 6                           | LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA<br>(Ley N° 21.442, que aprueba nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria)   | Modifica artículo 55 contenido en el artículo primero.  |

| Artículo en la ley N°21.807 | Cuerpo legal que se modifica  | Artículos que se modifican o incorporan |
|-----------------------------|---|---|
| 7                           | LEY SOBRE TRANSPARENCIA DEL MERCADO DEL SUELO E IMPUESTO AL AUMENTO DE VALOR POR AMPLIACIONES DEL LÍMITE URBANO<br><br>(Ley N°21.078, sobre transparencia del mercado del suelo e impuesto al aumento del valor por ampliaciones del límite urbano) | Modifica artículo cuarto.               |

### III. Síntesis de los principales aspectos modificados

4. A continuación, se sistematizan los principales aspectos abordados por la ley N°21.807, en cuatro secciones. La primera (A) se refiere a las modificaciones en las leyes orgánicas, asociadas a facultades y funciones (artículos 1, 2, 3 y 4); la segunda (B), a las disposiciones modificadas o incorporadas a la Ley General de Urbanismo y Construcciones (artículo 5); la tercera (C), a modificaciones puntuales a ciertas leyes relacionadas y sus referencias con la LGUC (artículos 6 y 7); y la cuarta (D), se refiere a las disposiciones transitorias (artículos primero al sexto).

#### A. LEYES ORGÁNICAS, FACULTADES Y FUNCIONES

##### A.1 LEY ORGÁNICA CONSTITUCIONAL DE MUNICIPALIDADES

En términos generales, las modificaciones corresponden a:

| Artículo(s) Modificados / incorporados | Tema  | Síntesis de aspectos modificados y/o incorporados   |
|--|---|---|
| 3, 7                                   | PLADECO - IPT   | Vincular y dar coherencia entre la planificación territorial de nivel comunal (IPT) y los planes de desarrollo comunal.   |
| 21, letra b)                           | Monitoreo IPT Informes bienales   | Modifica funciones del Asesor Urbanista para agregar el monitoreo de los IPT en concordancia con la LGUC y promover sus modificaciones (informe bienal y otros).  |
| 5, 79                                  | Atribuciones para procedimientos simplificados:<br><br>- Habilitación Normativa de Terrenos<br>- Plan Maestro Regeneración<br>- Plan Seccional Remodelación | La consolidación de funciones municipales (Municipalidad y Concejo) asociadas a procedimientos existentes y nuevos, tales como: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aprobar la propuesta de normas urbanísticas especiales para Habilitación Normativa de Terrenos (HNT).</li> <li>• Elaborar y/o aprobar planes maestros de regeneración de barrios o conjuntos habitacionales de viviendas de interés público.</li> <li>• Aprobar planes seccionales de remodelación (según art. 72 de la LGUC)</li> </ul> |
| 67                                     | Cuenta pública municipal  | La necesidad de dar cuenta pública por parte de la Municipalidad respecto al estado de la planificación territorial de la comuna.   |
| 46, 90, 92 bis                         | Programa de Formación y Capacitación en planificación urbana y materias afines  | Se incorpora la posibilidad de que funcionarios municipales y concejales puedan cursar el programa de formación y capacitación en planificación urbana y materias afines, que elaborará MINVU.  |
| 46 (Inciso final)                      | Cursos de planificación urbana y materias afines para SECPLA de   | La disponibilidad por parte de MINVU de programas de formación y capacitación en planificación urbana y materias afines, y su respectiva certificación, para personal profesional y técnico de las secretarías  |

| Artículo(s) Modificados / incorporados | Tema                   | Síntesis de aspectos modificados y/o incorporados   |
|--|------------------------|---|
|  | municipios vulnerables | comunales de planificación de los municipios vulnerables, tanto del sector urbano como rural. |

## A.2 LEY ORGÁNICA CONSTITUCIONAL DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN REGIONAL:

En términos generales, las modificaciones corresponden a:

| Artículo(s) Modificados / incorporados | Tema  | Síntesis de aspectos modificados y/o incorporados   |
|--|---|---|
| 17                                     | Financiamiento IPT  | Habilitación al Gobierno Regional para el financiamiento de estudios de elaboración o modificación de IPT de nivel intercomunal o comunal.  |
|  | Financiamiento programas de profesionalización, formación y capacitación en IPT para SECPLA de municipios vulnerables | Habilitación al Gobierno Regional para el financiamiento de programas de profesionalización, formación y capacitación de las secretarías comunales de planificación de municipios vulnerables, sean de sector urbano o rural, en los procesos de creación y/o actualización de IPT. |
| 39, 39 bis                             | Curso de planificación urbana y materias afines para consejos regionales  | Se incorpora la posibilidad de cursar el programa de formación y capacitación en planificación urbana y materias afines, que elaborará MINVU para los consejos regionales.  |

