

**MENSAJE DE S.E. EL PRESIDENTE DE  
LA REPÚBLICA CON EL QUE INICIA UN  
PROYECTO DE LEY PARA EL  
FORTALECIMIENTO Y MODERNIZACIÓN  
DEL SISTEMA DE PLANIFICACIÓN  
TERRITORIAL**

---

Santiago, 25 de noviembre de 2024

**M E N S A J E N° 244-372/**

**A S.E. LA  
PRESIDENTA  
DE LA H.  
CÁMARA DE  
DIPUTADAS  
Y DIPUTADOS**

Honorable Cámara de Diputadas y  
Diputados:

En uso de mis facultades constitucionales, tengo el honor de someter a vuestra consideración el siguiente proyecto de ley que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de fortalecer y modernizar el sistema de planificación territorial del país.

**I. ANTECEDENTES**

La planificación urbana es una función pública cuyo objetivo es organizar y definir el uso de suelo y las demás normas urbanísticas de acuerdo con el interés general. Del correcto ejercicio de esta función depende directamente la calidad de vida de los habitantes de un territorio, así como el efectivo ejercicio de diversos derechos fundamentales. Conforme al artículo 2.1.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los instrumentos de planificación territorial constituyen un sistema en el cual las disposiciones del instrumento de mayor nivel, propias de su ámbito de competencia, tienen primacía y son obligatorias para los de menor nivel.

Atendida su relevancia, el sistema de planificación urbana en Chile ha experimentado importantes cambios en la última década, principalmente a través de las modificaciones introducidas por la ley N° 20.958, de 2016, de aportes al espacio público; ley N° 21.078, de 2018, sobre transparencia del mercado del suelo e impuestos al aumento de valor por ampliación del límite urbano; y de la ley N° 21.450, de 2022, sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional.

En este sentido, a través de la ley N° 20.958, de aportes al espacio público, se introdujeron nuevas facultades para los planes reguladores, permitiendo la incorporación de condiciones o incentivos en las normas urbanísticas. Lo anterior, implicó una sofisticación de la técnica de planificación en miras de la consecución de objetivos de desarrollo sustentable y provisión o mejoramiento de espacios públicos, entre otros fines.

Por su parte, el foco de la ley N° 21.078, sobre transparencia del mercado del suelo, fue principalmente aumentar los estándares de transparencia, publicidad y participación ciudadana dentro del proceso de planificación, reconociendo el rol fundamental que tiene en la definición del aprovechamiento urbanístico del suelo, la configuración del contenido del derecho de propiedad y la democratización de las decisiones de planificación que se adoptan en el territorio.

Finalmente, mediante la ley N° 21.450, sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional, se incorporó un nuevo poder-deber para el planificador al incorporar criterios de

integración social y urbana para asegurar la provisión de viviendas de interés público y el acceso equitativo de la población a bienes públicos urbanos relevantes. Como contrapartida, se han entregado nuevas herramientas a los instrumentos de planificación territorial para cumplir con dichos fines, como el establecimiento de normas de resguardo y condiciones en cada nivel de planificación.

A pesar de los avances legislativos, muchas de las modificaciones legales recién indicadas han ampliado las exigencias a los instrumentos de planificación territorial, redundando en un aumento en los tiempos de sus procedimientos de elaboración o modificación. Si bien, en su mayoría, las comunas cuentan con instrumentos de planificación territorial vigentes -el 95% de las comunas del país, según datos del Reporte Nacional de Instrumentos de Planificación Territorial del año 2023 de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo- en muchos casos sus disposiciones están obsoletas en relación a los cambios que ha experimentado su territorio.

Adicionalmente, la actual normativa ha propiciado en parte un excesivo formalismo, duplicidad de funciones y falta de coordinación entre órganos de la Administración del Estado en la tramitación de los instrumentos de planificación territorial. A su vez, el sistema evidencia muestras de falta de certeza jurídica, tanto dentro de la tramitación del procedimiento de planificación, como en la aplicación de las disposiciones de los instrumentos, lo cual intensifica los negativos efectos de las limitaciones que actualmente afectan a nuestro sistema de planificación territorial.

En este contexto, se hace necesario avanzar hacia un estado de mayor modernización del sistema de planificación en aras de su fortalecimiento.

Para lo anterior, es necesario identificar los problemas que impactan negativamente el sistema:

**1. Demora en la tramitación del procedimiento general de aprobación o modificación de planes reguladores comunales e intercomunales**

Los instrumentos de planificación territorial han logrado expandir su cobertura, de acuerdo con los resultados del documento "Propuestas para el mejoramiento de la institucionalidad y los procesos de elaboración y aprobación de los instrumentos de planificación territorial" elaborado durante el año 2019 por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano -hoy Consejo Nacional de Desarrollo Territorial-. Sin embargo, existe un diagnóstico crítico compartido respecto de los largos procesos de elaboración y aprobación, desactualización de los instrumentos y, en definitiva, limitadas facultades para conducir el desarrollo urbano de forma de resolver y adelantarse a las necesidades de la población.

El estudio en comento identifica elementos de diagnóstico sobre el estado de los instrumentos de planificación territorial en Chile. Entre ellos destaca la ausencia de *"mecanismos que permitan cerrar etapas, existiendo siempre el riesgo de tener que volver al inicio del proceso"* (punto 2.4.). A su vez, bajo el título "Proceso de toma de razón por parte de la CGR", indica que *"(c)uando los IPT son promulgados por el Gobierno*

*Regional estos deben ser revisados por la CGR, organismo que muchas veces tiene una interpretación propia respecto de las materias que pueden contener los IPT y la aplicación de la normativa urbana, lo que se concreta mediante observaciones o rechazo de la toma de razón, que nuevamente obligan a rehacer procesos de consulta pública, revisión de MINVU e incluso repetición de la evaluación ambiental estratégica. Lo anterior es una importante fuente de precariedad e incerteza en el sistema".* Por su parte, con el título "Decisiones del Concejo Comunal o Consejo Regional", sostiene que "(a)unque el IPT esté técnicamente bien fundado, la aprobación del Concejo Comunal o Consejo Regional puede desconocer dichos fundamentos y ponderar consideraciones de orden político. De esta manera, se genera otra arista de incertidumbre y posibilidad de cambios en etapas avanzadas del IPT, que pueden derivar en retrocesos y repetición de etapas".

En particular, se han identificado como causas subyacentes de este problema, las siguientes:

**a.** La normativa actual no dispone de un hito formal -asociado a un acto administrativo- para acreditar el comienzo de la elaboración de un instrumento o sus modificaciones; ni consagra un plazo máximo para dicha tramitación. Esto extiende los procesos sin límite temporal, lo que resulta en antecedentes de diagnóstico que pueden encontrarse desactualizados.

Asimismo, no existen consecuencias asociadas a dicha demora, lo que dificulta la rendición de cuentas a la ciudadanía por parte del órgano encargado de la planificación -sea esta metropolitana, intercomunal, o comunal-. Adicionalmente, se producen problemas de

certeza jurídica en torno al ordenamiento jurídico aplicable a los procesos de elaboración o modificación de instrumentos de planificación territorial en curso -en aquellos casos en que son modificados- pues no existe claridad para determinar el hito a partir del cual el nuevo ordenamiento debería ser aplicado.

**b.** El artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece la obligación de tramitar una imagen objetivo sobre el territorio a planificar, sin distinguir suficientemente las materias que abarca la modificación, particularmente, en el caso de planes reguladores comunales. Lo anterior, supone una etapa adicional dentro del proceso que, en casos de modificaciones de menor envergadura, tiene como consecuencia la repetición de instancias de participación respecto de una única alternativa de estructuración del territorio. Lo anterior, provoca demoras innecesarias, así como desinterés en las instancias de participación ciudadana al ser reiterativas.

Junto a lo anterior, el artículo mencionado no consagra un efecto al silencio administrativo del consejo regional o concejo comunal cuando deben acordar los términos para elaborar el anteproyecto. Esto puede producir una paralización *de facto* del proceso y la imposibilidad de continuar injustificadamente su tramitación, sin que existan actualmente herramientas para revertir esta situación.

**c.** Las revisiones técnico-jurídicas de las propuestas de planificación se realizan en etapas tardías del proceso. Actualmente, el proceso de planificación de nivel comunal considera la revisión del proyecto por parte de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva para verificar que

cumpla con las normas aplicables, de acuerdo al artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Sin embargo, dicha revisión se realiza después de las instancias de consulta pública y aprobación por parte del concejo comunal. Esto provoca que, ante reparos en la revisión, se deba retroceder en etapas muy avanzadas del procedimiento para lograr adecuar la propuesta a la normativa. También se producen dificultades para readecuar la propuesta atendido su estado de avance. Lo anterior, repercute en una inadecuada participación ciudadana pues se desarrolla sobre un anteproyecto que no podrá perseverar por incumplimientos normativos. La situación descrita genera tardanza y desconfianza en los procesos y cambios en las propuestas que pueden ser desconocidos por la comunidad.

**d.** Falta de claridad en la normativa que rige la etapa de aprobación de planes reguladores comunales. Lo anterior, principalmente en la etapa de consulta pública; las observaciones de la comunidad; la forma de realizar las audiencias públicas; los cambios que es posible realizar al anteproyecto por parte del concejo comunal; los efectos en el procedimiento de elaboración o modificación de un instrumento frente a la declaración de un humedal urbano que debe ser reconocido conforme a la ley N° 21.202 y las normas que resultan aplicables a los proyectos mientras dicho procedimiento de planificación se tramita; entre otros.

**e.** Duplicidad de pronunciamientos y controles por parte de distintos organismos públicos sobre los mismos aspectos del proyecto de plan regulador comunal. De acuerdo a lo consignado en el Informe N° 1 Edición 2 del estudio "Manual de Estilo para la confección de

ordenanzas de instrumentos de planificación territorial", preparado por Habiterra Ltda. Consultores en el año 2016, de los 382 planes reguladores comunales que entraron en vigencia en el período 2005-2015 "se infiere que el mayor número de publicaciones en el DO en éstas regiones, se debe al amparo legal que tienen las comunas de los instrumentos del nivel intercomunal cuales son los Metropolitanos de Santiago (PRMS), Concepción (PRMC), PRI vigentes en el caso de la Región de O'Higgins, y PREMVAL en Valparaíso; para efectos de facilitar la promulgación de formulaciones o modificaciones de PRC según el procedimiento de entrada en vigencia que exige la revisión por parte de la Contraloría General de la República. Por el contrario, las regiones extremas, tanto norte como austral, presentan un número mínimo de instrumentos promulgados en el período en cuestión".

