



rrp/mrb  
S.105<sup>a</sup>/373<sup>a</sup>

Oficio N° 20.963

VALPARAÍSO, 5 de enero de 2026

A S.E. EL  
PRESIDENTE DE  
LA REPÚBLICA

Tengo a honra comunicar a V.E. que el Congreso Nacional ha dado su aprobación al proyecto de ley que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de fortalecer y modernizar el sistema de planificación territorial del país, correspondiente al boletín N° 17.251-14.

Sin embargo, teniendo presente que el proyecto contiene normas propias de ley orgánica constitucional, ha de ser enviado al Tribunal Constitucional, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 93 de la Carta Fundamental, en relación con el número 1° de ese mismo precepto.

En razón de lo anterior, la Cámara de Diputados, por ser cámara de origen, precisa saber previamente si V.E. hará uso de la facultad que le confiere el artículo 73 de la Constitución Política de la República.

En el evento de que V.E. aprobare sin observaciones el texto que más adelante se transcribe, le solicito comunicarlo a esta Corporación, devolviendo el presente oficio.



## PROYECTO DE LEY

“Artículo 1.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la 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:

1. En el artículo 3:

a) Incorpórase en la letra a), a continuación del vocablo “nacionales”, la siguiente frase: “y, en lo pertinente, con el respectivo instrumento de planificación territorial de nivel comunal”.

b) Incorpórase en la letra b), después de la palabra “vigentes” la siguiente frase: “y en coherencia con el plan comunal de desarrollo”.

2. En el inciso primero del artículo 5:

a) Elimínase en la letra k) el siguiente texto: “de comunas que formen parte de un territorio normado por un plan regulador metropolitano o intercomunal, y pronunciarse sobre el proyecto de plan regulador comunal o de plan seccional de comunas que no formen parte de un territorio normado por un plan regulador metropolitano o intercomunal”.



b) Sustitúyese en la letra n) la expresión “, y” por un punto y aparte.

c) Incorpóranse las siguientes letras p), q) y r):

“p) Aprobar la propuesta de normas urbanísticas especiales elaborada por la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo para la habilitación normativa de terrenos, conforme con lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

q) Elaborar y/o aprobar planes maestros de regeneración de barrios o conjuntos habitacionales de viviendas de interés público de acuerdo con lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

r) Aprobar los planes seccionales de remodelación de conformidad con las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”.

3. En el artículo 7:

a) En el inciso primero:

i. Sustitúyese el vocablo “orientadas” por “destinadas”.

ii. Agrégase a continuación de la frase



“avance social, económico y cultural”, la siguiente:  
“y, en base a ellas, definirá orientaciones estratégicas para la planificación territorial de nivel comunal”.

b) Añádese en el inciso segundo a continuación de la palabra “ámbito”, la siguiente frase: “, así como la coherencia entre sus acciones y las disposiciones contenidas en el respectivo instrumento de planificación territorial de nivel comunal, en todo aquello que resulte procedente, dentro del ámbito de sus competencias”.

4. Sustitúyese en el inciso tercero del artículo 21 la letra b) por la siguiente:

“b) Estudiar y elaborar el plan regulador comunal y mantenerlo actualizado; deberá elaborar los informes de monitoreo que establece la Ley General de Urbanismo y Construcciones y promover las modificaciones que sean necesarias, además de preparar el plan de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público y los planos de detalle y planes seccionales, en su caso.”.

5. En el artículo 46:

a) Agrégase en el inciso segundo, a continuación del punto y aparte, que pasa a ser punto y seguido, la siguiente oración final: “El Ministerio de Vivienda y Urbanismo informará los programas de



formación y capacitación en planificación urbana y materias afines y su respectiva certificación disponibles para cada año calendario.”.

b) Incorpórase el siguiente inciso final, nuevo:

“El Ministerio de Vivienda y Urbanismo informará y ofrecerá anualmente programas de capacitación en planificación territorial y materias afines al personal profesional y técnico de las secretarías comunales de planificación de los municipios vulnerables, tanto del sector urbano como rural, que forman parte del Fondo de Equidad Territorial que creó la ley N° 21.591, sobre royalty a la minería.”.

6. Sustitúyese en el artículo 65 la letra b) por la siguiente:

“b) Aprobar el plan regulador comunal, el plan seccional de remodelación, los planes seccionales y sus planos de detalle, los planes maestros de regeneración, la propuesta de normas urbanísticas especiales para las habilitaciones normativas de terrenos, el plan de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público y los estudios, proyectos, obras y medidas no incluidos en éstos que sean propuestos por los interesados conforme con el artículo 179 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su caso;”.



7. En el inciso segundo del artículo 67:

a) Reemplázase en la letra k) la expresión “, y” por un punto y aparte.

b) Incorpórase la siguiente letra m):

“m) El estado de la planificación territorial de la comuna, de los procesos de planificación territorial de nivel comunal en curso y/o del estado de actualización del respectivo instrumento, para lo que considerará los informes de monitoreo a que se refiere la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”.

8. En el inciso primero del artículo 79:

a) Sustitúyese en la letra n) la expresión “, y” por un punto y aparte.

b) Incorpórase la siguiente letra o):

“o) Aprobar la propuesta de normas urbanísticas especiales elaborada por la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo para la habilitación normativa de terrenos.”.

9. Reemplázase en el inciso primero del artículo 90 la expresión “y de las comisiones de



trabajo que éste constituya” por la siguiente: “, a las comisiones de trabajo que éste constituya y al programa de formación y capacitación señalado en el artículo 92 bis”.

10. Agrégase en el artículo 92 bis el siguiente inciso final, nuevo:

“La capacitación al concejo municipal en planificación urbana y materias afines será llevada a cabo por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, directamente o a través de terceros. Los miembros del concejo municipal podrán cursar el programa de formación y capacitación elaborado para estos efectos. El Ministerio informará en la sesión de instalación del concejo municipal del referido programa y certificará la asistencia a los cursos ofertados en el programa elaborado para estos efectos.”.

Artículo 2.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la 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:

1. En la letra h) del artículo 17:

a) Reemplázase en el párrafo único la frase



“en conformidad a las normas que rigen la materia, e”, por lo siguiente: “en conformidad a las normas que rigen la materia, sin perjuicio de la posibilidad de financiar estudios para la elaboración o modificación de instrumentos de planificación territorial de nivel intercomunal o comunal, para cuyo efecto se podrá aplicar lo dispuesto en el artículo 16 de la ley N° 18.091.”.

b) Agrégase el siguiente párrafo segundo:

“Financiar 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 los instrumentos de planificación territorial.”.

2. En la letra c) del artículo 36:

a) Elimínase el párrafo tercero.

b) En el párrafo cuarto:

i. Sustitúyese la frase: “No obstante lo anterior, le corresponderá pronunciarse” por la palabra “Pronunciarse”.

ii. Agrégase a continuación del punto y aparte, que pasa a ser punto y seguido, la siguiente oración: “En este caso, el consejo regional solo podrá aprobar el proyecto mediante acuerdo fundado.”.



3. Añádese en el artículo 39 el siguiente inciso final, nuevo:

“La capacitación al consejo regional en planificación urbana y materias afines será llevada a cabo por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, directamente o a través de terceros. Los miembros del consejo regional podrán cursar el programa de formación y capacitación elaborado para estos efectos. El Ministerio informará sobre el programa disponible en la primera sesión del consejo a que se refiere el artículo 99 bis y certificará la asistencia a los cursos ofertados en el programa elaborado para estos efectos.”.

4. Incorpórase en el inciso primero del artículo 39 bis, a continuación de la coma que sucede a la expresión “artículo 37” la siguiente frase: “y al programa de formación y capacitación indicado en el artículo 39”.

Artículo 3.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el artículo 2° de la ley N° 16.391, que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo:

1. Incorpórase en el numeral 1°, a continuación de la expresión “desarrollo urbano”, lo siguiente: “, para lo cual, entre otras medidas, podrán identificarse 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, denominadas "zonas de interés público". Las características, procedimiento de identificación, selección, aprobación y aplicación de estas zonas serán reglamentadas por el Ministerio".

2. Reemplázase en el numeral 17° la expresión ", y" por un punto y aparte.

3. Incorpóranse los siguientes numerales 18°, 19° y 20°, nuevos, pasando el actual numeral 18° a ser 21°:

"18°.- Fomentar, implementar y ejecutar instancias y programas de formación, capacitación técnica y acreditación de capacidades a los funcionarios públicos, órganos y autoridades comunales y regionales en materias urbanísticas y de planificación urbana. Ellas también se podrán impartir a los particulares, y estarán orientadas a fortalecer los conocimientos técnicos necesarios para contar con instrumentos de planificación territorial actualizados, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 28 decies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

19°.- Elaborar un reporte anual sobre el estado de la planificación urbana a nivel nacional. Éste deberá incluir un resumen ejecutivo que sea



comprensible para el público en general y se elaborará sobre la base de la documentación disponible en los sistemas de información regulados en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, junto con aquella disponible en los sitios electrónicos o requerida directamente a los organismos que elaboren, modifiquen o promulguen los respectivos instrumentos de planificación territorial.

20°.- Interpretar con carácter general las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y los instrumentos de planificación territorial de todos los niveles.”.

Artículo 4.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el decreto ley N° 1.305, de 1975, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo:

1. Incorpórase en el inciso primero del artículo 11 la siguiente letra j), nueva, pasando la actual j) a ser letra k):

“j) Fomentar, implementar y ejecutar las instancias y programas de formación, capacitación técnica y acreditación de capacidades a los funcionarios públicos, órganos y autoridades comunales y regionales en materias urbanísticas y de planificación urbana, las que también se podrán impartir a los particulares;”.



2. En el artículo 12:

a) En el inciso primero:

i. Elimínase en la letra a) la frase “desarrollo urbano y la política nacional de”.

ii. Reemplázase en la letra c) la expresión “y vialidad urbana;”, por lo siguiente: “y vialidad urbana. Para estos efectos, entre otras medidas, podrá identificar 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, denominadas “zonas de interés público”;

iii. Agréganse, a continuación de la letra q), las siguientes letras r), s), t) y u):

“r) Fomentar, implementar y ejecutar por sí o a través de terceros las instancias y programas de formación, capacitación técnica y acreditación de competencias a los funcionarios públicos, órganos y autoridades comunales y regionales, en materias urbanísticas y de planificación urbana, las que también se podrán impartir a los particulares.

s) Elaborar anualmente un reporte sobre el estado de la planificación urbana a nivel nacional. El reporte deberá incluir un resumen ejecutivo que sea comprensible para el público en general, y se



elaborará sobre la base de la documentación disponible en los sistemas de información regulados en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, junto con aquella disponible en los sitios electrónicos o requerida directamente a los organismos que elaboren, modifiquen o promulguen los respectivos instrumentos de planificación territorial.

t) Supervigilar todo lo relacionado con los instrumentos de planificación territorial, y apoyar técnicamente la planificación urbana de nivel comunal.

u) Interpretar con carácter general las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General e impartir instrucciones para su aplicación, conforme a lo establecido en el artículo 4° de la mencionada ley.”.

b) Reemplázase el inciso final por el siguiente:

“Las facultades establecidas en las letras h), i), j), k), l), m), ñ), o), p), r) y t) deberán entenderse en concordancia con lo dispuesto en el artículo 24.”.

