Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Gobierno de Chile

DDU 541

CIRCULAR ORD. Nº 154 /

MAT.: Nuevas herramientas y alcances en materia de planificación y gestión urbana incorporadas por la Ley 21.807

LEY 21.807 DE FORTALECIMIENTO Y MODERNIZACIÓN DEL SISTEMA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL; GESTIÓN URBANA INTEGRADA.

SANTIAGO, 10 MAR 2026

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. Conforme a las facultades establecidas en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), que faculta a esta División para impartir instrucciones para la aplicación de dicha ley y de su Ordenanza General, y considerando las modificaciones introducidas por la Ley N° 21.807 de Fortalecimiento y Modernización del Sistema de Planificación Territorial, se ha estimado necesario emitir la presente Circular con el objeto de informar, difundir y precisar las nuevas herramientas, alcances y posibilidades que la citada ley incorpora, y su incidencia en la estructuración de modelos y estrategias de gestión urbana integrada.

2. El desarrollo urbano integrado requiere la articulación de instrumentos normativos, inversiones públicas de diversos sectores y privadas, además actuaciones coordinadas entre distintos niveles de la administración, así como la participación de actores públicos y privados, especialmente en iniciativas de mayor escala o complejidad y con proyección de mediano y largo plazo. En este contexto, la Ley N° 21.807 incorpora y modifica herramientas orientadas a facilitar dicha articulación, favoreciendo la coordinación intersectorial y la estructuración de modelos y estrategias de gestión urbana.

3. En concordancia con lo señalado precedentemente, a continuación, se precisan algunos aspectos de las nuevas herramientas y modificaciones introducidas por la Ley N° 21.807, y sus respectivos alcances para la planificación y gestión urbana integrada.

I. Instrumentos de asociatividad para la gestión urbana integrada.

3.1. **Facultad del SERVIU de celebrar convenios de colaboración para planes maestros:** La Ley N° 21.807 modificó el decreto ley N° 1.305, de 1976, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, incorporando un nuevo artículo 26 bis que faculta a los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU) para celebrar convenios de colaboración con municipalidades, entidades

públicas o privadas, empresas públicas, ministerios, servicios, gobiernos regionales y demás órganos de la Administración del Estado, destinados al desarrollo de proyectos habitacionales, de equipamiento, de mejoramiento urbano y de gestión de suelos.

El nuevo artículo explicita las condiciones generales para la **formulación de planes maestros** y regula las exigencias aplicables a la transferencia de recursos y a las gestiones necesarias para su ejecución. Esta facultad, anteriormente autorizada mediante glosas presupuestarias en algunas leyes de presupuesto para cada año, adquiere carácter permanente, constituyendo un instrumento de gestión aplicable a actuaciones de mayor escala o complejidad.

Bajo estos modelos de asociatividad, la ley amplía las facultades de los SERVIU respecto de los proyectos o planes objeto de convenio, permitiendo el ejercicio de atribuciones necesarias para su adecuada estructuración y ejecución. Entre ellas, se contempla la posibilidad de **otorgar cartas de resguardo conforme al artículo 129 de la LGUC**, respecto de terrenos de terceros que formen parte de convenios de asociatividad debidamente suscritos. Asimismo, la misma ley establece que podrá aplicarse en dichos terrenos, el procedimiento de **habilitación normativa de terrenos,** que se incorporó en los **artículos 92 a 99 de la LGUC**.

▸ **Comparación antes/después de la Ley 21.807**

ANTES: Los SERVIU podían celebrar convenios de colaboración con municipios u otros organismos solo en la medida que la Ley de Presupuestos lo autorizara año a año mediante glosas presupuestarias, lo que generaba incertidumbre sobre la continuidad de los proyectos entre ejercicios presupuestarios.

DESPUÉS: Con el nuevo artículo 26 bis consagra esta facultad con carácter permanente en la ley orgánica del SERVIU, independientemente de la ley de presupuestos de cada año. Los convenios pueden ahora suscribirse con un horizonte de mediano y largo plazo, dotando de mayor estabilidad jurídica a proyectos de alta complejidad.

▸ **Caso hipotético — Convenio SERVIU/Municipio para un Plan Urbano Habitacional (PUH[1])**

Un SERVIU identifica un sector de 15 hectáreas en una comuna con alto déficit habitacional, compuesto por terrenos de propiedad mixta —fiscales, municipales y de privados—. Mediante un convenio de colaboración suscrito con la municipalidad y el Ministerio de Bienes Nacionales, se estructura un Plan Urbano Habitacional (PUH) que contempla viviendas de interés público, áreas verdes y equipamiento comunitario.