Asimismo, de acuerdo con lo descrito en el Informe N° 2 denominado "Hitos y Nudos Críticos" de la Consultoría PNUD del año 2023 "Antecedentes para la Revisión del Sistema de Planificación Territorial", "en casi todos los casos destaca el proceso en Contraloría, como uno de los de mayor duración. Este proceso es siempre obligatorio en PRI/PRM, y para los PRC que no tienen un PRI como instrumento superior. Para estos últimos casos, se tiene que el plazo adicional significaría el trámite CORE/CGR es el siguiente: PRC Parcial (+43% sobre total con IO) aumenta 515 días- PRC Total (+76% sobre total con IO: aumenta 1.089 días) De acuerdo con esto, el trámite de aprobación CORE/CGR afecta mucho más a los PRC de modificación Total que a los de modificación Parcial".

Esta situación constituye una manifestación de la excesiva atomización



de la administración pública urbanística, fenómeno que implica el ejercicio de competencias concurrentes por diversos órganos de la Administración Pública que en ocasiones colisionan entre sí, generando incertezas y restando eficacia a las normas en su aplicación. En este sentido, de acuerdo al ordenamiento jurídico vigente, si existe un plan regulador intercomunal o metropolitano que incluya el territorio comunal, el proyecto de plan o su modificación debe ser promulgado por decreto alcaldicio previo informe favorable sobre sus aspectos técnicos por parte de la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo. No obstante, si no existe plan regulador intercomunal o metropolitano, la aprobación del proyecto se sustrae del ámbito municipal y se traspasa al gobierno regional. En tal caso, debe obtenerse el acuerdo del consejo regional para proceder a la promulgación del plan regulador comunal, lo cual constituye un trámite adicional para lograr su vigencia y exige cumplir con el trámite de toma de razón ante la Contraloría General de la República.

Esto último supone un doble control jurídico considerando que, en todos los casos, el proyecto de plan regulador comunal o sus modificaciones deben contar con informe previo favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, conforme a lo establecido en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Así, corresponde a dicho organismo velar por la adecuación del instrumento con las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y su concordancia con los instrumentos del nivel intercomunal, en caso de existir.

Todo lo anterior implica una duplicidad de trámites y genera

diversidad de criterios en la revisión de mérito -por parte del consejo regional y concejo municipal- y la revisión jurídica -por parte de las referidas Secretarías Ministeriales y la Contraloría General de la República-, además de un trato diferenciado y sin mayor justificación entre las comunas que forman parte de aquellas reguladas por un plan regulador de nivel intercomunal de aquellas que no.

## **2. Falta de herramientas adecuadas para tramitar modificaciones a la norma urbana**

Otro de los problemas que afectan al sistema de planificación territorial dice relación con los limitados mecanismos y herramientas de modificación de la norma urbana, cuya carga administrativa debe ser proporcional a las materias que requieren ser reformadas. Lo anterior, ya sea que se trate de procedimientos simplificados de modificación de instrumentos de planificación o de otros instrumentos de gestión urbana para habilitar la construcción de proyectos de interés público, que faciliten la inversión urbana habitacional y hagan más eficientes los procesos.

En relación con una perspectiva material de la gestión del territorio, se ha identificado la necesidad de fortalecer y consolidar mecanismos de gestión, entendidos como aquellos que permiten materializar o llevar a cabo las previsiones dispuestas en los instrumentos de planificación territorial y facilitan la ejecución de proyectos.

Al respecto, el estudio del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano ya individualizado identifica dentro de los elementos de diagnóstico las "(m)odificaciones de IPT sin procedimiento ah hoc" (punto 2.5.). Al respecto, señala que "(1)a *LGUC* reconoce

*tres tipologías para la confección de un IPT: elaboración, modificación y enmienda, pero sólo esta última cuenta con un proceso de confección y aprobación propio y simplificado. Lo anterior obliga a que las modificaciones de IPT deban realizar el mismo procedimiento de elaboración y aprobación que un plan nuevo, independiente de la magnitud y alcance de las materias tratadas en dicha modificación. En este contexto, los IPT tienden a ser "inamovibles", en el sentido de que se requiere de un proceso largo y complejo para modificar o ajustar los instrumentos".*

De esta forma, se advierten las siguientes falencias en la regulación actual vinculadas a la falta de procedimientos y mecanismos adecuados para favorecer la planificación territorial oportuna:

**a.** La Ley General de Urbanismo y Construcciones en sus artículos 37 bis y 45 consagra la "enmienda" como un tipo de procedimiento simplificado de modificación de instrumentos de planificación territorial de nivel intercomunal y comunal respectivamente. No obstante, existen dudas acerca del alcance de varias de sus causales -como aquellas referidas a las modificaciones de los trazados de vías o escalas de equipamiento- y se encuentran acotadas a hipótesis que no abordan todas aquellas materias que requieren de un proceso más expedito.

**b.** Los instrumentos de planificación tardan en reconvertir terrenos con uso de suelo industrial o de infraestructura que se encuentra en desuso. Esta situación provoca el desaprovechamiento de terrenos bien localizados y la persistencia de terrenos con construcciones abandonadas y sin uso, aumentando situaciones de inseguridad y

deterioro. Al mismo tiempo, no existen alternativas de instrumentos de gestión que permitan considerar otras vías que no sean la modificación de un instrumento de planificación.

**c.** Demora en la tramitación de los planes seccionales de remodelación y desactualización de sus términos al contenido de la ley N° 21.450, sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional.

**d.** Limitaciones para la aplicación de los Planes Maestros de Regeneración - incorporados a la legislación de urbanismo y construcciones por la ley N° 21.450-. Actualmente, solo pueden ser llevados a cabo por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sin que las entidades municipales tengan habilitación de impulsar dichos procesos -aun cuando deben ser aprobados por el concejo municipal y promulgados por decreto alcaldicio-.

**e.** Demora de los instrumentos de planificación territorial en incorporar normas urbanísticas a terrenos que han perdido su carácter de áreas no edificables -tales como fajas de protección de líneas férreas o gaseoductos-. Esto provoca la existencia de retazos en medio de las ciudades que son desaprovechados y que dificultan los procesos de regeneración o reconversión urbana.

**f.** Limitaciones para la aplicación del mecanismo de habilitación normativa de terrenos para proyectos de viviendas de interés público.

Al mes de noviembre del año 2024, este mecanismo ha sido aplicado con éxito en más de catorce casos en todo Chile, habilitando la construcción de más de

tres mil viviendas de interés público - destacan aquellas emplazadas en la zona de interés público del sector de El Alto en la comuna de Arica-. Se encuentran en trámite a la misma fecha diecisiete procedimientos, por lo que el término de vigencia de esta herramienta impactará negativamente en la adecuada gestión de proyectos públicos de relevancia con énfasis en la atención del déficit habitacional.

Similar situación ocurre con la prerrogativa dispuesta en la ley de presupuestos del sector público del año 2024, que faculta a los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización para asociarse con terceros para la ejecución de proyectos habitacionales y de interés público -por medio de la glosa 07 de la partida del Ministerio de Vivienda y Urbanismo-. Ejemplo de dicho ejercicio es el convenio suscrito entre el Servicio de Vivienda y Urbanización de la región de Coquimbo y el Fondo de Infraestructura S.A. durante el presente año 2024, que establece las bases colaborativas para llevar adelante la regeneración de la antigua maestranza ferroviaria "FERRONOR" ubicada en un lugar estratégico de la ciudad de Coquimbo; o el reciente convenio celebrado entre Servicio Regional de Vivienda y Urbanización Metropolitano, el Fondo de Infraestructura S.A. y la I. Municipalidad de Quinta Normal para la regeneración de la zona industrial adyacente al Parque de la Familia, ubicada en Santiago. Hoy se tramitan otros convenios que permitirán consolidar desarrollos estratégicos de suelo para distintas ciudades.

**g.** Procedimientos simplificados de modificación de instrumentos de planificación territorial que no tienen correlato en un procedimiento -también simplificado- de evaluación ambiental

estratégica, generando incoherencia entre los procedimientos.

**3. Ineficacia práctica de la norma de actualización contenida en el artículo 28 sexies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones**

Actualmente, nuestro ordenamiento jurídico fija una regla para definir si un instrumento de planificación territorial se encuentra actualizado o desactualizado. Así, el artículo 28 sexies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones dispone que "(l)os *instrumentos de planificación territorial deberán actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a diez años*", dando por supuesto que transcurrido dicho plazo el instrumento ha quedado desactualizado. Lo anterior, no responde a indicadores de seguimiento de los objetivos de planificación, a criterios de rediseño con pertinencia territorial ni considera las características específicas del instrumento y territorio regulado.

Esta regla no ha logrado producir los efectos deseados. Según datos del Reporte Nacional de Instrumentos de Planificación Territorial elaborado durante el año 2023 por la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, existen a lo menos 284 comunas cuyos planes reguladores comunales poseen 8 años o más de vigencia -87% de aquellas que cuentan con IPT-, encontrándose en estado de incumplimiento o cercanos a incumplir la regla de actualización establecida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

**4. Dificultades para adecuar los planes reguladores comunales a los cambios que se introducen en el nivel intercomunal de planificación territorial**

Actualmente, existe un sistema de "planificación consecutiva" por el cual las modificaciones de un plan regulador de nivel intercomunal no tienen efecto inmediato en el territorio que se encuentra regulado por un plan regulador comunal, requiriendo la adecuación posterior del instrumento a nivel comunal para fijar las normas de su ámbito propio de atribuciones. Este sistema puede generar retrasos y falta de oportunidad de los cambios introducidos. Por ejemplo, en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago -aprobado por la resolución N° 20, de 1994, del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago- existen zonas calificadas como industrial exclusiva y, a pesar de que en algunos sectores dicha zonificación está en desuso, su eliminación a nivel intercomunal requiere una modificación posterior del plan regulador comunal para lograr su operatividad.

**5. Falta de precisión en torno a las competencias y deberes que detentan actualmente los planes reguladores de nivel intercomunal y comunal**

En lo que dice relación con las competencias y deberes que recaen en los instrumentos de planificación territorial se han identificado, en la práctica administrativa, materias poco claras a nivel legal.

En particular, existen dudas respecto a la posibilidad de garantizar las condiciones adicionales de urbanización o equipamiento que pueden fijar los planes reguladores de nivel intercomunal, según lo define el artículo 183 de la Ley General de Urbanismo y

Construcciones para efectos de proceder a la recepción de las obras que se habilitan por su intermedio, inhibiendo la aplicación de la facultad.

Asimismo, el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones admite que los instrumentos de nivel comunal puedan definir incentivos en la aplicación de las normas urbanísticas condicionados al desarrollo de proyectos u obras que allí se indican; o que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana. No obstante, dichas competencias circunscritas al establecimiento de normas urbanísticas son percibidas como una limitante para planificar adecuadamente el territorio.

Por otra parte, se ha observado que la modificación introducida a la Ley General de Urbanismo y Construcciones a través de la ley N° 21.450 dejó fuera algunas hipótesis de modificación de instrumentos que son relevantes para la obligación de considerar normas para la construcción de viviendas de interés público.

Finalmente, se observa una falta de precisión en la relación que existe entre los niveles de planificación. Dicha falta de claridad se traduce en instrumentos que no se enmarcan en sus competencias y, por ello son observados dentro del proceso, generando demoras o retrocesos con propósito de lograr su subsanación.