### 3. En el artículo 24:

a) Sustitúyese el inciso primero por el siguiente:



“Artículo 24.- Corresponderá a cada Secretaría Regional Ministerial, en su jurisdicción, el ejercicio de las facultades señaladas en las letras h), i), j), k), l), m), ñ), o), p), r) y t) del artículo 12 y en las letras f) y g) del artículo 13, cuando el Ministerio de Vivienda y Urbanismo determine que cuentan con unidades competentes para realizar estas actividades.”.

b) Incorpórase el siguiente inciso final, nuevo:

“Tendrán además la facultad de interpretar los instrumentos de planificación territorial de todos los niveles vigentes en la región en que ejercen sus competencias.”.

4. Incorpórase, a continuación del artículo 26, el siguiente artículo 26 bis, nuevo:

“Artículo 26 bis.- Los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización, conforme a las facultades que les corresponden como sucesores legales de la Corporación de Mejoramiento Urbano, podrán 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, para el desarrollo de proyectos habitacionales, de equipamiento y mejoramiento urbano y gestión de suelos.



Los convenios establecerán, al menos, la finalidad, condiciones, aportes, funciones de las partes y demás requisitos necesarios para la ejecución de uno o más proyectos urbanos habitacionales y/o proyectos mixtos, conforme a un plan maestro asociado a uno o varios terrenos y sus respectivos proyectos, para la adecuada integración urbana y social que impulsa el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

En el caso de asociaciones con entidades privadas, los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización deberán realizar una convocatoria pública para su elección. Dicha convocatoria podrá incluir la presentación por parte de los postulantes de propuestas de terrenos, aportes de gestión, tipología de proyectos a desarrollar dentro del plan maestro, y plazos. La convocatoria pública deberá establecer las condiciones, requisitos y el procedimiento de adjudicación que se deberá observar, así como los factores de evaluación de las propuestas. También contendrá las condiciones generales del plan maestro, que incluirán, cuando sea pertinente:

a) Las obras y acciones mínimas requeridas.

b) Los lineamientos de los aportes preliminares de las partes, y de los diseños de los proyectos.



c) Los resultados esperados de las inversiones a realizar.

El plan maestro podrá ser detallado o ajustado con posterioridad a la firma del convenio, y deberá ser aprobado por las partes como condición habilitante para la ejecución de obras. Dicho plan deberá definir los objetivos, métodos, modelo de gestión, etapas, plazos y estrategias para el desarrollo de los proyectos incluidos en la cartera convenida.

Las partes podrán acordar la transferencia de recursos para el cumplimiento de los objetivos establecidos en el convenio, incluida la gestión, elaboración, desarrollo y ejecución del plan maestro y su respectiva cartera de proyectos. El diseño o ejecución de obras se realizará por licitación pública conforme a normas aplicables a las contrataciones de los Servicios de Vivienda y Urbanización.

Para el cumplimiento de sus fines, las partes podrán incluir las gestiones necesarias para adquirir, arrendar, permutar, enajenar, constituir derechos y/o gravámenes sobre inmuebles que se destinarán al desarrollo de los proyectos. También podrán requerir la habilitación de terrenos para la ejecución de obras tales como la ejecución de obras viales, la materialización de áreas verdes, la construcción de establecimientos educacionales, de salud, deportivos o de cuidados, entre otros, todas ellas en cumplimiento de los estándares urbanos, de



sustentabilidad y de integración social requeridos por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

En los terrenos objeto de los convenios de colaboración, podrá aplicarse el procedimiento de habilitación normativa al que se refiere el artículo 92 y siguientes de la Ley General de Urbanismo y Construcciones para el desarrollo de proyectos urbano-habitacionales. Asimismo, los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización podrán otorgar las cartas de resguardo a que se refiere el artículo 129 de la citada ley para garantizar la urbanización de dichos terrenos.

El convenio de colaboración concluirá una vez cumplido su objeto, conforme a lo establecido en el plan maestro. Todos los bienes, derechos y obligaciones fruto de la ejecución del convenio quedarán sujetos a la normativa vigente aplicable a los Servicios de Vivienda y Urbanización, incluidas las disposiciones relativas a probidad, transparencia, conflictos de interés y fiscalización por parte de la Contraloría General de la República.".

Artículo 5.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones:

1. Reemplázase el artículo 4° por el



siguiente:

“Artículo 4.- Al Ministerio de Vivienda y Urbanismo corresponderá, a través de la División de Desarrollo Urbano, interpretar las disposiciones de esta ley y su Ordenanza General, así como impartir las instrucciones que sean necesarias para su aplicación mediante circulares, que deberán mantenerse a disposición de cualquier interesado en el sitio electrónico institucional. Dicho ministerio deberá publicar en el Diario Oficial, dentro de los diez primeros días hábiles de cada mes, un aviso en que informe las circulares que se hayan emitido, modificado o derogado, según sea el caso, con indicación de la fecha en que fueron publicadas en el sitio electrónico institucional. Asimismo, a través de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, deberá supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial mediante resolución. Para el cumplimiento de esta función, las secretarías regionales ministeriales de oficio, a solicitud de parte o de otro órgano de la Administración del Estado, podrán requerir el pronunciamiento previo de la División de Desarrollo Urbano en las materias de su competencia.

En el marco de las facultades indicadas en el inciso precedente, la División de Desarrollo Urbano o las secretarías regionales ministeriales, según corresponda, deberán requerir informe a los órganos



de la Administración del Estado con competencia en la materia de conformidad con el artículo 37 bis de la ley N° 19.880, de ser procedente.

Las interpretaciones de los instrumentos de planificación territorial que las secretarías regionales ministeriales emitan en el ejercicio de las facultades señaladas en este artículo deberán evacuarse dentro de los plazos que señale la Ordenanza General y mantenerse a disposición de cualquier interesado en el sitio electrónico de la respectiva Secretaría Regional Ministerial.

Las interpretaciones emitidas por la División de Desarrollo Urbano y las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo en el ámbito de sus competencias serán obligatorias para la aplicación de la norma o texto interpretado. Los cambios que puedan producirse en dichas interpretaciones sólo producirán efectos en los casos ocurridos con posterioridad a la publicación de la nueva interpretación en el respectivo sitio electrónico, sin afectar situaciones acaecidas durante la vigencia de la interpretación sustituida.”.

2. Reemplázase el inciso primero del artículo 10 por el siguiente:

“Artículo 10.- Las municipalidades que cuenten con Plan Regulador Comunal, y cuya comuna tenga un centro urbano con más de 50.000 habitantes,



deberán contemplar el cargo de Asesor Urbanista. Éste deberá poseer un título universitario correspondiente a una carrera de, al menos, diez semestres o grado académico y podrá ser desempeñado por un profesional con formación afín en materias de planificación urbana.”.

3. En el artículo 27:

a) Reemplázase el inciso tercero por el siguiente:

“En los nuevos instrumentos de planificación territorial y en las modificaciones integrales o actualizaciones que deban efectuarse de los existentes conforme al artículo 28 sexies, se deberán contemplar normas urbanísticas u otras exigencias o disposiciones que resguarden o incentiven la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas de interés público.”.

b) Reemplázase el inciso cuarto por el siguiente:

“Las viviendas de interés público corresponden a aquéllas destinadas a hogares que, en atención a su condición de vulnerabilidad socioeconómica o derivada de otros factores, requieren apoyos estatales u otras medidas de colaboración o impulso que les permitan acceder a una solución habitacional adecuada, sea ésta temporal o definitiva. En esta categoría se encuentran tanto los proyectos que financie, impulse o fomente el Ministerio mediante los programas habitacionales,



como también aquellos proyectos destinados a la población que podría ser beneficiada con dichos programas que sean impulsados por cooperativas de vivienda, personas jurídicas sin fines de lucro, entidades privadas, o por otros órganos de la Administración del Estado, en el marco de sus funciones y competencias.”.

c) Incorpórase en el inciso quinto, a continuación de la expresión “la disponibilidad de”, la locución “espacios públicos,”.

d) Elimínase en el inciso final la frase “antes de la siguiente actualización que corresponda efectuar conforme al artículo 28 sexies”.

4. Incorpórase, a continuación del artículo 27 bis, el siguiente artículo 27 ter:

“Artículo 27 ter.- El proceso de planificación urbana que se efectúe a través de la elaboración o modificación de un instrumento de planificación territorial se iniciará por medio de un acto administrativo y contemplará tres etapas: preparación, diseño y aprobación.

La etapa de preparación comenzará con el acto de inicio; la etapa de diseño lo hará con la elaboración del diagnóstico territorial; y la etapa de aprobación con el acuerdo del consejo regional o concejo municipal para iniciar el proceso de consulta pública del anteproyecto, conforme con lo establecido



en el artículo 36 o en el artículo 43, según corresponda. En los casos regulados en el inciso noveno de este artículo, el acto de inicio dará comienzo a la formulación del anteproyecto dentro de la etapa de diseño.

La autoridad encargada de la elaboración o modificación del instrumento deberá dictar el acto de inicio del proceso, previo acuerdo del consejo regional o del concejo municipal, según se trate de un instrumento de planificación territorial de nivel intercomunal o comunal. Dicho acto administrativo contendrá, al menos, los siguientes antecedentes:

a) La singularización del instrumento de que se trata y su ámbito de aplicación territorial.

b) La justificación sobre la necesidad de llevar a cabo el procedimiento.

c) Las temáticas generales preliminares que se abordarán en el proceso de planificación.

d) Un cronograma estimativo del procedimiento hasta la promulgación del instrumento.

e) Los demás antecedentes que señale la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

f) La singularización de la imagen objetivo y los términos en que se elaborará el anteproyecto, junto con la individualización de los informes técnicos favorables y el acuerdo del consejo regional o del concejo municipal respectivos, en los casos que corresponda de acuerdo con el inciso noveno.



El acto administrativo de inicio deberá publicarse en el sitio electrónico de la autoridad encargada a que se refiere el inciso segundo, para efectos de su disponibilidad en el sistema de información regulado en la letra b) del artículo 28 undecies. Asimismo, la autoridad deberá remitir el acto a los integrantes del Consejo de Ministros para la Sustentabilidad y el Cambio Climático.

Se dará término al procedimiento cuando hayan transcurrido más de tres años entre la dictación del acto administrativo de inicio y el acuerdo del consejo regional o del concejo municipal para dar inicio a la etapa de aprobación y consulta pública del anteproyecto, conforme con lo establecido en el artículo 36 o en el artículo 43, según corresponda. Vencido el plazo, el proceso de planificación se entenderá terminado automáticamente, y la autoridad encargada de la elaboración o modificación del instrumento dejará constancia de ello mediante un acto administrativo que deberá ser dictado en el plazo máximo de diez días contado desde el término automático del proceso y publicará el documento en el sistema de información regulado en la letra b) del artículo 28 undecies.

Excepcionalmente, el gobierno regional o la Secretaría Regional Ministerial, según se trate del nivel intercomunal o comunal de planificación, podrá prorrogar el plazo señalado por una sola vez y por un término que no podrá exceder la mitad del plazo original. Lo anterior, a solicitud fundada del



organismo encargado de la elaboración o modificación del instrumento de planificación territorial de que se trate, realizada a lo menos con treinta días de anticipación a su vencimiento y atendidas las causales fundadas que disponga la Ordenanza General. Para estos efectos, el organismo deberá acompañar en su solicitud los antecedentes que fundamentan la prórroga y un nuevo cronograma del procedimiento hasta la promulgación del instrumento. Transcurrido este plazo de prórroga sin que se haya obtenido el acuerdo, procederá el término automático en la forma descrita en el inciso anterior.

