Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Gobierno de Chile

TRABAJANDO PARA USTED

DDU 550

CIRCULAR ORD. N° 533 /

MAT.: Informa sobre procedimiento de inicio de elaboración o modificación de Instrumentos de Planificación Territorial, referido al **artículo 27 ter** de la LGUC y vinculación con Consejo de Ministros para la Sustentabilidad y el Cambio Climático, en el marco de la ley N°21.807.

PLANIFICACIÓN URBANA; INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

SANTIAGO, 24 SEP 2026

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y a partir de diversas consultas que ha recibido esta División, se ha estimado necesario emitir la presente Circular, con el fin de aclarar los alcances del **artículo 27 ter** de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), disposición incorporada mediante la ley N°21.807, que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de fortalecer y modernizar el sistema de planificación territorial del país. Dicha ley fue publicada en el Diario Oficial con fecha 16.02.2026.

   Esta disposición fue incorporada a la LGUC con el fin de dotar de certeza jurídica al procedimiento de planificación territorial, dado que, en la práctica, y tal como se indicó en el punto 1. del Mensaje para iniciar la tramitación de la Ley como parte del diagnóstico sobre el estado de los instrumentos de planificación territorial en Chile, se destacó la ausencia de "*mecanismos que permitan cerrar etapas, existiendo siempre el riesgo de tener que volver al inicio del proceso.*"[1].

   Adicionalmente, ha resultado muy dificultoso determinar si los cambios normativos experimentados por nuevas leyes en materia de planificación, como por ejemplo la ley N° 21.078 sobre Transparencia del Mercado del Suelo, le son aplicables o no a un Instrumento de Planificación Territorial (IPT) que ya ha efectuado algunas actuaciones previas o preliminares.

2. Para lo anterior, la ley N° 21.807, incorporó en la LGUC el artículo 27 ter, el que establece que el proceso de planificación urbana que se efectúe a través de la **elaboración o modificación** de un IPT, **se iniciará por medio de un acto administrativo**, y contemplará tres etapas, a saber:
   - Etapa de Preparación.
   - Etapa de Diseño.
   - Etapa de Aprobación.

[1] En el Mensaje de S.E. el Presidente de la República con el que Inicia un Proyecto de Ley para el Fortalecimiento y Modernización del Sistema de Planificación Territorial, de fecha 25.11.2024, se hace referencia al documento "Propuestas para el Mejoramiento de la Institucionalidad y los Procesos de Elaboración y Aprobación de los Instrumentos de Planificación Territorial", Primer Informe Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, 2019.

Lo anterior es consistente con las Etapas ya mencionadas en el Manual de Contenidos y Procedimientos para la Aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica en los IPT, publicado mediante el Ord. N°180 de fecha 14.04.2020, Circular **DDU 430**.

Igualmente, corresponde aclarar que la referida Etapa de Diseño, actualmente indicada en la LGUC, es la misma que la "Etapa de Elaboración" a la que se refiere la Circular citada, debiendo considerarse, por lo tanto, reemplazado dicho término.

3. A su turno, el inciso segundo del artículo 27 ter delimita cada Etapa en los siguientes términos:

- Etapa de Preparación: Comenzará con el acto administrativo[2] de inicio.
- Etapa de Diseño: Comenzará con la elaboración del diagnóstico territorial.
- Etapa de Aprobación: Dará comienzo con el acuerdo del Consejo Regional o Concejo Municipal para iniciar el proceso de consulta pública del anteproyecto, conforme con lo establecido en el artículo 36 o en el artículo 43 de la LGUC, según corresponda por el nivel de planificación.

4. Sobre el acto administrativo de inicio, el inciso tercero del artículo 27 ter de la LGUC dispone que la autoridad encargada de la elaboración o modificación del instrumento deberá dictar el acto de inicio del proceso, **previo acuerdo del Consejo Regional o Concejo Municipal**, dependiendo en este caso si se trata de un IPT de nivel intercomunal o comunal, respectivamente. Esta instancia es un requisito esencial del procedimiento, puesto que pone en conocimiento del órgano colegiado el proceso que se desarrollará y sus alcances, debiendo obtenerse su acuerdo para dar inicio.

El acto administrativo de inicio debe contener, al menos, los siguientes antecedentes:

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

   Esto se refiere a indicar si se trata de un IPT vigente (el Instrumento de Origen) que se modificará, o si se trata de la elaboración de un nuevo IPT. Se debe indicar su denominación y el territorio que contempla.

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

   En este punto es relevante indicar por qué se requiere desarrollar la iniciativa y cuál es el procedimiento que se utilizará, dado que existen distintos procedimientos de modificación, como se indicará más adelante.