**6. Dificultad para cumplir con el estándar urbanístico dispuesto en el artículo 28 quáter letra d) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones**

El artículo 28 quáter de la Ley General de Urbanismo y Construcciones contiene los estándares urbanísticos



mínimos para los instrumentos de planificación urbana. Su letra d) exige una trama vial que incorpore circulaciones destinadas al uso público, cuyas intersecciones no excedan los doscientos metros lineales. El guarismo definido en la ley dificulta el proceso de planificación pues no responde a la realidad de los territorios, fijando una estructura vial "tipo" que intenta homogenizar situaciones que son diversas por naturaleza.

**7. Desequilibrio en los conocimientos técnicos de los actores más relevantes del sistema para abordar los procesos de planificación**

Dentro de los elementos de diagnóstico del estudio elaborado por el entonces Consejo Nacional de Desarrollo Urbano destaca la "debilidad institucional para la gestión de los instrumentos" (punto 2.2.). Al respecto, se identifican *"deficiencias institucionales en municipios y entidades regionales relacionadas con las capacidades y recursos para ejercer las competencias de planificación que le son conferidas por ley"*.

A su vez, la normativa actual no consagra estándares mínimos de conocimientos en materia de planificación territorial para las autoridades comunales y regionales que deben aprobar dichos instrumentos ni ofrece instancias formales y estratégicas que permitan nivelar tales conocimientos. Lo anterior, redundando en mayores demoras que pueden ser atribuidas en parte a la falta de comprensión acerca de las facultades que detentan estos instrumentos y sus propuestas considerando su alto nivel técnico y normativo.

**8. Inexistencia de un repositorio público, oficial y actualizado de información territorial, aumentando costos y plazos de tramitación de los estudios de planificación**

Uno de los aspectos que condiciona la buena y oportuna planificación del territorio es la disponibilidad de información. El Estado, a través de los órganos de la Administración, financia y produce una gran cantidad de información oficial de incidencia territorial; no obstante, por falta de coordinación o recelo sectorial, en muchas ocasiones se dificulta el acceso a ella para la propia Administración.

No existe en la actualidad un sistema o repositorio de información pública de incidencia territorial adecuado que facilite los procesos para disponer de información base, lo que obliga a contratar su elaboración aun cuando se trata de información existente, pero que no está disponible.

**9. Incertezas en la aplicación de la normativa de urbanismo y construcciones**

En estrecha relación con lo observado acerca de las deficiencias en el sistema de administración urbanística -que se derivan de su excesiva atomización-, se evidencia también que dichas anomalías no terminan con la promulgación y entrada en vigor del respectivo instrumento, sino que se extienden a su aplicación y a la de las normas generales contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.

El artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones otorga al Ministerio de Vivienda y Urbanismo -a través de la División de Desarrollo Urbano- la facultad de emitir

instrucciones para la aplicación de sus disposiciones y de su Ordenanza General a través de circulares; y le entrega a dicha autoridad -a través de las Secretarías Regionales Ministeriales- el deber de supervigilancia de las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización y la interpretación de las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial. Sin embargo, la Contraloría General de la República también interpreta las normas antedichas, revertiendo interpretaciones y generando incertezas tanto para la administración, como para los administrados.

Debido a lo anterior, las actuaciones realizadas por la Administración y por particulares -al amparo de circulares vigentes de la División de Desarrollo Urbano o interpretaciones de las Secretarías Regionales Ministeriales- quedan en situación precaria cuando la Contraloría General establece diferencias de criterios de interpretación de la normativa de urbanismo y construcciones. La incerteza demanda nuevos pronunciamientos para definir el alcance de los efectos de un dictamen para un caso concreto y perpetúa situaciones de incertidumbre durante años.

Lo anterior evidencia la necesidad de reforzar las competencias de la División de Desarrollo Urbano y las Secretarías Regionales Ministeriales para mejorar la calidad de sus interpretaciones.

Al respecto, la doctrina especializada en la materia ha destacado que *"la interpretación en materia urbanística es multinivel: no hay una única fuente de la que emane la interpretación, (...) esta interpretación multinivel es*

*problemática, a raíz de la combinación de dos elementos, a saber, (i) la variedad de pareceres que pueden darse en un asunto regido por la normativa urbanística, al existir diversos órganos con competencias concurrentes, por lo que en un caso hipotético podríamos llegar a tener hasta cinco opiniones distintas sobre un mismo asunto". Así, se propone "una modificación normativa que tenga por objeto reforzar las competencias de interpretación administrativa de la DDU y las Seremi" (BOCCHI Giannina "Un ejemplo de interpretación multinivel en materia urbanística. Comentario del caso Santa Cruz con Municipalidad de Vitacura". En: Revista de Derecho Administrativo Económico N° 34 [julio-diciembre 2021], pp. 213-227).*

## **II. CRITERIOS PARA ORIENTAR LA SOLUCIÓN DE LAS SITUACIONES EXPUESTAS EN EL MARCO DE LAS POLÍTICAS VIGENTES**

En relación con lo anotado, la Política Nacional de Desarrollo Urbano - aprobada a través del decreto supremo N° 78, del año 2013, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo- define una serie de lineamientos y objetivos organizados en cinco ámbitos, a saber, integración social; desarrollo económico; equilibrio ambiental; identidad y patrimonio; e institucionalidad y gobernanza.

En el ámbito de integración social, señala que "el Estado debe velar porque nuestras ciudades sean lugares inclusivos, donde las personas estén y se sientan protegidas e incorporadas a los beneficios urbanos: acceso a los espacios públicos, educación, salud, trabajo, seguridad, interacción social, movilidad y transporte, cultura, deporte y esparcimiento".

Por su parte, dentro del objetivo 1.2. para revertir las actuales

situaciones de segregación social urbana, se incluye bajo el número 1.2.2. "(g)enerar estrategias de intervención específicas, que incluyan planes y proyectos de remodelación urbana o relocalización, en conjuntos de edificios cuyo deterioro físico sea irrecuperable"; el objetivo 1.4. para reducir el déficit habitacional destaca establecer mecanismos que faciliten la densificación predial; y el objetivo 1.5. dispone la siguiente política de suelo para promover la integración social, punto 1.5.1., "(i)mplementar mecanismos normativos y de gestión pública que aseguren la disponibilidad de suelo para la vivienda social, orientados a la generación de barrios integrados y diversos".

En el ámbito de desarrollo económico, entre otras variables, se considera dentro del objetivo 2.6. "el incrementar la calidad de los Instrumentos de Planificación Territorial" y, en el objetivo 2.9., "facilitar los ajustes a la planificación a nuevos escenarios".

Por su parte, en el ámbito de institucionalidad y gobernanza, la citada política señala explícitamente que su objetivo central en esta materia es "obtener un sistema integrado y descentralizado de toma de decisiones en materia de desarrollo urbano y territorial, capaz de concretar los postulados de esta Política". En línea con ello, el objetivo 5.3 sobre sistema de planificación integrado indica "la necesidad de contar con herramientas de gestión respecto del funcionamiento de las actividades y sistemas urbanos"; mientras que el numeral 5.3.4. en sus letras g) y h) dispone que "(l)os instrumentos deben reconocer distintos horizontes de tiempo, distinguiendo aspectos permanentes de otros más flexibles o circunstanciales. Acorde con

*ello, deben existir distintos procesos para sus modificaciones" y "(l)os instrumentos deben tener capacidad de adaptación y ser oportunos".*

A lo anterior, se debe sumar el compromiso asumido por nuestro Gobierno a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo con el "Plan Ciudades Justas". El instrumento tiene por objeto presentar las principales medidas de planificación, gestión e inversión urbana del Ministerio para el periodo 2023-2026 y se compone de cuatro líneas estratégicas de acción para implementar durante este periodo, pero con una vocación de largo plazo. Una de aquellas se conforma por la Nueva Agenda de Ordenamiento Territorial y, en base al diagnóstico descrito, plantea la necesidad de realizar una reforma al sistema de planificación urbana. Lo anterior, con énfasis en la racionalización de los procedimientos, aumentando los estándares de gestión y disminuyendo los plazos de tramitación de los instrumentos y sus modificaciones; diversificando los mecanismos de regulación en función de la materia que se debe regular.

Asimismo, el citado plan posiciona la gestión de suelo como línea estratégica. A su vez, la enfoca en el desarrollo e implementación del Plan de Emergencia Habitacional y en la ejecución de Proyectos de Ciudad Justa, cuyo foco es la construcción de vivienda asequible, equipamiento, espacio público, patrimonio y desarrollo de infraestructura poniendo en el centro de su desarrollo la gestión comunitaria, la cohesión social y el rol de los cuidados. Para aquello, considera nueve proyectos a lo largo de todo Chile.

De esta manera, si bien los esfuerzos se han desplegado para avanzar en los proyectos habitacionales que se encuentran en construcción, es necesario

plantear la forma en que el Estado enfrentará la construcción de las próximas viviendas que se requerirán para afrontar el déficit habitacional. Al mismo tiempo, es necesario establecer la manera en que se habilitará oportunamente el suelo necesario para permitir el desarrollo de proyectos públicos y privados que permitan dinamizar la economía y la agenda de crecimiento económico y social. Ello exige resolver previamente y de manera adecuada las interrogantes acerca de su mejor localización, evitando conflictos de compatibilidad territorial.

Este proyecto de ley pretende entregar el soporte jurídico para atender los desafíos futuros que debe enfrentar el país en el mediano y largo plazo en materias que son transversales y que no atienden a la administración de turno, que se refieren a la provisión oportuna de suelo urbano bien regulado para el desarrollo sustentable de la vida en comunidad.

### **III. FUNDAMENTOS DE LA INICIATIVA**

En virtud del contexto antes descrito y sus elementos de diagnóstico, esta Administración ha priorizado una serie de adecuaciones legales con el objeto de impulsar una modificación al sistema de planificación territorial. Lo anterior, con énfasis en la modernización, eficiencia y eficacia; la racionalización de los trámites y plazos administrativos y la diversificación de procedimientos para atender las necesidades del territorio de manera oportuna.

Estas medidas se acompañan de otras iniciativas orientadas a robustecer la administración pública urbanística y controlar los efectos de su atomización,

incorporando normas que permitan unificar el régimen aprobatorio de los planes reguladores comunales con el objeto hacer más eficientes los procesos y evitar la duplicidad de trámites y revisiones. Como contrapartida, se incorporan instancias de coordinación, tanto entre municipalidades como entre éstas y el gobierno regional respectivo, para asegurar una planificación territorial integrada.

Asimismo, se ratifica el rol de la Contraloría General de la República para resolver situaciones de insistencia de las municipalidades ante informes desfavorables de las Secretarías Regionales Ministeriales que impidan la entrada en vigencia de planes reguladores comunales o sus modificaciones por incumplimientos a las previsiones del plan regulador intercomunal, en caso de existir.

