

ASISTENCIA TÉCNICA NACIONAL

LEY N°21.807

Fortalecimiento y Modernización de la planificación territorial

Septiembre 2026



DDU
División de
Desarrollo Urbano

Contenidos:

- Cambios legales de los últimos 10 años
- Origen y objetivos de la ley N°21.807
- Síntesis modificaciones legales - ley N°21.807
- Artículo sexto transitorio
- Consideraciones

Cambios legales de los últimos 10 años

Modificaciones al marco legal y normativo – Planificación Territorial

LEYES Vinculadas a Planificación Territorial	PUBLICACIÓN DIARIO OFICIAL		REGLAMENTOS	PUBLICACIÓN DIARIO OFICIAL
LEY N°21.078	15.02.2018	Ley de Transparencia del Mercado de Suelo e impuesto al aumento de valor por ampliación del límite urbano	D.S. N°57 y D.S. N°4	06.04.2023
LEY N°21.074	15.02.2018	Ley de Fortalecimiento de la Regionalización del País		06.02.2026
LEY N°21.450	27.05.2022	Ley de Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de suelo y Plan de Emergencia Habitacional	D.S. N°29	14.02.2026
LEY N°21.741	26.04.2025	Ley de Fenómenos Urbanos Consolidados en el Territorio	(no requiere)	-
LEY N°21.807	16.02.2026	Ley de Fortalecimiento y Modernización de la Planificación Territorial	(en desarrollo)	-

Origen y objetivos de la ley N°21.807

Origen LEY 21.807

Problemáticas

- **Desactualización severa de la planificación urbana**
- **Procesos extremadamente lentos**
- **Vulnerabilidad de población a riesgo de desastres**
- **Incertidumbre para la inversión pública y privada**
- **Aumento de la conflictividad y la judicialización de proyectos**
- **Escasez de suelo para localización de viviendas de interés público**
- **Herramientas como los incentivos, los resguardos de vivienda de interés público, las condiciones del artículo 183 LGUC y tantos otros pierden precisión.**

Necesidad de agilizar la actualización de instrumentos de planificación territorial para responder oportunamente a la emergencia habitacional e incorporar el impacto de fenómenos como el cambio climático, las parcelaciones en el territorio rural y la prevención del riesgo de desastres, entre otros aspectos.

Origen LEY 21.807

Demora en los tiempos de la planificación territorial

3,4 años
promedio

Elaboración y aprobación de un Plan
Regulador Comunal, aprobado por
Decreto Alcaldicio

6,4 años
promedio

Elaboración y aprobación de un Plan
Regulador Comunal, aprobado por
Resolución **GORE, con toma de razón**
en Contraloría

CONSECUENCIAS



- **Desactualización e incompatibilidad territorial**
- **Desconfianza en los procesos**
- **Falta de oportunidad**

Fuente: Estudio MINVU PNUD 2023; 375 IPT analizados (244 comunales y 38 intercomunales).

<https://www.minvu.gob.cl/elementos-tecnicos/planes-reguladores-2023/estudio-pnud-minvu-2023-sobre-instrumentos-de-planificacion-territorial/>

Origen LEY 21.807

Antecedentes utilizados para desarrollar el Proyecto de Ley

- **2008:** Proyecto de ley 2008 – Reforma de ley sobre Planificación Urbana
- **2018:** Propuesta CNDU 2018 - Planificación Urbana Integrada
- **2019:** Propuesta CNDU 2019 *Mejoramiento de la institucionalidad y los procesos de planificación territorial*
- **2020:** Diagnóstico y Propuestas Mesa de Planificación MINVU 2020
- **2020:** Encuesta regional 2020 –2023 Seremi Minvu, Equipos DDUI
- **2023:** Consultoría vía PNUD “*Antecedentes para la Revisión del Sistema de Planificación Territorial*” 2023
- **2023:** Reporte Estado IPT MINVU – octubre 2023
- **2023 – 2024:** Diálogos y encuesta con actores relevantes públicos y privados (Corporación Ciudades, Déficit Cero, CChC, ACPLAN, Academia, BBNN, MMA, entre otros)
- **2023 – 2024:** Mesa de trabajo con Asesores Urbanistas

Objetivos - LEY 21.807

Objetivo general:

Modernizar y hacer más eficiente el sistema de Planificación Territorial para resolver de manera oportuna los problemas territoriales existentes y prever su ocurrencia.