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

   Se recomienda indicar en forma breve dichas temáticas, dado que su profundización se incluirá en la Etapa de Diseño.

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

   Esto es muy relevante puesto que entre los cambios que introdujo la ley N°21.807 se encuentra la definición de un plazo de 3 años para el desarrollo de las Etapas de Preparación y Diseño (plazo que no considera la Etapa de Aprobación). En este contexto, el cronograma constituye un antecedente esencial, por cuanto debe evidenciar que todas las actividades a desarrollar comprometidas pueden desarrollarse entre la dictación del acto

[2] Según lo dispuesto en las leyes N°18.575 y N°19.880, el acto administrativo es la manifestación formal de voluntad, juicio, conocimiento o decisión emitida por un órgano de la Administración del Estado, en ejercicio de una potestad pública y dentro de su competencia legal, destinada a producir efectos jurídicos respecto de una situación determinada. Dicho acto se expresa por escrito mediante decretos, resoluciones u otras formas reconocidas por el ordenamiento jurídico, encontrándose sujeto a los principios de legalidad, impugnabilidad, transparencia y control.

administrativo de inicio y el acuerdo del consejo regional o del concejo municipal -dentro del plazo legal de los tres años-, así como aquellas asociadas a la etapa de aprobación y consulta pública del anteproyecto, hasta su promulgación.

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

Este aspecto no se encuentra reglamentado aún, por lo que no requiere incluir antecedentes adicionales mientras no sea incorporado en la OGUC.

f) Tratándose de los casos señalados en el inciso noveno del mismo artículo 27 ter, se debe incluir la singularización de la Imagen Objetivo y los términos en que se elaborará el anteproyecto, junto con la individualización de los informes técnicos favorables y el acuerdo del Consejo Regional o del Concejo Municipal respectivos.

El señalado inciso se refiere a aquellos casos en que se utilice una Imagen Objetivo que haya cumplido con lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 28 octies, es decir, **cuando el Concejo Municipal o el Consejo Regional** -dependiendo del nivel de planificación- haya emitido un pronunciamiento expreso, con el acuerdo de los términos en que se procederá a elaborar el anteproyecto de plan.

5. Es importante aclarar que la ley N°21.807 estableció que *"(...) el proceso de planificación urbana que se efectúe a través de la **elaboración o modificación** de un instrumento de planificación territorial se iniciará por medio de un acto administrativo (...)"*, por lo tanto, en toda elaboración de un IPT nuevo, así como en todas sus modificaciones -ya sea integrales o parciales-, que se tramiten mediante procedimiento regular o mediante los procedimientos simplificados que contempla la normativa de urbanismo y construcciones vigente, será aplicable el acto de inicio al que se refiere el artículo 27 ter de la LGUC. (los destacados en la cita son nuestros).

Según lo anterior, y con el fin de precisar cuál(es) planes reguladores y sus modificaciones deben incluir acto administrativo de inicio, se han sistematizado como sigue:

Tipo de IPT	Artículo de la LGUC
Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos y sus modificaciones regulares	Artículos 28 octies, 36 y 37
Planes Reguladores Comunales y sus modificaciones regulares	Artículos 28 octies y 43
Planes Seccionales y sus modificaciones regulares	Inciso primero del artículo 46, 28 octies y 43
Planes Seccionales de Remodelación	Inciso primero del artículo 46, artículos 72 y 73
Enmiendas de nivel intercomunal	Artículo 37 bis
Enmiendas de nivel comunal	Artículo 45
Planes Maestros de Regeneración	Cuando consideren modificaciones al IPT conforme a lo dispuesto en el inciso primero de la letra b) del artículo 88
Modificaciones por artículo 50	Artículo 50
Fijación de límites urbanos de los centros poblados que no cuenten con plan regulador, y sus modificaciones	Inciso primero del Artículo 53
Aprobación o modificación de planes reguladores comunales de aquellas comunas que tengan hasta 20.000 habitantes	Último inciso del Artículo 53

Ahora bien, sobre los procedimientos de modificación excepcionales que se establecen en leyes especiales, esta División es de la opinión que no requieren de un acto de inicio conforme a lo dispuesto en el artículo 27 ter de la LGUC, pues ellos contienen su propios procedimientos acotados y especiales. Conforme a ello, los siguientes procedimientos de elaboración o modificación de IPT, no requieren de un acto administrativo adicional a lo que ellos ya contienen:

Ley que establece el procedimiento excepcional	Temática	Artículo relacionado
Decreto 104 que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado del Título I de la Ley N°16.282, publicado en el D.O. 25 de junio de 1977 y cuya última versión es de fecha 26.04.2025 – Ley N°21.741.	**Disposiciones permanentes para casos de sismos o catástrofes**	Artículo 27: Aprobación de planes reguladores, planes seccionales o modificaciones de los mismos, necesarios para resolver las dificultades originadas por sismo o catástrofe, o para implementar el plan de reconstrucción regional o municipal debiendo dictarse el decreto supremo correspondiente.
Ley N°21.741[3] Modifica diversos cuerpos legales con el objeto de atender fenómenos urbanos consolidados en el territorio, urgentes, que afectan a la población.	**Sectores poblados consolidados**	Artículo primero transitorio: Incorporación al límite urbano de un sector poblado consolidado con características urbanas.
	Áreas de Riesgo	Artículo segundo transitorio: Modifica planes reguladores comunales y aprueba planes seccionales o sus modificaciones con el objeto de incorporar, precisar o modificar áreas de riesgo en conjunto con sus respectivas normas urbanísticas aplicables, previo estudio de riesgo.
	Campamentos	Artículo tercero transitorio: Modifica planes reguladores comunales con el objeto de establecer normas urbanísticas que permitan la radicación, en el mismo terreno en que se emplacen, de campamentos que formen parte del catastro de MINVU vigente al mes de junio 2024.
Ley 21.636[4] Establece Reglas especiales tratándose de la construcción, alteración, ampliación, reparación o reconstrucción de establecimientos penitenciarios y modifica otros cuerpos legales.	**Construcción, alteración, ampliación, reparación o reconstrucción de establecimientos penitenciarios**	Artículo 1 Permite al MINVU, a petición del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos modificar planes reguladores intercomunales, comunales o planes seccionales, necesarios para la alteración, ampliación, reparación o reconstrucción de establecimientos penitenciarios existentes.

6. Sobre la publicación del acto administrativo de inicio, corresponde aclarar que este deberá publicarse en el sitio electrónico de la autoridad encargada de la elaboración o modificación del IPT. Luego de ello, deberá comunicarse a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo correspondiente para el cumplimiento del artículo 28 undecies, letra b) de la LGUC, es decir, para su incorporación al Portal IPT (https://portalipt.minvu.cl/).

Para estos efectos se sugiere el envío de un correo electrónico a la SEREMI MINVU indicando el enlace en el sitio electrónico y adjuntando el acto administrativo correspondiente.

[3] Las disposiciones transitorias de esta ley tienen plazos de vigencia.
[4] Esta ley también tiene plazo de vigencia.

El acto administrativo de inicio al que se refiere el artículo 27 ter de la LGUC no requiere publicarse en el Diario Oficial.

7. En el caso del nivel intercomunal, las resoluciones **de inicio** de la autoridad encargada de la elaboración o modificaciones **no requieren toma de razón en Contraloría**, dado que estas no forman parte de las materias relativas a "ordenación territorial" que se indican en el numeral 15.4 del artículo 15 de la resolución N°36 de 2024 (y sus modificaciones posteriores).

8. **Sobre lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 27 ter, que establece que la autoridad deberá remitir el acto a los integrantes del Consejo de Ministros para la Sustentabilidad y el Cambio Climático**, es importante aclarar que el acto administrativo de inicio se debe enviar a todos los integrantes de dicho Consejo, en su nivel central y, por lo tanto, la copia del Acto debe ser dirigida directamente a los siguientes Ministros(as):
   - Medio Ambiente
   - Agricultura
   - Hacienda
   - Salud
   - Economía, Fomento y Turismo
   - Energía
   - Obras Públicas
   - Vivienda y Urbanismo
   - Transportes y Telecomunicaciones
   - Minería
   - Desarrollo Social y Familia
   - Bienes Nacionales
   - Educación
   - Ciencia, Tecnología, Conocimiento e Innovación

9. Según las nuevas disposiciones, existen dos formas de dar **término a un procedimiento de planificación** que no haya logrado su entrada en vigencia. (i) Por una parte, aquellos en que hayan transcurrido más de 3 años entre la dictación del acto administrativo de inicio y el acuerdo del consejo regional o el concejo municipal para dar inicio a la etapa de aprobación y consulta pública del anteproyecto. (ii) Por otra parte, aquellos en que la autoridad encargada ponga término anticipado al proceso de planificación.

   i. **Por cumplimiento de plazo**: En estos casos, vencido el plazo de 3 años para el desarrollo de las Etapas de Preparación y Diseño (no incluye la Etapa de Aprobación), el proceso de planificación se entenderá terminado automáticamente, para lo cual la autoridad dejará constancia de ello mediante un acto administrativo que debe ser dictado en el plazo máximo de 10 días corridos contados desde el término automático del proceso, y publicará dicho documento en su sitio electrónico para que este pueda ser vinculado al Portal IPT.