En dicho contexto, como eslabón fundamental para la eficacia de los instrumentos de planificación, se pretende evitar interpretaciones disímiles o contradictorias de distintos órganos administrativos. En consecuencia, se evidencia la necesidad de fortalecer las competencias interpretativas que recaen actualmente en el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, aumentando su calidad regulatoria y precisando sus efectos -especialmente en el caso de cambios de criterio- con el propósito de elevar los estándares de certeza jurídica para el desarrollo de proyectos.

Adicionalmente, se han incorporado instrumentos de gestión urbana que facilitaran las formas para abordar las urgencias urbanas. Lo anterior, a través del fortalecimiento de mecanismos que permitan a la Administración del Estado materializar las previsiones dispuestas a nivel de planificación territorial,



facilitando la ejecución de proyectos de interés público. Bajo este propósito destacan las propuestas de mejora a mecanismos existentes como el plan seccional de remodelación o los planes maestros de regeneración.

También, se apunta reconocer el buen funcionamiento de instrumentos que fueron estatuidos de manera temporal por la ley N° 21.450 y la ley N° 21.640 de Presupuestos del Sector Público, incorporándolos en la normativa permanente. Así, encontramos la habilitación normativa de terrenos y las posibilidades de asociación que se reconocen a los Servicios de Vivienda y Urbanización para el desarrollo de proyectos habitacionales, y de equipamiento y/o mejoramiento urbano.

En síntesis, este proyecto que se somete a consideración de este Honorable Congreso Nacional viene a:

a) Incorporar mejoras al procedimiento general de aprobación de los instrumentos de planificación territorial con el objeto de aclarar disposiciones que resultan oscuras o dudosas y dotar de mayor eficiencia al proceso de planificación, evitando paralizaciones o retrocesos en etapas muy avanzadas de la tramitación.

b) Diversificar los mecanismos de modificación de la norma urbana y gestión territorial, consolidando, mejorando y ampliando los procedimientos existentes. Lo anterior, en armonía con el reconocimiento de procedimientos simplificados de evaluación ambiental estratégica, conforme lo establezca el reglamento que rige el procedimiento ambiental, en los casos que corresponda.

c) Aclarar las dudas más recurrentes en cuanto a las atribuciones

y obligaciones que recaen en los instrumentos de planificación territorial en todos sus niveles.

d) Fortalecer y aclarar las competencias de la Administración Urbanística.

e) Instalar a nivel institucional una cultura de la planificación territorial con énfasis en:

i) El monitoreo constante de los instrumentos. Se propone superar la dicotomía entre instrumentos actualizados o desactualizados para dar paso un sistema de monitoreo que facilitará emprender oportunamente las modificaciones conforme a criterios de seguimiento y rediseño que definirá el mismo plan.

ii) La formación de capacidades institucionales. Se entrega la competencia a la División de Desarrollo Urbano para capacitar en materias de planificación territorial y materias afines, especialmente a las autoridades electas a nivel regional y comunal, entregándoles las capacidades necesarias a concejales y consejeros regionales para facilitar el ejercicio de su función.

iii) El establecimiento de obligaciones de rendición de cuenta pública del estado de planificación comunal y nacional a los municipios y Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, respectivamente.

iv) Disponibilizar la información territorial oficial base para los procesos de planificación para modernizar el proceso de planificación y avanzar en la agenda de transparencia impulsada a través de la ley N° 21.078, sobre transparencia del mercado del suelo.

Finalmente, se hace presente que los mecanismos de simplificación administrativa que se incorporan en este conjunto de medidas en ningún caso implican una merma en la rigurosidad técnica y jurídica de los instrumentos de planificación territorial ni tampoco implican una rebaja en los estándares de transparencia y participación ciudadana.

De esta forma, queda en evidencia que las disposiciones que se proponen en este proyecto de ley son necesarias y urgentes; consistentes con las dificultades y propuestas que han identificado el entonces Consejo Nacional de Desarrollo Urbano y otros estudios especializados; y resultan coherentes con la Política Nacional de Desarrollo Urbano, el Plan Ciudades Justas y el Plan de Emergencia Habitacional, enmarcándose en los desafíos y funciones que recaen en el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

#### **IV. CONTENIDO DEL PROYECTO**

El proyecto que se somete a discusión del Honorable Congreso Nacional contiene un primer grupo de modificaciones que involucran a la normativa orgánica de las municipalidades, gobiernos regionales y el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Lo anterior, con el objeto de adecuar sus disposiciones a las modificaciones que introduce este proyecto en particular al nuevo régimen aprobatorio de planes reguladores comunales y las obligaciones de capacitación en planificación territorial y materias afines.

En segundo lugar, el proyecto contiene otro grupo de modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones destinadas en específico a fortalecer y modernizar el sistema de

planificación territorial conforme a los antecedentes que se han expuesto.

En tercer lugar, se propone modificar la ley N° 21.442, Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, con el objeto de regular el estándar de urbanístico aplicable a la trama vial que se traslada desde la Ley General de Urbanismo y Construcciones, siendo la Ley de Copropiedad el marco más adecuado para abordarlo.

Finalmente, se proponen artículos transitorios con el objeto de asegurar apropiadas normas de transición entre el régimen actualmente vigente y aquel que se propone estatuir, principalmente relacionados con el procedimiento de elaboración de instrumentos de planificación territorial y sus modificaciones, sus indicadores de seguimiento y criterios de rediseño, entre otros.

**1. Modificaciones al decreto con fuerza de ley N° 1 de 2006, del entonces Ministerio del Interior, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 18.695, orgánica constitucional de municipalidades**

**a.** Se modifica el artículo 3° letras a) y b) y el artículo 7° con el objeto de relevar la coherencia que debe existir entre la planificación urbana de nivel comunal y el plan comunal de desarrollo.

**b.** Se modifica el artículo 5° letra k) y el artículo 65 letra b) con el objeto de unificar el régimen aprobatorio de los planes reguladores comunales y planes seccionales por parte de las municipalidades, con independencia de si forman o no parte de un territorio regulado por un plan regulador metropolitano o intercomunal.

**c.** Se agregan al artículo 5° las nuevas letras p), q) y r) y en el artículo 79 la nueva letra o) con el propósito de establecer dentro de las atribuciones esenciales de las municipalidades; la aprobación de normas urbanísticas especiales mediante la habilitación normativa de terrenos; la elaboración y/o aprobación de planes maestros de regeneración de barrios o conjuntos habitacionales de viviendas de interés público; y la aprobación de los planes seccionales de remodelación, respectivamente.

**d.** Se modifica el artículo 21 letra b) referido a las funciones del asesor urbanista con el objeto de incorporar aquellas relacionadas con la elaboración de los informes de monitoreo que establecerá la Ley General de Urbanismo y Construcciones para mantener actualizado el plan regulador comunal o seccional en su caso.

**e.** Se modifican los artículos 46, 83, 90, y 92 bis con el objeto de institucionalizar los programas de formación, capacitación y certificación en planificación territorial y materias afines que deberá impartir el Ministerio de Vivienda y Urbanismo -directamente o a través de terceros- que deberán cursar los concejales electos.

**f.** Se agrega una nueva letra m) en el artículo 67 con el propósito de incorporar el estado de la planificación territorial de la comuna dentro de los temas que deben ser abordados por el alcalde en la cuenta pública.

**2. Modificaciones al decreto con fuerza de ley N° 1-19175 de 2005, del Ministerio del Interior, que fija el texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado de la ley N° 19.175, orgánica constitucional sobre gobierno y administración regional**

**a.** Se modifica la letra c) del artículo 36 referido a las atribuciones del consejo regional -en coherencia con las modificaciones introducidas a la ley orgánica constitucional de municipalidades- con el objeto unificar el régimen aprobatorio de los planes reguladores comunales y planes seccionales por parte de las municipalidades.

**b.** Se agrega un nuevo inciso final en el artículo 39 y se modifica el inciso primero del artículo 39 bis con el objeto de institucionalizar los programas de formación, capacitación y certificación en planificación territorial y materias afines que deberá impartir el Ministerio de Vivienda y Urbanismo -directamente o a través de terceros- que deberán cursar los consejeros regionales electos.

**3. Modificaciones a la ley N° 16.391, de 1965, del Ministerio de Obras Públicas, que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo**

Se agregan los nuevos numerales 18°, 19° y 20°-pasando el actual numeral 18° a ser el 21°- en el artículo 2°, referido a las funciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en armonía con las modificaciones introducidas en el artículo 12 del decreto ley N° 1.305. Lo anterior, con el objeto de institucionalizar las instancias y programas de formación, capacitación técnica y acreditación de capacidades en materias urbanísticas y de planificación urbana, establecer la obligación de

elaborar un reporte anual sobre el estado de la planificación urbana a nivel nacional. Asimismo, se replica la regla actualmente vigente en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones referida a las competencias del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para impartir instrucciones para la aplicación de dicha ley y su Ordenanza General, así como los instrumentos de planificación territorial.

**4. Modificaciones al decreto ley N° 1.305, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo**

**a.** Se agrega una nueva letra j) al artículo 11 referido a las funciones de la Subsecretaría del Ministerio de Vivienda y Urbanismo -en coherencia con las modificaciones introducidas a las leyes orgánicas de municipalidades y gobiernos regionales- con el objeto de institucionalizar los programas de formación, capacitación y certificación en planificación territorial y materias afines que deberá impartir el Ministerio de Vivienda y Urbanismo - directamente o a través de terceros-.

**b.** Se modifica la letra a) del artículo 12 referido a las funciones de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo con propósito de ajustar sus términos al artículo 17 letra a) de la ley N° 19.175, orgánica constitucional sobre gobierno y administración regional.

**c.** Se agregan las nuevas letras q), r), s), y t) al artículo 12 con el objeto de institucionalizar los programas de formación y capacitación en planificación territorial y la elaboración de un reporte anual sobre el estado de la

planificación. Asimismo, por razones de coherencia normativa, se replican las funciones atribuidas por el artículo 2° de la ley N° 16.391 y el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones referidas a la supervigilancia de todo lo relacionado con la planificación urbana e interpretación de la Ley General y su Ordenanza General. Se modifica el artículo 24 en el mismo sentido.

**d.** Finalmente, se agrega un nuevo artículo 26 bis con el objeto de incorporar como norma permanente la facultad de los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización para asociarse con una o más municipalidades y/o con otras entidades, públicas o privadas, y/o con empresas públicas para el desarrollo de proyectos habitacionales y de equipamiento y/o mejoramiento urbano, al tenor de lo dispuesto actualmente en Ley de Presupuestos del año 2024, glosa 07 de la respectiva partida del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

**V. Modificaciones al decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones**

**a.** Se reemplaza el artículo 4° con el objeto de precisar la norma que atribuye las competencias al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para impartir instrucciones para la aplicación de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza e interpretar los instrumentos de planificación territorial. Se mejora la calidad regulatoria de tales interpretaciones a través de reglas de coordinación entre los órganos de la Administración del Estado; la precisión de las reglas de aplicación en el tiempo de tales interpretaciones; y la regulación de los



cambios de criterio con objeto de que no afecten aquellas situaciones acaecidas durante la vigencia de la interpretación sustituida.

