
**Ministerio de Vivienda y Urbanismo**  
 GOBIERNO DE CHILE

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
 SUBSECRETARIA

**09 FEB 2026**  
 DECRETO TRAMITADO

**DIVISION DE DESARROLLO URBANO**  
 VBS / JAV / SLE / PCC / MFGC

**DIVISION JURIDICA**  
 MRC / RRA

Publicado en el DIARIO OFICIAL  
 Fecha: 14 febrero 2026

**MINISTERIO DE HACIENDA**  
 OFICINA DE PARTES  
  
 RECIBIDO

**HOJA REHECHA**

**CONTRALORIA GENERAL**  
 TOMA DE RAZON  
  
 RECEPCION

DEPART. JURIDICO		
DEP. T.R. Y REGISTRO		
DEPART. CONTABIL.		
SUB. DEP. CENTRAL		
SUB. DEP. CUENTAS		
SUB. DEP. C.P. Y BIENES NAC.		
DEPART. AUDITORIA		
DEPART. V.O.P., U y T.		
SUB DEP. MUNICIP.		

**REFRENDACION**


REF. POR \$ \_\_\_\_\_  
 IMPUTAC. \_\_\_\_\_  
 ANOT. POR \$ \_\_\_\_\_  
 IMPUTAC. \_\_\_\_\_  
 DEDUC. DTO. \_\_\_\_\_

**MODIFICA DECRETO SUPREMO N° 47, DE VIVIENDA Y URBANISMO, DE 1992, ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, EN EL SENTIDO DE ACTUALIZAR SUS NORMAS A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY N° 21.450, SOBRE INTEGRACIÓN SOCIAL EN LA PLANIFICACIÓN URBANA, GESTIÓN DE SUELO Y PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL; LA LEY N° 21.455, LEY MARCO DE CAMBIO CLIMÁTICO; LA LEY N° 21.558 QUE MODIFICA DIVERSOS CUERPOS NORMATIVOS PARA ADECUARLOS AL PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL Y FACILITAR LA EJECUCIÓN DE OBRAS URBANAS; Y PARA REGLAMENTAR DISPOSICIONES DEL DECRETO CON FUERZA DE LEY N° 458 DE VIVIENDA Y URBANISMO, DE 1975, LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, TODO EN MATERIA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.**

SANTIAGO, 09 SEP. 2024  
**N° 029, HOY SE DECRETÓ LO QUE SIGUE**

**VISTO:** Las facultades que me confiere el artículo 32 N° 6 del decreto supremo N° 100, de 2005, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Constitución Política de la República de Chile; la ley N° 16.391, que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; el decreto ley N° 1.305, de 1975 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuyo texto aprueba la nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones; el decreto supremo N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que Fija Nuevo Texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; el decreto supremo N° 78, de 2013, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba la Política Nacional de Desarrollo Urbano; la ley N° 21.450, sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional; la ley N° 21.455, Ley Marco de Cambio Climático; la ley N° 21.558 que Modifica Diversos Cuerpos Normativos para Adecuarlos al Plan de Emergencia Habitacional y Facilitar la Ejecución de Obras Urbanas; y la Resolución N° 7 de 2019 de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón;




**TOMADO DE RAZÓN**  
 Fecha: 09/02/2026  
 VICTOR HUGO MERINO ROJAS  
 Contralor General de la República (S)

**CONSIDERANDO:**

1. Que, en primer lugar, mediante su artículo tercero, la ley N° 21.450, sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, introdujo diversas modificaciones al decreto con fuerza de ley N° 458 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1975, que Aprueba Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones vinculadas al ámbito de la planificación territorial, las que pueden agruparse en cuatro materias que se sintetizan en los considerandos siguientes.

2. Que, en un primer orden de materias, se establecieron nuevas competencias y obligaciones para los instrumentos de planificación territorial. A este respecto, se modificó el artículo 27, incorporando en su inciso primero que la planificación urbana *"debe contemplar, en todos sus niveles, criterios de integración e inclusión social y urbana"*; agregándose en un nuevo inciso tercero un mandato imperativo y de carácter general, al disponerse que en los nuevos planes reguladores intercomunales y comunales, en las modificaciones integrales o actualizaciones que deban efectuarse conforme al artículo 28 sexies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y en los planes seccionales que establezcan normas para zonas residenciales en comunas en las que no exista plan regulador comunal, *"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."*

3. Que, con el objeto de complementar lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 27, en el nuevo inciso cuarto del mismo se definió el concepto de *"viviendas de interés público"*; mientras que en el inciso quinto del citado artículo, se profundizó la obligación que recae en los planes reguladores en materia de integración social y urbana, al disponer que *"con el objeto de evitar o revertir la segregación urbana de las viviendas de interés público, especialmente de aquellas destinadas a las familias más vulnerables, las disposiciones que se incluyan en los planes reguladores deberán promover el acceso equitativo de la población a bienes públicos urbanos relevantes, tales como la cercanía a ejes estructurantes de movilidad, el acceso a servicios de transporte público o la disponibilidad de áreas verdes o equipamientos de interés público, como educación, salud, servicios, comercio, deporte y cultura"*. En consecuencia, los instrumentos de planificación territorial referidos no solo deberán disponer las normas que permitan la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas de interés público, sino que, en su emplazamiento se deberá además promover el equitativo acceso de la población a los bienes públicos urbanos relevantes, y no generar o aumentar la segregación de las viviendas destinadas a las familias más vulnerables del país. Lo señalado en las disposiciones citadas condiciona o circunscribe la forma en que los planes reguladores deberán cumplir con esta obligación, lo que se precisará a nivel reglamentario a través de este decreto.

4. Que, por otra parte, el inciso sexto, nuevo, del referido artículo 27 previene que *"en la incorporación de normas de resguardo o de incentivo en los planes reguladores deberá garantizarse la participación de la comunidad"*, lo cual se realizará mediante los mecanismos de participación ciudadana obligatoria contemplados en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Prosigue el mismo inciso indicando que *"las referidas normas deberán ser coherentes con los antecedentes de diagnóstico que formen parte de la respectiva memoria explicativa, con el objeto de que el instrumento de planificación"*

HOJA  
RECTIFICADA



TOMADO DE RAZÓN  
Fecha: 09/02/2026  
VICTOR HUGO MERINO ROJAS  
Contralor General de la República (S)

territorial permita enfrentar, de manera efectiva y oportuna, el déficit habitacional existente.”.

5. Que, finalmente, el nuevo inciso séptimo del artículo 27 ya referido dispone que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones podrá establecer mecanismos de reporte y seguimiento periódico, con el objeto de revisar si las disposiciones para enfrentar el déficit habitacional y para resguardar y promover la integración social y urbana están o no generando los efectos esperados.

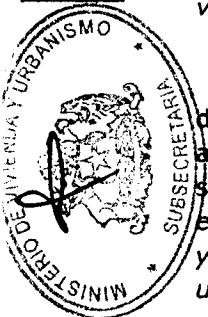
6. Que, en lo que respecta al nivel de planificación intercomunal, se modificó el artículo 34 estableciendo en su inciso tercero como funciones de los Planes Reguladores Intercomunales y Metropolitanos *“resguardar y promover la integración social y el acceso equitativo a bienes y servicios públicos relevantes”*. Mientras que, en el inciso cuarto agregado, se dispuso que a dichos planes reguladores les corresponde resguardar que la infraestructura pública de escala intercomunal- entiéndase, de acuerdo con su magnitud- sea aprovechada de manera eficiente y equitativa, mediante disposiciones que promuevan la integración social y urbana en torno a ejes de transporte público o equipamientos relevantes. En cumplimiento de lo anterior, señala el nuevo inciso quinto que *“los nuevos planes reguladores intercomunales o metropolitanos, o bien sus actualizaciones o modificaciones, podrán establecer incentivos en las normas urbanísticas aplicables en sectores que dichos planes identifiquen como zonas de buena accesibilidad a bienes y servicios públicos urbanos relevantes, condicionando tales incentivos a la incorporación de un porcentaje de viviendas de interés público.”*.

7. Que, por su parte, en lo que respecta al nivel de planificación comunal, se modificó el inciso primero del artículo 41, el cual refiere a qué se entiende por aquel nivel de planificación y con qué metas regionales debe ser concordante, reemplazando el término *“económico-social”*, por la frase *“social, económico, cultural y medioambiental y que incorpora disposiciones que resguardan y promueven la integración social y el acceso equitativo a bienes y servicios públicos urbanos.”*.

8. Que, junto a lo anterior, en lo que respecta al nivel comunal, se sustituyó el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, referido a la competencia de los planes reguladores comunales para otorgar incentivos en las normas urbanísticas. En tal sentido, en su inciso primero se incorporó que dichos incentivos podrán estar condicionados,- adicionalmente a los fines que ya estaban consagrados en la norma-, *“al desarrollo de proyectos de viviendas de interés público”*; al desarrollo de *“espacios privados abiertos al uso o tránsito público”*; *“a la incorporación de equipamiento y obras que aporten al cuidado ambiental y a la eficiencia energética”*; y *“a la incorporación de viviendas de interés público o usos de suelo en los proyectos”*.

9. Que, adicionalmente, en el inciso segundo del artículo 184 estableció que el cumplimiento de las condiciones referidas en su inciso primero serán requisito para la recepción definitiva de los proyectos que se acojan a los incentivos en las normas urbanísticas, mientras que en su inciso tercero se estableció que *“El plan regulador comunal deberá precisar el área en que dichos incentivos serán aplicables. La aprobación de un plan con estos incentivos dejará sin aplicación en dicho sector los artículos 63, 107, 108 y 109”*. Finalmente, en su actual inciso cuarto se dispuso, en síntesis, que, en aquellos sectores protegidos

HOJA  
RECTIFICADA



TOMADO DE RAZÓN  
Fecha: 09/02/2026  
VICTOR HUGO MERINO ROJAS  
Contralor General de la República (S)

bajo la categoría de Zona Típica o Zona de Conservación Histórica, o en alguna de las categorías que las reemplacen, no podrán establecerse incentivos normativos.