La autoridad encargada podrá poner término anticipado al proceso de planificación mediante acto administrativo fundado, que deberá señalar expresamente los motivos por los cuales se pone término al proceso y su estado de avance conforme con hito cumplido que definirá para estos efectos la Ordenanza General.

Los antecedentes del proceso de planificación que ha terminado automáticamente o de forma anticipada solo podrán ser utilizados por el órgano encargado para iniciar un nuevo procedimiento, en aquellos casos en que resulte procedente conforme con lo dispuesto en el artículo 28 decies. Para ello, deberán considerarse las circunstancias que puedan afectar la pertinencia de dichos antecedentes para la tramitación del nuevo procedimiento mediante informe fundado. En dicho caso, en el informe deberá hacerse mención expresa a la suficiencia de los estudios técnicos y solicitarse la opinión de los órganos de



la Administración del Estado con competencia en la materia, si corresponde.

La imagen objetivo podrá ser utilizada para iniciar un nuevo proceso si cuenta con informe favorable del Jefe de la División de Planificación y Desarrollo Regional o del asesor urbanista o, en su defecto, del Secretario Comunal de Planificación, según se trate de un instrumento de nivel intercomunal o comunal. Asimismo, deberá obtenerse el acuerdo del concejo regional o del concejo comunal, según corresponda, y el pronunciamiento favorable del Ministerio del Medio Ambiente en relación con el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de acuerdo con lo que establezca el reglamento de dicho procedimiento.

En esos casos, el acto de inicio del proceso deberá indicar expresamente los antecedentes que se utilizarán y que forman parte de un proceso de planificación anterior que ha terminado.”.

5. En el artículo 28:

a) Intercálase en el inciso tercero, entre la palabra “transitorias” y los vocablos “no serán”, la frase “con carácter supletorio”.

b) Incorpórase el siguiente inciso final, nuevo:

“Excepcionalmente, si un plan regulador



intercomunal o metropolitano modifica normas de su ámbito de competencia propio, y deja sin regulación sectores dentro de un territorio planificado por un plan regulador de nivel comunal, podrá establecer disposiciones transitorias con carácter supletorio en dichos sectores con el objeto de evitar un desfase entre los niveles de planificación y permitir su coherencia. Estas disposiciones no serán imperativas para el nivel inferior y quedarán sin efecto al momento de entrar en vigencia la modificación del instrumento de planificación territorial de nivel comunal que contenga las nuevas normas para el sector en cuestión.”.

6. Reemplázase la letra d) del artículo 28 quáter por la siguiente:

“d) Una 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, lo cual deberá quedar expresamente abordado en la memoria explicativa y sus estudios técnicos.”.

7. Reemplázase~~7~~ en las letras a) y b) del inciso primero del artículo 28 quinquies la expresión “viviendas sociales” por “viviendas de interés público”.

8. Sustitúyese el artículo 28 sexies por el



siguiente:

“Artículo 28 sexies.- Actualización de los instrumentos de planificación territorial. Los instrumentos de planificación territorial deberán mantenerse actualizados y sus disposiciones deberán revisarse periódicamente con el objeto de monitorear el cumplimiento de sus proposiciones, objetivos, metas y prioridades y, en base a ello, establecer la necesidad de su actualización conforme con las normas que disponga la Ordenanza General.

Para dichos efectos, el organismo encargado deberá elaborar un informe bienal de monitoreo en base a los indicadores de seguimiento y criterios de actualización y rediseño del instrumento, y cumplir con el contenido que señale la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Dicho informe deberá concluir con un pronunciamiento expreso sobre si es o no necesaria la actualización del instrumento, expresará las razones y antecedentes que fundamentan su conclusión, y deberá ponerse a disposición del público el último trimestre del año calendario de la forma establecida en la letra b) del artículo 28 undecies.

El incumplimiento de los deberes señalados en este artículo será considerado una vulneración del principio de probidad administrativa. Corresponderá a la respectiva Secretaría Regional Ministerial supervigilar el cumplimiento de esta disposición, conforme lo disponga la referida Ordenanza General.



La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones podrá establecer indicadores de seguimiento y criterios de actualización y rediseño mínimos, y al reglamentar estos indicadores y criterios reconocerá las condiciones locales y de diversidad territorial.”.

9. En el artículo 28 septies:

a) Reemplázase en el inciso primero la frase “en un periódico de circulación local, regional o en una radio comunal o regional, según sea el caso, debiendo la autoridad”, por lo siguiente: “, que deberá indicar expresamente la fecha en que se realizó dicha publicación, en un periódico de circulación local, regional o en una radio comunal o regional, según sea el caso, y en el Diario Oficial, y deberá la autoridad”.

b) Reemplázase el inciso final por el siguiente:

“Con el objeto de facilitar el acceso a los textos y planos vigentes de los instrumentos de planificación territorial que hayan sido modificados, la autoridad facultada para promulgarlos podrá aprobar versiones actualizadas de los planos; deberá fijar el texto refundido, coordinado y sistematizado de las ordenanzas, y podrá introducirles los cambios de forma que sean indispensables, mediante decreto alcaldicio o resolución, según se trate de municipalidades o gobiernos regionales, respectivamente, siempre que con ello no se altere,



en caso alguno, su verdadero sentido y alcance. Los actos administrativos que promulguen estas versiones actualizadas no se someterán al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.”.

10. Sustitúyese el artículo 28 octies por el siguiente:

“Artículo 28 octies.- Imagen objetivo de los instrumentos de planificación territorial y consulta pública. En el proceso de elaboración de los planes reguladores intercomunales o metropolitanos y sus modificaciones; en el proceso de elaboración de los planes reguladores comunales y de los planes seccionales, sus modificaciones integrales y aquellas que involucren una modificación del límite urbano o afecten al 50% o más del territorio regulado por el instrumento, ya sea que dicho porcentaje se supere en una única modificación o de forma acumulativa en modificaciones consecutivas, y en los demás casos que disponga la Ordenanza General, deberá formularse una imagen objetivo del desarrollo urbano del territorio a planificar como paso previo a la elaboración del anteproyecto del plan. En caso de dudas sobre si una modificación requiere o no tramitar una imagen objetivo, el alcalde podrá consultar la procedencia de su tramitación a la División de Desarrollo Urbano, la que se pronunciará dentro del plazo máximo de quince días hábiles con base a los antecedentes presentados.

La formulación de la imagen objetivo deberá



realizarse conforme con el siguiente procedimiento:

1. El alcalde o el secretario regional ministerial de vivienda y urbanismo, según se trate de un instrumento de nivel comunal o intercomunal, formulará y consultará una propuesta de imagen objetivo del desarrollo urbano del territorio a planificar. Esta propuesta consistirá en un resumen ejecutivo que sintetizará, en un lenguaje claro y simple, el diagnóstico y sus fundamentos técnicos; los objetivos generales y los principales elementos del instrumento a elaborar; las alternativas de estructuración del territorio por las que se propone optar en un orden priorizado, y los cambios que provocarían respecto de la situación existente, para lo cual se apoyará en uno o más planos que expresen gráficamente estos conceptos. En los casos en que se considere modificar el límite urbano, el resumen ejecutivo deberá señalarlo expresamente.

En el caso de los planes reguladores comunales o planes seccionales, el resumen ejecutivo y sus planos deberán ser remitidos a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo para que emita un informe sobre los aspectos técnicos de la propuesta de imagen objetivo, dentro del plazo de quince días hábiles contado desde su recepción. El informe se pronunciará respecto a la concordancia de la propuesta con esta ley, su Ordenanza General y el instrumento de planificación territorial de nivel intercomunal, si lo hay.

Si el informe es favorable, la autoridad encargada podrá someter el resumen ejecutivo y sus planos al proceso de consulta pública



que se indica en los siguientes numerales. Si existen observaciones, la municipalidad tendrá el plazo máximo de quince días hábiles para remitir a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo su subsanación. Ésta deberá pronunciarse definitivamente y emitirá su informe favorable, en caso de corresponder, dentro del plazo de diez días hábiles contado desde la recepción de la subsanación de las observaciones. Transcurrido dicho plazo sin pronunciamiento expreso se entenderá que el informe es favorable y podrá continuar el procedimiento. Si el informe es desfavorable, la municipalidad podrá remitir una nueva propuesta de resumen ejecutivo y planos para su pronunciamiento, siguiendo el mismo procedimiento y plazos señalados en este inciso.

2. La propuesta de imagen objetivo con su resumen ejecutivo y sus planos serán enviados por la autoridad encargada al consejo regional o al concejo comunal, según se trate de un instrumento de nivel intercomunal o comunal, para su conocimiento.

Dichos documentos serán publicados en el sitio electrónico de la municipalidad o de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, según corresponda, y simultáneamente se expondrán a la comunidad en lugares visibles y de libre acceso al público. Los interesados podrán formular observaciones fundadas, por medios electrónicos o en soporte de papel, hasta treinta días después de publicados en el sitio electrónico el resumen ejecutivo y sus respectivos planos.

3. Además, durante los primeros



quince días del periodo de exposición deberán realizarse dos o más audiencias públicas para presentar la imagen objetivo a la comunidad, para lo cual deberá invitarse al consejo comunal de organizaciones de la sociedad civil, a las organizaciones de la sociedad civil y a los demás interesados que señale la Ordenanza General. Si se trata de instrumentos de nivel intercomunal, deberá invitarse además al consejo de la sociedad civil regional.

4. El lugar y plazo de exposición, el lugar, fecha y hora de las audiencias públicas, el plazo, medio o soporte para formular observaciones, así como la disponibilidad de los antecedentes en internet, deberán informarse por el organismo encargado al consejo comunal de organizaciones de la sociedad civil o al consejo de la sociedad civil regional si se trata de un instrumento de nivel intercomunal, a las organizaciones de la sociedad civil y a los demás interesados que señale la Ordenanza General.

Lo anterior, mediante comunicación a la dirección de correo electrónico registrada por dichas organizaciones o, en su defecto, mediante carta certificada despachada únicamente al domicilio actualizado que se tenga de éstas en la o las comunas del territorio a planificar, a más tardar, el mismo día en que se publiquen en el sitio electrónico el resumen ejecutivo y sus planos. Adicionalmente, la misma información deberá comunicarse por medio de un aviso publicado en algún diario de los de mayor circulación en la comuna o las comunas involucradas,



mediante su exposición en lugares de afluencia de público, como consultorios y colegios, a través de avisos radiales y en la forma de comunicación masiva más adecuada o habitual en la comuna o comunas objeto del plan.

5. Terminado el periodo para realizar observaciones, la autoridad encargada de elaborar el plan deberá emitir un informe que sintetice todas las observaciones presentadas al consejo regional o concejo municipal, según corresponda.

Dentro de treinta días, contados desde la recepción de dicho informe por la secretaría del órgano respectivo, el consejo regional o el concejo municipal deberá acordar la respuesta fundada a cada una de las observaciones realizadas, con indicación de si las acepta o las rechaza, y aprobará mediante acuerdo la imagen objetivo que contendrá los términos en que se procederá a elaborar el anteproyecto de plan, los que podrán plantearse por medio de rangos de las principales normas urbanísticas de la propuesta y se seguirá lo establecido para cada instrumento en los Párrafos siguientes de este Capítulo.