**b.** Se modifica el artículo 27 con el objeto de extender la obligación de considerar normas para la construcción de viviendas de interés público a las modificaciones de instrumentos de planificación territorial que tengan por objeto incorporar el uso de suelo residencial destino vivienda o aumentar los índices aplicables a dicho destino en aquellos casos en que el uso de suelo ya esté admitido, con independencia de la extensión territorial de la modificación.

**c.** Se agrega un nuevo artículo 27 bis en cuya virtud se establece un acto administrativo de inicio del procedimiento de elaboración o modificación de un instrumento de planificación territorial. Junto a lo anterior, se propone establecer un plazo máximo para comenzar la etapa de aprobación de los instrumentos de tres años -y, en consecuencia, aplicable a la elaboración del anteproyecto-, bajo sanción de término automático del procedimiento. Dicho plazo puede ser prorrogado, sin perjuicio de la posibilidad de iniciar un nuevo procedimiento en base a los mismos antecedentes en aquellos casos en que exista suficiencia de los estudios técnicos.

**d.** Se modifica el artículo 28 con el objeto de permitir que los instrumentos de nivel intercomunal puedan establecer disposiciones transitorias sobre materias propias del nivel inferior cuando modifiquen normas de su ámbito de competencia propio en territorios regulados por un plan regulador comunal. Lo anterior, con el objeto de no duplicar

las instancias de consulta pública, evaluación ambiental estratégica y otros.

**e.** Se modifica la letra d) del artículo 28 quáter referido a los estándares urbanísticos, manteniendo la obligación de disponer de una trama vial que garantice la continuidad del espacio público y la conectividad con la vialidad del sector, pero eliminando el guarismo de los doscientos metros. Lo anterior, considerando que dicha definición es una decisión de planificación fundamentada en los estudios técnicos, particularmente, en el estudio de movilidad. Considerando el origen de la norma que buscó evitar los grandes condominios, la exigencia asociada a un guarismo fue trasladada a la ley de copropiedad inmobiliaria, con posibilidades de que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones defina las excepciones, según corresponda.

**f.** Se reemplaza el artículo 28 sexies en el sentido de reemplazar el plazo de diez años para la actualización de los instrumentos de planificación por un monitoreo bienal en base a los indicadores de seguimiento y criterios de actualización y rediseño del instrumento, para los mismos fines de actualización. En coherencia con lo anterior, se modifican los artículos 28 undécies, 35, 42 y 47 con el objeto de consagrar los indicadores de seguimiento y criterios de actualización y rediseño del instrumento.

**g.** Se modifica el inciso primero del artículo 28 sépties referido al acceso a la información de los instrumentos de planificación territorial con el objeto de aclarar su fecha de entrada en vigencia.

**h.** Se reemplaza el artículo 28 octies, circunscribiendo las hipótesis de modificaciones de planes reguladores comunales que deberán contar con una

imagen objetivo del desarrollo urbano del territorio a planificar. También se consagra la posibilidad de consultar la procedencia de su tramitación ante la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Por su parte, para los instrumentos de planificación de nivel comunal, se establece una instancia de revisión previa al acuerdo del concejo municipal por parte de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva. Finalmente, se dispone que, transcurrido el plazo de treinta días sin un pronunciamiento expreso del consejo regional o concejo municipal, según corresponda, se procederá a elaborar el anteproyecto de plan en los términos en que fue aprobada la propuesta de imagen objetivo.

**i.** Se reemplaza el artículo 28 decies, entre otras materias, precisando que el ejercicio de la planificación urbana debe ser transparente y que debe considerar información suficiente utilizando la información territorial pública que elaboren o posean las instituciones públicas con competencia en la materia. Para estos efectos, se proponen una serie de reglas que permitan asegurar la disponibilidad de información y la coordinación entre los órganos de la Administración del Estado.

**j.** Se reemplaza la letra b) del artículo 28 undécies con el propósito de incorporar los informes bienales de monitoreo de los instrumentos de planificación territorial dentro de la documentación que se debe disponibilizar en el sistema de información.

**k.** Se reemplaza el inciso primero del artículo 36 con el propósito de precisar que la imagen objetivo es un paso previo a la elaboración del

anteproyecto de plan regulador intercomunal.

**l.** Se reemplaza el artículo 37 bis con el objeto de precisar los casos en que será aplicable el procedimiento de enmienda de planes reguladores intercomunales.

**m.** Se modifica el artículo 41 con el objeto de establecer que las normas que fije el plan regulador comunal en terrenos regulados con normas del ámbito de competencia propio de un plan regulador intercomunal o metropolitano deberán ser compatibles con aquellas fijadas por el nivel superior, lo que será supervigilado por la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo.

**n.** Se reemplaza el artículo 43 con el objeto de realizar una serie de ajustes al procedimiento de consulta pública y aprobación del plan regulador comunal. Entre ellos, destaca solicitar la opinión del gobierno regional; adelantar la revisión de la juridicidad del anteproyecto por parte de la Secretaría Regional Ministerial respectiva; y la simplificación del procedimiento de consulta con el objeto de hacerlo más eficiente. Asimismo, se ajusta lo relativo al trámite de aprobación del proyecto por decreto alcaldicio.

**o.** Se elimina del artículo 44 la palabra "reactualización" por cuanto no corresponde a una acción contemplada en la normativa aplicable a los instrumentos de planificación territorial. Por su parte, se agrega al artículo 47 el deber de mantener actualizado el plan regulador comunal.

**p.** Se reemplaza el artículo 45 con el propósito de ajustar las materias respecto a las cuales es posible aplicar

un procedimiento de enmienda al plan regulador comunal. También se agregan nuevas materias, tales como reconocer, modificar o eliminar las áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, para ajustarse al ordenamiento jurídico sectorial. Finalmente, se establece que cualquier procedimiento especial y/o simplificado de modificación de un plan regulador comunal que pudiere implicar una modificación sustancial, conforme a lo dispuesto en el artículo 7° bis de la ley N° 19.300, se someterá al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica que establezca el reglamento a que alude el artículo 7° ter de la ley 19.300 para dichos efectos.

**q.** Se modifica el artículo 60 trasladando las materias reguladas en sus incisos segundo y tercero a un nuevo artículo 60 bis. Por su parte, se agrega que podrán aplicarse a los terrenos desafectados de áreas, zonas, franjas o radios de las normas de la zona predominante de las adyacentes a ellos. Se establecen los requisitos y el procedimiento para tal efecto.

**r.** Se agrega un nuevo artículo 60 bis en el cual se regula el efecto que tendrá la declaración de un humedal urbano por el Ministerio del Medio Ambiente en procesos de elaboración o modificación de planes reguladores que se encuentren en curso. Se agrega también, como norma supletoria, que regirá transitoriamente el uso de suelo área verde mientras se definen las normas urbanísticas aplicables a las obras que se desarrollen en los humedales urbanos.

**s.** Se reemplazan los artículos 72 y 73 y se modifica el artículo 74° con el objeto de introducir mejoras a la regulación de las zonas de remodelación y plan de remodelación.

t. Asimismo, se modifican los artículos 87 y 90 y se reemplaza el artículo 88 con el objeto de introducir mejoras a la regulación del plan maestro de regeneración. Entre ellas, se considera que las municipalidades puedan acogerse también a sus disposiciones.

u. Se agrega bajo el título II de la planificación un nuevo capítulo IX compuesto por los nuevos artículos 92 a 99. Con ello se incorpora en la normativa permanente el mecanismo especial de habilitación normativa de terrenos, consagrado actualmente en la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional.

v. Se modifica el artículo 183 reemplazando la posibilidad de garantizar las condiciones que puede fijar el plan regulador intercomunal o metropolitano por la recepción definitiva parcial, consignando que cada etapa requerirá la ejecución de las condiciones que permitan su habilitación independiente. Lo anterior, deberá quedar consignado en el estudio de impacto urbano elaborado para dichos efectos.

w. Se reemplaza el artículo 184 con el objeto de facultar a los planes reguladores comunales para establecer condiciones para la utilización de las normas urbanísticas. También, junto a otras precisiones, se agrega la posibilidad de establecer incentivos o condiciones en áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, solo cuando ellas tengan por objeto resguardar los valores y atributos por los cuales tales zonas fueron protegidas.

**5. Modificaciones a la ley N° 21.442 que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria**

Se reemplaza el artículo 55 con el objeto de establecer el estándar de la trama vial que deberán considerar los nuevos condominios. También se consagra que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones podrá establecer excepciones en aquellos casos en que el nuevo condominio no represente un impedimento para la conectividad del sector y/o por razones topográficas, condiciones locales y de diversidad territorial, entre otras que pudiere fijar dicho reglamento.

**6. Disposiciones transitorias**

Finalmente, el proyecto considera cinco disposiciones transitorias:

**a.** Artículo primero: Dispone que el artículo 27 bis será aplicable a los procesos de planificación territorial iniciados con posterioridad a la entrada en vigencia de esta ley.

**b.** Artículo segundo: Establece la forma de dar cumplimiento al artículo 28 sexies para el caso de instrumentos de planificación territorial vigentes.

**c.** Artículo tercero: Establece que la obligación dispuesta en el artículo 55 de la ley N° 21.442 para los nuevos condominios solo será aplicable una vez reglamentadas las excepciones a que se refiere dicha disposición, con las salvedades que indica.

**d.** Artículo cuarto: Establece que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo deberá informar los programas de formación, capacitación y certificación disponibles en materia de planificación urbana dentro del plazo máximo de

dieciocho meses contados desde la fecha de entrada en vigencia de la ley.

**e.** Artículo quinto: Dispone que 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 decretos supremos que pudieran dictarse a futuro, las referencias que realiza la Ley General de Urbanismo y Construcciones para dichos efectos 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.

En consecuencia, tengo el honor de someter a vuestra consideración, el siguiente

**P R O Y E C T O   D E   L E Y:**

**"Artículo 1.-** Modifícase el decreto con fuerza de ley N° 1 de 2006, del entonces Ministerio del Interior, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 18.695, orgánica constitucional de municipalidades, en el siguiente sentido:

**1.** En el artículo 3°:

**a.** Agrégase en la letra a), después de la palabra "nacionales", la siguiente frase:

"y, en lo pertinente, con el respectivo instrumento de planificación territorial de nivel comunal".

**b.** Agrégase en la letra b), después de la palabra "vigentes" la siguiente frase:



"y en coherencia con el plan comunal de desarrollo".

**2.** En el artículo 5°:

**a.** Elimínese de la letra k) la siguiente oración:

"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.** Agrégase las siguientes letras p), q) y r), nuevas:

"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 a 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 a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones."