- Agilizar y entregar proporcionalidad a los procesos.
- Diversificar herramientas de modificación de norma urbana.
- Consolidar instrumentos de gestión urbana.
- Fortalecer certeza jurídica.
- Instaurar un Sistema de formación y capacitación de autoridades y actores clave del sistema
- Disponibilizar información para IPT

Ejes de la propuesta:

1

Eficiencia en los procesos de planificación territorial

2

Fortalecimiento del **sistema** de Planificación Territorial

3

Bases para disponibilizar **información** territorial

4

Bases para un sistema de formación y **capacitación**

Síntesis modificaciones ley N°21.807

Síntesis modificaciones - LEY 21.807

Facultades y orgánica

Art.
1

LEY ORGÁNICA CONSTITUCIONAL DE MUNICIPALIDADES

LEY 18.695

DFL N°1 de 2006 del Ministerio del Interior

Art.
2

LEY ORGÁNICA CONSTITUCIONAL SOBRE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN REGIONAL

LEY 19.175

DFL N°1-19175 de 2005 del Ministerio del Interior

Art.
3

LEY QUE CREA EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

LEY 16.391

Art.
4

LEY QUE REESTRUCTURA Y REGIONALIZA EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

DL 1.305

Disposiciones técnicas y procedimientos

Art.
5

LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

DFL N°458 de 1975

Referencias normativas

Art.
6

LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

LEY N°21.442

Art.
7

LEY SOBRE TRANSPARENCIA DEL MERCADO DEL SUELO E IMPUESTO AL AUMENTO DE VALOR POR AMPLIACIONES DEL LÍMITE URBANO

LEY N°21.078

Ver Circular DDU 530: <https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2019/06/DDU-530.pdf>

Aspectos principales a considerar en el nivel comunal – Ley Orgánica

Artículos	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: - Habilitación Normativa de Terrenos - Plan Maestro Regeneración - Plan Seccional Remodelación	La consolidación de funciones municipales (Municipalidad y Concejo) asociadas a procedimientos existentes y nuevos, tales como: • Aprobar la propuesta de normas urbanísticas especiales para Habilitación Normativa de Terrenos (HNT). • Elaborar y/o aprobar planes maestros de regeneración de barrios o conjuntos habitacionales de viviendas de interés público. • Aprobar planes seccionales de remodelación (según art. 72 de la LGUC)
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 municipios vulnerables	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 comunales de planificación de los municipios vulnerables, tanto del sector urbano como rural.

Aspectos principales a considerar en el nivel comunal - LEY 21.807

https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2026/03/Asistencia-Tecnica_Ley-21.807-Planificacion_05.03.2026.pdf

PROCEDIMIENTOS EN MATERIA DE PLANIFICACIÓN URBANA

- **27 ter:** nuevo acto de inicio, etapas y plazo elaboración IPT.
- **28 sexies, 35 y 42:** actualización de IPT.
- **28 septies:** refundidos IPT.
- **28 octies:** Imagen Objetivo.
- **36:** elaboración PRI / PRM.
- **43, 43 bis y 43 ter:** aprobación PRC.
- **53:** aprobación LU y PRC comunas con menos de 20.000 habs.
- **60:** áreas, zonas, franjas y radios de restricción.
- **60 bis:** áreas de protección y humedales urbanos.
- **73 y 74:** Ajusta Planes Seccionales de Remodelación (PSR).
- **87 y 88 :** Ajusta Planes Maestros de Regeneración (PMR).
- **92 al 99:** Incorpora Habilitación Normativa de Terrenos (HNT).