   Es importante indicar que, conforme a lo dispuesto en el artículo primero transitorio de la ley N°21.807, **el artículo 27 ter solo será aplicable a los procesos de planificación territorial iniciados con posterioridad a la entrada en vigencia de dicha ley, es decir, a partir del 16 de febrero de 2026**.

   ii. **Por voluntad de la autoridad**: Para estos casos se requerirá un acto administrativo fundado, que deberá señalar expresamente los motivos por los

cuales se pone término al proceso y su estado de avance conforme con el hito cumplido que definirá para estos efectos la OGUC. Estos hitos se refieren a lo dispuesto mediante el artículo 2.1.6. de la OGUC, así como a lo instruido en el numeral 6 del Ord. N°340 de fecha 14.08.2025, Circular **DDU 526**.

Se recomienda que a los procesos que se encuentren en desarrollo, y que no presenten posibilidades de avanzar hasta su entrada en vigencia, especialmente aquellos que lleven numerosos años en elaboración o tramitación, se les dé término conforme a lo indicado en esta disposición. Esto permitirá contar con la certeza sobre los procedimientos efectivos que cada comuna o región realmente se encuentra impulsando.

10. Sin perjuicio de lo anterior, la Ley estableció un **mecanismo excepcional** para prorrogar el plazo señalado de 3 años para la elaboración de las Etapas de Preparación y Diseño. Este se encuentra explicitado en el inciso sexto del artículo 27 ter, el que indica que se permitirá, **por una sola vez, y por un término que no podrá exceder la mitad del plazo original**.

Para esto será necesario que el organismo encargado envíe una solicitud fundada al Gobierno Regional (cuando se trate del nivel de planificación intercomunal) o a la SEREMI MINVU (para el nivel de planificación comunal), solicitud que debe ser realizada a lo menos con 30 días corridos de anticipación al vencimiento del plazo. Para estos efectos, el organismo encargado debe acompañar a la solicitud, los antecedentes que fundamentan la prórroga y un nuevo cronograma del procedimiento hasta la promulgación del instrumento.

Si bien la LGUC indica que debe atender a las causales fundadas que establezca la OGUC, en tanto estas no se encuentren reglamentadas, podrá fundar su decisión en causales que evidencien imposibilidades que excedan las capacidades de gestión y/o a imprevistos surgidos en el proceso de planificación del organismo encargado, lo que deberá ser respaldado en el acto respectivo.

En caso de que transcurra el plazo para tramitar la prórroga sin que se haya obtenido el acuerdo para iniciar la Etapa de Aprobación, **procederá el término automático del procedimiento**.

11. Cuando un proceso de planificación ha terminado automáticamente o de forma anticipada, los antecedentes de dicho proceso podrán ser reutilizados solo cuando resulte procedente conforme a lo dispuesto en el artículo 28 decies de la LGUC, es decir, especialmente:

- Ser transparente y fundado, señalando expresamente las motivaciones y los objetivos específicos que persiguió el proceso anterior cuyos antecedentes se utilizarán y de qué forma estos se considerarán para el nuevo procedimiento.
- Considerar información suficiente sobre la realidad existente y su evolución previsible. Esto es especialmente relevante en cuanto a verificar que los antecedentes, con los cambios que hubieran ocurrido en el territorio, son suficientes para desarrollar el diagnóstico y prever su evolución para tomar decisiones de planificación territorial en el nuevo procedimiento.
- Utilizar la máxima economía de medios, sencillez y eficacia. En este sentido, ocupar parte de los antecedentes, siempre que sean pertinentes y actualizados, podrá contribuir con este principio.
- Los antecedentes deben ajustarse a los principios de sustentabilidad en sus dimensiones social, económica, cultural y ambiental, cohesión territorial y eficiencia energética, procurar que el suelo se ocupe de manera eficiente y

combine los usos en un contexto urbano seguro, saludable, accesible universalmente e integrado socialmente, y considerar las múltiples formas de exclusión que pueden aquejar a las personas.

