

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 44.369

Viernes 6 de Febrero de 2026

Página 1 de 4

Normas Generales

CVE 2764166

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

MODIFICA DECRETO SUPREMO N° 47, DE 1992, DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO, QUE FIJA EL TEXTO DE LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, CON EL OBJETO DE FACILITAR LA COMPRENSIÓN Y APLICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS A DICHO TEXTO REGLAMENTARIO MEDIANTE EL DECRETO SUPREMO N° 57, DE 2018, DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO; Y MODIFICA DISPOSICIONES TRANSITORIAS QUE INDICA DE ESTE ÚLTIMO DECRETO SUPREMO

Santiago, 19 de marzo de 2025.- Hoy se decretó lo que sigue:
Núm. 4.

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° 57, de 2018, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que modifica decreto supremo N° 47, de Vivienda y Urbanismo, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, con el objeto de adecuar sus normas a la ley N° 21.078 sobre transparencia del mercado del suelo e impuesto al aumento de valor por ampliación del límite urbano y a la ley N° 21.074 sobre fortalecimiento de la regionalización del país; la resolución N° 36, de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón, y

Considerando:

- a) Que, con fecha 15 de febrero de 2018, se publicó en el Diario Oficial la ley N° 21.078, sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Impuesto al Aumento de Valor por Ampliación del Límite Urbano, cuerpo legal que encomendó explícitamente a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones reglamentar diversos aspectos por ella abordados.
- b) Que, por su parte, con fecha 15 de febrero de 2018, se publicó en el Diario Oficial la ley N° 21.074, sobre Fortalecimiento de la Regionalización del País.
- c) Que, con fecha 6 de abril del año 2023, se publicó en el Diario Oficial el decreto supremo N° 57, de 2018, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que introdujo modificaciones a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones –cuyo texto fue fijado por decreto supremo N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo–, con el objeto de adecuar sus normas a la ley N° 21.078 sobre transparencia del mercado del suelo e impuesto al aumento de valor por ampliación del límite urbano y a la ley N° 21.074 sobre fortalecimiento de la regionalización del país.
- d) Que, se ha verificado que las modificaciones introducidas a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones por el mencionado decreto supremo N° 57, de 2018, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, requieren algunas precisiones para facilitar su comprensión y aplicación, así como para subsanar algunos errores de referencia detectados.

CVE 2764166**Director:** Felipe Andrés Peroti Díaz
Sitio Web: www.diarioficial.cl**Mesa Central:** 600 712 0001 **Email:** consultas@diarioficial.cl
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

e) Que, atendido lo señalado, el presente decreto supremo contempla modificar la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en los siguientes términos:

- Se reemplaza el número 6 del inciso sexto del artículo 1.4.4. por el número 7, por cuanto en el intertanto de la tramitación del decreto supremo N° 57, de 2018, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que introdujo tal numeral, entró en vigencia el decreto supremo N° 14, de 2018, del mismo ministerio, que incorporó de manera previa, también, un numeral 6° en el mismo artículo; por lo tanto, es necesario corregir la referida disposición con el objeto de seguir el orden correlativo de la numeración y eliminar la duplicidad de numerales.

- Se reemplaza el inciso final del artículo 2.1.2., en el sentido de precisar que en aquellas zonas urbanas en que se aplicarán las normas supletorias contenidas en el artículo 28 quinquies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones también deberán ser aplicadas aquellas normas urbanísticas establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y su Ordenanza General, como adosamientos, rasantes, distanciamientos, y cesiones. Lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones sectoriales aplicables a las áreas de protección de recursos de valor natural o patrimonial cultural protegidas por el ordenamiento jurídico vigente y a las áreas, zonas, franjas o radios de restricción. Este cambio se justifica tanto por la necesidad de explicitar las normas urbanísticas de carácter general contempladas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza que también resultan aplicables en estos casos de manera adicional a aquellas calificadas expresamente como supletorias en el artículo 28 quinquies; y por la necesidad de hacer referencia al deber de dar cumplimiento a las disposiciones sectoriales aplicables, por ejemplo, en materia de Monumentos Nacionales, aun cuando no exista plan regulador comunal que los reconozca como áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural.

- Se incorpora en el inciso tercero del artículo 2.1.4., el "resumen ejecutivo" al que hace referencia el inciso segundo del artículo 28 septies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, pues no se encontraba considerado expresamente a nivel reglamentario.