ALCANCES DE LOS IPT

- IPT nivel intercomunal:
 - **34 y 35:** incorpora densidades mínimas del PRI/PRM al IPT comunal.
 - **37 bis:** Enmiendas propias de su competencia o con carácter supletorio transitorio.
 - **183:** condiciones para uso de normas urbanísticas.
- IPT nivel comunal:
 - **28 quáter:** continuidad trama vial
 - **45:** Enmiendas, nuevas causales.
 - **184:** Incorpora “condiciones” y habilita incentivos y condiciones para Zonas Típicas y Zonas Conservación Histórica.
- **28 nonies:** distingue estudios en intervención de particulares y agrega PSR, PMR u otros simplificados.
- **28 decies:** Repositorio de información oficial
- **53 bis:** clasificación y asimilación vías en localidades con límite urbano.
- **72:** alcances Planes Seccionales de Remodelación (PSR)

FUNCIONES

- **4, para DDU:** agrega “interpretar” además de impartir instrucciones, informar en Diario Oficial publicación de Circulares, elaborar pronunciamientos previos solicitados por Seremi Minvu y solicitud informes a otros OAE.
- **4, para Seremi Minvu:** Interpretaciones por resolución, elaborar solicitud pronunciamiento a DDU, elaborar solicitud informes a otros OAE; prórrogas procedimiento IPT comunal; facultades HNT; aprobación IPT, normas en áreas, zonas, franjas y radios de restricción eliminadas; informe PSR a municipio.
- **43:** Informes de revisión de IPT por Seremi Minvu.
- **10:** requisitos del Asesor Urbanista.

Aspectos principales a considerar en el nivel comunal – LGUC

Artículos	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 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.

Aspectos principales a considerar en el nivel comunal – LGUC

Artículos	Tema	Síntesis de aspectos modificados y/o incorporados
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.

Aspectos principales a considerar en el nivel comunal – LGUC

Artículos	Tema	Síntesis de aspectos modificados y/o incorporados
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. 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.

Aspectos principales a considerar en el nivel comunal – LGUC

Artículos	Tema	Síntesis de aspectos modificados y/o incorporados
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 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).

Aspectos principales a considerar en el nivel comunal – LGUC

Artículos	Tema	Síntesis de aspectos modificados y/o incorporados
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.

Aspectos principales a considerar en el nivel comunal – LGUC

Artículos	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).
28 quáter letra d)	Estándares trama vial	Se elimina el guarismo 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.

Aspectos principales a considerar en el nivel comunal – LGUC

Artículos	Tema	Síntesis de aspectos modificados y/o incorporados
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.
	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.

Artículos	Tema	Síntesis de aspectos modificados y/o incorporados
45	Nuevas causales de Enmienda en el nivel comunal	Se incorporan nuevas causales de enmienda de nivel comunal y se ajustan las existentes: • 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. • Eliminar o modificar los trazados o modificar los perfiles (de pasajes y vías locales o de servicio). • 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. • 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. • 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. • Reclasificar o asimilar la vialidad, y se cuente para ello con un informe favorable de la autoridad regional o metropolitana competente en materia urbanística. • 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.

Artículos	Tema	Síntesis de aspectos modificados y/o incorporados
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.

Aspectos principales a considerar en el nivel comunal – LGUC

Artículos	Tema	Síntesis de aspectos modificados y/o incorporados
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 la autoridad regional o metropolitana competente en materia urbanística.

Artículos	Tema	Síntesis de aspectos modificados y/o incorporados
72	Planes Seccionales de Remodelación	En cuanto a los procedimientos para los planes seccionales de remodelación: • 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. • Se incorpora la posibilidad de definir incentivos en las normas urbanísticas, entre otras disposiciones en dichas zonas. • 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. • 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. • 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.

Aspectos principales a considerar en el nivel comunal – LGUC

Artículos	Tema	Síntesis de aspectos modificados y/o incorporados
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.

Artículos	Tema	Síntesis de aspectos modificados y/o incorporados
4°	Facultades División de Desarrollo Urbano	Se reemplaza el artículo 4° que se refiere a las facultades del MINVU a través de la División de Desarrollo Urbano (DDU): • Se explicita la facultad de “interpretar” además de impartir instrucciones, sobre las disposiciones de la LGUC y OGUC. • 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. • Elaborar pronunciamientos previos respecto a las solicitudes que puedan realizar las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo en las materias de su competencia. • Incorpora la posibilidad de requerir informes a los órganos de la Administración del Estado para el cumplimiento de sus facultades. • 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.