10. Que, en un segundo orden de materias, la ley N° 21.450 incorporó un nuevo inciso final en el artículo 41 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con el objeto de establecer que para la promoción de la integración e inclusión urbana los destinos de establecimientos de larga estadía para el adulto mayor, centros diurnos para el adulto mayor, establecimientos deportivos de escala barrial, jardines infantiles y salas cunas se entenderán como complementarios a cualquier destino del uso residencial, incluyendo la vivienda, y por tanto siempre admitidos en zonas que el plan regulador comunal defina con dicho uso de suelo. De esta forma, los planes reguladores comunales no podrán prohibir dichos destinos en las zonas, subzonas, sectores o porciones específicas del territorio en que se admita el uso de suelo residencial.

11. Que, en armonía con lo dispuesto en el considerando anterior, la ley N° 21.450 modificó el artículo 162 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con el objetivo de agregar en su inciso quinto la siguiente oración final: "*Las ordenanzas locales o municipales no podrán limitar la presencia de jardines infantiles, establecimientos de larga estadía y centros diurnos de adulto mayor.*".

12. Que, en un tercer orden de asuntos, la ley N° 21.450 modificó el artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con el objeto de agregar nuevas materias que permiten tramitar modificaciones a los planes reguladores comunales mediante enmienda -introduciendo para ello los numerales 4, 5 y 6-, todas ellas relacionadas con la incorporación de viviendas de interés público y/u otras exigencias destinadas a promover el acceso equitativo por parte de la población de bienes públicos urbanos relevantes, o que tengan por objeto la puesta en valor o revitalización del sector, según corresponda.

13. Que, finalmente, en un cuarto orden de materias, se reemplazó íntegramente el artículo 184 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con el objeto de ajustar sus términos a los cambios introducidos por la ley N° 21.450, y al concepto de "viviendas de interés público".

14. Que, la ley N° 21.450 mediante sus artículos primero y segundo, también introdujo modificaciones en el artículo 2° de la ley N° 16.391 que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, y en el decreto ley N° 1.305, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, particularmente en sus artículos 12 y 24, armonizando con ello las nuevas competencias y obligaciones que recaen en los instrumentos de planificación territorial con las competencias que detenta el referido ministerio.

15. Que, atendido lo señalado en los considerandos precedentes, a través de este decreto supremo se introducen una serie de modificaciones en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, con el objeto de reglamentar las materias expuestas, modificando, entre otros, los artículos 1.1.2.; 2.1.1.; 2.1.7.; y 2.1.10.bis; 2.1.8. y 2.1.10.; 2.1.4. bis.; 2.1.11.; 2.1.13.; 2.1.15.; 2.1.25.; 5.2.1., además de los artículos pertinentes para establecer, según se trate de una solicitud, permiso de edificación, o recepción definitiva, la obligación de singularizar las viviendas de interés público en los casos que dispone el artículo 184 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Asimismo, se incorporan los nuevos artículos 2.1.3. bis; 2.1.13.ter; y 2.1.13. bis,

HOJA  
RECTIFICADA



TOMADO DE RAZÓN  
Fecha: 09/02/2026  
VICTOR HUGO MERINO ROJAS  
Contralor General de la República (S)

agregándose disposiciones transitorias, con el objeto de precisar el régimen de aplicación en el tiempo de las modificaciones introducidas por este decreto conforme a lo establecido por la ley N° 21.450. A este respecto se hace presente que si bien el artículo 27 inciso séptimo de la Ley General de Urbanismo y Construcciones faculta a su Ordenanza General para disponer mecanismos de reporte y seguimiento específicos de las normas para enfrentar el déficit habitacional, considerando que no se trata de una norma imperativa, en esta oportunidad se ha optado por no reglamentar dicha disposición. Sin perjuicio de ello, dicha ponderación se incluirá expresamente dentro del proceso de actualización mandatado en el artículo 28 sexies, ajustando en consecuencia el artículo 2.1.4.bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Lo anterior, por cuanto la mencionada disposición se encuentra en reciente implementación y se considera adecuado evaluar su aplicación práctica antes de innovar en nuevas obligaciones de reporte y seguimiento que puedan resultar ineficientes.

16. Que, particularmente, cabe mencionar que, a través de este decreto, se incorpora un nuevo inciso final en el artículo 2.1.1. y se agrega un nuevo artículo 2.1.3. bis, con el objeto de reglamentar la nueva obligación consagrada en el artículo 27 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, consistente en contemplar normas urbanísticas, u otras exigencias o disposiciones que resguarden o incentiven la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas de interés público. A este respecto, se precisa que el cumplimiento de dicha obligación por parte de los nuevos planes reguladores intercomunales o comunales, sus modificaciones integrales o actualizaciones, y en los planes seccionales que indica, se materializa, conforme a las competencias de dichos instrumentos, mediante la definición de normas urbanísticas, normas de resguardo, condiciones o incentivos en las normas urbanísticas, según corresponda, de forma tal que se promueva el acceso de la población a bienes públicos urbanos relevantes.

17. Que, en consecuencia, en el mismo artículo 2.1.3. bis. se establece que para cumplir esta obligación en aquellas zonas o subzonas en que se admita el destino vivienda, los instrumentos de planificación territorial deberán considerar a lo menos, como norma de resguardo, la incorporación de una cuota mínima de un 5% o superior, si fuere procedente de acuerdo al diagnóstico territorial, de viviendas de interés público aplicable en los nuevos proyectos que consideren un determinado número de unidades, según lo defina el mismo plan regulador. Lo anterior no sería aplicable, en aquellos casos en que no sea posible promover el acceso equitativo de la población a los bienes públicos urbanos relevantes, como por ejemplo si no existieren en el sector áreas verdes o equipamientos, lo cual deberá encontrarse justificado en la Memoria Explicativa. En este último caso, deberán considerarse normas urbanísticas, incentivos o condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana, como, por ejemplo, mediante la ejecución de obras en el espacio público, la incorporación o el mejoramiento del equipamiento o áreas verdes, entre otras. La definición de una u otra alternativa, o una combinación de ambas, será resorte del planificador, debiendo asegurar en dicha definición el acceso equitativo de la población a bienes públicos urbanos relevantes. En aquellos casos en que la sola definición de una cuota de viviendas de interés público no permita asegurar dicho acceso, corresponderá evaluar la incorporación de otras normas o incentivos conforme a lo indicado.

18. Que, de acuerdo con lo expuesto, la reglamentación propone como norma de resguardo un porcentaje mínimo de viviendas de interés público, como base para el análisis que debe realizar el órgano promotor del plan regulador. Para la definición de tal porcentaje se tuvo en consideración que el CAPÍTULO 6 "DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDAS INTEGRADAS"

HOJA  
RECTIFICADA



TOMADO DE RAZÓN  
Fecha: 09/02/2026  
VICTOR HUGO MERINO ROJAS  
Contralor General de la República (S)

del Título 6 REGLAMENTO ESPECIAL DE VIVIENDAS ECONÓMICAS, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, dispone como requisito para ejercer la atribución de otorgar mediante resolución beneficios de normas urbanísticas para proyectos de viviendas integradas, que al menos el 20% de las viviendas del proyecto deben estar destinadas a familias beneficiarias de subsidio; porcentaje mayor que se fundamenta en la excepcionalidad de la medida, la que permite otorgar beneficios a predios por la vía administrativa sin modificar el instrumento de planificación territorial.

19. Que, a diferencia de lo descrito precedentemente, el artículo 2.1.3. bis presupone que el proceso de planificación urbana realizará una evaluación de múltiples variables, incluyendo la económica, para cada caso, incorporando entre otros factores, el avalúo fiscal de los terrenos que conforman el sector analizado, costos de construcción, el valor de venta de viviendas con subsidio y su tipología, considerando también la tasa interna de retorno esperada por los inversionistas que permita hacer viable la previsión que fije el plan regulador respectivo y con ello el cumplimiento del objetivo de promover la integración social y urbana.

20. Que, en este mismo sentido, el porcentaje que establece la Ordenanza en el nuevo artículo 2.1.3. bis, es un mínimo propuesto para iniciar el análisis sobre la base de un parámetro que facilite la forma de dar cumplimiento a la obligación impuesta por la Ley General, no obstante, su determinación, en definitiva, deberá ser establecida por el órgano sobre el cual recae la voluntad de planificación, de manera coherente con los antecedentes de diagnóstico que forman parte de la respectiva Memoria Explicativa. En definitiva, la reglamentación busca aclarar y con ello facilitar la forma en que podrá darse cumplimiento a esta obligación, estableciendo las alternativas a través de las cuales el respectivo instrumento de planificación podrá cumplir con la exigencia, esto es, mediante la definición de una norma de resguardo que se traduce en una cuota de viviendas de interés público, y/o mediante otras normas que permitan el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.

21. Que, el objetivo es cumplir de manera eficaz con el fin de la norma, sin dificultar el procedimiento de planificación, pues la falta de contornos a la discrecionalidad en esta materia, no solo puede atentar contra el cumplimiento de sus fines, sino también puede contrariar la certeza con que se desarrolla el proceso de planificación, con lo cual fijar parámetros sobre los cuales deberá realizarse caso a caso el análisis territorial permitirá dotar de eficacia y eficiencia a la norma para el cumplimiento de sus fines.

22. Que, en segundo lugar, la ley N° 21.455 Marco de Cambio Climático prescribe en el inciso primero del artículo 43 que, *"los instrumentos de ordenamiento y planificación territorial incorporarán consideraciones ambientales del desarrollo sustentable relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático, las que se evaluarán mediante la Evaluación Ambiental Estratégica, cuyo informe final deberá ser favorable para continuar con su tramitación"*. Debido a lo anterior, se hace necesario establecer expresamente dicha obligación en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, precisando que esta recae en los instrumentos de planificación territorial y en sus modificaciones sustanciales, conforme al artículo 7° bis de la ley N° 19.300, que aprueba la ley Sobre Bases General del Medio Ambiente, por cuanto dichas consideraciones ambientales del desarrollo sustentable, conforme al tenor literal de la ley N° 21.455, deberán ser evaluadas mediante el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

HOJA  
RECTIFICADA



TOMADO DE RAZÓN

Fecha: 09/02/2026

VICTOR HUGO MERINO ROJAS

Contralor General de la República (S)

23. Que, en tercer lugar, la ley N° 21.558 introdujo modificaciones a diversos cuerpos legales con el objeto de adecuarlos al Plan de Emergencia Habitacional y facilitar la ejecución de obras urbanas. En lo que resulta pertinente con este decreto, la ley citada modificó el artículo 183 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el cual había sido a su vez incorporado a la legislación urbanística mediante la ley N° 20.958, que Establece un Sistema de Aportes al Espacio Público, pero hasta la fecha no había sido reglamentado.