En el marco del convenio, el SERVIU puede: (a) otorgar cartas de resguardo sobre los terrenos, incluyendo los de privados incorporados al plan, conforme al artículo 129 de la LGUC, facilitando las gestiones de adquisición y/o enajenación; y (b) impulsar una habilitación normativa de terrenos (arts. 92-99 LGUC) para adecuar las normas urbanísticas del área sin necesidad de modificar el Plan Regulador Comunal.

II. Modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones que fortalecen y consolidan instrumentos para la gestión urbana integrada:

3.2. **Procedimientos simplificados y mayor alcance de enmiendas en planificación intercomunal:** Se reemplaza el artículo 37 bis, precisando y ampliando los casos en que resulta aplicable el procedimiento de enmienda de planes reguladores intercomunales. Asimismo, establece que en los procesos simplificados de planificación se aplicará una Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, cuando corresponda. Esta modificación permite ajustar los

[1] El Plan Urbano Habitacional es una herramienta de gestión del MINVU a través de la cual se identifica un territorio para focalizar, integradamente, en él los distintos programas y políticas del Ministerio.

instrumentos de planificación territorial de nivel intercomunal mediante procedimientos proporcionales a los cambios propuestos, otorgando mayor agilidad a su tramitación. Lo anterior resulta particularmente pertinente en situaciones que requieren adecuaciones específicas, tales como la revisión de trazados de vialidades gravadas sobre áreas urbanas consolidadas, la modificación de perfiles para ampliar zonas peatonales, y contribuye a facilitar procesos de actualización normativa necesarios para la implementación de iniciativas urbanas estratégicas.

3.3. **Mayor alcance en enmiendas comunales e incentivos normativos asociados a vivienda de interés público:** Se reemplaza el artículo 45, ampliando y precisando las materias respecto de las cuales puede aplicarse el procedimiento de enmienda de los planes reguladores comunales. Asimismo, dispone que todo procedimiento especial o simplificado de modificación que lo requiera se someterá a un procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental Estratégica. Entre las materias susceptibles de enmienda se contemplan, entre otras, el establecimiento de condiciones para la utilización de la capacidad máxima de edificación en zonas residenciales asociadas a la incorporación de viviendas de interés público o a exigencias destinadas a promover el acceso equitativo a bienes públicos urbanos relevantes; el establecimiento de incentivos normativos dentro de los márgenes que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), condicionados a la incorporación de viviendas de interés público y a otras condiciones; el reconocimiento, modificación o eliminación de áreas de protección; la adecuación a densidades mínimas fijadas a nivel intercomunal y otras causales que determine la OGUC

3.4. **Mayor alcance de Zonas de Remodelación y aplicación a Zonas de Interés Público (ZIP):** La ley reemplaza los artículos 72 y 73 y modifica el artículo 74, introduciendo mejoras a la regulación de las zonas de remodelación y del plan seccional de remodelación, y haciendo aplicables sus disposiciones a las Zonas de Interés Público (ZIP) cuando estas requieran modificar la norma urbana para materializar sus acciones. Esta modificación fortalece el uso de los planes seccionales de remodelación como instrumento idóneo para la recuperación de sectores deteriorados mediante procedimientos más ágiles.

Artículo 72 — Contenido y alcance del plan seccional de remodelación: El artículo 72 reformado mantiene y precisa las facultades de las municipalidades con plan regulador para fijar zonas de remodelación, y reconoce expresamente la facultad de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo para proponerlas a los municipios o fijarlas de oficio. El plan seccional asociado debe determinar las nuevas características urbanísticas de la zona, incluyendo uso del suelo, trazados viales, densidades, líneas de edificación, sistemas de agrupación de edificaciones, coeficientes de constructibilidad, alturas mínimas y máximas, e incentivos en las normas urbanísticas.

Se amplía el campo de aplicación de las zonas de remodelación: con la reforma, pueden renovarse **sectores destinados a actividad productiva, de impacto similar al industrial, o a infraestructura** cuyas edificaciones se encuentren em su mayoría -esto es, más del 50% del territorio designado- en desuso o presenten obsolescencia funcional. Ello abre la puerta, por ejemplo, a la reconversión de antiguos recintos industriales o de infraestructura en desuso hacia usos residenciales o mixtos. Se establece, además, que cuando el plan seccional de remodelación establezca un nuevo sector residencial que admita el destino vivienda, **deberá considerar normas urbanísticas, incentivos o normas de resguardo —como cuotas mínimas— para la construcción de viviendas de interés público**, asegurando que los procesos de renovación urbana contribuyan a la integración social.