## A.3 LEY N°16.391, QUE CREA EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO:

En términos generales, las modificaciones corresponden a:

| Artículo(s) Modificados / incorporados | Tema  | Síntesis de aspectos modificados y/o incorporados   |
|--|---|---|
| Numeral 1° de art. 2°                  | Instrumento de gestión urbana<br>Zonas de Interés Público   | La incorporación expresa, dentro de las funciones del MINVU, asociadas a la definición de "zonas de interés público" como zonas o unidades territoriales que requieren de forma prioritaria una estrategia de focalización, planificación y gestión de inversión pública y privada para fines de integración social y urbana. |
| Numerales 18° de art. 2°               | Programas de formación, capacitación y acreditación de capacidades en materias urbanísticas y de planificación urbana | Agrega dentro de las funciones del MINVU, la de fomentar, implementar y ejecutar instancias y programas de formación, capacitación y acreditación de capacidades a los funcionales públicos, órganos y autoridades comunales y regionales, y a particulares, en materias urbanísticas y de planificación urbana.              |
| Numeral 19° de art. 2°                 | Reporte anual estado IPT  | Se agrega al MINVU la función de elaborar un reporte anual sobre el estado de la planificación urbana a nivel nacional, incluyendo resumen ejecutivo.   |
| Numeral 20° de art. 2°                 | Facultad MINVU de interpretar LGUC, OGUC e IPT  | Agrega dentro de las funciones del MINVU, la de "interpretar" con carácter general las disposiciones de la LGUC y su Ordenanza General (OGUC) y los IPT de todos los niveles. Esto, en concordancia con el nuevo artículo 4° de la LGUC, y el artículo 12 del DL 1.305.   |

#### A.4 DECRETO LEY N°1.305, QUE REESTRUCTURA Y REGIONALIZA EL MINVU

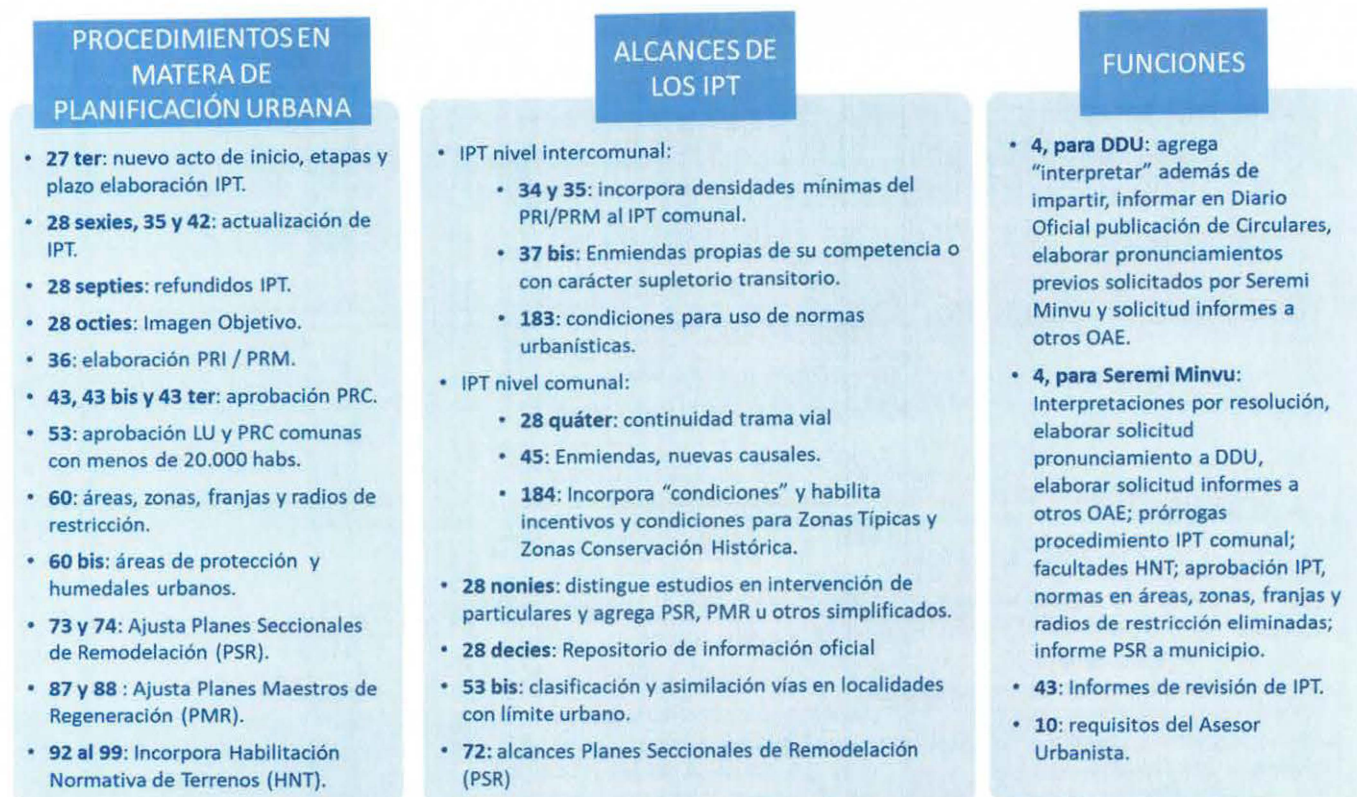
En términos generales, las modificaciones corresponden a:

| Artículo(s)<br>Modificados /<br>incorporados | Tema   | Síntesis de aspectos modificados y/o incorporados   |
|--|--|---|
| 11   | Programas de formación, capacitación y acreditación de capacidades en materias urbanísticas y de planificación urbana  | Se agregan a las funciones generales de la Subsecretaría MINVU: fomentar, implementar y ejecutar instancias y programas de formación, capacitación técnica y acreditación de capacidades a funcionarios públicos, órganos y autoridades comunales y regionales y particulares, en materias urbanísticas y de planificación urbana.  |
| 12   | Nuevas funciones DDU:<br>- ZIP<br>- Formación, capacitación y acreditación en materias urbanísticas y de planificación urbana<br>- Reporte IPT<br>- Supervigilar IPT y apoyo técnico nivel comunal<br>- Interpretar LGUC y OGUC e impartir instrucciones | Se agregan a las funciones de la División de Desarrollo Urbano (DDU) las de: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Identificar zonas de interés público (ZIP)</li> <li>• Fomentar, implementar y ejecutar por sí o a través de terceros las instancias y programas de formación, capacitación técnica y acreditación de competencias a funcionarios públicos, órganos y autoridades comunales y regionales y particulares, en materias urbanísticas y de planificación urbana.</li> <li>• Elaborar reporte anual sobre el estado de la planificación urbana a nivel nacional.</li> <li>• Supervigilar todo lo relacionado con los IPT, y apoyar técnicamente la planificación urbana de nivel comunal.</li> <li>• Interpretar con carácter general las disposiciones de la LGUC y OGUC e impartir instrucciones para su aplicación.</li> </ul> |
| 24   | Funciones Seremi Minvu:<br>- Procedimientos y otros que introduce Ley<br>- Interpretación IPT de todos los niveles   | Se agregan a las funciones de la SEREMI MINVU las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ejercicio de algunas facultades que se introducen en el artículo 12 del DL 1.305, cuando el MINVU determine que cuentan con unidades competentes para realizarlas.</li> <li>• Interpretar IPT vigentes de todos los niveles en su región respectiva.</li> </ul>  |
| 26 bis                                       | Herramienta de gestión urbana:<br>Función SERVIU de celebrar convenios de colaboración para planes maestros  | Se agrega la siguiente función a los SERVIU: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Posibilidad de celebrar convenios de colaboración para planes maestros con una o más municipalidades, entidades públicas o privadas, empresas públicas, ministerios, servicios, gobiernos regionales u otros órganos de la Administración del Estado (OAE), para el desarrollo de proyectos habitacionales, de equipamiento y mejoramiento urbano y gestión de suelos. Para ello, se explicitan las condiciones generales del plan maestro y las exigencias para transferencias de recursos y gestiones que se requieran para su ejecución.</li> </ul>  |

## B. LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES (LGUC)

Las modificaciones a la LGUC se estructuran en tres secciones principales: aquellas que se refieren a los procedimientos en materias de planificación urbana; las que corresponden a los alcances de los IPT; y las relacionadas con las facultades y obligaciones dentro de los procedimientos y lo relacionado a las leyes orgánicas expuestas anteriormente en la sección A.

Lo anterior se sintetiza en el siguiente esquema:



Fuente: MINVU 2026.

### B.1 MODIFICACIONES A LOS PROCEDIMIENTOS EN MATERIA DE PLANIFICACIÓN

En términos generales, las modificaciones tienen por objeto mejorar y simplificar los procedimientos, ampliar los actores facultados para iniciarlos y en general fomentar el avance y conclusión de los IPT, y corresponden a:

| Artículo(s) Modificados / incorporados | Tema  | Síntesis de aspectos modificados y/o incorporados   |
|--|---|---|
| 27 ter                                 | 3 etapas procedimiento IPT: Preparación, Diseño y Aprobación                    | Se formalizan las distintas etapas de elaboración o modificación de un IPT, con sus respectivos hitos de inicio. Estas son: Preparación, Diseño y Aprobación.   |
|  | Acto administrativo de inicio procedimiento y plazo para iniciar aprobación IPT | Se establece un acto administrativo de inicio del procedimiento de elaboración o modificación de un IPT - con sus respectivos contenidos- y un plazo máximo de 3 años para comenzar la etapa de aprobación de los instrumentos, bajo sanción de término automático del procedimiento, el cual puede ser prorrogado por una sola vez, no pudiendo exceder la mitad del plazo original. |
| 28 sexies                              | Actualización de IPT  | Modifica la forma en que se evalúa la necesidad de actualización de los IPT, reemplazando el anterior guarismo de 10 años del artículo 28 sexies, por un  |