Tanto el informe elaborado como el acuerdo adoptado deberán estar disponibles en el sitio electrónico de la municipalidad o de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, según corresponda.

Transcurrido el plazo de treinta días sin que el consejo regional o el concejo municipal haya emitido un pronunciamiento expreso, con el acuerdo de los términos en que se procederá a



elaborar el anteproyecto de plan, se entenderá que éste deberá elaborarse en los términos en que fue sometida a consulta la propuesta de imagen objetivo, junto al resumen ejecutivo y sus planos, y conforme con la alternativa de estructuración del territorio priorizada. En este caso, para todos los efectos legales se entenderá que se ha obtenido el acuerdo del consejo regional o del concejo municipal, según corresponda.

Si los términos en que se procederá a elaborar el anteproyecto, aprobados por acuerdo expreso o tácito, consideran una modificación del límite urbano, la autoridad encargada deberá informar de este hecho al Servicio de Impuestos Internos, dentro de quinto día contado desde la adopción del acuerdo o desde el vencimiento del plazo de que se disponía para adoptarlo, y señalará la zona considerada para estos efectos.

6. Elaborado el anteproyecto, si el órgano competente para aprobar en definitiva el instrumento de planificación territorial rechaza o altera una propuesta de modificación del límite urbano contenida en los términos a que se refiere el numeral precedente, conforme con la letra c) del artículo 36 de la ley N° 19.175, orgánica constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, y el inciso primero del artículo 43 bis, el inciso primero del artículo 43 ter y el numeral 6 del artículo 53 de la presente ley, la autoridad encargada de su elaboración deberá informar de este hecho a los consejos comunales de organizaciones de la sociedad civil; a las organizaciones de la



sociedad civil y a los demás interesados que señale la ordenanza que hayan formulado observaciones fundadas; al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para lo dispuesto en la letra b) del artículo 28 undecies, y al Servicio de Impuestos Internos con identificación de las zonas.

Todas las publicaciones que señala este artículo deberán estar disponibles dentro de los mecanismos de participación ciudadana que exige el artículo 7° contenido en el artículo primero de la ley N° 20.285, sobre acceso a la información pública.

La imagen objetivo aprobada en estos términos podrá utilizarse para tramitar la elaboración de uno o más anteproyectos simultáneamente para distintas porciones del territorio, conforme lo establezca la Ordenanza General. En estos casos no será necesario emitir un nuevo acto de inicio, y los plazos del artículo 27 ter continuarán transcurriendo para los procesos que se tramiten en forma simultánea. Para estos efectos, en caso de corresponder, el organismo encargado deberá adaptar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, y velará por la validación de lo ya realizado, de conformidad con el artículo 27 ter.”.

11. En el artículo 28 nonies:

a) Reemplázase el inciso segundo por el siguiente:



“Los particulares podrán acompañar antecedentes y/o estudios para fundamentar nuevos instrumentos de planificación territorial o sus modificaciones para su ponderación por la autoridad, siempre que en ellos se consigne con claridad quien los presenta, quien los elaboró y a qué título. Si se trata de estudios técnicos que formen parte de la Memoria Explicativa, sólo podrán ser considerados por los órganos administrativos si cumplen con lo anterior, con los estándares metodológicos vigentes a la fecha de su presentación, si están suscritos por profesional especialista y si fueron aprobados por un órgano del Estado, en los casos en que requieran dicha aprobación.”.

b) Agrégase el siguiente inciso final, nuevo:

“Serán aplicables las mismas reglas para las propuestas de modificación de instrumentos de planificación territorial que se tramiten vía enmienda, plan seccional de remodelación, plan maestro de regeneración o cualquier otro mecanismo simplificado.”.

12. Sustitúyese el artículo 28 decies por el siguiente:

“Artículo 28 decies.- Transparencia en el ejercicio de la potestad planificadora. La planificación urbana es una función pública cuyo objetivo es organizar y definir el uso del suelo y las demás normas urbanísticas de acuerdo con el



interés general. Su ejercicio deberá:

a) Ser transparente y fundado, y señalar expresamente sus motivaciones y los objetivos específicos que persigue en cada caso, especialmente cuando se realicen cambios en las propuestas, anteproyectos o proyectos.

b) Considerar información suficiente sobre la realidad existente y su evolución previsible. Para estos efectos, la autoridad que promueva un nuevo instrumento de planificación territorial o su modificación deberá utilizar la información territorial pública que elaboren o posean las instituciones públicas con competencia en la materia. Dichas instituciones estarán obligadas a proveer la información territorial necesaria para estos fines en forma gratuita y permanente en el repositorio que se establezca para dichos efectos, conforme con las políticas, disposiciones legales y reglamentarias vigentes, estándares y tecnologías que estén a disposición del Estado de Chile. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la División de Desarrollo Urbano, podrá individualizar mediante circular la información territorial mínima que deberá proporcionarse con estos fines. Para lo anterior, deberá solicitar informe previo de los organismos públicos con competencia según la materia y podrá generar los acuerdos institucionales necesarios y permanentes para el cumplimiento de los objetivos indicados en coordinación con la institución que administre el repositorio antes mencionado.



c) Desarrollarse el proceso de planificación con la máxima economía de medios, sencillez y eficacia.

d) Ajustarse a los principios de sustentabilidad en sus dimensiones social, económica, cultural y ambiental, cohesión territorial y eficiencia energética, procurar que el suelo se ocupe de manera eficiente y combine los usos en un contexto urbano seguro, saludable, accesible universalmente e integrado socialmente, y considerar las múltiples formas de exclusión que pueden aquejar a las personas, con especial énfasis en las circunstancias que puedan afectarles durante todo el curso de vida, particularmente en atención a su sexo, edad o situación de discapacidad.

e) Evitar la especulación y procurar la participación de la comunidad afectada, y la satisfacción de las necesidades de vivienda de la población.

f) Ser consistente con los estudios técnicos referidos a movilidad urbana, infraestructura sanitaria y energética, riesgos para asentamientos humanos y protección del patrimonio natural y cultural, entre otros, conforme lo establezca la Ordenanza General, los que necesariamente deberán estar en coordinación con las políticas sectoriales asociadas a cada materia.

g) Ser coherente, de manera tal que



exista la debida armonía y coordinación entre los distintos niveles de planificación territorial.”.

13. Reemplázase la letra b) del artículo 28 undecies por la siguiente:

“b) Un sistema de información de los procesos de elaboración, aprobación, revisión y monitoreo de los instrumentos de planificación territorial, y de sus modificaciones, el que deberá dar cuenta de manera sistematizada de toda la información disponible en los sitios electrónicos referidos en los artículos 28 septies y 28 octies y de los informes bienales de monitoreo según corresponda, conforme con lo dispuesto en esta ley. Para estos efectos, las municipalidades, los gobiernos regionales y demás órganos y servicios competentes deberán suministrar la información que señale la ordenanza de esta ley en la forma y plazos que allí se indiquen, con el objeto de poner a disposición del público la información referida de forma fácil y expedita.”.

14. En el inciso quinto del artículo 34:

a) Intercálase, entre la palabra “sectores” y la frase “que dichos planes identifiquen”, la siguiente expresión: “y sus áreas de influencia”.

b) Agrégase después del punto y aparte, que pasa a ser punto y seguido, la siguiente oración:



“Asimismo, en dichos sectores podrán definir las densidades mínimas que deberán establecerse en los planes reguladores comunales.”.

15. En el artículo 35:

a) Reemplázase la letra a) por la siguiente:

“a) Una memoria explicativa, que contendrá los objetivos, metas, programas de acción, así como los aspectos conceptuales y técnicos que justifican las decisiones de planificación adoptadas en relación con los principales elementos del Plan. Asimismo, la memoria deberá contener indicadores de seguimiento y criterios de actualización y rediseño que permitan realizar su revisión periódica y monitoreo conforme lo dispone el artículo 28 sexies en coherencia con aquellos indicadores y criterios establecidos en el artículo 7 quáter de la ley N° 19.300.”.

b) Incorpórase en la letra c), después de la palabra “densidades”, el siguiente texto: “máximas, mínimas y/o promedio que tendrán que establecerse en los planes reguladores comunales, preferentemente diferenciadas por comunas o sectores de éstas”.

16. En el artículo 36:

a) Reemplázase en el inciso primero la frase “Este proceso se iniciará con la formulación y consulta de” por “Como paso previo a la elaboración



del anteproyecto se deberá formular y consultar”.

b) Incorpórase en el inciso segundo, después de la frase “serán sometidos a un proceso de consulta pública”, la expresión “previo acuerdo del consejo regional”.

17. Sustitúyese el artículo 37 bis por el siguiente:

“Artículo 37 bis.- Podrán aprobarse enmiendas a los planes reguladores intercomunales cuando se trate de modificaciones que no sean sustantivas y recaigan en disposiciones relativas al ámbito de competencia propio de estos instrumentos o en disposiciones establecidas con carácter supletorio transitorio, dentro de los márgenes y de acuerdo con el procedimiento simplificado que establezca la Ordenanza General. Dicho procedimiento, en todo caso, deberá contemplar una consulta a las municipalidades correspondientes y un proceso de consulta pública.

Si se trata de modificaciones o de la eliminación de los trazados de las vías intercomunales, será necesario un informe favorable de la autoridad regional o metropolitana competente en materia urbanística. La eliminación de los trazados de las vías intercomunales se considerará una 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 Ordenanza General.



Cualquier procedimiento especial y/o simplificado de modificación de un plan regulador de nivel intercomunal que pueda implicar una modificación sustancial, conforme con el artículo 7 bis de la ley N° 19.300, se someterá al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica que establezca para dichos efectos el reglamento a que alude el artículo 7 ter de la misma ley.

La subsanación de los 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, se regirá por lo dispuesto en la ley N° 19.880.”.

18. Incorpórase en el artículo 41 el siguiente inciso final, nuevo:

“Cuando sus disposiciones se establezcan en terrenos regulados con normas del ámbito de competencia propio de un plan regulador intercomunal o metropolitano, las normas del nivel comunal deberán ser compatibles con aquellas fijadas por el nivel superior, lo que será supervigilado por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en la forma que establece la Ordenanza General.”.

19. Reemplázase la letra a) del artículo 42 por la siguiente:



“a) Una memoria explicativa que contendrá los antecedentes socioeconómicos, aquellos relativos a crecimiento demográfico, desarrollo industrial, de factibilidad económica de la propuesta, y demás antecedentes conceptuales y técnicos que sirvieron de base a las proposiciones y los objetivos, metas y prioridades de las obras básicas proyectadas. Asimismo, la memoria deberá contener un listado de indicadores de seguimiento y criterios de actualización y rediseño que permitan realizar su revisión periódica y monitoreo conforme lo dispone el artículo 28 sexies, en coherencia con aquellos indicadores y criterios establecidos en el artículo 7 quáter de la ley N° 19.300.”.

20. Sustitúyese el artículo 43 por el siguiente:

“Artículo 43.- El anteproyecto de plan regulador comunal o de sus modificaciones será elaborado por la municipalidad correspondiente, considerará la formulación y consulta de su imagen objetivo en los casos en que así corresponda, conforme con el artículo 28 octies, y se ajustará a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 7° bis de la ley N° 19.300. De conformidad al inciso quinto del señalado artículo 7° bis, el anteproyecto de plan regulador que se elabore contendrá un informe ambiental que será remitido al Ministerio del Medio Ambiente para sus observaciones.