**3.** En el artículo 7°:

**a.** Agrégase en el inciso primero, luego de la expresión "avance social, económico y cultural", la oración "y, en base a ellas, definirá orientaciones estratégicas para la planificación territorial de nivel comunal".

**b.** Agrégase en el inciso segundo, a continuación de la voz "competencias en dicho 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".

4. Reemplázase la letra b) del artículo 21 que señala "Estudiar y elaborar el plan regulador comunal, y mantenerlo actualizado, promoviendo las modificaciones que sean necesarias y preparar el plan de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público y los planos de detalle y planes seccionales, en su caso, y", por la siguiente:

"b) Estudiar y elaborar el plan regulador comunal y mantenerlo actualizado, debiendo 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, y".

5. Agrégase en el inciso segundo del artículo 46, a continuación del punto aparte, que pasa a ser seguido, la siguiente frase:

"El Ministerio de Vivienda y Urbanismo informará los programas de formación, capacitación y certificación disponibles para cada año calendario en planificación urbana y materias afines."

6. Reemplázase la letra b) del artículo 65 por la siguiente:

"b) Aprobar el plan regulador comunal, el plan seccional de remodelación, los planes seccionales y sus planos de detalle, 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 lo establece el artículo 179 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su caso;"

7. Agrégase en el artículo 67 la siguiente letra m), nueva:

"m) El estado de la planificación territorial de la comuna, dando cuenta de los procesos de planificación territorial de nivel comunal en curso y/o del grado de actualización del respectivo instrumento, considerando los informes de monitoreo a que se refiere la Ley General de Urbanismo y Construcciones."

8. Agrégase en el artículo 79 la siguiente letra o), nueva:

"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. Agrégase en el inciso tercero del artículo 83, a continuación de la palabra "ordinarias", la siguiente frase:

", sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 92 bis de la presente ley".

10. Reemplázase en el artículo 90 la expresión "y de las comisiones de trabajo que éste constituya" por la siguiente:

", las comisiones de trabajo que éste constituya y al programa de formación, capacitación o acreditación señalado en el artículo 92 bis de esta ley".

11. 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 tendrán la obligación de 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 el cumplimiento de dicha obligación."

**Artículo 2.-** Modifícase el decreto con fuerza de ley N° 1-19175 de 2005, del Ministerio del Interior, que fija el texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado de la ley N° 19.175, orgánica constitucional sobre gobierno y administración regional, en el siguiente sentido:

1. En la letra c) del artículo 36:

a. Elimínase el párrafo tercero.

b. En el párrafo cuarto:

i. Reemplázase la expresión "No obstante lo anterior, le corresponderá pronunciarse" por la palabra "Pronunciarse".

ii. Agrégase a continuación del punto aparte, que pasa a ser seguido, la siguiente oración:

"En este caso, el consejo regional solo podrá aprobar el proyecto mediante acuerdo fundado."

2. Agrégase 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 tendrán la obligación de 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 de esta ley y certificará el cumplimiento de dicha obligación."

3. Agrégase en el inciso primero del artículo 39 bis, a continuación de la coma que sucede a la expresión "artículo 37", la siguiente oración:

"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, de 1965, del Ministerio de Obras Públicas, que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo:

1. Reemplázase en el numeral 17 la expresión ", y" que cierra la oración por un punto y coma (;).

2. Agréganse 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, las que también podrán impartirse a los particulares, orientadas a fortalecer

los conocimientos técnicos necesarios para contar con instrumentos de planificación territorial actualizados, cumpliendo con 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. El reporte anual 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; y".

**Artículo 4.-** Introdúcense las siguientes modificaciones al decreto ley N° 1.305, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo:

1. Agrégase en el artículo 11 la siguiente letra j), nueva, pasando la actual letra 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 podrán impartirse a los particulares;".

2. En el artículo 12:

a. Elimínase en la letra a) la frase "desarrollo urbano y la política nacional de".

b. Agréganse las siguientes letras q), r), s) y t), nuevas:

"q) 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 podrán impartirse a los particulares.

r) Elaborar anualmente un reporte sobre el estado de la planificación urbana a nivel nacional. El informe 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.

s) Supervigilar todo lo relacionado con los instrumentos de planificación territorial, apoyando técnicamente la planificación urbana de nivel comunal.

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

c. Reemplázase el inciso final por el siguiente:

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

3. En el artículo 24:

a. Reemplázase el inciso primero por el siguiente:

“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), q) y s) del artículo 12 y en 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. Agrégase 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. Agrégase 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 asociarse con una o más municipalidades, otras entidades públicas o privadas y con empresas públicas para el desarrollo de proyectos habitacionales, de equipamiento y mejoramiento urbano y gestión de suelos. Lo anterior, incluye la asociación con ministerios, servicios, gobiernos regionales y otros órganos de la Administración del Estado mediante convenios de colaboración o la constitución de corporaciones o sociedades mixtas por acciones, de responsabilidad limitada o anónimas, según la necesidad de cada proyecto en particular y de conformidad con los objetivos de gestión del Servicio Regional de Vivienda y Urbanización respectivo.

Los estatutos de la sociedad o de la corporación, o los términos del convenio de colaboración, establecerán la finalidad, condiciones, aportes, funciones de los miembros y demás requisitos necesarios para la ejecución de uno o más proyectos urbanos habitacionales y/o proyectos mixtos, de acuerdo 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. Dicho plan será condición previa para la constitución de la sociedad, corporación o firma del convenio, según corresponda, y establecerá los objetivos, métodos, modelo de gestión, etapas, plazos y estrategias de desarrollo de los proyectos habitacionales y de equipamiento o mejoramiento urbano y gestión de suelos.

Los estatutos determinarán un plazo de vigencia de la sociedad o corporación que permita el cumplimiento de dicho objetivo, establecerá las disposiciones que regirán su directorio de integrar nuevas sociedades o corporaciones y de asociarse con particulares. La administración de la sociedad o corporación estará a cargo de

un directorio compuesto por al menos dos miembros designados por el respectivo Servicio Regional de Vivienda y Urbanización y al menos dos designados por la figura que opere como socio, sea la municipalidad, órgano público o privado o empresa pública. En todos los casos, existirá un representante por cada socio público y privado.

La sociedad, corporación o las partes, conforme a los términos del convenio de colaboración, administrará los recursos transferidos por los socios para financiar su gestión y para elaborar, desarrollar y ejecutar un plan maestro y su respectiva cartera de proyectos. El diseño o ejecución de obras se realizará por licitación pública y, en el caso de sociedades o corporaciones, las gestiones, diseño o ejecución de obras se regirán por las normas aplicables a las contrataciones de los Servicios de Vivienda y Urbanización.

Para el desarrollo del plan, la sociedad o corporación podrá realizar las gestiones necesarias para adquirir, arrendar, permutar, enajenar, constituir derechos y/o gravámenes sobre inmuebles que se destinarán al desarrollo de los proyectos. Podrá 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 de dichas sociedades o corporaciones se podrá aplicar el procedimiento de habilitación normativa a la 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 los terrenos de dichas sociedades o corporaciones.

El convenio de colaboración terminará o la sociedad o corporación se disolverá una vez cumplido su objeto conforme a lo establecido en el plan maestro elaborado para estos efectos. En el caso de sociedades o corporaciones su patrimonio se liquidará y repartirá en proporción a los aportes de cada socio. El Servicio de Vivienda y Urbanización



será el sucesor legal de dichas entidades en sus bienes, derechos y obligaciones. Las referidas sociedades o corporaciones quedarán sujetas a las normas sobre probidad, transparencia y conflictos de intereses, sometiéndose a la fiscalización de Contraloría General de la República de acuerdo a las normas que son aplicables a las empresas públicas.".

**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, las que se mantendrán a disposición de cualquier interesado en el sitio electrónico institucional. Asimismo, a través de las Secretarías Regionales Ministeriales, 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 podrán requerir el pronunciamiento previo de la División de Desarrollo Urbano en las materias que son de su competencia de oficio, a solicitud de parte o de otro órgano de la Administración del Estado.

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 que hayan emitido la División de Desarrollo Urbano y las Secretarías Regionales Ministeriales en el ámbito de sus competencias se considerarán parte integrante de la norma o texto interpretado, sin que puedan modificarlo. Los cambios que pudieren producirse en dichas interpretaciones sólo producirán efectos en los casos ocurridos con posterioridad a la publicación en el respectivo sitio electrónico de la nueva interpretación, sin afectar situaciones acaecidas durante la vigencia de la interpretación sustituida.”.

**2.** En el artículo 27:

**a.** Reemplázase el inciso tercero por el siguiente:

“En los nuevos instrumentos de planificación territorial, 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 destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado, también denominadas viviendas de interés público. La misma obligación recaerá en las modificaciones a dichos instrumentos de planificación territorial que tengan por objeto admitir el uso de suelo residencial destino vivienda en alguna zona, subzona, sector o porción del territorio, o aumentar los coeficientes de las normas urbanísticas aplicables al destino vivienda ya admitido en el instrumento vigente.”.

**b.** Elimínese en el inciso final la oración “antes de la siguiente actualización que corresponda efectuar conforme al artículo 28 sexies”.

**3.** Agrégase el siguiente artículo 27 bis, nuevo:

“Artículo 27 bis.- 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 contempla tres etapas: Preparación, diseño y aprobación.

La autoridad encargada de la elaboración o modificación del instrumento deberá dictar el acto de inicio del proceso, previo acuerdo del consejo regional o 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.

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 de esta ley. 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 concejo municipal para dar inicio a la etapa de aprobación y consulta pública del anteproyecto, conforme con lo establecido en el artículo 36 o 43 de esta ley, según corresponda.

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 ser mayor a 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 casuales 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.

Vencido el plazo o su prórroga sin que se hubiese obtenido el acuerdo a que alude el inciso cuarto, el proceso de planificación se entenderá terminado automáticamente. En dicho caso, la autoridad encargada de la elaboración o modificación del instrumento dejará constancia de lo anterior mediante un acto administrativo que deberá ser dictado en un plazo máximo de diez días contados desde el término automático del proceso y publicará el documento en el sistema de información regulado en la letra b) del artículo 28 undecies de esta ley.

Los antecedentes del proceso de planificación que ha terminado automáticamente 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 de esta ley. Para ello, deberán considerarse las circunstancias que pudieren afectar la pertinencia de dichos antecedentes para la tramitación del nuevo procedimiento mediante informe fundado. En dicho caso, el informe deberá hacer 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.".

**4.** En el artículo 28:

**a.** Intercálese en el inciso tercero, entre la frase "Estas disposiciones transitorias" y la expresión "no serán imperativas para el nuevo instrumento", la oración "con carácter supletorio".

**b.** Agrégase el siguiente inciso final, nuevo:

"Excepcionalmente, si un plan regulador intercomunal o metropolitano modifica normas de su ámbito de competencia propio, dejando 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.”.

5. 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.”.