- Los antecedentes que se utilizarán deberán evitar la especulación y procurar la participación de la comunidad afectada, y la satisfacción de las necesidades de vivienda de la población.
- Los antecedentes a utilizar deben ser consistentes con los estudios técnicos referidos a movilidad urbana, infraestructura sanitaria y energética, riesgos para asentamientos humanos y protección del patrimonio natural y cultural, entre otros, conforme lo establezca la OGUC, los que necesariamente deberán estar en coordinación con las políticas sectoriales asociadas a cada materia, al momento de la tramitación del nuevo procedimiento.
- Ser coherente, de manera tal que exista la debida armonía y coordinación entre los distintos niveles de planificación territorial.

En el caso de utilizar los antecedentes de un procedimiento anterior se deberán considerar las circunstancias que puedan afectar su pertinencia en el nuevo procedimiento, lo que quedará reflejado en un **Informe Fundado**, el que debe hacer mención expresa a la suficiencia de los estudios técnicos. Asimismo, deberá solicitarse la opinión de los órganos de la Administración del Estado con competencia en la materia, cuando corresponda.

12. Conforme a lo dispuesto en el inciso noveno del artículo 27 ter, sobre la posibilidad de iniciar un nuevo proceso en base a una imagen objetivo de un proceso anterior, es relevante señalar que se requiere contar con lo siguiente:

- Nivel intercomunal:
  - Informe favorable del Jefe de la División de Planificación y Desarrollo Regional del respectivo gobierno regional.
  - Acuerdo del Consejo Regional.
  - Pronunciamiento favorable del Ministerio del Medio Ambiente en relación con la Evaluación Ambiental Estratégica, en conformidad a su reglamento.
- Nivel comunal:
  - Informe favorable del Asesor Urbanista, o en su defecto, del Secretario Comunal de Planificación.
  - Acuerdo del Concejo Municipal.
  - Pronunciamiento favorable del Ministerio del Medio Ambiente en relación con la Evaluación Ambiental Estratégica, en conformidad a su reglamento.

En estos casos, se realizará el acto de inicio del proceso, el que indicará expresamente los antecedentes que se reutilizarán, que forman parte de un proceso de planificación anterior que ha terminado, tal como se exige en la letra f) del inciso tercero del artículo 27 ter.

Para estos casos es importante distinguir si el procedimiento en el cual se generó la Imagen Objetivo fue iniciado en forma previa o posterior a la entrada en vigencia de la ley N°21.807. El efecto de esta diferencia radica en que, cuando fue iniciado en forma previa, no les aplicaría el plazo de 3 años (al que hace referencia el artículo 27 ter de la LGUC); en cambio, cuando se hubiera iniciado con posterioridad a la publicación de la ley N°21.807, es decir, a partir del 16 de febrero 2026, sí deberá contemplarse el plazo máximo de 3 años para la elaboración de las Etapas de Preparación y de Diseño.

13. Finalmente, es importante aclarar que el acto de inicio al que se refiere el artículo 2.1.4. bis de la OGUC corresponde -para los procesos evaluados con posterioridad a la ley N°21.807- al establecido en el artículo 27 ter de la LGUC.

Saluda atentamente a Ud.



JUAN DIEGO IZQUIERDO HEVIA
JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

JAV / RRA / PCC / SLB

DISTRIBUCIÓN:
1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
3. Sra. Contralora General de la República.
4. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Gobernadores Regionales.
6. Sres. Jefes de División MINVU.
7. Contraloría Interna MINVU.
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
9. Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, MINVU.
10. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
12. Divisiones de Planificación y Desarrollo Regionales (DIPLADER), Gobiernos Regionales.
13. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales.
14. Cámara Chilena de la Construcción.
15. Colegio de Arquitectos de Chile.
16. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA).
17. Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI)
18. Asociación Chilena de Municipalidades (AChM).
19. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH).
20. Asociación de Municipios Rurales (AMUR).
21. Consejo Nacional de Desarrollo Territorial.
22. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
23. ACPLAN A.G., Asociación de Consultores en Planificación Territorial.
24. Ministra del Medio Ambiente.
25. Ministro de Agricultura.
26. Ministro de Hacienda.
27. Ministra de Salud.
28. Ministro de Economía, Fomento y Turismo y Ministro de Minería.
29. Ministra de Energía.
30. Ministro de Obras Públicas y Ministro de Transportes y Telecomunicaciones.
31. Ministra de Desarrollo Social y Familia.
32. Ministra de Bienes Nacionales.
33. Ministra de Educación.
34. Ministra de Ciencia, Tecnología, Conocimiento e Innovación.
35. Biblioteca MINVU
36. Mapoteca D.D.U.
37. OIRS.
38. Jefe SIAC.
39. Archivo DDU.
40. Oficina de Partes D.D.U.
41. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285