24. Que, el artículo 183 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece la competencia de los planes reguladores intercomunales o metropolitanos para establecer condiciones adicionales de urbanización o equipamiento, las que a partir de la entrada en vigencia de la ley N° 21.558 podrán estar asociadas también a obras que aporten al cuidado ambiental y a consideraciones ambientales del desarrollo sustentable relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

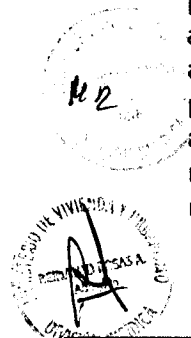
25. Que, debido a lo anterior, con el objeto de reglamentar el artículo 183 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se incorpora en su Ordenanza General un nuevo artículo 2.1.7. bis, en el cual se establecen las obras o medidas a que podrán referirse las condiciones que pueden fijar los planes reguladores intercomunales o metropolitanos, las áreas en que podrán fijarse dichas condiciones, la forma y contenido del estudio de impacto urbano que deberán presentar los proyectos que se emplacen en dichas áreas, entre otras materias. Con esta reglamentación se espera facilitar la aplicación de una atribución relevante del nivel intercomunal de planificación, que permitirá robustecer la voluntad planificadora en función de la integración social, la sustentabilidad urbana y ambiental del territorio.

26. Que, finalmente, considerando los diversos ajustes que deben efectuarse en materia de planificación territorial, se determinó la necesidad de reglamentar ciertas disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que si bien no se encuentran entre aquellas que han experimentado cambios legales, corresponden a normas que no se encuentran actualmente reglamentadas, y cuya precisión se considera importante para fortalecer el sistema de planificación territorial y aclarar aspectos de procedimiento que permitan facilitar los procesos de planificación.

27. Que, dentro de los ajustes a los cuales refiere el considerando precedente se contempla la reglamentación del artículo 28 nonies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones mediante la incorporación en la Ordenanza General de un nuevo artículo 2.1.4. ter, con el objeto de precisar la forma en que puede llevarse a cabo la intervención de particulares en la elaboración y aprobación de los instrumentos de planificación territorial, promovándose la participación de la población, y aumentando la transparencia de las gestiones relacionadas para ello.

28. Que, también, se incorpora en el artículo 2.1.11. del precitado texto reglamentario, la definición de qué deberá entenderse por "gravámenes o afectaciones" para efectos de lo dispuesto en el inciso quinto del artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en relación con la aprobación de las modificaciones al anteproyecto de plan regulador comunal que puede realizar el concejo municipal, y la necesidad de exponer nuevamente el anteproyecto en los casos que allí se indica. El objetivo de esta precisión reglamentaria es disminuir la incertidumbre en términos de qué cambios a las normas urbanísticas propuestas deben considerarse como gravámenes o

HOJA  
RECTIFICADA



**TOMADO DE RAZÓN**

Fecha: 09/02/2026

VICTOR HUGO MERINO ROJAS

Contralor General de la República (S)

afectaciones, con lo cual se espera dotar de mayor eficiencia y eficacia a la etapa de aprobación de los planes reguladores comunales. Para estos efectos, se incorpora adicionalmente una disposición transitoria con el objeto de establecer que esta modificación será aplicable para todos los procedimientos de aprobación de planes reguladores comunales que se inicien con posterioridad a la publicación de este acto administrativo en el Diario Oficial.

29. Que, las adecuaciones introducidas por el presente decreto a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no solo se ajustan a los términos de las leyes N° 21.450; N° 21.455, N° 21.558 y a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sino que también resultan concordantes con la Política Nacional de Desarrollo Urbano aprobada mediante el decreto supremo N° 78, de 2013, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, específicamente con los ámbitos temáticos de "Integración Social", "Desarrollo Económico" y "Equilibrio Ambiental", sus objetivos específicos y lineamientos estratégicos.

30. Que, para una eficaz y coordinada participación ciudadana, este proyecto de modificación fue sometido a consulta pública, entre el 29 de marzo al 14 de abril del año 2023, siguiendo lo dispuesto en el artículo 7° de la resolución exenta N° 3.288, de 2015, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que establece la Norma de Participación Ciudadana del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y sus secretarías regionales ministeriales.

#### DECRETO:

**ARTÍCULO ÚNICO. - MODIFÍCASE** la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cuyo texto fue fijado por decreto supremo N° 47, de 1992, de Vivienda y Urbanismo en los términos que a continuación se consignan:

I. Incorpóranse en el artículo 1.1.2., en el orden alfabético que corresponda, los siguientes nuevos vocablos y sus definiciones:

**«Actualización de un Instrumento de Planificación Territorial»:** modificación, que puede o no ser integral, que se realiza como consecuencia directa de la aplicación del artículo 28 sexies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, conforme el procedimiento establecido en el artículo 2.1.4. bis de esta Ordenanza, o aquel que lo reemplace.".

**«Áreas de desarrollo prioritario para viviendas de interés público»:** corresponde a un tipo de norma de resguardo a través de la cual los planes reguladores intercomunales o metropolitanos, podrán identificar al interior del límite urbano, áreas con fines de integración social y urbana en torno a infraestructura pública de escala intercomunal, con el objeto de que los planes reguladores comunales establezcan en dichas áreas y en el ámbito de sus competencias, las normas que permitan promover la construcción, habilitación, o reconstrucción de viviendas de interés público, conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.".

**«Modificación de un Instrumento de Planificación Territorial»:** cambios a un instrumento de planificación territorial que deja subsistentes disposiciones normativas del instrumento que se modifica, y que, por lo tanto, no lo deroga.".



TOMADO DE RAZÓN  
Fecha: 09/02/2026  
VICTOR HUGO MERINO ROJAS  
Contralor General de la República (S)

“**Modificación integral de un Instrumento de Planificación Territorial**»: reemplazo del instrumento de planificación territorial, que deroga el anteriormente vigente.”.

“**Normas de resguardo**»: exigencias que pueden fijar los instrumentos de planificación territorial en el marco de sus competencias, para asegurar la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas de interés público, con el objeto de reducir el déficit habitacional existente en el territorio regulado, tales como la incorporación de porcentajes o cuotas obligatorias de viviendas de interés público en zonas, subzonas, sectores o porciones del territorio, la fijación de áreas de desarrollo prioritario para viviendas de interés público en el caso de instrumentos de planificación de nivel intercomunal, u otras exigencias que establezca esta Ordenanza.”.

“**Nuevos planes reguladores intercomunales o comunales**»: corresponden a aquellos que se elaboran por primera vez y regirán en territorios que carecían de plan regulador comunal, intercomunal o metropolitano, según corresponda.”.

**II.** Modifíquese el artículo 1.1.2. en el sentido de reemplazar el vocablo “vivienda” y su significado por el siguiente:

«**Vivienda**»: edificación o unidad destinada al uso habitacional, tales como casa habitación, vivienda unifamiliar, vivienda económica o vivienda de interés público.”.

**III.** Intercálase en el artículo 1.4.1., el siguiente nuevo inciso quinto, pasando los actuales incisos quinto y sexto, a ser el sexto y séptimo, respectivamente:

“Deberán quedar singularizadas en los respectivos permisos de edificación las viviendas de interés público que resulten de la aplicación de las condiciones, exigencias, beneficios o incentivos referidos en los artículos 27, 34, 45, 183 y 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, o en otras leyes, indicando su cantidad, emplazamiento y metros cuadrados construidos.”.

**IV.** Agrégase en el artículo 2.1.1., el siguiente nuevo inciso final:

“La Planificación Urbana deberá contemplar, en todos sus niveles, criterios de integración e inclusión social y urbana en la forma dispuesta en esta Ordenanza.”.

**V.** Agrégase, a continuación del artículo 2.1.3., los siguientes nuevos artículos 2.1.3. bis y 2.1.3. ter:

**Artículo 2.1.3. bis.** En los nuevos planes reguladores intercomunales y comunales, en las modificaciones integrales o actualizaciones que deban efectuarse de los existentes, así como en los planes seccionales que establezcan normas para zonas residenciales, en comunas en que no exista plan regulador comunal, se deberán contemplar normas urbanísticas, u otras exigencias o disposiciones que resguarden o incentiven la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas de interés público, a través de normas de resguardo, condiciones o incentivos en normas urbanísticas, en todo o parte de su territorio, según corresponda.

HOJA  
RECTIFICADA



**TOMADO DE RAZÓN**  
Fecha: 09/02/2026  
VICTOR HUGO MERINO ROJAS  
Contralor General de la República (S)

Con el objeto de evitar o revertir la segregación urbana de las viviendas de interés público, especialmente de aquellas destinadas a las familias más vulnerables, dichas disposiciones deberán establecerse en el territorio comprendido en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial de manera tal que permitan el acceso equitativo de la población a los bienes públicos urbanos relevantes.

En la incorporación de normas urbanísticas, normas de resguardo, condiciones o incentivos en normas urbanísticas para la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas de interés público, deberá asegurarse la participación de la comunidad en la forma que define esta Ordenanza. Asimismo, dichas disposiciones deberán ser coherentes con el diagnóstico territorial contenido en la Memoria Explicativa y sus estudios técnicos, y demás componentes de los instrumentos de planificación territorial, con el objeto de enfrentar de manera efectiva y oportuna el déficit habitacional vinculado existente en el territorio planificado.

En cumplimiento de lo dispuesto en este artículo, los señalados instrumentos de planificación territorial dentro de su ámbito de competencia propio o mediante disposiciones transitorias con carácter supletorio según corresponda, deberán considerar a lo menos, como norma de resguardo, la incorporación de una cuota mínima de un 5% o superior, si fuere procedente de acuerdo al diagnóstico territorial, de viviendas de interés público aplicable en los nuevos proyectos que consideren un determinado número de unidades, en aquellas zonas, subzonas, sectores o porciones del territorio en que se admita el destino vivienda, según lo defina el mismo plan regulador; salvo que, de conformidad a los antecedentes en la Memoria Explicativa y sus estudios técnicos, con ello no sea posible promover el acceso equitativo de la población a los bienes públicos urbanos relevantes. En este último caso, de forma adicional a la cuota mínima, o en su reemplazo, según corresponda, deberán considerarse normas urbanísticas, incentivos o condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana, tales como la ejecución de obras en el espacio público, la incorporación o el mejoramiento del equipamiento o áreas verdes, entre otras.”.

