

ORD. N° 001100 /

ANT.: Oficio Folio N°E157143 de fecha 15 de septiembre de 2025, de la Contraloría Regional de Atacama.

MAT.: Emite informe sobre consulta formulada por la Municipalidad de Caldera respecto de la vigencia del Plan Regulador Comunal y la pertinencia de la aplicación del artículo 28° sexies, de la LGUC.

COPIAPO, **10 OCT. 2025**

A : EDUARDO VÉLIZ GUAJARDO
CONTRALOR REGIONAL DE ATACAMA

DE : GIANELLA REVELLO AGUIRRE
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)
REGIÓN DE ATACAMA

Junto con saludar cordialmente y en relación con su Oficio N°E157143 de fecha 15 de septiembre de 2025, mediante el cual solicita información relacionada a la consulta formulada por la Ilustre Municipalidad de Caldera respecto de la vigencia del Plan Regulador Comunal de Caldera y la pertinencia de la aplicación del artículo 28° sexies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, mediante el presente acto se informa a usted lo siguiente:

1. Antecedentes

La consulta presentada por la Municipalidad de Caldera es acerca de la vigencia del Plan Regulador Comunal de Caldera y la pertinencia de aplicar para tal Instrumento de Planificación Territorial (IPT), lo establecido en el artículo 28 sexies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), en el sentido de que, según lo indica, este Instrumento se encontraría desactualizado, no siendo suficiente la Modificación publicada en el Diario Oficial el día 21.09.2021.

2. Marco Normativo

Cabe señalar que, el artículo 28 de la LGUC dispone que *"La planificación urbana se efectuará en tres niveles de acción, que corresponden a tres tipos de áreas: nacional, intercomunal y comunal."*

Agrega en el inciso segundo que *"Cada instrumento de planificación urbana tendrá un ámbito de competencia propio en atención al área geográfica que abarca y a las materias que puede regular, en el cual prevalecerá sobre los demás."*

Por su parte, cabe hacer presente que, el artículo 28 sexies de la LGUC, corresponde a una modificación introducida a la LGUC, en el marco de la Ley 21.078, "Sobre transparencia del mercado del suelo e impuesto al aumento de valor por ampliación del límite urbano" y que entró en vigencia el día 15 de agosto del año 2018, dicho artículo dispone que *"Los instrumentos de planificación territorial deberán actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a diez años, conforme a las normas que disponga la Ordenanza General"*

A su vez, el D.S. N° 57, publicado en el D.O. con fecha 06 de abril del año 2023, que modifica la OGUC, con el objetivo de adecuar las normas con la Ley N° 21.078, señala en el artículo tercero transitorio que *"Aquellos Instrumentos de Planificación Territorial que hayan cumplido o cumplan 10 años de vigencia dentro de los dos años siguientes a la publicación de este decreto, deberán efectuar el procedimiento de actualización contemplado en el artículo 2.1.4. bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones dentro del plazo máximo de dos años señalado"*.

"Sin perjuicio de lo anterior, para los efectos de contabilización del plazo de 10 años indicado en el inciso anterior, no se considerarán las modificaciones al Instrumento de Planificación Territorial, salvo que dichas modificaciones, individualmente consideradas, hayan alterado el uso de suelo en, al menos, 50% de la superficie del Plan".

Conforme a lo anterior, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) dispone en su artículo 2.1.4 bis, inciso primero que; *"Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 28 sexies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las Municipalidades y las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo deberán actualizar periódicamente los Instrumentos de Planificación Territorial, según su ámbito de competencia, en un plazo no mayor a diez años."*

Agrega en el inciso segundo que *"Las Secretarías Regionales Ministeriales deberán supervigilar el cumplimiento de dicha normativa, mediante un seguimiento periódico a los instrumentos de planificación territorial, tanto de nivel comunal como intercomunal, para asegurar su actualización dentro del plazo de diez años señalado"*.

Por su parte, el inciso tercero prevé que *"La referida actualización deberá enmarcarse dentro del plazo aludido, por lo tanto, la gestión necesaria para determinar la necesidad de actualización de un instrumento de planificación territorial, así como la total tramitación del procedimiento para llevarla a cabo, deberá realizarse con la debida antelación"*.