El mismo procedimiento se hace expresamente aplicable a las **Zonas de Interés Público (ZIP)** fijadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Cuando una ZIP requiera modificar el instrumento de planificación territorial para llevar a cabo sus

acciones y obras, la ley habilita a tramitar dicha modificación a través de un plan seccional de remodelación sin necesidad de justificaciones adicionales a la calidad de Zona de Interés Público.

Artículo 73 — Procedimiento de aprobación de la zona de remodelación: El artículo 73 reformado establece un procedimiento dual según el origen de la iniciativa. Cuando la zona de remodelación es fijada **de oficio por la SEREMI**, su declaración se aprueba mediante **decreto supremo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo dictado por orden del Presidente de la República**, previa consulta a la municipalidad respectiva. Cuando es fijada por la **municipalidad**, se aprueba mediante decreto alcaldicio, previo informe favorable de la SEREMI, en la forma que determine la Ordenanza General.

Artículo 74 — Incentivos, beneficios y herramientas de gestión: El artículo 74 reformado regula los instrumentos de incentivo y gestión asociados a las zonas de remodelación. El decreto de aprobación debe fijar las facilidades o rebajas de derechos municipales o de urbanización, u otros incentivos semejantes, que promuevan la ejecución de la remodelación. Las nuevas construcciones en zonas de remodelación tendrán preferencia en los beneficios que otorguen los organismos del Estado.

Cuando la zona de remodelación y su plan seccional sean aprobados por decreto supremo, el mismo decreto podrá consultar, con carácter transitorio, **impuestos adicionales progresivos a las contribuciones de bienes raíces** —que no podrán exceder del 200% de la tasa vigente— aplicables a los propietarios que, vencido el plazo fijado, no hayan iniciado o hayan paralizado las construcciones por más de seis meses. Este mecanismo opera como desincentivo a la inacción y constituye una herramienta de gestión de suelo relevante para acelerar la materialización de los proyectos de renovación. Asimismo, podrá fijarse en el decreto la **reavaluación de áreas adyacentes beneficiadas** por el proceso de remodelación, permitiendo capturar parte de la plusvalía generada por la intervención.

▸ Comparación antes/después de la Ley 21.807 — Zonas de Remodelación y ZIP

ANTES: Las zonas de remodelación y sus planes seccionales tenían un alcance limitado y no existía una vinculación expresa con las Zonas de Interés Público. Cuando una ZIP requería modificar normas urbanas para materializar sus intervenciones, debía recurrir a procedimientos regulares de modificación del Plan Regulador Comunal, con plazos y costos significativamente mayores.

DESPUÉS: Las disposiciones de los artículos 72, 73 y 74 reformados permiten que las ZIP utilicen directamente el plan seccional de remodelación para ajustar normas urbanas dentro de su área de intervención, mediante un procedimiento más acotado y proporcional a la escala de los cambios requeridos.

▸ Caso hipotético — ZIP con plan seccional de remodelación

Una ZIP es identificada en un sector central de una ciudad , compuesta por manzanas con alto deterioro urbano, edificaciones obsoletas y escaso espacio público. Para implementar las acciones necesarias —que incluyen apertura de pasajes peatonales, nuevas alturas de edificación y usos mixtos—, la norma del Plan Regulador Comunal vigente resulta incompatible.

Con la reforma del artículo 72 y siguientes, la SEREMI de Vivienda, en coordinación con el municipio, puede elaborar un plan seccional de remodelación aplicable directamente al área de la ZIP, estableciendo las normas urbanísticas necesarias sin necesidad de tramitar una modificación completa del Plan Regulador Comunal, reduciendo los plazos de implementación de forma sustantiva.

3.5. **Regulación del Plan Maestro de Regeneración:** La ley modifica los artículos 87 y 90 y reemplaza el artículo 88, introduciendo mejoras a la regulación del plan maestro de regeneración. Entre ellas, se establece expresamente que las

municipalidades puedan acogerse a sus disposiciones. Estas modificaciones precisan el marco normativo aplicable a los planes maestros de regeneración y amplían las facultades municipales para su utilización, fortaleciendo este instrumento como mecanismo para impulsar procesos de transformación urbana.