**“Artículo 2.1.3. ter.** Los nuevos planes reguladores intercomunales, comunales o planes seccionales, así como sus modificaciones sustanciales conforme a lo establecido en el artículo 7° bis de la ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente y el decreto supremo N° 32, de 2015, del Ministerio de Medio Ambiente, que aprueba reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica o aquel que lo reemplace, deberán incorporar desde la etapa de diseño, consideraciones ambientales del desarrollo sustentable relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático, según corresponda, las que se evaluarán mediante el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, cuyo informe final deberá ser favorable para continuar con su tramitación conforme a lo previsto en el artículo 43 de la ley N° 21.455.”.

**VI.** Agréguese a continuación del inciso final del artículo 2.1.3., el cual establece “Para efectos de lo dispuesto en el artículo 28 quinquies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, también se entenderán zonas normadas por un Plan Regulador Comunal o por un Plan Seccional, aquellos territorios que, conforme al inciso anterior, cuenten con disposiciones transitorias con carácter supletorio establecidas por un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, sobre las materias propias del ámbito de competencia de nivel comunal”; y antes de aquella parte que se inicia con la expresión “Los Instrumentos de Planificación Territorial, sus modificaciones o enmiendas”, la siguiente mención:

**“Artículo 2.1.4”.**

**TOMADO DE RAZÓN**

Fecha: 09/02/2026

VICTOR HUGO MERINO ROJAS

Contralor General de la República (S)



**VII.** Modifícase el numeral 1° del inciso cuarto del artículo 2.1.4. bis, en el sentido de intercalar entre el punto seguido a continuación de la palabra "procedimiento", y la frase que se inicia con la expresión "Los resultados", el siguiente párrafo:

"Asimismo, se deberá revisar si el Instrumento de Planificación Territorial contempla criterios de integración social y urbana, mediante la incorporación de normas urbanísticas, normas de resguardo, condiciones o incentivos en las normas urbanísticas, según corresponda, y en caso de que se consideren, deberá analizarse si están o no generando los efectos esperados conforme a lo establecido en la Memoria Explicativa del plan y sus estudios técnicos."

**VIII.** Agrégase a continuación del artículo 2.1.4. bis, el siguiente nuevo artículo 2.1.4. ter:

**"Artículo 2.1.4. ter.** Conforme a lo establecido en el artículo 28 nonies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, los particulares únicamente mediante presentaciones formales y por escrito, podrán proponer a las Municipalidades, o a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo la tramitación de nuevos instrumentos de planificación territorial de nivel comunal o intercomunal según corresponda, o modificaciones a los existentes, sean o no integrales. Tratándose de instrumentos de planificación de nivel intercomunal, la respectiva Secretaría Regional Ministerial deberá enviar una copia de la propuesta recibida al respectivo Gobierno Regional.

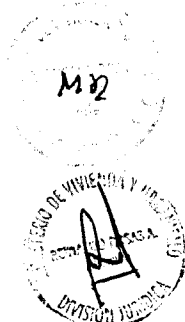
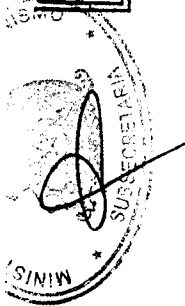
La presentación deberá contener, como mínimo:

- a) Nombre y apellido del particular que realiza la solicitud, y en su caso, de su apoderado debiendo acompañar el instrumento en el cual consta su personería.
- b) Órgano Administrativo al que se dirige.
- c) Individualización del instrumento al cual se refiere la propuesta.
- d) Descripción de la propuesta y de las razones que fundamentan la solicitud. La descripción podrá incluir la indicación de las normas urbanísticas que se proponen de acuerdo con el ámbito de competencia del nivel de planificación de que se trate, incluyendo el establecimiento de incentivos en las normas urbanísticas. En aquellos casos en que la propuesta diga relación con incorporar el uso de suelo residencial, o con aumentar la altura, densidad, coeficiente de constructibilidad o de ocupación de suelo en una zona o subzona, sector o porción del territorio que lo admita, se podrán adicionar en la propuesta normas de resguardo o incentivos para la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas de interés público y/o para proveer el acceso equitativo de la población a bienes públicos urbanos relevantes.

Junto a la presentación, podrán acompañarse antecedentes tales como, estudios técnicos en materias de movilidad, equipamiento, déficit habitacional, o amenaza o cambio climático, en cuyo caso deberá consignarse con claridad quién los presenta, quién los elaboró y a qué título. Dichos antecedentes sólo podrán ser considerados por los órganos administrativos si, cumpliendo con lo anterior, son aprobados mediante una resolución dictada por un órgano de la Administración del Estado con competencia sectorial en la materia relacionada, de acuerdo al ordenamiento jurídico. Asimismo, la propuesta podrá hacer mención a las características de los proyectos que podrían ejecutarse bajo sus términos.

En aquellos casos en que la solicitud se refiera a modificaciones a un Instrumento de Planificación Territorial de nivel intercomunal que se relacione con la definición de un nuevo límite urbano, con las normas urbanísticas aplicables

HOJA  
RECTIFICADA



TOMADO DE RAZÓN  
Fecha: 09/02/2026  
VICTOR HUGO MERINO ROJAS  
Contralor General de la República (S)

al uso de suelo actividad productiva o infraestructura de impacto intercomunal, o con el establecimiento de usos de suelo para los efectos de la aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, podrá proponerse y fundamentarse el establecimiento de condiciones adicionales de urbanización o equipamiento, así como condiciones asociadas a obras que aporten al cuidado ambiental y consideraciones ambientales del desarrollo sustentable, relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático, conforme a lo establecido en el artículo 183 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

La autoridad requerida podrá recabar del solicitante antecedentes o aclaraciones de los términos de la propuesta, otorgando para ello un plazo dentro del cual podrá complementarse la presentación. En el evento que el solicitante no ponga a disposición de la autoridad los antecedentes o no realice las aclaraciones en el plazo otorgado, el que se contará desde la comunicación formal de la autoridad, ésta podrá rechazar la propuesta. Con todo, la autoridad requerida podrá aceptar o rechazar las solicitudes planteadas por particulares, debiendo siempre dar respuesta fundada. En caso de ser rechazada la propuesta, deberán devolverse todos los antecedentes al interesado, debidamente timbrados.

La autoridad que promueva un nuevo instrumento de planificación o la modificación de uno existente deberá mencionar expresamente las solicitudes planteadas por particulares que se realicen en el marco de lo dispuesto en el presente artículo y que se relacionen directamente con dicha propuesta, tanto en el resumen ejecutivo a que se refiere el artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en caso de proceder, como en la Memoria Explicativa y en el acto administrativo que promulgue el respectivo instrumento de planificación territorial, o sus modificaciones, sean o no integrales, según corresponda.

La infracción de los deberes señalados en los incisos anteriores será considerada una grave vulneración del principio de probidad administrativa.”.

**IX.** Modifícase el artículo 2.1.7. de la siguiente

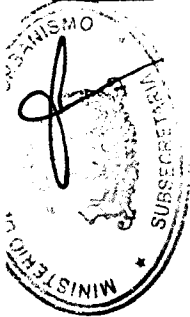
manera:


**1.** Reemplácese el inciso primero, por el

siguiente:

**“Artículo 2.1.7.** La Planificación Urbana Intercomunal regulará el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas que, por sus relaciones, se integran en una unidad urbana, y resguardará y promoverá la integración social y urbana y el acceso equitativo de la población a bienes y servicios públicos urbanos relevantes, a través de un Plan Regulador Intercomunal. En cumplimiento de lo anterior, a los referidos planes les corresponderá resguardar que la infraestructura pública de escala intercomunal sea aprovechada de manera eficiente y equitativa, mediante disposiciones que promuevan la integración social y urbana en torno a ejes de transporte público o equipamientos relevantes, conforme a las normas que dispone esta Ordenanza. Para estos efectos deberán considerarse, a lo menos, las vías expresas o troncales, las estaciones de servicio de transporte público como metro, ferrocarril u otros similares cuyo recorrido comunique a diversas comunas, parques intercomunales y el equipamiento de escala Mediana o Mayor destinados a educación, salud, servicios, comercio, deporte y cultura.”.

HOJA  
RECTIFICADA



 **TOMADO DE RAZÓN**  
Fecha: 09/02/2026  
VICTOR HUGO MERINO ROJAS  
Contralor General de la República (S)

2. Agrégase en el numeral 2., del inciso tercero, a continuación de la letra i), las siguientes letras j); k); y l), nuevas:

- "j) La fijación de condiciones adicionales de urbanización o equipamiento, así como condiciones asociadas a obras que aporten al cuidado ambiental, y consideraciones ambientales del desarrollo sustentable relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático, conforme a lo establecido en el artículo 183 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- k) El establecimiento de incentivos en las normas urbanísticas existentes aplicables en áreas urbanas que cuenten con plan regulador comunal y admitan el destino vivienda, en donde se identifiquen sectores de buena accesibilidad a bienes públicos urbanos relevantes, condicionando tales incentivos a la incorporación de un porcentaje de viviendas de interés público.
- l) La identificación de áreas de desarrollo prioritario para viviendas de interés público."

3. Agrégase en la letra d) del numeral 3., del inciso tercero, a continuación del punto final que pasa a ser punto seguido, la siguiente frase:

"Para estos efectos podrán establecerse condiciones adicionales de urbanización o equipamiento, así como condiciones asociadas a obras que aporten al cuidado ambiental, y consideraciones ambientales del desarrollo sustentable relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático, conforme al artículo 183 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones."