- Se modifica el artículo 2.1.4. bis, con el objeto de aumentar el plazo de 60 días para iniciar la actualización del respectivo instrumento de planificación territorial en los casos que corresponda, en atención a que se requiere de un mayor plazo, que permita elaborar bases de licitación, efectuar los llamados a licitación y conseguir o formalizar los recursos para la elaboración de un nuevo Plan o su modificación.

- Se reemplaza la referencia al literal j) que realiza la letra a) del artículo 2.1.9. bis, pues ella debe ser efectuada a la letra i).

- Se reemplaza la referencia indicada en la letra d) del artículo 2.1.10., atendido el error advertido en el alcance efectuado por la Contraloría General de la República al tomar de razón el decreto supremo N° 57, de 2018, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

- Se reemplaza en el inciso decimocuarto del artículo 2.1.11. la expresión "dos" por "tres" con el objeto de evitar dudas sobre la armonía que debe existir entre dicha disposición y el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en relación a los casos en que el Plan Regulador Comunal podrá ser promulgado por resolución del Gobernador Regional.

f) Que, asimismo, es necesario reemplazar el artículo primero transitorio y agregar un nuevo inciso en el artículo tercero transitorio, ambos del decreto supremo N° 57, de 2018, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

- En el primer caso (reemplazo del artículo primero transitorio), con el objeto de aclarar dudas surgidas en torno a las nuevas exigencias que podrían recaer en la elaboración o modificación de instrumentos de planificación territorial que habían iniciado su tramitación con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia del mencionado decreto, como serían, nuevos plazos para emitir informes en el proceso de elaboración de la Imagen Objetivo, los nuevos contenidos agregados al resumen ejecutivo de la Imagen Objetivo, entre otros. Si bien lo anterior había sido aclarado mediante la circular Ord. N° 233 de fecha 13 de junio de 2023, (DDU 481), particularmente en su numeral 2, donde se precisa que "todas aquellas obligaciones nuevas, que se desprendan del DS 57, que no estén explícitamente contenidas en la Ley N° 21.078, son exigibles a partir de su fecha de publicación en el Diario Oficial, ocurrida el 06 de abril de 2023"; para mayor certeza jurídica en la tramitación de los instrumentos de planificación territorial, se ha considerado necesario precisarlo en la disposición transitoria que se modifica.

- En el segundo caso (nuevo inciso en el artículo tercero transitorio), con el objeto de fijar un plazo máximo para la total tramitación del procedimiento para llevar a cabo la actualización de aquellos instrumentos de planificación territorial que hayan cumplido o cumplan 10 años de

vigencia dentro de los dos años siguientes a la publicación del decreto supremo N° 57, de 2018, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

g) Que, las modificaciones que da cuenta este decreto, conforme a lo dispuesto en el artículo 7° de la resolución exenta N° 3.288, de 2015, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba Norma General de Participación Ciudadana del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y sus Secretarías Regionales Ministeriales, fueron sometidas a un proceso de consulta pública entre los días 20 de noviembre y 13 de diciembre del año 2023, ambas fechas inclusive.

Decreto:

Artículo primero.- Modifícase la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cuyo texto fue fijado mediante el decreto supremo N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en el siguiente sentido:

1. Reemplázase en el artículo 1.4.4. el número "6." que antecede a la frase "Otras condiciones que afecten al predio", por un número "7."
2. Reemplázase el inciso final del artículo 2.1.2., por el siguiente:

"En aquellas zonas urbanas que no estén normadas por un Plan Regulador Comunal o un Plan Seccional, situación aplicable en los casos regulados únicamente por un límite urbano, aplicarán las normas supletorias contenidas en el artículo 28 quinquies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y aquellas normas urbanísticas establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y esta Ordenanza General, como adosamientos, rasantes, distanciamientos, y cesiones. Lo anterior sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones sectoriales aplicables a las áreas de protección de recursos de valor natural o patrimonial cultural protegidas por el ordenamiento jurídico vigente y a las áreas, zonas, franjas o radios de restricción. Estas normas también serán aplicables cuando se declare la nulidad total o parcial de un Plan Regulador Comunal o Seccional. Por el contrario, las normas supletorias contenidas en el artículo 28 quinquies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no serán aplicables en las áreas de extensión urbana establecidas por un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano."

3. Reemplázase el inciso tercero del artículo 2.1.4., por el siguiente:

"Los documentos indicados en los incisos anteriores, junto con el informe ambiental y un resumen ejecutivo del instrumento de planificación territorial o su modificación que incluya su descripción y los principales efectos esperados, deberán estar disponibles en el sitio electrónico del organismo que los promulgó, quedando en su poder la documentación original."