Finalmente, el inciso cuarto de dicho artículo señala que "Para efectos de determinar la necesidad de actualización, se deberá efectuar la coordinación necesaria entre los diversos organismos de la Administración del Estado que correspondan", y proceder conforme a lo que allí se indica.

A mayor información, la Circular N°DDU 481 dispone en lo que nos interesa, referido a la actualización del plan regulador comunal, que;

El proceso de actualización debe enmarcarse dentro de los 10 años (incluida promulgación y publicación); los instrumentos que ya cumplieron 10 años de vigencia el 6 de abril 2023 y los que cumplirán dentro de los 2 años siguientes a esa fecha, están obligados a efectuar el procedimiento dentro de ese plazo. La actualización debe hacerse respecto del instrumento de origen a menos que se haya modificado alterando el uso de suelo en al menos el 50% de la superficie del plan.

Por su parte el Plan Regulador Comunal de Caldera, fue publicado en el D.O. con fecha 13 de febrero del año 2010, se actualizó el año 2012 vía Decreto Alcaldicio N°2827, publicado en el D.O. con fecha 16.08.2012, además se rectificaron errores en la ordenanza local vía decreto alcaldicio N°756, publicado en el D.O. con fecha 08.08.2016 y finalmente se realizó una modificación no sustancial que se aprobó mediante decreto alcaldicio N° 1718, publicado en el D.O. con fecha 17.06.2021.

3. Análisis y Conclusión

Conforme con lo expuesto, respecto de la consulta realizada en orden a establecer si corresponde la actualización del citado instrumento, el artículo examinado 28 sexies y el artículo 2.1.4. bis de la LGUC y OGUC respectivamente, determinan un procedimiento reglado que contempla básicamente 3 pasos para determinar si se necesita una actualización del IPT, el que demanda una coordinación con los organismos involucrados:

Numeral 1: La Municipalidad o SEREMI MINVU (según se trate del nivel comunal o intercomunal), debe efectuar una revisión completa del IPT, cuyo propósito es determinar si puede considerarse como actualizado o no. En caso de estimar que no está actualizado, deberá, además, identificar las necesidades de actualización y proponer mediante qué procedimiento lo realizará. Los resultados de esta revisión, se deberán plasmar en un Informe Fundado. En el caso del nivel comunal, el inicio de este procedimiento puede ser de oficio o a petición de la SEREMI MINVU conforme a sus facultades de supervigilancia del cumplimiento de la normativa. Con todo, y según lo dispone el inciso final del artículo 2.1.4. bis, si la Municipalidad respectiva no da inicio al procedimiento para actualizar el PRC o Plan Seccional, las SEREMI MINVU, de oficio podrán realizar la evaluación del respectivo IPT a objeto de determinar las necesidades de actualización.

Numeral 2: El Informe Fundado deberá ser remitido al organismo que revisará dicho informe, la SEREMI MINVU si es un PRC o un Plan Seccional, o al Gobierno Regional si se trata de un PRI o PRM.

Numeral 3: En este numeral, el organismo que revisa el Informe Fundado emite un pronunciamiento, en el que puede coincidir o no con el Informe y, en un plazo de 60 días, deberá enviarlo al organismo que lo emitió, el que, a su vez, puede o no coincidir con el organismo revisor. (DDU 481)

De acuerdo con todo lo expuesto, se estima que el Plan Regulador de Caldera es susceptible de ser actualizado, sin embargo, corresponde a la Municipalidad de Caldera, realizar el informe fundado conforme al procedimiento preceptuado en el artículo 2.1.4 bis, proceso que determinará finalmente si es procedente llevar a cabo la correspondiente actualización.

Finalmente, se hace presente que, de acuerdo con lo expuesto en el presente informe, se comunicará a la Ilustre Municipalidad de Caldera, no considerar lo contenido en el Ordinario N°865 de fecha 18 de agosto de 2025, por reconsiderarse el criterio ahí expuesto.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,



GIANELLA REVELLO AGUIRRE
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL (S)

FRG/RAZ/JGJ
Distribución

- Contraloría Regional de Atacama
- DOM Ilustre Municipalidad de Caldera(c.i.)
- Depto. Desarrollo Urbano S.R.M.
- Oficina de Partes S.R.M.
- Sección jurídica S.R.M.
- Artículo 7 letra g), ley de Transparencia

Interno Jurídica N°55/2025
DDU INTERNO N°510.-