| Artículo(s) Modificados / incorporados | Tema   | Síntesis de aspectos modificados y/o incorporados  |
|--|--|--|
|  |  | monitoreo permanente con informes bienales, mediante indicadores de seguimiento y criterios de actualización y rediseño, reconociendo las condiciones locales y de diversidad territorial.   |
| 28 septies                             | Versiones actualizadas y textos refundidos de IPT  | Posibilidad de que la autoridad que promulga un IPT pueda aprobar versiones actualizadas de los planos, fijar el texto refundido, coordinado y sistematizado de ordenanzas e introducir cambios de forma indispensables, mediante decreto alcaldicio o resolución, eliminándose la toma de razón anteriormente establecida.  |
| 28 octies y 43                         | Informe de SEREMI MINVU, previo a consulta pública   | Se introducen revisiones de SEREMI MINVU en el nivel comunal, en forma previa a las consultas públicas, para su validación técnica, administrativa y/o procedimental.  |
| 28 octies y 43                         | Silencios positivos  | Se introducen silencios positivos para agilizar tiempos.   |
| 28 octies                              | Correos electrónicos y cartas certificadas para consultas públicas   | Se prioriza el envío de correos electrónicos de invitación e información por las consultas públicas para organizaciones territoriales por sobre las cartas certificadas.   |
|  | Rangos en Imagen Objetivo  | Se explicita la posibilidad de plantear rangos de las principales normas urbanísticas de la propuesta de imagen objetivo y priorizar una alternativa de estructuración del territorio.   |
| 27 ter, 28 octies                      | Tramitación de distintos anteproyectos IPT con la misma Imagen Objetivo                                      | Se introduce la posibilidad de tramitar distintas modificaciones de IPT mediante anteproyectos diferentes que se originen en la misma imagen objetivo aprobada. Para ello se requiere acuerdo del consejo regional o del concejo municipal y un pronunciamiento favorable del Ministerio del Medio Ambiente.   |
| 43 bis y 43 ter                        | Procedimiento aprobación planes reguladores comunales y distinción por existencia de regulación intercomunal | Se desagrega en dos artículos distintos el proceso de aprobación y promulgación final de IPT de nivel comunal, distinguiendo si se encuentra dentro o fuera de un área normada por un IPT de nivel intercomunal. En este último caso se aprueba por decreto alcaldicio, se reduce la revisión de la SEREMI MINVU y se somete al proceso de toma de razón con un plazo para el pronunciamiento por parte de Contraloría General de la República (CGR), con posibilidad de una prórroga de un mes. |
| 43                                     | Opinión anticipada de GORE en IPT comunal  | Se introduce la solicitud de opinión del gobierno regional sobre el anteproyecto de elaboración o modificación de IPT de nivel comunal, en forma anticipada y previa al pronunciamiento de la SEREMI MINVU.  |
|  | Plazo para realizar audiencias públicas  | Se acota el plazo para desarrollar audiencias públicas en las consultas públicas de anteproyecto de IPT de nivel comunal.  |
|  | Observaciones a modificaciones anteproyecto IPT  | Se acota que, en caso de modificaciones al anteproyecto de IPT, que consideren afectaciones o gravámenes u otras, las observaciones que pueda formular la comunidad solo podrán estar relacionadas con las materias modificadas.<br>Asimismo, se indica que el concejo municipal no podrá pronunciarse sobre materias o disposiciones no contenidas en el anteproyecto. Estas medidas tienen por objeto no entorpecer el avance de los IPT.  |
| 53                                     | Límite urbano, nuevas reglas y procedimiento simplificado  | Se introduce y perfeccionan las reglas de tramitación para la fijación de límites urbanos (LU) que no cuenten con un plan regulador, las que deben considerar el proceso de Imagen Objetivo y procedimiento  |

| Artículo(s) Modificados / incorporados   | Tema                                       | Síntesis de aspectos modificados y/o incorporados   |
|--|--|---|
|  |  | simplificado de Evaluación Ambiental Estratégica, cuando corresponda.   |
|  | Nuevas reglas y procedimiento simplificado | Las mismas reglas son aplicables para aprobación o modificación de planes reguladores comunales (PRC) de aquellas comunas que tengan hasta 20.000 habitantes.   |
| 60   | Áreas de Restricción                       | Se concentran en el artículo 60 solo las áreas de riesgo y las áreas de restricción y se agrega la posibilidad de aplicar las normas de la zona predominante cuando las áreas, zonas, franjas o radios de restricción pierdan dicha condición.  |
| 60 bis   | Áreas de protección y humedales urbanos    | Se trasladan al nuevo artículo 60 bis las normas referidas a inmuebles o zonas de conservación histórica; así como la inclusión de humedales urbanos en los IPT. Además, se explicita en qué momento del procedimiento de elaboración o modificación de un IPT es exigible una declaratoria de humedal urbano, junto con la necesidad de iniciar la tramitación de una enmienda del IPT para dichos fines (en los casos que indica).  |
| 72   | Zona de remodelación                       | Se incorpora la posibilidad de aprobar la declaración de una zona de remodelación por decreto alcaldicio.   |
| 88, 90   | Planes maestros de regeneración            | Se incorpora la facultad de impulsar planes maestros de regeneración por parte de municipalidades.  |
| Nuevo Capítulo IX del Título II de Planificación Urbana que incluye los artículos 92 al 99 | Habilitación Normativa de Terrenos         | Se introduce el procedimiento de Habilitación Normativa de Terrenos como norma permanente que puede impulsar MINVU en terrenos públicos, la que debe ser aprobada y promulgada por decreto alcaldicio, para viabilizar la construcción de viviendas de interés público y el equipamiento de clase comercio, culto y cultura, deporte, educación, seguridad o salud necesario para asegurar la integración en la ciudad y una adecuada relación con el entorno urbano de las familias beneficiadas por dichos proyectos. Adicionalmente, MINVU podrá proponer normas urbanísticas especiales para el o los terrenos destinados a la construcción de proyectos que consideren bienes públicos urbanos relevantes y promuevan su acceso equitativo por la población. |