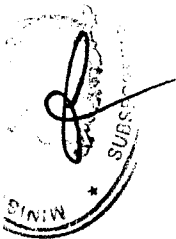
X. Agrégase, a continuación del artículo 2.1.7., el siguiente nuevo artículo 2.1.7. bis:

**"Artículo 2.1.7. bis.** De acuerdo con lo establecido en el artículo 183 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, los planes reguladores intercomunales o metropolitanos podrán establecer condiciones adicionales de urbanización o equipamiento, así como condiciones asociadas a obras que aporten al cuidado ambiental, y consideraciones ambientales del desarrollo sustentable relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

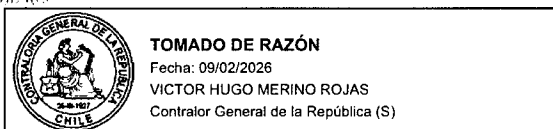
Las condiciones que pueden establecer los planes reguladores intercomunales o metropolitanos podrán estar referidas a las siguientes obras o medidas:

- a) La ejecución de obras de urbanización fuera del terreno en que se ubica el proyecto.
- b) La ejecución de obras o medidas en el sistema de movilidad urbana o que mejoren los espacios públicos.
- c) La inclusión de tipos de vivienda, tales como vivienda económica o vivienda social, usos de suelo o tecnologías, tales como instalaciones necesarias para la generación de energía eléctrica distribuida para el autoconsumo mediante tecnología solar fotovoltaica, entre otras.
- d) La materialización o mejoramiento de equipamientos públicos y/o áreas verdes.
- e) La incorporación de medidas que promuevan la integración social, y la sustentabilidad urbana y ambiental del territorio.

Dichas condiciones podrán establecerse, y en consecuencia serán exigibles, a los proyectos que se emplacen en:



112



- i. Áreas urbanas, incluidas las áreas de extensión urbana, en que se admita la actividad productiva o infraestructura de impacto intercomunal conforme al ámbito de competencia que le es propio al nivel de planificación intercomunal.
- ii. Áreas de extensión urbana, cuando actúe a través de disposiciones transitorias de carácter supletorio en territorios no planificados por el nivel comunal.
- iii. Áreas rurales cuando se establezcan los usos de suelo para los efectos de la aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, conforme al ámbito de competencia que le es propio al nivel de planificación intercomunal.

De forma previa a la solicitud del permiso de edificación y/o de urbanización, el propietario deberá solicitar a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, la aprobación de un estudio de impacto urbano, el cual deberá precisar la forma en que el proyecto cumplirá con las condiciones definidas en el plan regulador de nivel intercomunal del presente artículo, y cómo ello permite acometer las finalidades para las cuales fueron establecidas conforme se indique en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial.

La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá verificar el cumplimiento del contenido del estudio de impacto urbano, para lo cual dispondrá de un plazo de quince días para su aprobación, o para formular observaciones fundadas, según corresponda, contados desde la fecha de su presentación. El propietario contará con quince días para aclarar o subsanar las observaciones efectuadas por la Secretaría Regional Ministerial a contar de su notificación, quien deberá resolver en definitiva la aprobación o rechazo del estudio, dentro del plazo de quince días contados a partir del ingreso de la subsanación de las observaciones. La resolución que apruebe el Estudio de Impacto Urbano deberá señalar expresamente si autoriza o no a garantizar el cumplimiento de las condiciones para efectos de la recepción definitiva de las obras, y una copia deberá ser enviada a la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Transporte y Telecomunicaciones para su conocimiento.

Los permisos de construcción que se requieran para la ejecución del proyecto respectivo no podrán otorgarse por parte de la Dirección de Obras Municipales, en tanto no se apruebe el respectivo estudio de impacto urbano. La Dirección de Obras Municipales no podrá formular observaciones al estudio de impacto urbano aprobado por la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

Los estudios de impacto urbano deberán considerar el área de influencia total del proyecto para efectos de las mitigaciones directas que regula el Capítulo II del Título V de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, incorporando a lo menos, cuando corresponda, la red de vías estructurantes existentes o proyectadas con las que se conectarán las nuevas áreas urbanas, y territorio o sector geográfico con el que interactuarán funcionalmente, toda vez que el plan regulador de nivel intercomunal podrá establecer que las condiciones definidas deberán cumplirse en dichas áreas de influencia, lo cual deberá encontrarse justificado en la Memoria Explicativa. En tal caso, para la evaluación y aprobación de las medidas de mitigación del IMIV, el cumplimiento de las condiciones definidas en el instrumento de planificación territorial, deberán considerarse en la "situación con proyecto", de acuerdo con lo dispuesto en el decreto supremo N° 30, de 2017, del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, reglamento sobre Mitigación de Impactos al Sistema de Movilidad Local derivados de proyectos de crecimiento urbano, o aquel que lo reemplace.

HOJA RECTIFICADA



**TOMADO DE RAZÓN**

Fecha: 09/02/2026

VICTOR HUGO MERINO ROJAS

Contralor General de la República (S)

El estudio de impacto urbano deberá contener como mínimo los siguientes antecedentes:

1. Esquema general del proyecto, precisando la línea oficial y superficie del terreno en que se emplazará; ubicación y superficie de los lotes resultantes en el caso de proyectos de crecimiento urbano por extensión, el emplazamiento de las edificaciones consideradas y de los sectores de estacionamientos, y vías de circulación interna en caso de ser consideradas.
2. Identificación de los usos, destinos y actividades que se desarrollarán.
3. Descripción de las condiciones que deben cumplirse de acuerdo con el plan regulador intercomunal o metropolitano, según corresponda.
4. Descripción de la forma en que se dará cumplimiento a las condiciones establecidas en el plan regulador intercomunal o metropolitano, según corresponda. Deberá incluirse una presentación preliminar y esquemática de las obras o medidas que se requiera ejecutar, junto a un presupuesto estimado.
5. En caso de considerar la construcción por partes del proyecto, deberán individualizarse expresamente las obras o medidas proporcionales que permitan habilitar independientemente a cada una de dichas partes para efectos de la recepción definitiva parcial, en caso de corresponder.

El informe deberá ser suscrito por un profesional competente de acuerdo con el tipo de condición de que se trate.

Será requisito para cursar la recepción definitiva total o parcial de los proyectos a los que le sean aplicables las condiciones dispuestas en este artículo, acreditar que las respectivas obras o medidas estén ejecutadas, o en su defecto deberán garantizarse ajustándose a lo dispuesto en el artículo 173 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En estos casos, el interesado en caucionar alguna condición deberá presentar los proyectos y presupuestos aprobados por los organismos competentes, pudiendo la Dirección de Obras Municipales incrementar el valor a garantizar, por resolución fundada, hasta en un 50%, considerando imprevistos y costos administrativos de contratación e inspección de las obras. Para estos efectos el interesado deberá señalar las obras o medidas que corresponden a las condiciones por ejecutar, y el plazo de ejecución. Las garantías caucionarán la correcta ejecución de las condiciones dentro del año siguiente a la recepción definitiva de las obras, pudiendo renovarse este plazo una sola vez, por igual periodo. Las garantías podrán consistir, indistintamente, en una boleta bancaria o una póliza de seguro cuya vigencia exceda en sesenta días al plazo para la ejecución o al de la prórroga si la hubiere. El certificado de recepción definitiva deberá consignar las obras o medidas que han sido garantizadas.


El incumplimiento de las condiciones garantizadas dentro del año siguiente a la recepción definitiva de las obras o su renovación acarreará, además del cobro de las cauciones, la caducidad de las autorizaciones o permisos otorgados por la Dirección de Obras Municipales cuyas obras no se hubiesen ejecutado a esa fecha. Las instituciones bancarias o aseguradoras que hayan emitido el respectivo documento de garantía pagarán los valores garantizados con el solo mérito del certificado que otorgue el Director de Obras Municipales señalando que las condiciones no se ejecutaron dentro de plazo, debiendo dichos valores destinarse a la ejecución de las obras o medidas garantizadas. En este caso, la Municipalidad deberá iniciar su ejecución en un plazo máximo de un año contado desde el pago de

HOJA  
RECTIFICADA



112



**TOMADO DE RAZÓN**  
Fecha: 09/02/2026  
VICTOR HUGO MERINO ROJAS  
Contralor General de la República (S)

los valores caucionados, directamente o a través de otros órganos de la Administración del Estado, en este último caso, previa suscripción del respectivo convenio.

La verificación del incumplimiento que conlleva la caducidad de las autorizaciones o permisos otorgados deberá realizarse por parte de la respectiva Dirección de Obras Municipales, mediante un procedimiento administrativo tramitado conforme a la ley N° 19.880. El procedimiento podrá iniciarse de oficio, a solicitud de otro órgano de la Administración del Estado o por denuncia de uno o más interesados. En todos los casos se deberán aportar los antecedentes para tener por incumplida la condición pertinente. La Dirección de Obras podrá solicitar informe a otros órganos de la Administración del Estado, quienes deberán informar dentro del plazo máximo de treinta días contados desde la solicitud. En dicho procedimiento administrativo siempre deberá darse audiencia previa, y traslado al interesado titular del proyecto.

La Dirección de Obras Municipales tendrá un plazo máximo de sesenta días hábiles contados desde el inicio del procedimiento para pronunciarse. Si resuelve tener por acreditado el incumplimiento de la condición respectiva, informará en el mismo acto la caducidad de dicha autorización. La caducidad no afectará a las obras que contaren con recepciones definitivas parciales.”.

**XI.** Modifícase el numeral 1., del inciso primero del artículo 2.1.8. de la siguiente manera:

1. Agrégase en la letra c), a continuación del punto aparte que pasa a ser un punto seguido, la siguiente frase:

“En los casos de nuevos planes reguladores, en las modificaciones integrales o actualizaciones de los mismos, este diagnóstico deberá incluir el déficit habitacional cuantitativo vinculado a la provisión de vivienda de interés público existente en las comunas que conforman la unidad urbana respectiva, para lo cual deberán considerarse las siguientes fuentes estadísticas oficiales: el último Censo de Población y Vivienda y la Encuesta de Caracterización Socio Económica Nacional, o aquellos instrumentos que los reemplacen. Adicionalmente, en los casos indicados en este párrafo, este diagnóstico deberá identificar los ejes de transporte público o equipamientos relevantes que forman parte de la infraestructura pública de escala intercomunal, conforme con lo dispuesto en el artículo 2.1.7. de esta Ordenanza”.

2. Reemplázase la letra f) por la siguiente:

“f) Las condiciones adicionales de urbanización o equipamiento, así como condiciones asociadas a obras que aporten al cuidado ambiental, y consideraciones ambientales del desarrollo sustentable relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático, según el artículo 183 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”.