Al mismo tiempo se solicitará la opinión del



gobierno regional correspondiente, que deberá pronunciarse sobre el anteproyecto de plan regulador dentro del plazo de treinta días, contado desde su recepción. Vencido dicho término sin pronunciamiento se entenderá que no existen observaciones. Cumplido lo anterior, el anteproyecto deberá ser remitido a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo para que lo revise y emita un informe sobre sus aspectos técnicos, administrativos y procedimentales relativos a su concordancia con esta ley, su Ordenanza General y el instrumento de planificación territorial de nivel intercomunal, si lo hay, dentro del plazo de veinte días hábiles contado desde su recepción. Si el informe es favorable, la municipalidad podrá iniciar el proceso de participación ciudadana y aprobación que se regula en este artículo. Si hay observaciones, la municipalidad tendrá el plazo de treinta días hábiles para su subsanación. Dentro del plazo de quince días hábiles, contado desde la recepción de la subsanación de las observaciones, la Secretaría Regional Ministerial deberá pronunciarse definitivamente y emitirá su informe favorable, si corresponde. Transcurrido dicho plazo sin pronunciamiento expreso se entenderá que el informe es favorable y podrá continuar el procedimiento. A continuación, la autoridad encargada presentará el anteproyecto al concejo municipal para que, dentro del plazo de treinta días contado desde la sesión en que haya sido presentado, acuerde someter ambos documentos al siguiente proceso de participación ciudadana y aprobación:



1. Informar a los vecinos acerca de las principales características del instrumento de planificación propuesto y de sus efectos, de acuerdo con lo que señale la Ordenanza General. Los documentos que integren el anteproyecto del instrumento de planificación territorial deberán estar disponibles en el sitio electrónico municipal desde el inicio del proceso de participación ciudadana, junto con un resumen ejecutivo, sin perjuicio de otras formas de información masiva que resulten más adecuadas o habituales en la comuna.

Dicho resumen ejecutivo debe incluir, en un lenguaje claro y simple, la descripción del instrumento de planificación y sus principales consecuencias e indicar expresamente si el anteproyecto se ajusta a los términos a que se refiere el número 5 del inciso segundo del artículo 28 octies, con explicación de los cambios que se produjeron de manera fundada, en caso de corresponder.

2. Realizar una o más audiencias públicas en los barrios o sectores más afectados para explicar el anteproyecto a la comunidad, en la forma indicada en la ley orgánica constitucional de Municipalidades. En dichas audiencias deberá informarse expresamente si el anteproyecto se ajusta a los términos a que se refiere el número 5 del inciso segundo del artículo 28 octies y explicarse de manera fundada los cambios que se produjeron, en caso de corresponder. La o las audiencias públicas se llevarán a cabo en forma simultánea a la exposición del anteproyecto a la comunidad conforme con el



numeral 4, y en ningún caso podrán extenderse por un periodo superior a sesenta días.

3. Consultar la opinión del consejo comunal de organizaciones de la sociedad civil, en sesión citada expresamente para este efecto. Dicha consulta deberá realizarse transcurridos no más de diez días contados desde la última audiencia pública.

4. Exponer el anteproyecto a la comunidad por el plazo de a lo menos treinta días, de acuerdo con lo establecido en el numeral 2.

5. Los interesados podrán formular por escrito las observaciones fundadas que estimen convenientes acerca del anteproyecto, desde la publicación de los documentos que integren el anteproyecto en el sitio electrónico municipal hasta treinta días después de la audiencia pública a que se refiere el numeral 2 y, en caso de realizarse más de una audiencia pública, hasta treinta días después de la última de ellas.

El lugar y plazo de exposición del anteproyecto y el lugar, fecha y hora de las audiencias públicas, de acuerdo con lo establecido en el numeral 2, deberán comunicarse previamente por medio de dos avisos publicados en semanas distintas en algún diario de los de mayor circulación en la comuna y mediante avisos radiales o en la forma de comunicación masiva más adecuada o habitual en la comuna.



Cumplidos los trámites anteriores, el alcalde deberá presentar el anteproyecto para la aprobación del concejo comunal, junto con las observaciones que hayan hecho llegar los interesados, en el plazo no superior a treinta días contado desde que venza el plazo para formular tales observaciones.

El concejo comunal deberá pronunciarse sobre las proposiciones que contenga el anteproyecto de plan regulador dentro del plazo máximo de sesenta días, y para ello considerará el informe técnico emitido por la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, analizará las observaciones recibidas y adoptará acuerdos respecto de cada una de las materias impugnadas por la comunidad. Transcurrido el plazo anterior sin un pronunciamiento expreso, se entenderá que el proyecto fue aprobado. Si aprueba modificaciones, el concejo deberá cautelar que no impliquen nuevos gravámenes o afectaciones desconocidas por la comunidad, de acuerdo con la Ordenanza General. No podrá pronunciarse sobre materias o disposiciones no contenidas en el aludido anteproyecto, salvo que el anteproyecto modificado producto de la aprobación de las observaciones formuladas por la comunidad se exponga nuevamente conforme con lo dispuesto en el inciso segundo. En este último caso, las observaciones que pueda formular la comunidad al anteproyecto solo podrán estar relacionadas con las materias modificadas. Cualquier observación que incumpla esta condición por reiterar argumentos o estén relacionadas con aspectos que no se hayan alterado del anteproyecto deberá ser considerada



inadmisible por el concejo.

La Ordenanza General contemplará normas relativas a los “conjuntos armónicos de edificación” en base a los cuales se podrán autorizar excepciones a la Ordenanza Local del plan regulador comunal.”.

21. Intercálanse, a continuación del artículo 43, los siguientes artículos 43 bis y 43 ter, nuevos:

“Artículo 43 bis.- En el caso de los planes reguladores comunales o planes seccionales de comunas que estén normadas por un plan regulador metropolitano o intercomunal, el proyecto aprobado y todos sus antecedentes serán remitidos a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva. En caso de haberse tramitado una evaluación ambiental estratégica, será necesario haber obtenido previamente el informe final favorable del Ministerio del Medio Ambiente y dictado el acto administrativo de término de dicho procedimiento. Si el proyecto altera la propuesta de modificación del límite urbano, en los términos a que se refiere el numeral 5 del inciso segundo del artículo 28 octies, junto con enviarlo a la Secretaría Regional Ministerial respectiva, el alcalde informará de este hecho al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, dentro de quinto día, para lo dispuesto en la letra b) del artículo 28 undecies; y al Servicio de Impuestos Internos, con identificación de la zona afectada, con copia al concejo municipal.



La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo revisará el proyecto y emitirá un informe sobre sus aspectos técnicos, administrativos y procedimentales dentro del plazo de treinta días contado desde su recepción. El informe deberá elaborarse sobre la base del informe previo emitido conforme con el inciso segundo del artículo 43 de esta ley y en base al informe final favorable emitido por el Ministerio del Medio Ambiente, en caso de corresponder. Adicionalmente, debe revisar y pronunciarse sobre los aspectos técnicos, administrativos o procedimentales de las modificaciones que se hayan introducido al anteproyecto producto de las observaciones de la comunidad.

El informe de la Secretaría Regional Ministerial será remitido directamente al municipio, junto con el proyecto y sus antecedentes, con copia al gobierno regional. Si el informe es favorable, el proyecto de plan regulador o de plan seccional será promulgado por decreto alcaldicio, el que deberá ser dictado dentro del plazo de quince días hábiles contado desde la recepción de dicho informe.

Si el informe de la Secretaría Regional Ministerial es negativo por no ajustarse a los términos del plan regulador metropolitano o intercomunal, dicha autoridad lo remitirá al municipio, junto con el proyecto y sus antecedentes. El municipio podrá modificar el proyecto para concordarlo con el plan regulador metropolitano o intercomunal o insistir en su proyecto. En este



último caso, remitirá el proyecto y todos los antecedentes al Gobierno Regional, incluido el informe negativo de la Secretaría Regional Ministerial, para que se pronuncie sobre los aspectos objetados en base al informe técnico de la Secretaría Regional Ministerial. En esta instancia el consejo regional solo podrá aprobar el proyecto mediante acuerdo fundado.

En caso de ser aprobado el proyecto de plan regulador mediante acuerdo fundado del consejo regional en la forma establecida en el inciso anterior, será promulgado por resolución del Gobernador Regional.

Artículo 43 ter.- Si se trata de planes reguladores comunales o planes seccionales de comunas que no estén normadas por un plan regulador metropolitano o intercomunal, el proyecto aprobado por el concejo municipal será remitido al alcalde para su aprobación mediante decreto alcaldicio. En caso de haberse tramitado una evaluación ambiental estratégica, será necesario haber obtenido previamente el informe final favorable del Ministerio del Medio Ambiente y dictado el acto administrativo de término de dicho procedimiento. Si el proyecto altera la propuesta de modificación del límite urbano, en los términos a que se refiere el numeral 5 del inciso segundo del artículo 28 octies, junto con enviarlo al alcalde, el concejo informará de este hecho al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, dentro de quinto día, para lo dispuesto en la letra b) del



artículo 28 undecies; y al Servicio de Impuestos Internos, con identificación de la zona afectada.

Una vez aprobado mediante decreto alcaldicio y con todos sus antecedentes, será remitido a la Contraloría General de la República para su toma de razón.

En el trámite de toma de razón, la Contraloría General de la República se pronunciará sobre la legalidad de los instrumentos de planificación territorial en el plazo de tres meses, el cual podrá prorrogarse por una sola vez y hasta por un mes por resolución fundada del Contralor General de la República.”.

22. Suprímese en el artículo 44 la expresión “, reactualización”.

23. Reemplázase el artículo 45 por el siguiente:

“Artículo 45.- Las modificaciones al plan regulador comunal se sujetarán, en lo pertinente, al mismo procedimiento señalado en el artículo 43, 43 bis y 43 ter, según corresponda.

Sin embargo, respecto de las enmiendas que incidan en las materias que se indican a continuación, y aquellas que defina la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las



municipalidades aplicarán lo dispuesto en los numerales 1 al 5 del inciso segundo y en los incisos tercero a quinto del artículo 43, salvo lo referido al informe técnico emitido por la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y, una vez aprobadas tales enmiendas por el concejo, serán promulgadas por decreto alcaldicio:

1. Localización del equipamiento básico o vecinal en los barrios o sectores. Para estos efectos, la enmienda podrá referirse a la incorporación del uso de suelo o clase de equipamiento requerida, o a la incorporación o modificación de otras normas urbanísticas para los mismos fines.

2. Eliminar o modificar los trazados o modificar los perfiles de los pasajes y de las vías locales o de servicio que tengan un informe favorable de la autoridad regional o metropolitana competente en materia urbanística.

3. Disposiciones varias relativas a las condiciones de edificación y urbanización dentro de los márgenes que establezca la Ordenanza General de esta ley.

4. Establecimiento de condiciones para la utilización de la capacidad máxima de edificación admitida en una zona con uso de suelo residencial o en parte de ésta, tales como la incorporación de viviendas de interés público u otras exigencias destinadas a promover el acceso equitativo



por la población a bienes públicos urbanos relevantes.

5. Establecimiento de incentivos normativos, que respeten los márgenes que establezca la Ordenanza General, en sectores que ya admiten el uso de suelo residencial y cuyos indicadores y estándares de desarrollo urbano sean deficitarios conforme con los parámetros que establezca la Ordenanza General. Tales incentivos deberán quedar condicionados a la incorporación de viviendas de interés público y al cumplimiento de exigencias adicionales que tengan por objeto la puesta en valor o la revitalización de dicho sector, tales como la ejecución de obras específicas en el espacio público o la obligación de destinar parte de lo edificado a ciertos fines que beneficien a la comunidad.