6. Reemplázase 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. 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 a 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, cumpliendo con el contenido que señale la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Dicho informe deberá concluir con un pronunciamiento expreso respecto de si es o no necesaria la actualización del instrumento, expresando las razones y antecedentes que fundamentan su conclusión y ponerse a disposición del público el último trimestre del año calendario de la forma establecida en la letra b) del artículo 28 undecies de esta ley.

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 Ordenanza General.”.

7. Reemplázase en el inciso primero del artículo 28 septies la frase "mediante un aviso en un periódico de circulación local, regional o en una radio comunal o regional, según sea el caso, debiendo la autoridad" por la siguiente oración:

"mediante un aviso, 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, debiendo la autoridad".

8. Reemplázase el artículo 28 octies por el siguiente:

"Artículo 28 octies.- Imagen objetivo de los instrumentos de planificación territorial y consulta pública. El proceso de elaboración de los planes reguladores intercomunales o metropolitanos y sus modificaciones; así como 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 deberán formular una imagen objetivo del desarrollo urbano del territorio a planificar como paso previo a la elaboración del anteproyecto del plan. Con todo, en caso de dudas sobre si una modificación requiere o no tramitar 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 sobre la solicitud con base a los antecedentes presentados.

La formulación de la imagen objetivo deberá realizarse conforme al 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 una propuesta de imagen objetivo del desarrollo urbano del territorio a planificar. Aquella se plasmará 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, apoyándose 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 contados 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, en caso de existir.

Si el informe es favorable, la autoridad encargada podrá someter el resumen ejecutivo y sus planos a la aprobación del concejo municipal, según se indica en el siguiente numeral. Si existieren observaciones, la municipalidad tendrá un plazo máximo de quince días hábiles para su subsanación. La Secretaría Regional Ministerial deberá pronunciarse definitivamente y emitir su informe favorable, en caso de corresponder, dentro del plazo de diez días hábiles contados 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. El resumen ejecutivo y sus planos deberán ser aprobados por acuerdo del concejo municipal o consejo regional, según se trate de un instrumento de nivel comunal o intercomunal, dentro de los quince días siguientes a su recepción. Transcurrido este plazo sin un pronunciamiento expreso se entenderá que tanto el resumen ejecutivo como sus planos fueron aprobados.

Una vez aprobados serán publicados en el sitio web 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 papel, hasta treinta días después de publicado el resumen ejecutivo y sus respectivos planos.

3. Durante los primeros quince días del periodo de exposición deberán realizarse, además, dos o más audiencias públicas para presentar la imagen objetivo a la comunidad, debiendo 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. Tratándose de instrumentos del ámbito comunal, deberá presentarse además ante el consejo comunal de organizaciones de la sociedad civil.

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, 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 que se encuentre registrada de 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 web 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 concejo municipal deberá acordar 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 siguiendo lo establecido para cada instrumento en los párrafos siguientes de este capítulo. El órgano competente deberá dar respuesta fundada a cada una de las observaciones



realizadas dentro del mismo plazo, indicando si las acepta o las rechaza.

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 concejo municipal haya emitido un pronunciamiento expreso, acordando los términos en que se procederá a elaborar el anteproyecto de plan, se entenderá que éste deberá elaborarse en los términos en que fue aprobada la propuesta de imagen objetivo, junto al resumen ejecutivo y sus planos, conforme a la alternativa de estructuración del territorio priorizada.

Si los términos en que se procederá a elaborar el anteproyecto 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, señalando 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 lo disponen la letra c) del artículo 36 de la ley N° 19.175, orgánica constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, y el inciso quinto del artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, 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 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 de esta ley; y al Servicio de Impuestos Internos identificando las zonas.

Todas las publicaciones que señala este artículo deberán estar disponibles dentro de los mecanismos de participación ciudadana que exige el artículo 7 del artículo primero de la ley N° 20.285, sobre Acceso a la Información Pública.".

9. Reemplázase 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, señalando 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 a 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 a través de 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) Ajustarse al principio de oportunidad, debiendo 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, procurando que el suelo se ocupe de manera eficiente y combine los usos en un contexto urbano seguro, saludable, accesible universalmente e integrado socialmente.

e) Evitar la especulación y procurar la participación de la comunidad afectada, así como 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 y protección del patrimonio natural y cultural, entre otros, conforme 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.".

**10.** 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, así como 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 a 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.".

**11.** Reemplázase la letra a) del artículo 35 por el 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 de esta ley en coherencia con aquellos indicadores y criterios establecidos conforme el artículo 7 quáter de la ley N° 19.300;".

**12.** Reemplázase en el inciso primero del artículo 36 la expresión "Este proceso se iniciará con la

formulación y consulta de" por la oración "Como paso previo a la elaboración del anteproyecto se deberá formular y consultar".

**13.** Reemplázase 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 al 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.

Tratándose 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 solo cuando ello 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 pudiere implicar una modificación sustancial, conforme a lo dispuesto en 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."

**14.** En el artículo 41:

**a.** Agrégase en el inciso cuarto, a continuación del punto aparte que pasa a ser seguido, la siguiente oración:

"Para la definición de sus disposiciones y para resguardar su coherencia en materias, tales como la estructura vial, deberá recabarse la opinión de las municipalidades vecinas al territorio comunal, según lo disponga la Ordenanza General."

b. Agrégase 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 de la forma que establece la Ordenanza General."

15. Reemplácese las letras a) y b) del artículo 42 por las siguientes:

"a) Una memoria explicativa que contendrá los antecedentes socio-económicos, aquellos relativos a crecimiento demográfico, desarrollo industrial 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 de esta ley, en coherencia con aquellos indicadores y criterios establecidos conforme el artículo 7 quáter de la ley N° 19.300;

b) Un estudio de factibilidad para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado, en relación con el crecimiento urbano proyectado, estudio que requerirá consulta previa a la o las empresas de servicios sanitarios correspondiente de la región, Superintendencia de Servicios Sanitarios o Subdirección de Servicios Sanitarios, según corresponda;"

16. Reemplázase el artículo 43 por el siguiente:

"Artículo 43.- El anteproyecto de plan regulador comunal o de sus modificaciones será elaborado por la municipalidad correspondiente, considerando la formulación y consulta de su imagen objetivo en los casos en que así corresponda, conforme lo dispone el artículo 28 octies de esta ley, y ajustándose a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 7 bis de la ley N° 19.300. De conformidad al inciso quinto del artículo 7 bis de la ley N° 19.300, el anteproyecto de plan regulador que se elabore contendrá un

informe ambiental que será remitido al Ministerio del Medio Ambiente para sus observaciones.

En paralelo, 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. Asimismo, 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, en caso de existir, 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 existieren observaciones, la municipalidad tendrá un plazo de treinta días hábiles para su subsanación. Dentro del plazo de quince días hábiles contados desde la recepción de la subsanación de las observaciones, la Secretaría Regional Ministerial deberá pronunciarse definitivamente y emitir 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 acuerde, dentro del plazo de treinta días contados desde la sesión en que haya sido presentado, 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, lo que se hará 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 web 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 artículo 28 octies de la presente ley, explicando 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 artículo 28 octies de la presente ley, explicando de manera fundada los cambios que se produjeron, en caso de corresponder. La o las audiencias públicas se llevarán a cabo en paralelo a la exposición del anteproyecto a la comunidad conforme al numeral 4 de este artículo.

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 un plazo de a lo menos treinta días de acuerdo a lo establecido en el numeral 2 del presente artículo.

5. Los interesados podrán formular, por escrito, las observaciones fundadas que estimen convenientes acerca del anteproyecto hasta treinta días después de la audiencia pública a que se refiere el número dos o del vencimiento del plazo de exposición del anteproyecto a la comunidad, en su caso.

El lugar y plazo de exposición del anteproyecto y el lugar, fecha y hora de las audiencias públicas de acuerdo a lo establecido en el numeral 2 del presente artículo, 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 un plazo no inferior a quince ni superior a treinta días contados desde que venza el plazo para formular tales observaciones. Si no existieren

observaciones de la comunidad, el anteproyecto deberá presentarse para la aprobación del referido concejo en un plazo no superior a quince días, contados desde la misma fecha.

El concejo deberá pronunciarse sobre las proposiciones que contenga el anteproyecto de plan regulador dentro de un plazo máximo de sesenta días, considerando el informe técnico emitido por la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, analizando las observaciones recibidas y adoptando 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. En caso de que aprobare modificaciones, el concejo deberá cautelar que no impliquen nuevos gravámenes o afectaciones desconocidas por la comunidad, de acuerdo a la Ordenanza General. No podrá, en todo caso, 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 a lo dispuesto en el inciso segundo. En este último caso, las observaciones que puede formular la comunidad al anteproyecto solo podrán estar relacionadas con las materias modificadas. Cualquier observación que incumpla esta condición por reiterar argumentos o consideraciones relacionadas con aspectos que no se han alterado del anteproyecto deberá ser considerada inadmisibles por el concejo.

El proyecto aprobado será remitido, con todos sus antecedentes, 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.

Dicha Secretaría Regional Ministerial 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 al inciso segundo de este artículo y en base al informe final favorable emitido por el Ministerio del Medio Ambiente, en caso de corresponder, junto con revisar y pronunciarse sobre los aspectos técnicos, administrativos o procedimentales de



las modificaciones que se hubiesen introducido al anteproyecto producto de las observaciones de la comunidad.

Si el proyecto altera la propuesta de modificación del límite urbano, en los términos a que se refiere el numeral 5 del artículo 28 octies de la presente ley, el alcalde lo remitirá a la Secretaría Regional Ministerial respectiva; 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 de esta ley; al Servicio de Impuestos Internos, identificando la zona afectada; y al concejo municipal.

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 contados desde la recepción de dicho informe.

Si la comuna está normada por un plan regulador metropolitano o intercomunal y el informe de la Secretaría Regional Ministerial fuere negativo, por no ajustarse a sus términos, dicha autoridad lo remitirá al municipio, conjuntamente 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, incluido el informe negativo de la Secretaría Regional Ministerial, al gobierno regional para que se pronuncie sobre los aspectos objetados, basándose en el 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.

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

17. Elimínese en el artículo 44 la palabra "reactualización".

18. 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.

Sin embargo, respecto de las enmiendas que incidan en las materias que se indican a continuación, las municipalidades aplicarán lo dispuesto en los numerales 1 al 5 del inciso segundo del artículo 43 y en los incisos tercero a quinto del mismo artículo 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 parte de la población a bienes públicos urbanos relevantes.

5. Establecimiento de incentivos normativos, respetando 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 a 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 destinos que beneficien a la comunidad.

6. Establecimiento de incentivos normativos, respetando 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 realizan 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 parte de 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 zonas no edificables establecidas, modificadas o eliminadas por el organismo sectorial competente, previo informe de aquel, definiendo las respectivas normas urbanísticas en caso de corresponder.

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

10. Reclasificar o asimilar la vialidad, contando con un informe favorable de la autoridad regional o metropolitana competente en materia urbanística.