3. Agrégase, a continuación de la letra i), las siguientes nuevas letras j) y k):



**TOMADO DE RAZÓN**

Fecha: 09/02/2026

VICTOR HUGO MERINO ROJAS

Contralor General de la República (S)

"j) La descripción de las normas del plan que permiten verificar el cumplimiento de la obligación de resguardar que la infraestructura pública de escala intercomunal será aprovechada de manera eficiente y equitativa, conforme a lo exigido en el artículo 34 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y lo dispuesto en el artículo 2.1.7. de esta Ordenanza.

k) En aquellos casos en que, conforme al inciso quinto del artículo 34 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones el instrumento establezca incentivos en las normas urbanísticas en las áreas urbanas de nivel comunal, deberá contar con un acápite especial en el que se identifiquen los sectores y se justifique que ellos corresponden a zonas de buena accesibilidad a bienes públicos urbanos relevantes, con el objeto de resguardar que la infraestructura pública de escala intercomunal sea aprovechada de manera eficiente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.1.7. de esta Ordenanza. Junto con lo anterior, se deberá dejar constancia expresa de la revisión y análisis de la suficiencia de Movilidad Urbana y Equipamiento Comunal, en base a los respectivos Estudios Técnicos que forman parte del plan regulador comunal, en caso de existir, con el objeto de determinar que el sector seleccionado puede absorber el mayor número de habitantes por hectárea que se propone, o en su defecto deberán elaborarse como parte de la Memoria Explicativa del Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, los estudios técnicos que permitan sustentar dicha determinación .

Tratándose de sectores en que exista un área de riesgo definida por el plan regulador comunal, o respecto del cual haya antecedentes técnicos o históricos sobre la exposición de la población a amenazas naturales o antrópicas, deberá realizarse un análisis de riesgo que permita determinar la pertinencia de aumentar el número de habitantes. En ambos casos, tanto el análisis de suficiencia como el de riesgo, deberá ser elaborado y suscrito por profesional especialista.

La revisión y análisis de la suficiencia de Movilidad Urbana y Equipamiento Comunal, así como el de riesgo no será necesaria en aquellos casos en que el incentivo se establezca dentro de los márgenes de la capacidad máxima de edificación admitida en la respectiva zona, subzona, sector o porción del territorio regulada por el respectivo plan regulador comunal, sin aumentarla.”.

**XII.** Modifícase el numeral 1., del inciso primero del artículo 2.1.10. en el siguiente sentido:

**1.** Agrégase en la letra c) a continuación del punto aparte que pasa a ser punto seguido, la siguiente frase:

“En el caso de nuevos planes reguladores, en las modificaciones integrales o actualizaciones de los mismos, este diagnóstico deberá incluir un análisis expreso sobre el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo vinculado a la provisión de vivienda de interés público existente en la comuna, para lo cual deberán considerarse al menos las siguientes fuentes estadísticas oficiales: el último Censo de Población y Vivienda y la Encuesta de Caracterización Socio Económica Nacional, o aquellos instrumentos que los reemplacen.”.

**2.** Agréguese a continuación de la letra i), la siguiente nueva letra j):


"j) La descripción de la forma en que se contemplan los criterios de integración e inclusión social y urbana conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y lo establecido en esta Ordenanza.”.

HOJA  
RECTIFICADA



MM



**TOMADO DE RAZÓN**  
Fecha: 09/02/2026  
VICTOR HUGO MERINO ROJAS  
Contralor General de la República (S)

**XIII.** Modifícase el artículo 2.1.10. bis de la siguiente forma:

1. Reemplázase el inciso primero por el siguiente:

**"Artículo 2.1.10. bis.** La Planificación Urbana Comunal regulará el desarrollo físico de las áreas urbanas, a través de un Plan Regulador Comunal, en concordancia con las metas regionales de desarrollo social, económico, cultural y medioambiental contempladas en las respectivas políticas o instrumentos vigentes, incorporando disposiciones que resguardan y promuevan la integración social y el acceso equitativo de la población a bienes públicos urbanos. Las disposiciones del Plan Regulador Comunal se referirán a los siguientes aspectos urbanísticos:".

2. Agrégase a continuación de la letra f) la siguiente nueva letra g), pasando el actual literal a ser la letra h):

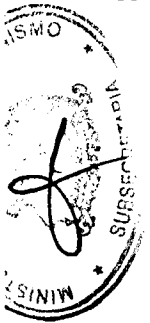
"g) Disposiciones que resguarden y promuevan la integración social y urbana y el acceso equitativo a bienes públicos urbanos relevantes, a través de normas urbanísticas, normas de resguardo expresadas como porcentajes o cuotas obligatorias de viviendas de interés público, o incentivos según corresponda. En aquellos casos en que el plan regulador intercomunal o metropolitano hubiere definido áreas de desarrollo prioritario para viviendas de interés público, cuando se elaboren, modifiquen integralmente o actualicen los planes reguladores comunales que incluyan tales áreas, éstos deberán reconocerlas y establecer las disposiciones normativas que correspondan para evitar o revertir la segregación urbana o habitacional de las viviendas de interés público. Las disposiciones que se establezcan deberán ser coherentes con aquella infraestructura pública de escala intercomunal identificada por el nivel intercomunal conforme con lo dispuesto en el artículo 2.1.7. de esta Ordenanza."


3. Reemplázanse los incisos cuarto y quinto por los siguientes:

"El instrumento podrá definir al interior de cada zona, subzona, sector o porción del territorio, la aplicación de las distintas normas y disposiciones supeditándolas entre sí. Deberá precisarse la forma de aplicar dichas normas y disposiciones en aquellos casos en que, atendidas las características del proyecto, pudiera ser aplicable más de una de ellas, como, por ejemplo, en el caso de proyectos que consideren dos o más usos de suelo y el plan supedite una norma urbanística al destino de la edificación.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, 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

HOJA  
RECTIFICADA



 **TOMADO DE RAZÓN**  
Fecha: 09/02/2026  
VICTOR HUGO MERINO ROJAS  
Contralor General de la República (S)

otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.”.

4. Elimínase el inciso sexto, pasando los actuales incisos séptimo y octavo, a ser los incisos sexto y séptimo, respectivamente.

5. Agrégase en el inciso séptimo, que pasó a ser el inciso sexto, a continuación de la palabra “proyectos”, la siguiente frase:

“que utilicen los incentivos en las normas urbanísticas”.

6. Reemplázase el inciso octavo, que pasó a ser el inciso séptimo, por el siguiente:

“El Plan Regulador Comunal deberá precisar el área en que dichos incentivos sean aplicables. La aprobación de un plan con estos incentivos dejará sin aplicación en dicha área los artículos 63, 107, 108 y 109 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, aun cuando el proyecto de que se trate no haga uso de los incentivos a las normas urbanísticas.”.

7. Agrégase el siguiente nuevo inciso final:

“En aquellos sectores protegidos bajo la categoría de Zona Típica o Zona de Conservación Histórica, o en alguna de las categorías que las reemplacen, no podrán establecerse incentivos normativos.”.

**XIV.** Modifícase el artículo 2.1.11. en el siguiente sentido:

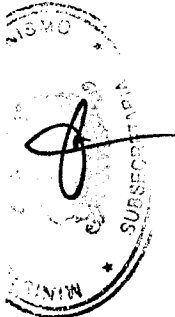
1. Agrégase en el inciso séptimo, a continuación del punto aparte que pasa a ser un punto seguido, la siguiente frase:

“Para estos efectos se entenderá que una modificación implica nuevos gravámenes, cuando por su intermedio se establezcan nuevas circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, conforme al artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, o se amplíen o modifiquen las superficies de aquellas consideradas originalmente en el anteproyecto. Asimismo, se entenderá que una modificación implica nuevas afectaciones, cuando por su intermedio se definan nuevas áreas de protección de valor patrimonial cultural, nuevas áreas de riesgo, nuevas zonas, subzonas, sectores o porciones específicas del territorio con uso de suelo área verde exclusivo, o se amplíen o modifiquen las superficies de aquellas consideradas originalmente en el anteproyecto; o se prohíba un uso de suelo admitido en el instrumento de planificación territorial vigente.”.

2. Reemplázase el inciso octavo por el siguiente:

“El proyecto de Plan Regulador Comunal aprobado en definitiva será remitido con todos sus antecedentes a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva. Dicha Secretaría Ministerial, dentro del plazo de sesenta días contados desde su recepción, revisará el proyecto de Plan Regulador Comunal y emitirá un informe sobre sus aspectos técnicos, en lo que se refiere a su concordancia con esta Ordenanza General y con el Plan Regulador Metropolitano o

HOJA  
RECTIFICADA



Wn



**TOMADO DE RAZÓN**  
Fecha: 09/02/2026  
VICTOR HUGO MERINO ROJAS  
Contralor General de la República (S)

Intercomunal, si lo hubiere. Adicionalmente, en el caso de nuevos planes reguladores comunales, actualizaciones o modificaciones integrales de los mismos, a través de este informe deberá verificarse que el instrumento de planificación territorial contemple criterios de integración e inclusión social y urbana, a través de la incorporación de normas urbanísticas, normas de resguardo, o incentivos en las normas urbanísticas, y que ellos sean coherentes con los antecedentes de diagnóstico que forman parte de la memoria explicativa, refiriéndose expresamente a la forma en que ellos han sido incorporados. Si producto de su revisión, la Secretaría Ministerial formulare observaciones técnicas, o vinculadas a la falta de criterios de integración e inclusión social y urbana en el proyecto o su incoherencia, suspenderá el plazo señalado en este inciso, en cuyo caso deberá devolver los antecedentes que correspondan al Municipio para su subsanación, otorgando un plazo máximo de veinte días para ello. Una vez reingresados los antecedentes por parte del Municipio, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo continuará con la tramitación debiendo evacuar su informe dentro del plazo restante. En el evento que el Municipio no subsane las observaciones en el plazo fijado por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, ésta deberá emitir un informe negativo indicando los aspectos técnicos o aquellos vinculados a la incoherencia o falta de criterios de integración social y urbana observados.”.

**3.** Intercálase en el inciso undécimo entre la coma que separa la palabra “intercomunal” y la expresión “la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo”, la siguiente frase, seguida de una coma (,):

“o no contemplare criterios de integración e inclusión social y urbana, o ellos fueren incoherentes con los antecedentes de diagnóstico que forman parte de la memoria explicativa”.