Aspectos principales a considerar en el nivel comunal – LGUC

Artículos	Tema	Síntesis de aspectos modificados y/o incorporados
4°, 27 ter, 28 sexies, 28 octies, 28 undecies letra b), 37 bis, 41, 43, 43 bis, 43 ter, 53 bis, 60, 60 bis, 72, 73, 87, 88, 92 al 99.	Facultades SEREMI MINVU	Facultades Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo: • Permite solicitar pronunciamientos previos a la División de Desarrollo Urbano. • Incorpora la posibilidad de requerir informes a los órganos de la Administración del Estado para el cumplimiento de sus facultades. • 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. • 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. • Establece la facultad de otorgar prórrogas al procedimiento de elaboración o modificación de IPT de nivel comunal. • Incorpora las facultades relativas al procedimiento de Habilitación Normativa de Terrenos. • 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. • Exigencia de opinar en caso de solicitud de modificación mediante plan seccional de remodelación elaborado por la municipalidad.

Disposiciones Transitorias de interés para el nivel comunal

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 acto de inicio , 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 informe de monitoreo del IPT, 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. Asimismo, se refiere a los casos en que la Memoria Explicativa de un IPT no contenga los indicadores de 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 programas de formación, capacitación y certificación disponibles en planificación urbana y materias afines 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.

Artículo en la ley N°21.807	Artículo al cual se refiere	Síntesis de la disposición que se incorpora
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 podrán acogerse a sus disposiciones en todo aquello que les resulte favorable , 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 impartirá las instrucciones para la aplicación de este artículo.

CIRCULAR DDU 538

<https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2019/06/DDU-538.pdf>

Artículo Sexto Transitorio

Artículo sexto Transitorio:

Los procesos de elaboración o modificación de instrumentos de planificación territorial **que se encuentren en trámite a la fecha de entrada en vigor de esta ley podrán** acogerse a sus disposiciones en todo aquello que les resulte favorable, 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 impartirá las instrucciones para la aplicación de este artículo.**



Circular DDU 538

<https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2019/06/DDU-538.pdf>

- Mayor agilización en su tramitación
- Mayor agilización en el cumplimiento de objetivos de integración e inclusión social y urbana

(Publicación en el Diario Oficial de la ley N°21.807: 16 de febrero 2026)

Artículo Sexto Transitorio – Ley N°21.807

Circular DDU 538 – Sobre los Procedimientos

Etapa y Fase	Hito en el que se encuentra	Síntesis de aspectos a los que podrá acogerse de la Ley 21.807
ETAPA DISEÑO Imagen Objetivo	(1) Procesos previos a la aprobación de la I.O. por Concejo Municipal.	• Pueden acogerse íntegramente al nuevo art. 28 octies de la LGUC. • Deben evaluar y ponderar si requieren o no desarrollar la imagen objetivo.
	(2) Procesos que cuentan con acuerdo del Concejo Municipal, o que transcurrió el plazo para su aprobación, previo a la publicación y exposición de la imagen objetivo.	• Correos electrónicos en reemplazo de cartas certificadas. • 1 aviso en vez de 2 avisos en semanas distintas. • Silencio positivo 30 días. • Si retrotrae el acuerdo del Concejo Municipal, puede acogerse íntegramente al nuevo artículo 28 octies y las nuevas disposiciones hasta su publicación.

Artículo Sexto Transitorio – Ley N°21.807

Circular DDU 538 – Sobre los Procedimientos

Etapa y Fase	Hito en el que se encuentra	Síntesis de aspectos a los que podrá acogerse de la Ley 21.807
ETAPA DISEÑO Anteproyecto	(3) Procesos que se encuentran en etapa de elaboración del anteproyecto, previo al acuerdo del Concejo Municipal para iniciar la consulta pública del anteproyecto.	• Se pueden acoger al nuevo artículo 43 de la LGUC, siempre que soliciten opinión del GORE e informe de la SEREMI MINVU, conforme al inciso segundo del nuevo art. 43, y luego continuará según las nuevas disposiciones hasta su publicación.