## B.2 MODIFICACIONES A LOS ALCANCES DE LOS IPT

En términos generales, las modificaciones tienen por objeto ampliar el ámbito de acción, generar nuevas herramientas de planificación y gestión urbana y diversificar las soluciones disponibles para el territorio, y corresponden a:

| Artículo(s) Modificados / incorporados | Tema  | Síntesis de aspectos modificados y/o incorporados  |
|--|---|--|
| 34, 35                                 | Densidades mínimas en IPT intercomunal aplicables al nivel comunal            | Incorpora la facultad de los IPT de nivel intercomunal para definir "densidades mínimas" que deberán establecerse en los planes reguladores comunales, mandatando al nivel comunal.  |
| 28 sexies, 35, 42                      | Indicadores de seguimiento y criterios de actualización y rediseño en Memoria | Incorpora la necesidad de que las Memorias Explicativas contengan indicadores de seguimiento y criterios de actualización y rediseño, que permitan realizar su revisión periódica y monitoreo (según artículo 28 sexies de la LGUC, modificado). |
| 37 bis                                 | Enmiendas nivel intercomunal:   | Se precisa que la eliminación de trazados de vías intercomunales mediante enmiendas se considerará una   |

| Artículo(s)<br>Modificados /<br>incorporados | Tema   | Síntesis de aspectos modificados y/o incorporados  |
|--|--|--|
|  | Modificación sustantiva por eliminación de vías    | modificación no sustantiva únicamente cuando se deba a la imposibilidad o dificultad técnica de su ejecución por razones topográficas u otros motivos que señale la OGUC.  |
| 37 bis y 45                                  | Enmiendas y Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) | Se indica que las enmiendas que impliquen una modificación sustancial, conforme a lo dispuesto en el reglamento de la Evaluación Ambiental Estratégica del Ministerio del Medio Ambiente, se someterán al procedimiento simplificado de EAE <sup>1</sup> .   |
|  | Disposiciones transitorias con carácter supletorio | Se incorpora la posibilidad de tramitar vía enmienda las disposiciones que hayan sido establecidas con carácter supletorio transitorio en el nivel intercomunal.   |
|  | Subsanación de errores en IPT                      | Se incorpora la posibilidad expresa de que los instrumentos de planificación territorial de nivel intercomunal y comunal puedan tramitar la subsanación de errores de copia, de referencia, de cálculos numéricos y, en general, los puramente materiales o de hechos que aparezcan de manifiesto en el plan regulador, según la ley N°19.880.   |
| 28 quáter letra d)                           | Estándares trama vial                              | Se elimina el guarismo <sup>2</sup> y excepciones que establecía el artículo 28 quáter letra d), reemplazándolo por la verificación de que la trama vial que incorpore circulaciones destinadas al uso público cuyas intersecciones permitan garantizar la continuidad del espacio público y la conectividad con la vialidad del sector. Esto debe quedar expresamente abordado en la memoria explicativa y sus estudios técnicos respectivos.   |
| 45   | Nuevas causales de Enmienda en el nivel comunal    | <p>Se incorporan nuevas causales de enmienda de nivel comunal y se ajustan las existentes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Localización del equipamiento "básico" (además de "vecinal"). Podrá referirse a la incorporación del uso de suelo o clase de equipamiento requerida, o la incorporación o modificación de otras normas urbanísticas para los mismos fines.</li> <li>• Eliminar o modificar los trazados o modificar los perfiles (de pasajes y vías locales o de servicio).</li> <li>• Reconocer, modificar o eliminar las áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural para ajustarse al ordenamiento jurídico sectorial que las estableció, modificó o eliminó, según corresponda, y la definición de las normas urbanísticas aplicables.</li> <li>• Reconocer, modificar o eliminar las áreas, zonas o franjas o radios de restricción establecidos, modificados o eliminados por el organismo sectorial competente, previo informe de aquel, y definir las respectivas normas urbanísticas en caso de corresponder.</li> <li>• Establecer las normas urbanísticas aplicables en aquellos terrenos que hayan dejado de estar regulados por normas del ámbito de competencia propio de un PRI o PRM.</li> </ul> |

<sup>1</sup> La actualización del reglamento de la EAE se encuentra en trámite, en fase de toma de razón en Contraloría General de la República, al momento de elaboración de la presente Circular.