Cualquier procedimiento especial y/o simplificado de modificación de un plan regulador comunal que pudiere implicar una modificación sustancial, conforme a lo dispuesto en el artículo 7 bis de la ley N° 19.300, se

someterá al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica que establezca el reglamento a que alude el artículo 7 ter de la misma ley para dichos efectos.".

19. Agrégase en el artículo 47, a continuación de la oración "Deberán contar con el Plan Regulador Comunal", la siguiente expresión "y mantenerlo actualizado".

20. Reemplázanse los incisos segundo y tercero del artículo 60 por los siguientes:

"Cuando terrenos que correspondan a áreas, zonas, franjas o radios de restricción pierdan dicha condición, conforme a 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 zonas reconocidas en 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.".

21. Agrégase el siguiente artículo 60 bis, nuevo:

"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.

Tratándose 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 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 43 de esta ley. En el resto de los casos, la municipalidad o la Secretaría Regional Ministerial deberá 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 contados desde la declaración de un humedal urbano por parte del Ministerio del Medio Ambiente.

Mientras se definen las normas urbanísticas aplicables a las obras que se desarrollen en los humedales urbanos, regirá transitoriamente el uso de suelo área verde y se permitirán edificaciones con destinos complementarios al área verde, conforme a la Ordenanza General. Este uso de suelo quedará sin efecto al momento de entrar en vigencia el instrumento de planificación territorial que contenga las normas correspondientes a su ámbito de competencia, sin que sea imperativo mantener el mismo uso de suelo en el nuevo instrumento."

**22.** 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 las mismas.

La Secretaría Regional Ministerial podrá, asimismo, en determinados casos, proponer a las municipalidades o fijar de oficio "zonas de remodelación" de acuerdo a sus facultades. Para los objetos antedichos, deberá estudiarse, elaborarse y aprobarse previamente un "plan seccional" de la zona escogida en que se determinen las nuevas características de ella, 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 se encuentren en desuso o presenten obsolescencia funcional. Para lo anterior, deberá considerarse la opinión de la autoridad sectorial, en caso de corresponder conforme a la normativa vigente.

En este caso, se deberá incentivar la reconversión o modificación de destino de las construcciones existentes que presentan obsolescencia funcional conforme a 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.".

**23.** Reemplázase 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 fijados 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 fijados por la municipalidad, en la forma que determine la Ordenanza General.

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

**24.** En el artículo 74:

**a.** Elimínese en su inciso primero la palabra "supremo".

**b.** Reemplácese en el inciso tercero la oración "En el mismo decreto" por la siguiente frase "Cuando la zona de remodelación y el plan seccional respectivo sean aprobados por decreto supremo, en el mismo decreto".

25. Reemplázase en el epígrafe del capítulo VIII del título II la palabra "sociales" por la expresión "de interés público".

26. 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 a las fuentes estadísticas oficiales, y/o una fuerte segregación o deterioro urbano."

27. Reemplázase 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, hubiere 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 y serán subrogados por las nuevas circulaciones, plazas y parques que se construirán, transfiriéndose los espacios que se desafectan al Servicio

Regional de Vivienda y Urbanización o 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 o la municipalidad al menos antes de obtener el acuerdo del concejo municipal establecido en el inciso final de este artículo.

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 línea 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 línea 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 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 genere 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 de esta ley, en lo que sea procedente."

**28.** En el inciso primero del artículo 90:

**a.** Agrégase a continuación de la frase "los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización", la frase "o las municipalidades, según corresponda,".

**b.** Reemplázase la palabra "renovación" por "regeneración".

**29.** Agrégase a continuación del artículo 91 el siguiente capítulo, nuevo:



#### "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".

**30.** Agréganse los siguientes artículos 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, y 99, nuevos:

"Artículo 92.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá establecer normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos, en forma excepcional y dando cumplimiento a lo dispuesto en este capítulo y en las normas reglamentarias que pudieren 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 establecer 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 parte de 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 o de otro órgano que integre la Administración 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.- El establecimiento de normas urbanísticas especiales sólo podrá aplicarse para la construcción de los proyectos referidos en el artículo precedente. La aplicación de este mecanismo excepcional no implicará la derogación o modificación de las normas

urbanísticas preexistentes, sin que suponga una modificación del plan regulador comunal o 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 de esta ley. 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 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 a lo dispuesto en el artículo 28 de esta ley.

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, del órgano o servicio público propietario del predio o de aquel que promueva el proyecto que considera la construcción de bienes públicos urbanos relevantes. Tratándose de procedimientos iniciados de oficio, deberá contarse previamente con el consentimiento expreso del órgano de la Administración 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 trate 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 parte de la población a bienes públicos urbanos relevantes, según corresponda. Junto a ello, deberán ponderarse las dificultades técnicas que pudiere 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 poder 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 dichos proyectos cuenten con el financiamiento y la programación necesaria para que su construcción y puesta en operación. Lo anterior, sea de manera previa o simultánea a la construcción y recepción definitiva de los proyectos de vivienda de interés público 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 o servicio público 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 en análisis de pertinencia.

Cuando el o los predios cuya habilitación normativa se evalúa se encuentren emplazados en sectores en que existan 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 parte del organismo técnico correspondiente, conforme a lo dispuesto en la ley N° 21.364, que establece el Sistema Nacional de Prevención y Respuesta ante Desastres.

Si producto del análisis realizado la Secretaría concluye que es pertinente establecer normas urbanísticas especiales deberá dejar constancia del análisis de pertinencia realizado e informar al órgano solicitante, en caso de ser pertinente.

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. A su vez, considerará como antecedente 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, 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 a lo establecido en la 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 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 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 al 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 específicas o de detalle respecto a lo presentado en el

esquema general, siempre y cuando se ajusten a las normas urbanísticas especiales incluidas en los cuadros normativos antes 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 al 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 enviará al alcalde o alcaldesa respectiva 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 rechazare la propuesta o presentare 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 Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá proceder a sancionar el texto aprobatorio de la propuesta mediante resolución fundada. Con todo, cuando 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, en forma previa, remitir al Ministro o Ministra la resolución de término de dicho procedimiento en forma previa a dictar la resolución que sanciona la propuesta.

Artículo 99.- La resolución 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 de la resolución correspondiente se archivarán en el Conservador de Bienes Raíces, en la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y en la municipalidad correspondiente.

Al solicitar el correspondiente permiso de edificación para tales proyectos se deberá especificar la resolución que aprobó las normas urbanísticas especiales y presentarse dentro del plazo indicado en el inciso primero de este artículo, 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 resolución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, aun cuando el instrumento de planificación aplicable en el territorio se hubiere modificado en el tiempo intermedio o se hubiese cumplido el plazo indicado en el inciso primero de este artículo."

**31.** En el artículo 183:

**a.** Reemplázase en el inciso primero la expresión "adicionales de urbanización o equipamiento, así como condiciones asociadas a obras que aporten al cuidado ambiental y consideraciones ambientales" por la frase "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.** Reemplázase 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. Tratándose de recepciones definitivas parciales, la recepción de cada etapa requerirá la ejecución

conforme de las condiciones respectivas que permitan su habilitación independiente, lo cual deberá quedar consignado en el estudio de impacto urbano que se deberá elaborar para estos efectos.".

**32.** 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 ya 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 antes 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. Tratándose 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. La aprobación de un plan con estos dejará sin aplicación en dicho sector los artículos 63, 107, 108 y 109 de esta ley, sea que se acojan o no los proyectos específicos a dichos incentivos o condiciones.

Con todo, 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 explicado expresamente en la memoria explicativa del instrumento.”.

**Artículo 5.-** Reemplázase el artículo 55 de la ley N° 21.442 que aprueba nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, por el siguiente:

“Artículo 55.- Los nuevos condominios deberán respetar la trama vial que, conforme a lo dispuesto en la letra d) del artículo 28 quáter de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, hubiere establecido el correspondiente instrumento de planificación territorial.

Con todo, los nuevos condominios deberán considerar en su trama vial circulaciones destinadas al uso público de modo tal que el perímetro de la manzana que lo conforma tenga una extensión igual o inferior a ochocientos metros lineales.

Para cumplir con esta obligación, el proyecto de nuevo condominio deberá incorporar una trama vial que contemple, en primer lugar, la extensión de vías públicas existentes en el entorno y, si ello no fuere factible, la proyección de nuevas circulaciones destinadas al uso público con objeto de que el condominio pueda dividirse en sectores, según determine el proyecto. Las vías que se proyecten para cumplir esta exigencia se incorporarán al dominio nacional de uso público al momento de su recepción definitiva.

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones podrá establecer excepciones a la regla dispuesta en el inciso segundo de este artículo en aquellos casos en que el nuevo condominio no represente un impedimento para la conectividad del sector y/o por razones topográficas, condiciones locales y de diversidad territorial, entre otras. Con todo, para autorizar dichas excepciones se requerirá el informe previo favorable del asesor urbanista, si la municipalidad contare con dicho cargo, o del Director de la Secretaría Comunal de Planificación, en su defecto.

Las solicitudes para acogerse a estas excepciones deberán dar cumplimiento a los requisitos que se establezcan en la Ordenanza General e incluir un informe fundado, suscrito por el arquitecto del proyecto.

De la misma manera, se podrán autorizar excepciones a lo establecido en el inciso segundo del artículo 59 de esta ley.".

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Artículo primero.-** El artículo 27 bis incorporado en el decreto con fuerza de ley N° 458 de 1975, 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 decies 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 a 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 a las normas que dispone el artículo 2.1.4. bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones o aquellas que lo reemplacen.

**Artículo tercero.-** La obligación para los nuevos condominios de considerar en su trama vial circulaciones destinadas al uso público de modo tal que el perímetro de la manzana que lo conforma tenga una extensión igual o inferior a ochocientos metros lineales, incorporada en el artículo 55 de la ley N°

21.442 será aplicable una vez reglamentadas las excepciones a que se refiere el inciso cuarto del citado artículo.

Con todo, dicha obligación no será exigible respecto de aquellos proyectos que se encuentren en alguno de los siguientes estados de avance a la fecha de publicación en el Diario Oficial de la citada reglamentación:

i) contaren con subsidio asignado;

ii) hubieren sido calificados por el servicio regional de vivienda y urbanización o hubieren ingresado a dicho servicio para su evaluación; o

iii) contaren con anteproyecto aprobado o permiso otorgado por la dirección de obras municipales o hubieren ingresado a dicha repartición municipal para la aprobación de anteproyecto o el otorgamiento de permiso de edificación.

**Artículo cuarto.-** 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 contados desde la fecha de publicación de esta ley. Para lo anterior, podrá proponer un proceso gradual, tanto a nivel regional como comunal.

**Artículo quinto.-** 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 pudieran dictarse a futuro, 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.".

Dios guarde a V.E.,

**GABRIEL BORIC FONT**  
Presidente de la República

**CAROLINA TOHÁ MORALES**  
Ministra del Interior  
y Seguridad Pública

**MARIO MARCEL CULLELL**  
Ministro de Hacienda

**CARLOS MONTES CISTERNAS**  
Ministro de Vivienda y Urbanismo