Artículo Sexto Transitorio – Ley N°21.807

Circular DDU 538 – Sobre los Procedimientos

Etapa y Fase	Hito en el que se encuentra	Síntesis de aspectos a los que podrá acogerse de la Ley 21.807
ETAPA APROBACIÓN Consulta Pública Anteproyecto	(4) Procesos que iniciaron etapa de Aprobación y cuentan con el acuerdo del Concejo Municipal, pero sin haber iniciado el proceso de participación ciudadana.	• Se pueden acoger al nuevo artículo 43 de la LGUC, siempre que soliciten opinión del GORE e informe de la Seremi Minvu, conforme al inciso segundo del nuevo art. 43, y luego continuará según las nuevas disposiciones hasta su publicación. • Para este caso debe dejar sin efecto el acuerdo del Concejo Municipal y realizarlo nuevamente.
	(5) Procesos que hubieran iniciado el proceso de participación ciudadana para el anteproyecto según el inciso segundo del artículo 43 previo a la Ley.	• Solamente podrán acogerse en caso de que existan nuevos gravámenes y afectaciones desconocidas por la comunidad, y que por lo tanto deban volver a iniciar el proceso de participación ciudadana. • Para este caso debe dejar sin efecto el acuerdo del Concejo Municipal y realizarlo nuevamente, acogiéndose a las nuevas disposiciones de la ley N°21.807 a partir del nuevo artículo 43.
ETAPA APROBACIÓN Promulgación	(6) Procesos en los que se cuente con el Informe Favorable de la Seremi Minvu sobre el anteproyecto y que se encuentren en territorios que no están regulados por un IPT de nivel intercomunal.	• Pueden promulgarse mediante Decreto Alcaldicio conforme al artículo 43 ter, incorporado en la ley N°21.807.

Artículo Sexto Transitorio – Ley N°21.807

Circular DDU 538 – Comunas que tengan hasta 20.000 habitantes

- Procesos en trámite de IPT cuya población total comunal sea igual o menor a 20.000 habitantes según el último censo 2024, podrán acogerse a las reglas de tramitación del artículo 53 de la LGUC, para lo cual deberán:
 - Contar con el acuerdo de los términos en que se procederá a elaborar el anteproyecto de plan, conforme al artículo 28 octies de la LGUC, en forma previa a la ley N°21.807.
 - El organismo respectivo encargado de la elaboración o modificación del IPT deberá emitir un acto administrativo que indique que se acogerá a las nuevas disposiciones.
 - Asimismo, en el acto administrativo que promulgue la modificación del IPT deberá hacer referencia expresa a esta decisión y sus fundamentos asociados a las causales de la Ley.

Artículo Sexto Transitorio – Ley N°21.807

Circular DDU 538 – Sobre los contenidos

- **Incorporación de indicadores y criterios de actualización y rediseño en la Memoria Explicativa de los planes reguladores comunales:** podrán incluirse en la respectiva Memoria Explicativa, sin perjuicio de la fase o hito en el que se encuentre el IPT, en forma previa a su promulgación.
- **28 quáter, trama vial:** podrá acogerse a la nueva disposición ajustada, la cual no requiere verificar una “...trama vial que incorpore circulaciones destinadas al uso público cuyas intersecciones no excedan de 200 metros lineales...”. La propuesta de Anteproyecto deberá reflejar y abordar cómo garantiza la continuidad del espacio público y la conectividad con la vialidad del sector a través de la Memoria Explicativa y sus estudios técnicos, según las particularidades de cada territorio y/o localidad.
- **Condiciones en PRC según nuevo artículo 184 de la LGUC:** podrá incorporarse en PRC, a más tardar, en forma previa a que el Concejo Municipal acuerde someter el Anteproyecto al proceso de consulta pública, incluyendo entre los antecedentes del Plan o su modificación todos aquellos elementos que otorgan coherencia a la definición de dicha norma y adecuando los contenidos del Plan.

Consideraciones

- Apego a la LGUC, OGUC y Circulares.
- Evaluar pertinencia de cada herramienta.
- Explorar nuevas posibilidades de procedimientos agilizados.
- Revisar capacitaciones realizadas (generales y específicas) en el siguiente enlace: <https://www.minvu.gob.cl/elementos-tecnicos/planes-reguladores-2023/>
- Coordinación al interior del organismo es clave para el éxito de los procesos (convergencia técnica y política especialmente); incorporación temprana de Concejos / Consejos.
- Pronta habilitación de Programas de Formación, Capacitación y Certificación en Planificación Urbana y materias afines.
- Apoyo en SEREMI MINVU, GORE y DDU.



DDU
División de
Desarrollo Urbano