<sup>2</sup> El guarismo hacía referencia a intersecciones que "...no excedan de 200 metros lineales, con las excepciones..." que señale la OGUC, aspecto que presentaba dificultad en su aplicación debido a la diversidad en la conformación de las localidades de los asentamientos humanos a lo largo del país.

| Artículo(s)<br>Modificados /<br>incorporados | Tema   | Síntesis de aspectos modificados y/o incorporados   |
|--|--|---|
|  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Reclasificar o asimilar la vialidad, y se cuente para ello con un informe favorable de la autoridad regional o metropolitana competente en materia urbanística.</li> <li>Ajustarse a la densidad mínima establecida en el plan regulador intercomunal o metropolitano, conforme a la facultad dispuesta en el inciso quinto del artículo 34 y, en consecuencia, adecuar las normas urbanísticas que correspondan.</li> </ul>   |
| 184  | Incorpora condiciones en IPT de nivel comunal y en ZT y ZCH incentivos y condiciones   | Posibilidad de que los planes reguladores comunales incorporen "condiciones", además de incentivos. Asimismo, habilita que puedan establecerse en dichos instrumentos tanto incentivos como condiciones para Zonas Típicas (ZT) y Zonas de Conservación Histórica (ZCH), siempre y cuando estas tengan por objeto resguardar tales valores y atributos y resulten compatibles con el valor patrimonial cultural protegido, dando cuenta de ello en la Memoria Explicativa.  |
| 28 nonies                                    | Antecedentes y/o estudios de particulares para fundamentar nuevos IPT o modificaciones   | Introduce modificaciones a la norma en que los particulares pueden acompañar antecedentes y/o estudios para fundamentar nuevos IPT o sus modificaciones, para su ponderación por la autoridad. Además, distingue entre los estudios técnicos de la Memoria Explicativa y otros antecedentes y/o estudios, debiendo los primeros contar con los estándares metodológicos vigentes a la fecha de su presentación, estar suscritos por profesional especialista y ser aprobados por un órgano del Estado en los casos en que requieran dicha aprobación.   |
|  | Antecedentes y/o estudios de particulares para fundamentar enmiendas, planes maestros regeneración u otro mecanismo simplificado | Agrega la posibilidad de que los particulares acompañen antecedentes y/o estudios que se tramiten vía enmienda, planes seccionales de remodelación, planes maestros de regeneración o cualquier otro mecanismo simplificado.  |
| 28 decies                                    | Repositorio de información territorial   | Dispone la exigencia de habilitar un repositorio permanente y gratuito por parte de las instituciones públicas con competencia en materia de planificación territorial, así como la obligatoriedad de que dichas instituciones provean la información territorial necesaria para estos fines. Además, la División de Desarrollo Urbano publicará la información territorial mínima que deberá proporcionarse con estos fines, pudiendo solicitar informe previo a los organismos públicos correspondientes.   |
| 53 bis                                       | DOM y clasificación / asimilación de vías en localidades solo con límites urbanos  | Agrega la posibilidad de que las Direcciones de Obras Municipales de localidades que cuenten únicamente con límite urbano puedan aplicar supletoriamente los criterios de clasificación que se establecen en la OGUC relativos a anchos mínimos de sus calzadas pavimentadas y distancia entre líneas oficiales, información que debe ser consignada en los Certificados de Informaciones Previas (CIP), pudiendo asimilar las vías existentes a las clases aun cuando estas no cumplan los anchos mínimos o las condiciones y características establecidas. Para esto se requiere informe favorable de |

| Artículo(s) Modificados / incorporados | Tema                               | Síntesis de aspectos modificados y/o incorporados   |
|--|------------------------------------|---|
|  |                                    | la autoridad regional o metropolitana competente en materia urbanística.  |
| 72                                     | Planes Seccionales de Remodelación | <p>En cuanto a los procedimientos para los planes seccionales de remodelación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se permite definir por las Municipalidades, o que la SEREMI MINVU proponga o fije de oficio "zonas de remodelación" en las cuales se disponga modificar la situación existente y establecer una política de renovación de estas.</li> <li>• Se incorpora la posibilidad de definir incentivos en las normas urbanísticas, entre otras disposiciones en dichas zonas.</li> <li>• Se incorpora como una posibilidad para la SEREMI MINVU que puedan renovarse sectores destinados a actividad productiva, de impacto similar al industrial o a infraestructura cuyas edificaciones, en su mayoría, se encuentren en desuso o presenten obsolescencia funcional mediante zonas de remodelación, para lo cual debe considerarse la opinión de la autoridad sectorial, en caso de corresponder conforme con la normativa vigente.</li> <li>• Se incorpora la exigencia de considerar normas urbanísticas, incentivos o normas de resguardo (tales como cuotas mínimas) para la construcción de viviendas de interés público cuando el plan seccional de remodelación establezca un nuevo sector residencial que admita el destino vivienda.</li> <li>• Entrega la facultad de aplicar el procedimiento de los planes seccionales de remodelación en el caso de "zonas de interés público" fijadas por MINVU, permitiendo priorizar la inversión pública urbana.</li> </ul> |