> ▸ **Comparación antes/después de la Ley 21.807 — Plan Maestro de Regeneración**
>
> ANTES: El plan maestro de regeneración estaba regulado de manera incipiente en la LGUC, con un rol protagónico radicado principalmente en el MINVU. La participación directa de las municipalidades en su elaboración y conducción no estaba expresamente contemplada, lo que limitaba la articulación con los planes comunales de desarrollo y la gobernanza local.
>
> DESPUÉS: La reforma de los artículos 87, 88 y 90 explicita que las municipalidades pueden acogerse al instrumento, co-liderar su elaboración y ser parte activa en su implementación, fortaleciendo la coordinación entre el nivel comunal y el MINVU/SERVIU, y alineando el instrumento con las estrategias de desarrollo local.

> ▸ **Caso hipotético — Plan Maestro de Regeneración en conjunto habitacional**
>
> Un municipio identifica un conjunto habitacional de vivienda social construido en los años 80, con alta densidad, deterioro estructural y escasez de áreas verdes y equipamiento. Con anterioridad a la Ley 21.807, la municipalidad debía gestionar la intervención a través del SERVIU, sin poder impulsarlo directamente.
>
> Con la nueva regulación, el municipio puede elaborar un Plan Maestro de Regeneración en conjunto con el SERVIU y la SEREMI, definiendo las etapas de intervención: (1) diagnóstico participativo con los residentes; (2) diseño de obras de mejoramiento de espacios comunes, accesibilidad y equipamiento; (3) coordinación con programas de subsidio habitacional para renovación de unidades. El plan maestro articula estos componentes en un instrumento único y con metas medibles.

3.6. **Consolidación y ajuste a la Habilitación Normativa de Terrenos:** La ley incorpora, bajo el Título II "De la Planificación", un nuevo Capítulo IX, compuesto por los artículos 92 a 99, que regula la Habilitación Normativa de Terrenos, integrando de manera permanente al ordenamiento jurídico el mecanismo especial contemplado en la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional. Este instrumento permite proponer normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos de manera excepcional, sin que ello implique una modificación del instrumento de planificación territorial respectivo, lo que permite un procedimiento expedito aprobado mediante Decreto Alcaldicio. La habilitación normativa puede aplicarse tanto a proyectos de viviendas de interés público como a bienes públicos urbanos relevantes —incluyendo equipamientos de comercio, culto y cultura, deporte, educación, seguridad o salud—, asegurando su integración en la ciudad y la adecuada relación con el entorno urbano, constituyendo así una herramienta central para la implementación de Planes Maestros.

Cabe destacar que la habilitación normativa puede aplicarse también a **terrenos de propiedad de empresas públicas** que se encuentren bien ubicados en la trama urbana. Terrenos pertenecientes a empresas como **Metro S.A.** o la **Empresa de los Ferrocarriles del Estado (EFE)** —frecuentemente situados en ejes estructurantes de alta conectividad y con importante potencial de desarrollo urbano— pueden ser objeto de este instrumento cuando se destinen a proyectos de vivienda de interés público o bienes públicos urbanos relevantes, constituyendo así una herramienta de primera relevancia para la movilización de suelo bien ubicado en favor de la integración social y urbana.

▸ **Comparación antes/después de la Ley 21.807 — Habilitación Normativa de Terrenos**

ANTES: El mecanismo de habilitación normativa existía solo como disposición transitoria de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y PLan de Emergencia Habitacional (Artículo cuarto de la Ley 21.450), con vigencia limitada y alcance acotado. Su permanencia dependía de la continuidad de esa ley especial, generando incertidumbre sobre su aplicación en el tiempo.

DESPUÉS: Los artículos 92 a 99 incorporan la habilitación normativa de manera permanente a la LGUC como herramienta de apoyo a le gestión de proyectos. Se amplía su campo de aplicación — incluyendo bienes públicos urbanos relevantes y terrenos de empresas públicas además de vivienda de interés público— y se clarifica el procedimiento, que culmina en un Decreto Alcaldicio.

▸ **Caso hipotético — Habilitación normativa en terreno de empresa pública**

EFE dispone de una fracción de terreno de 8.000 m² adyacente a una estación ferroviaria en uso, situada en una zona bien conectada al transporte público, pero con normas del Plan Regulador Comunal que no contemplan densidades habitacionales significativas. El terreno ha permanecido subutilizado por años debido a que su uso potencial no es compatible con la norma vigente.

Mediante la habilitación normativa de terrenos (arts. 92-99 LGUC), y en el marco de un convenio de colaboración con el SERVIU (art. 26 bis), la SEREMI de Vivienda elabora una propuesta de normas urbanísticas especiales que permite desarrollar en ese predio un proyecto mixto de vivienda de interés público y equipamiento comunitario. La propuesta es aprobada por el Concejo Municipal y se materializa mediante Decreto Alcaldicio, sin modificar el Plan Regulador , agilizando la puesta en valor de un suelo estratégicamente ubicado.