6. Establecimiento de incentivos normativos que respeten los márgenes que establezca la Ordenanza General, en sectores que ya admiten el uso de suelo residencial y cuyo potencial de densificación podría aumentarse en atención a los bienes públicos urbanos existentes o como consecuencia de las inversiones que los órganos de la Administración del Estado realicen o realizarán en materia de movilidad, transporte público, áreas verdes o equipamientos de interés público. Tales incentivos deberán quedar condicionados a la incorporación de viviendas de interés público, sin perjuicio del establecimiento de otras condiciones adicionales destinadas a promover el acceso equitativo por la población a bienes públicos urbanos



relevantes.

7. 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.

8. 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.

9. Establecer las normas urbanísticas aplicables en aquellos terrenos que hayan dejado de estar regulados por normas del ámbito de competencia propio de un plan regulador intercomunal o metropolitano.

10. Reclasificar o asimilar la vialidad, y se cuente para ello con un informe favorable de la autoridad regional o metropolitana competente en materia urbanística.

11. 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.



Cualquier procedimiento especial y/o simplificado de modificación de un plan regulador comunal que pueda implicar una modificación sustancial, conforme con lo dispuesto en el artículo 7° bis de la ley N° 19.300, se someterá, para dichos efectos, al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica que establezca el reglamento a que alude el artículo 7° ter de la citada ley.

La subsanación de los 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, se regirá por lo dispuesto en el Párrafo 4° del Capítulo IV de la ley N° 19.880.".

24. En el artículo 47:

a) Sustitúyese en el encabezamiento el vocablo "con" por las palabras "y mantener actualizado".

b) Reemplázase en la letra d) la frase "en el inciso primero del artículo 43" por "en el artículo 43, en el artículo 43 bis o en el artículo 43 ter, según corresponda".

25. Reemplázase el artículo 53 por el siguiente:

"Artículo 53.- La fijación de límites urbanos



de los centros poblados que no cuenten con plan regulador, y sus modificaciones, se sujetarán a las siguientes reglas de tramitación:

1. Se aplicará lo dispuesto en el artículo 27 ter y en el artículo 28 octies, salvo los párrafos segundo y tercero del numeral 1 del inciso segundo de este último artículo.

Cumplido lo anterior, deberá recabarse el informe de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura, organismo que deberá emitirlo dentro del plazo de quince días, contado desde que le sea requerido por la municipalidad. Vencido dicho plazo, se tendrá por evacuado sin observaciones.

2. Se aplicarán los numerales 1, 4 y 5 del inciso segundo del artículo 43. El lugar y plazo de exposición a la comunidad deberá comunicarse por medio de un aviso en algún diario de los de mayor circulación de la comuna, publicado a lo menos con una semana de anticipación al inicio de la exposición y en la forma de comunicación masiva más adecuada o habitual en la comuna. Los interesados podrán formular observaciones conforme a lo indicado en el numeral 5 del artículo citado en forma simultánea a la exposición y dentro del mismo plazo.

3. Cumplidos los trámites anteriores, el alcalde deberá presentar el anteproyecto de límite urbano para la aprobación del concejo comunal, junto con las observaciones que hayan hecho llegar los interesados, en el plazo no superior a quince días



contado desde que venza el plazo para formular tales observaciones.

4. El concejo comunal deberá pronunciarse sobre las proposiciones que contenga el anteproyecto dentro del plazo máximo de treinta días. Transcurrido el plazo anterior sin un pronunciamiento expreso, se entenderá que el proyecto fue aprobado. El referido plazo se entenderá suspendido en caso de requerirse el informe que se indica en el numeral siguiente.

5. El concejo comunal solo podrá incorporar modificaciones al anteproyecto producto de la aprobación de las observaciones formuladas por la comunidad con informe previo de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura, en aquellas materias que sean de su competencia, organismo que deberá emitirlo dentro del plazo de quince días, contado desde que le sea requerido por la municipalidad. Vencido dicho plazo, se tendrá por evacuado sin observaciones.

6. Si el proyecto altera la propuesta de modificación del límite urbano, en los términos a que se refiere el numeral 5 del inciso segundo del artículo 28 octies, el alcalde informará de este hecho al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, dentro de quinto día, para lo dispuesto en la letra b) del artículo 28 undecies; al Servicio de Impuestos Internos, con identificación de la zona afectada, y al concejo municipal.



7. El proyecto aprobado, con todos sus antecedentes, será promulgado de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 43 bis o 43 ter, según corresponda, para lo cual será necesario haber obtenido previamente el informe final favorable del Ministerio del Medio Ambiente y dictado el acto administrativo de término de dicho procedimiento.

La fijación del límite urbano y sus modificaciones se someterá al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica que establezca el reglamento a que alude el artículo 7° ter de la ley N° 19.300.

La aprobación o modificación de planes reguladores comunales de aquellas comunas que tengan hasta 20.000 habitantes se sujetaran a las reglas de tramitación señaladas en este artículo.”.

26. Agrégase el siguiente artículo 53 bis:

“Artículo 53 bis.- En aquellas localidades que cuenten únicamente con límite urbano, para clasificar la red vial pública, la Dirección de Obras Municipales aplicará supletoriamente los criterios de clasificación que se establecen en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en lo relativo a anchos mínimos de sus calzadas pavimentadas y distancia entre líneas oficiales. Dicha información deberá ser consignada en el Certificado de Informaciones Previas. Asimismo, la Dirección de Obras Municipales podrá asimilar las vías existentes



a las clases señaladas en la Ordenanza General, aun cuando éstas no cumplan los anchos mínimos o las condiciones y características allí establecidos. Para dicho objeto deberán contar con informe favorable de la autoridad regional o metropolitana competente en materia urbanística.”.

27. Reemplázanse los incisos tercero y cuarto del artículo 60 por los siguientes:

“Cuando terrenos que correspondan a áreas, zonas, franjas o radios de restricción de la letra a) del inciso precedente pierdan dicha condición, conforme con lo establecido por el organismo sectorial competente, podrán aplicarse las normas de la zona predominante de las adyacentes a los terrenos desafectados. Para estos efectos, la zona predominante de las adyacentes y la pertinencia de aplicar dichas normas urbanísticas en los citados terrenos será determinada por la Secretaría Regional Ministerial, mediante resolución, o por la municipalidad, mediante decreto alcaldicio, según se trate de instrumentos de planificación territorial de nivel intercomunal o comunal, respectivamente. Lo anterior, previo informe del organismo sectorial competente y según lo establezca la Ordenanza General.

El análisis de pertinencia deberá considerar, a lo menos, la existencia de amenazas de origen natural o antrópico en los terrenos y, en caso afirmativo, sólo podrán aplicarse las normas



urbanísticas de la zona predominante de las adyacentes si ella considera la respectiva área de riesgo. La resolución a que alude este artículo deberá publicarse en el Diario Oficial. Lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad de aplicar el artículo 45.”.

28. Incorpórase, a continuación del artículo 60, el siguiente artículo 60 bis:

“Artículo 60 bis.- Igualmente, el plan regulador señalará los inmuebles o zonas de conservación histórica, en cuyo caso los edificios existentes no podrán ser demolidos o refaccionados sin previa autorización de la Secretaría Regional Ministerial correspondiente.

Todo instrumento de planificación territorial deberá incluir los humedales urbanos declarados por el Ministerio del Medio Ambiente, dentro de su ámbito de competencia propio, en calidad de área de protección de valor natural. Lo anterior, para efectos de establecer las normas bajo las que deberán otorgarse los permisos de urbanizaciones o construcciones que se desarrollen en ellos.

En el caso de instrumentos de planificación territorial que se encuentren en elaboración o en proceso de modificación a la fecha de declaración del humedal urbano, la obligación contenida en el inciso anterior será exigible cuando la declaratoria se produzca antes del acuerdo del consejo regional o del



concejo comunal, según corresponda, para dar inicio al proceso de consulta pública y aprobación del anteproyecto, conforme con lo establecido en el artículo 36 o en el artículo 43. En el resto de los casos, la municipalidad o la Secretaría Regional Ministerial deberán iniciar la tramitación de una enmienda al respectivo instrumento de planificación territorial para los fines indicados en el inciso precedente, dentro del plazo de treinta días, contado desde la declaración de un humedal urbano por el Ministerio del Medio Ambiente.”.

29. Reemplázase el artículo 72 por el siguiente:

“Artículo 72.- Las municipalidades que tengan plan regulador podrán fijar “zonas de remodelación” en las cuales se disponga modificar la situación existente y establecer una política de renovación de éstas.

La Secretaría Regional Ministerial podrá, asimismo, en determinados casos, proponer a las municipalidades o fijar de oficio “zonas de remodelación” de acuerdo con sus facultades. Para tales objetos, se deberá estudiar, elaborar y aprobar, previamente, un “plan seccional” de la zona escogida en que se determinen sus nuevas características, como el aspecto urbanístico de uso del suelo, trazados viales, densidades, líneas de edificación, sistemas de agrupaciones de la edificación, coeficientes de constructibilidad,



alturas mínimas y máximas, incentivos en las normas urbanísticas, entre otras. Con este propósito podrán 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. Para lo anterior, deberá considerarse la opinión de la autoridad sectorial, en caso de corresponder conforme con la normativa vigente.

En este caso, se deberá incentivar la reconversión o modificación de destino de las construcciones existentes que presentan obsolescencia funcional conforme con las nuevas normas urbanísticas definidas en el plan seccional.

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, tales como cuotas mínimas, para la construcción de viviendas de interés público.

El mismo procedimiento contemplado en este párrafo podrá aplicarse en el caso de zonas de interés público que hayan sido fijadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo de acuerdo con sus facultades. En aquellas se priorizará la inversión pública urbana. En estos casos, cuando se requiera elaborar y aprobar un "plan seccional" para llevar a cabo las acciones y obras contempladas para la zona de interés público, se entenderá que existe la necesidad de modificar la situación existente y



establecer una política de renovación de dicha zona.”.

30. Sustitúyese el artículo 73 por el siguiente:

“Artículo 73.- La declaración de zona de remodelación se aprobará por decreto supremo del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo dictado “por orden del Presidente de la República”, previa consulta a la municipalidad cuando sean fijadas de oficio por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo; o por decreto alcaldicio, previo informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial cuando sean fijadas por la municipalidad, en la forma que determine la Ordenanza General.

En los actos señalados se fijará el plazo dentro del cual los propietarios deberán edificar de acuerdo con las nuevas normas de la zona de remodelación.”.

31. En el artículo 74:

a) Elimínase en el inciso primero la palabra “supremo”.

b) Reemplázase en el inciso tercero la frase “En el mismo decreto” por la siguiente: “Cuando la zona de remodelación y el plan seccional respectivo sean aprobados por decreto supremo, en el mismo



decreto”.

32. Sustitúyese en el epígrafe del Capítulo VIII del Título II el vocablo “sociales” por las palabras “de interés público”.