### B.3 MODIFICACIONES A PARTIR DE LAS NUEVAS FACULTADES

En términos generales, las modificaciones tienen por objeto la certeza jurídica y mejorar la coordinación de los órganos de administración del Estado en la planificación, y corresponden a:

| Artículo(s) Modificados / incorporados | Tema                                     | Síntesis de aspectos modificados y/o incorporados   |
|--|--|---|
| 4º                                     | Facultades División de Desarrollo Urbano | <p>Se reemplaza el artículo 4º que se refiere a las facultades del MINVU a través de la División de Desarrollo Urbano (DDU):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se explicita la facultad de "interpretar" además de impartir instrucciones, sobre las disposiciones de la LGUC y OGUC.</li> <li>• Se incorpora la obligación de publicar en el Diario Oficial, dentro de los 10 primeros días hábiles de cada mes, un aviso informando las circulares que se hayan emitido, modificado o derogado.</li> </ul> |

| Artículo(s)<br>Modificados /<br>incorporados   | Tema                               | Síntesis de aspectos modificados y/o incorporados  |
|--|------------------------------------|--|
|  |                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elaborar pronunciamientos previos respecto a las solicitudes que puedan realizar las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo en las materias de su competencia.</li> <li>• Incorpora la posibilidad de requerir informes a los órganos de la Administración del Estado para el cumplimiento de sus facultades.</li> <li>• Establece que las interpretaciones serán obligatorias para la aplicación de la norma o texto interpretado y que los cambios en dichas interpretaciones solo producirán efectos en los casos ocurridos con posterioridad a la publicación en el sitio electrónico de la nueva interpretación, sin afectar situaciones acaecidas durante vigencia de la interpretación sustituida.</li> </ul>  |
| <p>4°, 27 ter,<br/>28 sexies,<br/>28 octies,<br/>28 undecies<br/>letra b), 37<br/>bis, 41, 43,<br/>43 bis, 43<br/>ter, 53 bis,<br/>60, 60 bis,<br/>72, 73, 87,<br/>88, 92 al<br/>99.</p> | <p>Facultades<br/>SEREMI MINVU</p> | <p>Facultades Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permite solicitar pronunciamientos previos a la División de Desarrollo Urbano.</li> <li>• Incorpora la posibilidad de requerir informes a los órganos de la Administración del Estado para el cumplimiento de sus facultades.</li> <li>• Establece que las interpretaciones de los IPT deben evacuarse dentro del plazo que establezca la OGUC y que los cambios de dichas interpretaciones solo producirán efectos en los casos ocurridos con posterioridad a publicación en el sitio electrónico de la nueva interpretación, sin afectar situaciones acaecidas durante vigencia de la interpretación sustituida.</li> <li>• En general incorpora diversas facultades y actuaciones en los procedimientos que se modifica. En esta materia se destacan los informes previos a las consultas públicas (Imagen Objetivo y Anteproyecto), lo que permite validar que la propuesta en consulta cuente con los elementos técnicos, administrativos y procedimentales que se requieren para ser sometidos a participación ciudadana, además de resguardar la coherencia y avance del proceso de planificación y evitando retrotraer los procedimientos innecesariamente.</li> <li>• Establece la facultad de otorgar prórrogas al procedimiento de elaboración o modificación de IPT de nivel comunal.</li> <li>• Incorpora las facultades relativas al procedimiento de Habilitación Normativa de Terrenos.</li> <li>• Establece la facultad de definir las normas aplicables de la zona predominante de las adyacentes a los terrenos desafectados en terrenos que correspondían a las áreas, zonas, franjas y radios de restricción eliminadas por el organismo competente, previo informe de este último.</li> </ul> |

| Artículo(s) Modificados / incorporados | Tema                        | Síntesis de aspectos modificados y/o incorporados   |
|--|-----------------------------|---|
|  |                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Exigencia de opinar en caso de solicitud de modificación mediante plan seccional de remodelación elaborado por la municipalidad.</li> </ul>  |
| 10                                     | Requisitos Asesor Urbanista | Requisitos para Asesor Urbanista: en esta materia se establece la exigencia de que dicho cargo lo ejerza quien posea título universitario correspondiente a una carrera de, al menos, 10 semestres o grado académico, pudiendo ser desempeñado por un profesional con formación afín en materias de planificación urbana. |

## C. LEYES RELACIONADAS Y REFERENCIAS NORMATIVAS

### C.1 LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

En términos generales, las modificaciones al artículo 55 de la ley N°21.442 corresponden a un ajuste de concordancia con el cambio efectuado en el artículo 28 quáter de la LGUC respecto de la trama vial. En este sentido, las exigencias a los nuevos condominios corresponderán a respetar la trama vial que establezca el IPT y mantiene las reglas -que dejan de ser supletorias-, para los nuevos condominios que tengan una superficie total o superior a la que establezca la OGUC.

### C.2 LEY N°21.078 SOBRE TRANSPARENCIA DEL MERCADO DE SUELO

Se modifica el artículo cuarto de la ley N°21.078, el cual se refiere a la Ley sobre Incrementos de Valor por Ampliaciones de los Límites Urbanos. Las modificaciones al artículo 55 son las siguientes:

- Se reemplazan las referencias a los procedimientos de aprobación de planes reguladores comunales asociados al artículo 43 de la LGUC, respecto a los cuales fueron agregados los artículos 43 bis y 43 ter.
- Se incorpora la referencia al procedimiento de modificación de límites urbanos que se incorporó en el artículo 53, también de la LGUC.
- Se corrige la referencia normativa en el artículo 8 que vinculaba a un artículo inexistente en la LGUC (28 bis B), reemplazándola por la referencia correcta al numeral 2 del artículo 28 octies.