**XV.** Modifícase el artículo 2.1.13. en el siguiente sentido:

**1.** Agrégase en el inciso primero, a continuación del punto aparte que pasa a ser una coma, la siguiente frase:

“sin perjuicio de las disposiciones aplicables en particular para las materias indicadas en los numerales 4, 5 y 6 del inciso segundo del citado artículo, conforme se establece en el artículo 2.1.13. bis de esta Ordenanza.”.

**2.** Modifícase el inciso cuarto de la siguiente forma:

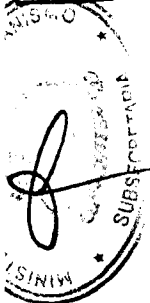
**2.1.** Reemplácese la expresión “el número 3.”, por “los números 3, 5 y 6”.

**2.2.** Agréguese a continuación de la coma (,) que sigue a la palabra “vigentes” la expresión “según corresponda”.

**2.3.** Agréguese en la letra a) a continuación del punto aparte, que pasa a ser un punto seguido, la siguiente frase:


“En el caso de las enmiendas que inciden en las materias establecidas en los numerales 5 y 6 del artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el incremento de la altura o densidad podrá ser de hasta un 50%, sin perjuicio del deber de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 7 bis de la ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente.”.

HOJA  
RECTIFICADA



M.7

A

**TOMADO DE RAZÓN**  
Fecha: 09/02/2026  
VICTOR HUGO MERINO ROJAS  
Contralor General de la República (S)

**2.4.** Agréguese en la letra b) a continuación del punto aparte, que pasa a ser un punto seguido, la siguiente frase:

"En el caso de las enmiendas que inciden en las materias establecidas en los numerales 5 y 6 del artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el incremento de los coeficientes señalados o el incremento o disminución del tamaño predial para efectos de la superficie de subdivisión predial mínima podrá ser de hasta un 50%, sin perjuicio del deber de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 7 bis de la ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente."

**XVI.** Agrégase a continuación del artículo 2.1.13., el siguiente nuevo artículo 2.1.13. bis:

**"Artículo 2.1.13. bis.** Conforme a lo establecido en el numeral 4 del inciso segundo del artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Concejo podrá establecer por la vía de una enmienda condiciones para la utilización de la capacidad máxima de edificación admitida en una zona residencial o en parte de esta, tales como, la incorporación de una cuota, porcentaje o cantidad determinada de viviendas de interés público exigible los proyectos de edificación, u otras exigencias que permitan promover el acceso equitativo por parte de la población a bienes públicos urbanos relevantes. Para estos efectos, la capacidad máxima de edificación corresponderá a aquella definida en el artículo 1.1.2. de esta Ordenanza, y las condiciones para su utilización podrán establecerse por rangos proporcionales a dicha capacidad máxima.

Para los fines dispuestos en los números 5 y 6 del inciso segundo del artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Concejo podrá establecer incentivos normativos, para lo cual deberán delimitarse los sectores en que podrá tramitarse el procedimiento de enmienda, los que podrán corresponder a una zona existente del Plan o generarse una nueva zona, subzona, sector o porción del territorio, según corresponda.

A fin de delimitar dichos sectores se deberá verificar si sus indicadores y estándares de desarrollo urbano son deficitarios, o si por el contrario poseen un potencial de densificación en atención a los bienes públicos urbanos relevantes existentes o proyectados. Para ello deberá determinarse si se encuentran insertos dentro de un área que reúna, un servicio de transporte público o un eje estructurante de movilidad; dos equipamientos de interés público; y un área verde, en base a los siguientes parámetros:

- a) 700 metros de recorrido peatonal medidos desde alguno de los accesos a una estación de servicio de transporte público, tales como las utilizadas por sistemas de metro, ferrocarril urbano o suburbano u otros modos similares. Alternativamente, podrán considerarse los ejes de transporte que concentren una oferta significativa de transporte público, atendiendo a criterios como la cantidad de servicios en operación; la existencia de líneas de metro, trenes, tranvías o similares; la existencia de infraestructura especializada o con prioridad de circulación para el transporte público mediante buses, tales como vías segregadas, pistas solo bus o vías exclusivas; u otras condiciones, en cuyo caso la distancia a considerar será de 500 metros de recorrido peatonal, medidos desde el eje de la vía respectiva.
- b) 500 metros de recorrido peatonal, medidos desde alguno de los accesos de a lo menos dos equipamientos de interés público. Se entenderán por

HOJA  
RECTIFICADA



117



**TOMADO DE RAZÓN**  
Fecha: 09/02/2026  
VICTOR HUGO MERINO ROJAS  
Contralor General de la República (S)

equipamientos de interés público para estos efectos, los establecimientos educacionales destinados a los niveles de educación básica o media, los establecimientos de salud que formen parte de la Red Asistencial del respectivo Servicio de Salud, el equipamiento comercial, con destinos referidos a la compraventa de mercaderías diversas, equipamiento de clase servicios, sean públicos o privados, que presten un servicio de interés público tales como oficinas públicas, bancos o financieras, y equipamiento deportivo o de cultura. En el caso de las tres últimas clases de equipamiento, éste deberá ser de escala mediana o mayor.

- c) 500 metros de recorrido peatonal, medidos desde cualquier punto de acceso a un Parque o área verde de uso público, de una superficie igual o superior a 5.000 metros cuadrados.

La determinación del área podrá considerar aquellos servicios de transporte público o ejes estructurantes de movilidad, equipamientos, parques o áreas verdes respecto a los cuales exista una inversión pública con permiso, en ejecución o se encuentre recomendada satisfactoriamente en el Sistema Nacional de Inversiones para la etapa de ejecución de obras y cuente con presupuesto asignado para ello, que asegure su entrada en funcionamiento dentro de un plazo no mayor a dos años.

Para efectos de la aplicación del artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se entenderá que los sectores presentan indicadores de desarrollo urbano deficitarios cuando éstos queden fuera del área definida por los parámetros establecidos en los incisos tercero y cuarto de este artículo, caso en el cual podrá aplicarse el numeral 5° del citado artículo. En este último caso, los incentivos en las normas urbanísticas que se establezcan deberán quedar condicionados a la incorporación de viviendas de interés público y copulativamente, al cumplimiento de exigencias adicionales que tengan por propósito la puesta en valor o la revitalización del sector, tales como la ejecución de obras en el espacio público o la obligación de destinar parte de lo edificado a destinos específicos en beneficio de la comunidad.

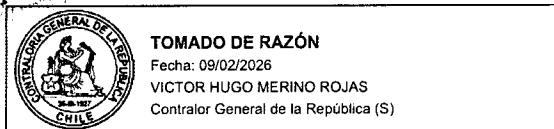
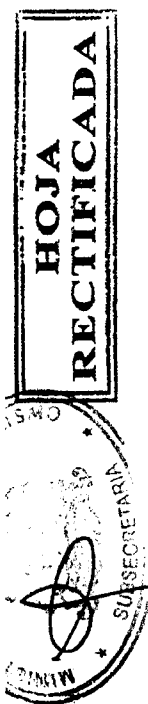
En aquellos sectores que se encuentren dentro del área definida por los parámetros precedentemente citados, se entenderá que ellos poseen un potencial de densificación que puede aumentarse, caso en el cual podrá aplicarse el numeral 6 del artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En este caso, los incentivos en las normas urbanísticas que se establezcan deberán quedar condicionados a la incorporación de viviendas de interés público, sin perjuicio de la posibilidad de establecer otras condiciones adicionales destinadas a promover el acceso equitativo por parte de la población a bienes públicos urbanos relevantes.

Las enmiendas reguladas en este artículo solo podrán tramitarse en sectores en los que el respectivo plan regulador comunal ya admite el uso de suelo residencial destino vivienda.”.

**XVII.** Agrégase el siguiente nuevo artículo

2.1.13. ter:

**Artículo 2.1.13. ter.** En aquellos casos en que la actualización de un plan regulador comunal conforme a lo exigido en el artículo 28 sexies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se efectúe a través de un procedimiento de



TOMADO DE RAZÓN  
Fecha: 09/02/2026  
VICTOR HUGO MERINO ROJAS  
Contralor General de la República (S)

enmienda, el proyecto aprobado por el concejo municipal será remitido con todos sus antecedentes a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo. Dicha Secretaría Ministerial dentro del plazo de 30 días contados desde su recepción, emitirá un informe mediante el cual verificará que el proyecto contemple criterios de integración e inclusión social y urbana a través de la incorporación de normas urbanísticas, normas de resguardo, o incentivos en las normas urbanísticas, y que ellos sean coherentes con los antecedentes de diagnóstico que forman parte de la memoria explicativa.

Si producto de su revisión, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo formulare observaciones, dentro del plazo antes señalado deberá devolver los antecedentes que correspondan al Municipio para su subsanación, otorgando un plazo máximo de veinte días para ello. Una vez reingresados los antecedentes por parte del Municipio, la referida Secretaría Ministerial deberá evacuar su informe definitivo dentro del plazo de quince días. En el evento que el Municipio no subsane las observaciones, la Secretaría Ministerial respectiva, deberá emitir un informe negativo fundado indicando expresamente las materias observadas. El proyecto junto con sus antecedentes y el informe que al efecto emita la Secretaría Ministerial será remitido a la Municipalidad para continuar con su aprobación conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.13. Con todo, el proyecto solo podrá ser promulgado contando con informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.”.

**XVIII.** Agrégase en el inciso primero del artículo 2.1.15., a continuación del punto aparte que pasa a ser un punto seguido, la siguiente frase:

“Cuando dichos Planes Seccionales establezcan normas para zonas residenciales, se deberán contemplar normas urbanísticas, u otras exigencias o disposiciones que resguarden e incentiven la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas de interés público a través de normas de resguardo, o incentivos en normas urbanísticas. En estos casos, la memoria explicativa deberá explicar y fundamentar aquello y la Ordenanza del Plan deberá contener las normas que dan cuenta del cumplimiento de esta obligación.”.

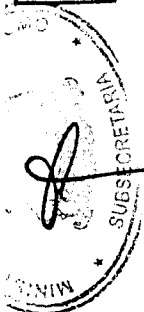
**XIX.** Agrégase en el artículo 2.1.25. el siguiente nuevo inciso final:

“Los destinos correspondientes a establecimientos de larga estadía para el adulto mayor, centros diurnos para el adulto mayor, establecimientos deportivos de escala barrial asimilables a equipamiento básico conforme a lo establecido en el artículo 2.1.36. de esta Ordenanza, jardines infantiles y salas cunas, se entenderán como complementarios a cualquier destino del uso residencial, incluyendo la vivienda, por lo tanto, siempre serán admitidos en zonas o subzonas que el plan regulador comunal defina con dicho uso de suelo.”.