4. Modifícase el artículo 2.1.4. bis, en el sentido de reemplazar la expresión "sesenta" por "ciento ochenta" en el literal b.1) del número 3.1.; y en el párrafo segundo del literal a), en el literal b.1), y en el párrafo segundo del literal b.2) todos del número 3.2.

5. Reemplázase en la letra a) del artículo 2.1.9. bis, la referencia a la letra "j)" por la letra "i)".

6. Reemplázase en la letra d) del artículo 2.1.10. la frase "artículo 2.1.1.0. bis" por la frase "artículo 2.1.10. bis".

7. Reemplázase en el inciso decimocuarto del artículo 2.1.11. la expresión "dos" por "tres".

Artículo segundo.- Modifícanse las disposiciones transitorias del decreto supremo N° 57, de 2018, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que modifica decreto supremo N° 47, de Vivienda y Urbanismo, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, con el objeto de adecuar sus normas a la ley N° 21.078 sobre transparencia del mercado del suelo e impuesto al aumento de valor por ampliación del límite urbano y a la ley N° 21.074 sobre fortalecimiento de la regionalización del país, el siguiente sentido:

1. Reemplázase el artículo primero por el siguiente:

"Artículo primero.- Las nuevas exigencias que se agregan en el presente decreto, adicionales a las incorporadas por la ley N° 21.078, no se aplicarán a los procedimientos de elaboración o modificación de Instrumentos de Planificación Territorial iniciados antes de la

publicación del presente decreto en el Diario Oficial. Para estos efectos, se entenderán iniciados aquellos procedimientos que a la referida fecha cuenten con un acto administrativo de inicio de procedimiento en conformidad al decreto supremo N° 32, del Ministerio del Medio Ambiente, de 2015, que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, o aquel que lo reemplace, o lo acrediten mediante actos administrativos en los 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, sea que corresponda a alguna actuación contemplada dentro del procedimiento previsto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones o su Ordenanza General, o correspondan a la Etapa de Preparación, tales como explicitar un Plan de Trabajo que establezca las tareas y actividades preliminares que requiere el proceso de planificación, que defina el objeto y alcance, las consideraciones metodológicas y de procedimiento, y culmine en términos técnicos de referencia y/o bases técnicas y administrativas que dan curso al desarrollo del plan, dictados por la autoridad respectiva.

Por su parte, las exigencias que incorporó la ley N° 21.078, no se aplicarán a aquellos procedimientos de aprobación o modificación de Instrumentos de Planificación Territorial y sus modificaciones que, con anterioridad a su entrada en vigencia, esto es el 15 de agosto de 2018, se hubiesen iniciado conforme a las reglas indicadas en el inciso precedente.

En los casos aludidos en el inciso anterior, los Instrumentos de Planificación Territorial, sus modificaciones o enmiendas, entrarán en vigencia previo cumplimiento de las condiciones que para cada caso corresponda, a partir de la fecha de publicación en el Diario Oficial del decreto o resolución que los aprueba, a menos que en éste se consigne una vigencia diferida, debiendo incluirse en la publicación el texto íntegro de la respectiva Ordenanza. Adicionalmente en estos casos, las copias de los documentos que se deberán archivar en las distintas reparticiones, deberán ser copias certificadas por el respectivo Ministro de Fe.

Lo dispuesto en el inciso precedente regirá sin perjuicio de la vigencia de los Instrumentos de Planificación Territorial que, estando en dicha circunstancia, se hubiesen acogido antes de la entrada en vigor del presente decreto a lo dispuesto en el artículo 28 septies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, los cuales habrán comenzado a regir a partir de la fecha de publicación de los actos administrativos promulgatorios junto a su respectiva Ordenanza en el sitio electrónico del organismo que los promulgó, según lo dispone el mencionado artículo 28 septies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones."

2. Agrégase en el artículo tercero, el siguiente inciso tercero nuevo:

"En aquellos casos que, luego de efectuar el procedimiento a que se refiere el artículo 2.1.4. bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se determine que la actualización del Instrumento de Planificación Territorial requiere una modificación integral que lo reemplace y derogue, el plazo máximo para la total tramitación del procedimiento para llevarla a cabo se extenderá en cinco años, contados desde la publicación del presente decreto."

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 Poblete, Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.