33. Reemplázase el inciso primero del artículo 87 por el siguiente:

“Artículo 87.- Cuando el Ministerio de Vivienda y Urbanismo o las municipalidades impulsen procesos de regeneración de barrios o de conjuntos habitacionales de viviendas de interés público podrán acogerse a las disposiciones especiales contenidas en los artículos siguientes y su reglamentación contenida en la Ordenanza General de esta ley. Lo anterior, atendida la necesidad de realizar una renovación integral de sectores afectados por un elevado déficit habitacional cuantitativo o cualitativo conforme con las fuentes estadísticas oficiales, y/o una fuerte segregación o deterioro urbano.”.

34. Sustitúyese el artículo 88 por el siguiente:

“Artículo 88.- El Plan Maestro de Regeneración corresponde a una herramienta de gestión pública impulsada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la Secretaría Regional



Ministerial, o por la municipalidad, que debe formularse en conjunto con la comunidad. Cuando sea impulsada por el Ministerio deberá formularse en conjunto con la municipalidad de la comuna en que se emplaza el barrio o conjunto habitacional de viviendas de interés público respecto al que se elaborará el Plan Maestro de Regeneración. Atendida la necesidad de que las acciones y obras allí contenidas puedan concretarse con la mayor rapidez, eficiencia y eficacia posibles, su aprobación estará vinculada a los siguientes efectos normativos sobre el territorio a intervenir, que podrán producirse de manera conjunta o separada:

a) El Plan Maestro de Regeneración que se ejecute sobre un sector respecto del cual el Servicio Regional de Vivienda y Urbanización o la municipalidad, según corresponda, haya adquirido la totalidad de los inmuebles existentes, podrá contemplar la eliminación o reemplazo de espacios públicos existentes. En tal caso, éstos quedarán desafectados del uso público como consecuencia de la publicación del plan, serán subrogados por las nuevas circulaciones, plazas y parques que se construirán, y se transferirán los espacios que se desafectan al Servicio Regional de Vivienda y Urbanización o a la municipalidad respectiva, para que los destine a la ejecución de las obras que contempla el plan. Los inmuebles deberán estar en dominio del respectivo Servicio Regional de Vivienda y Urbanización o de la municipalidad al menos antes de obtener el acuerdo del concejo municipal establecido en el inciso final.

Las superficies que el plan destine a



circulaciones, plazas y parques se considerarán incorporadas al dominio nacional de uso público una vez que la dirección de obras municipales efectúe la recepción definitiva de las correspondientes obras de urbanización, en concordancia con lo establecido en la letra a) del artículo 135. Asimismo, efectuada la recepción definitiva, las superficies destinadas a circulaciones, plazas y parques pasarán automáticamente a ser parte del plan regulador de la comuna, en concordancia con lo establecido en el artículo 69.

b) El Plan Maestro de Regeneración podrá contemplar la modificación de las normas urbanísticas aplicables con el objeto de viabilizar las acciones y obras en aquel contenidas. En tal caso, el Plan Maestro de Regeneración no tendrá que tramitar imagen objetivo, contendrá la memoria explicativa de esta modalidad excepcional de modificación del plan regulador comunal y deberá incluir el o los nuevos cuadros normativos aplicables.

Para que el Plan Maestro de Regeneración produzca cualquiera de los efectos señalados en las letras precedentes se requiere que sea publicado en el Diario Oficial, previa aprobación del concejo municipal, y que sea promulgado mediante decreto alcaldicio. En el decreto respectivo podrán contemplarse las materias señaladas en el artículo 74, en lo que sea procedente.”.



35. En el inciso primero del artículo 90:

a) Incorpórase, a continuación de la frase “los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización”, la siguiente: “o las municipalidades, según corresponda,”.

b) Reemplázase la palabra “renovación” por “regeneración”.

36. Incorpóranse, a continuación del artículo 91, el siguiente Capítulo IX y los artículos 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, y 99, que lo componen:

#### “CAPÍTULO IX

De la habilitación normativa de terrenos para la construcción de proyectos de viviendas de interés público, o de proyectos que consideren obras destinadas a promover el acceso equitativo de la población a bienes públicos urbanos relevantes.

Artículo 92.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá proponer normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos, en forma excepcional y en cumplimiento de lo dispuesto en este Capítulo y en las normas reglamentarias que puedan dictarse al efecto. Lo anterior, atendida la necesidad de 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, el referido ministerio 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. La Ordenanza General podrá reglamentar las demás disposiciones para la aplicación de este mecanismo.

Este mecanismo excepcional sólo podrá ser aplicado respecto de terrenos que se encuentren inscritos a nombre del Servicio Regional de Vivienda y Urbanización respectivo, de otro órgano que integre la Administración del Estado, empresa pública o sociedad del Estado. También podrá aplicarse respecto de terrenos sobre los cuales exista una promesa de compraventa en favor de tales órganos.

En los casos referidos en los incisos precedentes, las normas urbanísticas especiales que se establezcan para el o los terrenos sólo podrán ser aplicadas para la construcción del o los proyectos que justificaron el uso de esta facultad excepcional y no para la ejecución de proyectos que tengan un objeto distinto.

Artículo 93.- Las normas urbanísticas especiales sólo podrán aplicarse para la construcción de los proyectos referidos en el artículo precedente y la aplicación de este mecanismo excepcional no implicará una modificación del plan regulador comunal



o del plan seccional vigente.

En consecuencia, a través del establecimiento de normas urbanísticas especiales no podrá modificarse el límite urbano, ni eliminarse o modificarse circulaciones, plazas o parques declarados de utilidad pública de acuerdo con el artículo 59. Tampoco podrán eliminarse o modificarse las zonas o áreas definidas en los artículos 60 y 60 bis, tales como zonas no edificables, áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural o de valor natural, ni áreas de riesgo.

En el caso de habilitación normativa de terrenos para la construcción de proyectos que consideren bienes públicos urbanos relevantes, no podrá establecerse el uso de suelo, actividad productiva o infraestructura calificada como molesta, insalubre, contaminante o peligrosa.

No podrá aplicarse este mecanismo especial en terrenos que se encuentren emplazados en áreas de protección de valor natural. Tampoco podrá aplicarse este mecanismo en áreas de protección de valor patrimonial cultural, salvo que el proyecto que se habilita tenga por objeto preservar los valores y atributos de carácter patrimonial cultural por los cuales dichas áreas fueron protegidas.

La habilitación normativa no podrá aplicarse sobre terrenos regulados por instrumentos de planificación de nivel intercomunal, salvo que se encuentren regidos por normas transitorias con



carácter supletorio, conforme con el artículo 28.

Artículo 94.- Corresponderá a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo elaborar la propuesta de normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos, de oficio o a solicitud del Servicio Regional de Vivienda y Urbanización respectivo, o del órgano de la Administración del Estado, empresa pública o sociedad del Estado propietario del predio o que promueva el proyecto que considera la construcción de bienes públicos urbanos relevantes. Si se trata de procedimientos iniciados de oficio, deberá contarse previamente con el consentimiento expreso del órgano de la Administración del Estado, empresa pública o sociedad del Estado propietario del predio.

De forma previa a la elaboración de la propuesta de normas urbanísticas especiales, la referida Secretaría Regional Ministerial deberá realizar un análisis de pertinencia. Para lo anterior, deberá verificar que se trata de proyectos de viviendas de interés público que puedan contribuir a la integración de las familias en la ciudad y generar una adecuada relación con el entorno urbano; o que promuevan el acceso equitativo por la población a bienes públicos urbanos relevantes, según corresponda. Junto a ello, deberán ponderarse las dificultades técnicas que pueda presentar la ejecución de dichos proyectos, tales como la necesidad de efectuar obras extraordinarias de urbanización o de mitigación de riesgo, y podrán



considerarse elementos de financiamiento. Lo anterior, sin perjuicio de los criterios relativos a los estándares urbanos, de sustentabilidad y de integración social mínimos que deberán cumplir estos terrenos para aplicar este mecanismo, que en esta materia pueda establecer la Ordenanza General.

Cuando se requiera establecer normas urbanísticas especiales para la construcción del equipamiento necesario para asegurar la integración social y urbana de las familias, la respectiva Secretaría Regional Ministerial deberá verificar que la programación de dichos equipamientos considere el financiamiento y los plazos para que su construcción y puesta en operación, sea de manera previa o simultánea a la construcción y recepción definitiva de los proyectos de vivienda de interés público. Lo anterior, con el objeto de no producir o consolidar situaciones de segregación, déficit o baja disponibilidad de equipamiento.

En aquellos casos en que la aplicación de este mecanismo excepcional se efectúe a solicitud del órgano de la Administración del Estado, empresa pública o sociedad del Estado propietario del predio, el requirente deberá informar el rol de avalúo del o los terrenos y su dirección; las circunstancias de hecho y de derecho que fundamentan la solicitud; las normas urbanísticas especiales y sus índices estimados acorde al proyecto que se requiere viabilizar; además de acompañar todos los antecedentes necesarios para realizar el análisis de pertinencia, tales como el certificado de



informaciones previas emitido por la respectiva Dirección de Obras Municipales. A su vez, la Secretaría Regional Ministerial podrá requerir los antecedentes adicionales necesarios para el análisis de pertinencia.

Cuando el o los predios cuya habilitación normativa se evalúa se encuentren emplazados en sectores respecto de los cuales existen antecedentes técnicos o históricos que den cuenta de su exposición a amenazas de origen natural o antrópico se requerirá informe favorable, aun cuando no se encuentre reconocida el área de riesgo en el respectivo plan regulador comunal. Dicho informe se pronunciará respecto de las obras de mitigación contempladas por el proyecto que se desea ejecutar y será elaborado por el organismo técnico correspondiente, conforme con lo dispuesto en la ley N° 21.364, que establece el Sistema Nacional de Prevención y Respuesta ante Desastres.

El resultado del análisis de pertinencia deberá ser notificado al órgano de la Administración del Estado, empresa pública o sociedad del Estado solicitante.

Artículo 95.- La propuesta que elabore la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá identificar el o los terrenos que serían objeto de esta herramienta excepcional y contener un diagnóstico sobre las normas urbanísticas aplicables y la vialidad existente y proyectada en el



sector. Considerará como antecedentes la memoria explicativa, estudios, informes, normas y planos que conforman el respectivo plan regulador.

Si el o los terrenos se encuentran dentro del territorio operacional de una empresa sanitaria, se requerirá un certificado emitido por aquella en que conste que el proyecto cuenta con factibilidad sanitaria. Si el terreno se encuentra fuera del territorio operacional de una empresa sanitaria, bastará con acompañar el convenio suscrito con un concesionario en el que conste el compromiso de presentar una solicitud de nueva concesión o de ampliación de la existente, conforme con lo establecido en el decreto con fuerza de ley N° 382, de 1988, del Ministerio de Obras Públicas, Ley General de Servicios Sanitarios, sin perjuicio de lo dispuesto en la ley N° 20.998, que regula a los servicios sanitarios rurales.

En lo que respecta a la conectividad vial, deberá precisarse en el diagnóstico que el o los terrenos cuentan o podrían contar con acceso a través de una vía pública que factibilizará la ejecución del proyecto que se habilita normativamente, existente o proyectada, e indicarse su categoría y el ancho entre líneas oficiales.

Los proyectos de equipamiento deberán cumplir con las normas generales aplicables según su escala o nivel en lo relativo a su carga de ocupación y ubicación respecto de la categoría de la vía que enfrentan.



En caso de que los terrenos se encuentren emplazados en áreas de riesgo o en áreas de protección, identificadas como tales en el respectivo instrumento de planificación territorial, deberán incluirse en el diagnóstico todos los antecedentes relacionados con dicha condición, con el objeto de contar con la información necesaria para determinar las medidas de subsanación, mitigación o resguardo, referidas en el artículo siguiente.