**XX.** Agrégase en el artículo 3.1.5. a continuación del numeral 6, el siguiente nuevo numeral 7:

“7. Estudio de impacto urbano aprobado por la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en caso de corresponder, conforme a lo

HOJA  
RECTIFICADA



**TOMADO DE RAZÓN**  
Fecha: 09/02/2026  
VICTOR HUGO MERINO ROJAS  
Contralor General de la República (S)

dispuesto en el artículo 183 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el artículo 2.1.7. bis. de esta Ordenanza.”.

**XXI.** Agrégase en el artículo 5.1.4. el siguiente nuevo inciso final:

“Tratándose de viviendas de interés público que sean resultado de la aplicación de las condiciones, exigencias, beneficios o incentivos referidos en los artículos 27, 34, 45, 183 y 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, tal circunstancia deberá declararse en la respectiva solicitud, identificando tanto la cantidad de dichas viviendas, como su emplazamiento y metros cuadrados construidos, de manera tal que puedan ser singularizadas en el respectivo permiso.”.

**XXII.** Modifícase el inciso primero del artículo 5.1.5. de la siguiente forma:

**1.** Agrégase en el numeral 1., a continuación del punto a parte que pasa a ser un punto seguido, la siguiente frase:

“Adicionalmente, deberá indicarse si las edificaciones consisten o consideran, viviendas de interés público resultantes de la aplicación de las condiciones, exigencias, beneficios o incentivos referidos en los artículos 27, 34, 45, 183 y 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, o en otras leyes. En este último caso deberá indicarse la cantidad de viviendas, así como los metros cuadrados construidos y su emplazamiento.”.

**2.** Agrégase en el numeral 4., a continuación de la palabra “además”, la frase siguiente, seguida de una coma (,):

“las viviendas de interés público que se consideren, cuando corresponda”.

**XXIII.** Modifícase el inciso primero del artículo 5.1.6. de la siguiente forma:

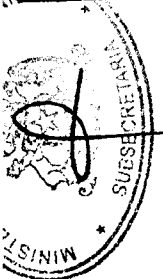
**1.** Agrégase en la letra e) del numeral 1, a continuación de la palabra “público”, la siguiente frase:

“o viviendas de interés público resultantes de la aplicación de las condiciones, exigencias, beneficios o incentivos referidos en los artículos 27, 34, 45, 183 y 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, o en otras leyes. En este último caso, deberá indicarse la cantidad de viviendas, así como los metros cuadrados construidos y su emplazamiento.”.

**2.** Agrégase en la letra b) del numeral 7, después de la coma que sigue a la palabra “además”, la frase siguiente:


“las viviendas de interés público que se contemplen cuando corresponda, y”.

HOJA  
RECTIFICADA



Mh

A

**TOMADO DE RAZÓN**  
Fecha: 09/02/2026  
VICTOR HUGO MERINO ROJAS  
Contralor General de la República (S)

3. Agrégase a continuación del numeral 16., el siguiente nuevo numeral 17.

"17. Estudio de impacto urbano aprobado por la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en caso de corresponder conforme a lo dispuesto en el artículo 183 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el artículo 2.1.7 bis. de esta Ordenanza."

**XXIV.** Agrégase en el artículo 5.2.1. a continuación del punto final que pasa a ser una coma, la siguiente frase:

"incluidos aquellos que se hubiesen singularizado como viviendas de interés público en los respectivos permisos de edificación y recepciones municipales conforme al artículo 184 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones."

**XXV.** Agrégase en el artículo 5.2.5. los siguientes nuevos incisos décimo y undécimo I:

"En el caso de proyectos que hayan aprobado un Estudio de Impacto Urbano, se deberá ingresar la documentación que acredite la ejecución de las condiciones contenidas en la resolución que lo aprobó o la boleta bancaria o póliza de seguro en el caso que se garantice su ejecución cuando la resolución que aprobó el Estudio de Impacto Urbano lo autorice. Cuando se hayan considerado la construcción por partes del proyecto, deberá acreditarse la ejecución de las obras o medidas proporcionales o la existencia de la boleta bancaria o póliza de seguro que garantice las respectivas obras o medidas, en los casos que corresponda. En tal caso el Director de Obras Municipales deberá consignar en el certificado de recepción definitiva las condiciones que hubieren sido garantizadas.


Tratándose de viviendas de interés público resultantes de la aplicación de las condiciones, exigencias, beneficios o incentivos referidos en los artículos 27, 34, 45, 183 y 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, o en otras leyes, éstas deberán quedar singularizadas en la recepción definitiva, indicando su cantidad, emplazamiento, y metros cuadrados construidos."

**XXVI.** Agréguese en el artículo 5.2.6., los siguientes nuevos incisos undécimo y décimo segundo final:

"En el caso de proyectos que hayan aprobado un Estudio de Impacto Urbano, se deberá ingresar la documentación que acredite la ejecución de las condiciones contenidas en la resolución que lo aprobó o la boleta bancaria o póliza de seguro en el caso que se garantice su ejecución cuando la resolución que aprobó el Estudio de Impacto Urbano lo autorice. Cuando se hayan considerado la construcción por partes del proyecto, deberá acreditarse la ejecución de las obras o medidas proporcionales o la existencia de la boleta bancaria o póliza de seguro que garantice las respectivas obras o medidas, en los casos que corresponda. En tal caso el Director de Obras Municipales deberá consignar en el certificado de recepción definitiva las condiciones que hubieren sido garantizadas.

Tratándose de la recepción definitiva de edificaciones que en todo o en parte consulten viviendas de interés público resultantes de la aplicación de las



 **TOMADO DE RAZÓN**  
Fecha: 09/02/2026  
VICTOR HUGO MERINO ROJAS  
Contralor General de la República (S)

condiciones, exigencias, beneficios o incentivos referidos en los artículos 27, 34, 45, 183 y 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, o en otras leyes, tal circunstancia deberá indicarse en la solicitud, indicando su cantidad, emplazamiento y metros cuadrados construidos, de manera tal que puedan ser singularizadas en la respectiva recepción definitiva.”.

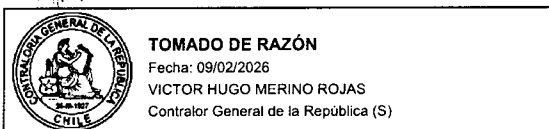
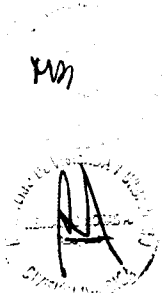
#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Artículo primero.-** La incorporación de normas urbanísticas u otras exigencias o disposiciones que resguarden o incentiven la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas de interés público serán exigibles para los instrumentos de planificación territorial de nivel intercomunal y comunal, modificaciones integrales o actualizaciones de tales instrumentos, y en los planes seccionales que establezcan normas para zonas residenciales, que encontrándose en trámite no hayan iniciado su proceso de aprobación a la fecha de publicación en el Diario Oficial de la ley N° 21.450,, conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones para el caso del nivel comunal, o según el inciso segundo del artículo 36 de la misma ley, para aquellos del nivel intercomunal. La forma en que se dé cumplimiento a esta exigencia deberá explicitarse en la Memoria Explicativa del Plan.

No obstante, las exigencias, procedimientos, u otras disposiciones establecidas a través de este decreto, adicionales a aquellas consideradas en el texto expreso de la ley N° 21.450 y del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuyo texto aprueba la nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones, tales como lo referido al contenido del diagnóstico territorial agregado en el inciso primero numeral 1 de la letra c) del artículo 2.1.8., el artículo 2.1.3. bis. y artículo 2.1.13. ter., no serán exigibles a los procedimientos de elaboración o modificación de instrumentos de planificación territorial que a la fecha de publicación de este decreto en el Diario Oficial cuenten con un acto administrativo que acredite el inicio de la elaboración o modificación respectiva. Dicho acto administrativo es aquel en el que conste inequívocamente la voluntad de la autoridad competente de dar comienzo a la tramitación de un proceso que concluirá con la dictación de un instrumento de planificación territorial o su modificación, aun cuando sea de aquellos que corresponden a la Etapa de Preparación, según lo establecido en la circular ord. N°180 de fecha 14 de abril de 2020, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (DDU 430).

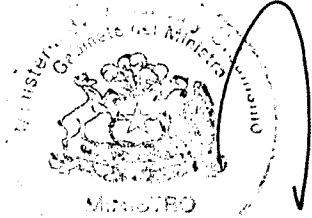
**Artículo segundo.-** La modificación introducida al inciso séptimo del artículo 2.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, será aplicable a todos los procedimientos que obtengan el acuerdo del concejo municipal para someter el anteproyecto al proceso de participación ciudadana, conforme con lo establecido en el inciso cuarto del artículo 2.1.11. de la mencionada Ordenanza, con posterioridad a la fecha de publicación de este acto administrativo en el Diario Oficial.

HOJA  
RECTIFICADA



ANÓTESE, TÓMESE RAZÓN Y PUBLÍQUESE

**GABRIEL BORIC FONT**  
**PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA**



**CARLOS MONTES CISTERNAS**  
**MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO**



**LO QUE TRANSCRIBO PARA SU CONOCIMIENTO**  
**GABRIELA ELGUETA POBLITE**  
**SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO**

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
SUBSECRETARIA  
09 FEB 2026  
TOMADO RAZÓN  
POR CONTRALORÍA

*[Handwritten mark]*



**TOMADO DE RAZÓN**  
Fecha: 09/02/2026  
VICTOR HUGO MERINO ROJAS  
Contralor General de la República (S)

**DISTRIBUCIÓN:**

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
DIARIO OFICIAL  
GABINETE MINISTRO  
GABINETE SUBSECRETARIA  
DIVISIONES MINVU  
CONTRALORÍA INTERNA MINVU  
AUDITORÍA INTERNA MINVU  
SEREMI MINVU (TODAS LAS REGIONES)  
SERVIU (TODAS LAS REGIONES)  
SIAC  
OFICINA DE PARTES  
LEY N° 20.285 ART. 6 Y 7

H2