▸ **Caso hipotético — Habilitación normativa para vivienda de interés público**

Un municipio en coordinación con el SERVIU identifica un terreno de 5.000 m² en una zona residencial consolidada, cuyas normas del Plan Regulador Comunal vigente permiten una densidad insuficiente para viabilizar un proyecto de vivienda de interés público.

Mediante la habilitación normativa de terrenos, la SEREMI de Vivienda elabora una propuesta de normas urbanísticas especiales que adecúa la densidad para ese predio específico, la somete a aprobación del Concejo Municipal y se materializa mediante Decreto Alcaldicio. El proceso no requiere modificar el Plan Regulador Comunal, reduciendo significativamente los plazos de habilitación del proyecto.

4. Las herramientas de gestión introducidas por la Ley 21.807 fortalecen la capacidad del MINVU para coordinar intervenciones urbanas integradas, articulando distintos niveles de gobierno, entidades públicas y actores privados. Proyectos de mayor escala y complejidad, como los Planes Urbanos Habitacionales (PUH), se verán directamente beneficiados con estas disposiciones que facilitan la planificación integrada y la implementación eficiente de estrategias de desarrollo urbano.

La **facultad de los SERVIU para celebrar convenios de colaboración** (art. 26 bis) provee el marco institucional que permite estructurar alianzas entre organismos públicos, municipios y empresas del Estado, coordinando voluntades y recursos en torno a objetivos comunes de desarrollo urbano. Sobre esa base, la **habilitación normativa de terrenos** (arts. 92-99 LGUC) opera como instrumento permite adecuar las condiciones urbanísticas de predios específicos —incluidos aquellos de propiedad de empresas públicas con suelo bien ubicado— sin los costos y plazos asociados a una modificación del plan regulador. A su vez, el **plan maestro de regeneración** (arts. 87-90 LGUC) integra elementos de planificación y gestión para dar coherencia programática y temporal a intervenciones de mayor complejidad, articulando componentes habitacionales, de equipamiento, espacio público y financiamiento en un esquema único. Finalmente, el **plan seccional de remodelación** —ahora también aplicable en Zonas de Interés Público— permite ajustar la norma urbana de un área determinada con procedimientos proporcionales, complementando los demás instrumentos cuando la escala de la intervención lo requiere.

La combinación de estas herramientas configura una cadena de valor para la gestión urbana integrada: desde la identificación y habilitación del suelo, pasando por la articulación normativa e institucional, hasta la ejecución coordinada de los proyectos. Iniciativas como los **Planes Urbanos Habitacionales (PUH)** representan la expresión más completa de esta lógica, al combinar en un mismo proceso la movilización de suelo —incluido suelo de empresas públicas estratégicamente ubicado—, la adecuación normativa, la coordinación intersectorial y la implementación eficiente de proyectos que integran vivienda, equipamiento e infraestructura urbana. La Ley 21.807 consolida así las condiciones legales para que este modelo de gestión pueda desplegarse con mayor certeza jurídica, agilidad procedimental y alcance territorial en todo el país.

Saluda atentamente a Ud.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
JEFE
DIV. DESARROLLO URBANO

VICENTE BURGOS SALAS
Jefe División de Desarrollo Urbano

VBS/JAV/AEG

DISTRIBUCIÓN:
1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
3. Sra. Contralora General de la República.
4. Sres. Gobernadores Regionales, todas las regiones.
5. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional.
6. Sres. Jefes de División MINVU.
7. Contraloría Interna MINVU.
8. Sres. Secretarios Regionales MINVU.
9. Sres. Directores Regionales SERVIU
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
13. Sres. Jefes Departamentos División Desarrollo Urbano.
14. Sres. Jefes Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura. SEREMI MINVU.
15. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
16. Consejo Nacional de Desarrollo Urbano.
17. Colegio de Arquitectos de Chile.
18. Instituto de la Construcción.
19. Cámara Chilena de la Construcción.
20. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA).
21. Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI).
22. Asociación Chilena de Revisores Independientes (ARICh).
23. Asociación Chilena de Municipalidades (AChM).
24. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCh).
25. Centro de Documentación (CEDOC) MINVU.
26. OIRS.
27. Sr. Jefe SIAC.
28. Archivo DDU.
29. Oficina de Partes DDU.
30. Oficina de Partes DDU Ley N° 20.285.