Artículo 96.- A partir de la identificación de los elementos de diagnóstico señalados en el artículo precedente, la Secretaría Regional Ministerial elaborará la propuesta específica de normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos.

En cuanto al contenido de la propuesta de normas urbanísticas especiales, se deberá incluir el o los cuadros normativos que tendrán el o los terrenos, según corresponda, e identificarse todas las normas urbanísticas aplicables.

En cuanto a la expresión gráfica de la propuesta de normas urbanísticas especiales, no se requerirá la presentación de un plano detallado del o los proyectos que allí podrían ejecutarse, sino únicamente un esquema general en el que se presenten las posibles tipologías de edificaciones que podrían incluirse en el terreno y su potencial volumetría, así como las superficies que podrían destinarse a uso



residencial, equipamiento, áreas verdes u otros, y a espacios públicos o de uso común, según corresponda al tipo de proyecto.

Si las características del o los terrenos lo requieren, en el esquema general también deberán presentarse las características de las posibles nuevas vías o circulaciones y sus conexiones con las existentes, así como la presentación preliminar y esquemática de las medidas para subsanar o mitigar los efectos de las áreas de riesgo y/o para resguardar los valores y atributos protegidos por las áreas de protección.

Lo señalado en los dos incisos precedentes es sin perjuicio que la revisión del diseño específico del o los proyectos a desarrollar en dichos terrenos y su aprobación definitiva corresponderán a la etapa de obtención del correspondiente permiso de edificación. En consecuencia, los proyectos definitivos podrán contemplar diferencias con lo presentado en el esquema general, siempre y cuando se ajusten a las normas urbanísticas especiales incluidas en los cuadros normativos referidos.

Artículo 97.- La propuesta de normas urbanísticas especiales deberá someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica únicamente cuando, encontrándose dentro de alguno de los supuestos establecidos en el reglamento que regula dicho procedimiento de evaluación conforme con el artículo 7 ter de la ley N° 19.300, permita la



construcción de más de ciento sesenta viviendas en el o los terrenos en los que se aplique esta herramienta excepcional o permita la construcción de un equipamiento de escala mayor. El procedimiento aplicable será simplificado conforme lo disponga el reglamento citado. El resto de los supuestos se encontrarán exentos de dicho trámite.

Los proyectos que posteriormente se ejecuten en dichos terrenos deberán dar cumplimiento a la normativa general que les resulte aplicable y someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental cuando ello sea exigible conforme a la normativa vigente.

Artículo 98.- La Secretaría Regional Ministerial enviará al alcalde respectivo la propuesta de normas urbanísticas especiales, quien informará a la comunidad y deberá remitirla al concejo municipal en el plazo máximo de diez días hábiles.

El concejo municipal contará con treinta días hábiles para su pronunciamiento, contados desde el ingreso de la propuesta a la municipalidad. Si transcurrido dicho plazo la Secretaría Regional Ministerial no ha recibido copia del acta en que conste el pronunciamiento del concejo, la propuesta se tendrá por aprobada. Si el concejo rechaza la propuesta o presenta observaciones, la Secretaría Regional Ministerial tendrá el plazo de treinta días hábiles para analizar los argumentos esgrimidos y,



eventualmente, remitirle una nueva propuesta para su pronunciamiento, en el mismo plazo y condiciones señalados en este artículo.

Obtenida la aprobación del concejo municipal, de manera expresa o por el vencimiento del plazo, el alcalde podrá sancionar el texto aprobatorio de la propuesta por decreto alcaldicio fundado. En los casos en que se trate de una propuesta de normas urbanísticas especiales que haya debido someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá remitir al municipio la resolución de término de dicho procedimiento en forma previa a dictar la resolución que sanciona la propuesta.

Artículo 99.- El decreto alcaldicio que apruebe el establecimiento de normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos deberá establecer el plazo de vigencia de sus efectos y publicarse en el Diario Oficial. Los planos y una copia del decreto alcaldicio correspondiente se archivarán en el Conservador de Bienes Raíces, en la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y en la municipalidad correspondiente.

La solicitud de permiso de edificación para tales proyectos deberá especificar el decreto alcaldicio que aprobó las normas urbanísticas especiales y presentarse dentro del plazo indicado en el inciso primero, sin necesidad de adjuntar un certificado de informaciones previas que deje



constancia de tales normas.

La recepción definitiva de los proyectos deberá realizarse conforme al permiso otorgado y a las normas urbanísticas especiales establecidas por decreto alcaldicio, aun cuando el instrumento de planificación aplicable en el territorio se haya modificado en el tiempo intermedio o se haya cumplido el plazo indicado en el inciso primero.

La recepción definitiva de los proyectos extinguirá los efectos del decreto alcaldicio que aprueba el establecimiento de normas urbanísticas especiales.”.

37. En el artículo 183:

a) Reemplázase en el inciso primero la frase “adicionales de urbanización o equipamiento, así como condiciones asociadas a obras que aporten al cuidado ambiental y consideraciones ambientales” por la siguiente: “para la utilización de las normas urbanísticas referidas a obras adicionales de urbanización o equipamiento, así como asociadas a obras que aporten a la protección del medio ambiente o que refieran a consideraciones ambientales”.

b) Sustitúyese el inciso segundo por el siguiente:

“El cumplimiento de las condiciones será requisito para la recepción de los proyectos a que se



refiere este artículo. Si se trata de recepciones definitivas parciales, la recepción de cada etapa requerirá la ejecución conforme de las condiciones respectivas que permitan su habilitación independiente, lo que deberá quedar consignado en el estudio de impacto urbano que se deberá elaborar para estos efectos. Sin perjuicio de lo anterior, el cumplimiento de las condiciones podrá garantizarse mediante cauciones que se ajusten a lo dispuesto en el artículo 173, y su incumplimiento acarreará, además de su cobro, la caducidad de las autorizaciones otorgadas y no ejecutadas.”.

38. Reemplázase el artículo 184 por el siguiente:

“Artículo 184.- Los planes reguladores comunales podrán otorgar incentivos en las normas urbanísticas aplicadas en todo o parte de su territorio condicionados al desarrollo de proyectos de viviendas de interés público, de espacios públicos o de espacios privados abiertos al uso o tránsito público; al mejoramiento de los espacios públicos existentes; a la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos; a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público; a la incorporación de equipamiento y obras que aporten al cuidado ambiental y a la eficiencia energética; a la incorporación de viviendas de interés público o usos de suelo en los proyectos o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los



niveles de integración social y sustentabilidad urbana. Asimismo, para el cumplimiento de los objetivos señalados podrán establecer condiciones para la utilización de las normas urbanísticas aplicables en todo o parte del territorio.

El cumplimiento de las condiciones indicadas en el inciso precedente será requisito para la recepción de los proyectos que se acojan a los incentivos de normas urbanísticas o condiciones para la aplicación de normas urbanísticas. Si se trata de recepciones definitivas parciales, la recepción de cada etapa requerirá la ejecución conforme de las condiciones respectivas que permitan su habilitación independiente.

El plan regulador comunal deberá precisar el área en que dichos incentivos o condiciones serán aplicables, y su aprobación dejará sin aplicación en dicho sector los artículos 63, 107, 108 y 109, se acojan o no los proyectos específicos a dichos incentivos o condiciones.

En aquellos sectores protegidos bajo la categoría de Zona Típica, Zona de Conservación Histórica o en alguna de las categorías que las reemplacen, necesariamente deberán respetarse los valores y atributos por los cuales dichas zonas fueron protegidas. En consecuencia, en tales áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural solo podrán establecerse incentivos normativos o condiciones para la aplicación de las normas urbanísticas cuando ellas tengan por objeto



resguardar tales valores y atributos y resulten compatibles con el valor patrimonial cultural protegido, lo que deberá quedar descrito expresamente en la memoria explicativa del instrumento.”.

Artículo 6.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el encabezamiento del inciso segundo del artículo 55 contenido en el artículo primero de la ley N° 21.442, que aprueba nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria:

1. Elimínase la frase “el referido instrumento no se hubiere adaptado aún a lo dispuesto en dicha norma y”.

2. Elimínase la palabra “supletorias”.

Artículo 7.- Introdúcense en el artículo cuarto de la ley N° 21.078, sobre transparencia del mercado del suelo e impuesto al aumento del valor por ampliaciones del límite urbano, las siguientes modificaciones:

1. Reemplázase en el inciso séptimo del artículo 1 la expresión “y el inciso sexto del artículo 43, ambos” por lo siguiente: “, el inciso primero del artículo 43 bis, el inciso primero del artículo 43 ter y el numeral 6 del artículo 53, todos”.



2. Reemplázase en la letra b) del numeral 1 del artículo 5 la expresión “y el inciso sexto del artículo 43, ambos”, por lo siguiente: “, el inciso primero del artículo 43 bis, el inciso primero del artículo 43 ter y el numeral 6 del artículo 53, todos”.

3. Reemplázase en el numeral 1 del artículo 8 la expresión “numeral 2 del artículo 28 bis B”, por la siguiente: “numeral 2 del artículo 28 octies”.

#### Disposiciones transitorias

Artículo primero.- El artículo 27 ter incorporado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, solo será aplicable a los procesos de planificación territorial iniciados con posterioridad a la entrada en vigencia de esta ley.

Artículo segundo.- Para efectos de la aplicación del artículo 28 sexies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en el caso de los instrumentos vigentes, el organismo encargado deberá elaborar y suministrar el primer informe de monitoreo al sistema de información regulado en la letra b) del artículo 28 undecies de la misma ley dentro del plazo de un año contado desde la publicación de la presente ley y, bienalmente de manera sucesiva dentro del



último trimestre del año calendario a contar de dicho primer informe.

En aquellos casos en que los instrumentos de planificación territorial aun no contengan en su memoria explicativa los indicadores de seguimiento y criterios de actualización o rediseño conforme con lo dispuesto en el artículo 28 sexies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberán actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a diez años conforme con las normas del artículo 2.1.4. bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones o aquellas que lo reemplacen.

Artículo tercero.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo deberá informar los programas de formación, capacitación y certificación disponibles en planificación urbana y materias afines dentro del plazo máximo de dieciocho meses contado desde la fecha de publicación de esta ley. Para lo anterior, podrá proponer un proceso gradual, tanto a nivel regional como comunal.

Artículo cuarto.- En aquellos casos en que se le haya transferido al gobierno regional la facultad de elaborar o modificar el plan regulador intercomunal o metropolitano, en virtud del decreto supremo N° 61, de 2023, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, o de otros que puedan dictarse, las referencias que realiza la Ley General de Urbanismo y Construcciones a la autoridad encargada



de su elaboración o a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo se entenderán realizadas al gobierno regional, según corresponda.

Artículo quinto.- El reglamento de zonas de interés público a que hace referencia el artículo 2° de la ley N° 16.391, que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, modificado por la presente ley, será dictado dentro del plazo de seis meses, contado desde la publicación de esta última en el Diario Oficial.

Artículo sexto.- 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.”.

\*\*\*\*\*



Lo que tengo a honra comunicar a  
V.E.

JOSÉ MIGUEL CASTRO BASCUÑÁN  
Presidente de la Cámara de Diputados

MIGUEL LANDEROS PERKIĆ  
Secretario General de la Cámara de Diputados