## D. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

A continuación, se sintetizan los alcances de los artículos transitorios que forman parte de la ley N°21.807:

| Artículo en la ley N°21.807 | Artículo al cual se refiere                    | Síntesis de la disposición que se incorpora  |
|-----------------------------|--|--|
| Primero transitorio         | 27 ter LGUC.                                   | Se refiere a la distinción en la aplicación del <b>acto de inicio</b> , para los procesos iniciados con anterioridad o posterioridad a la entrada en vigencia de la ley N°21.807.  |
| Segundo transitorio         | 28 sexies, letra b) 28 undecies, 35 y 42 LGUC. | Se refiere al envío del primer <b>informe de monitoreo del IPT</b> , a realizarse dentro del plazo de 1 año contado desde la publicación de la Ley, y bienalmente de manera sucesiva dentro del último trimestre del año calendario a contar de dicho primer informe.<br><br>Asimismo, se refiere a los casos en que la Memoria Explicativa de un IPT no contenga los indicadores de |

| Artículo en la ley N°21.807 | Artículo al cual se refiere   | Síntesis de la disposición que se incorpora  |
|-----------------------------|---|--|
|                             |   | seguimiento y criterios de actualización o rediseño que se requieren para realizar el informe de monitoreo, estableciendo que para esos casos son aplicables las normas del artículo 2.1.4. bis de la OGUC o aquellas que lo reemplacen.   |
| Tercero transitorio         | Art. 2° ley N°16.391, Art. 11 y 12 del DL N°1.305, ambos MINVU.                                 | Establece que MINVU deberá informar los <b>programas de formación, capacitación y certificación disponibles en planificación urbana y materias afines</b> dentro del plazo máximo de 18 meses desde la publicación de la Ley, para lo cual puede proponer un proceso gradual, tanto a nivel regional como comunal.   |
| Cuarto transitorio          | D.S. N°61 de 2013 del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, u otros que puedan dictarse. | Para los casos en que se haya <b>transferido al gobierno regional la facultad de elaborar o modificar el plan regulador intercomunal o metropolitano</b> , se indica que las referencias que realiza la LGUC a la autoridad encargada de su elaboración o a la Seremi Minvu, se entenderán realizadas al gobierno regional, según corresponda.   |
| Quinto transitorio          | Art. 2° ley N°16.391  | Establece plazo de 6 meses desde la publicación de la Ley para dictar el <b>reglamento de "zonas de interés de público"</b> por parte de MINVU.  |
| Sexto transitorio           | General   | Establece que los procesos de elaboración o modificación de IPT que se encuentren en trámite a la fecha de entrada en vigor de la Ley <b>podrán acogerse a sus disposiciones en todo aquello que les resulte favorable</b> , por permitir mayor agilización en su tramitación o en el cumplimiento de objetivos de integración e inclusión social y urbana, de la forma en que lo determine la División de Desarrollo Urbano en virtud de la facultad del artículo 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para lo cual <b>impartirá las instrucciones</b> para la aplicación de este artículo. |

5. Respecto al artículo sexto transitorio de la ley N°21.807, corresponde señalar que esta División se pronunciará mediante Circular(es), las que serán publicadas conforme a las exigencias incorporadas en la misma Ley.
6. Finalmente, en atención a los cambios efectuados por la ley N°21.807, se hace necesario modificar o dejar sin efecto a algunas circulares emitidas por esta División, lo que se comunicará en una próxima Circular.

Saluda atentamente a Ud.



**VICENTE BURGOS SALAS**  
Jefe División de Desarrollo Urbano

JAV / SLB

**DISTRIBUCIÓN:**

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
3. Sra. Contralora General de la República.
4. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Gobernadores Regionales.
6. Sres. Jefes de División MINVU.
7. Contraloría Interna MINVU.
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
9. Sres. Directores Regionales SERVIU.

10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
11. Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, MINVU.
12. Centro de Documentación (CEDOC), MINVU.
13. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
14. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
15. Divisiones de Planificación y Desarrollo Regionales (DIPLADER), Gobiernos Regionales.
16. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI MINVU Regionales.
17. Ministerio del Medio Ambiente
18. Ministerio de Desarrollo Social y Familia, Unidad de Coordinación de Asuntos Indígenas.
19. Servicio de Impuestos Internos, Subdirección de Avaluaciones.
20. Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones.
21. Cámara Chilena de la Construcción.
22. Colegio de Arquitectos de Chile.
23. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA).
24. Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI)
25. Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI)
26. Asociación de Revisores Independientes (ARICH)
27. Asociación Chilena de Municipalidades (AChM).
28. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH).
29. Asociación de Municipios Rurales (AMUR)
30. Consejo Nacional de Desarrollo Territorial
31. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
32. ACPLAN A.G., Asociación de Consultores en Planificación Territorial
33. Biblioteca MINVU
34. Mapoteca D.D.U.
35. OIRS.
36. Jefe SIAC.
37. Archivo DDU.
38. Oficina de Partes D.D.U.
39. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285