REPÚBLICA DE CHILE
MINISTERIO
SECRETARÍA GENERAL DE LA PRESIDENCIA

MENSAJE DE S.E. EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA CON EL QUE INICIA UN PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES CON EL OBJETO DE FACILITAR EL EMPLAZAMIENTO Y LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES DESTINADAS A LOS FINES PROPIOS DE BOMBEROS DE CHILE Y ESTABLECE UN NUEVO PERÍODO PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES PREEXISTENTES.

_____

Santiago, 11 de septiembre de 2026

M E N S A J E N° 163-374/

A S.E. EL PRESIDENTE DE LA H. CÁMARA DE DIPUTADOS

Honorable Cámara de Diputados:

Tengo el honor de someter a vuestra consideración un proyecto de ley que modifica el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que establece un procedimiento simplificado para la regularización de edificaciones de Bomberos de Chile. La iniciativa distingue dos universos normativos: por una parte, las obras cuya ejecución se inicie a contar de la publicación de la nueva ley, que quedarán sometidas directamente al régimen especial del inciso quinto del artículo 116 y no requerirán regularización; y, por otra, las edificaciones existentes y las obras iniciadas con anterioridad a esa fecha, respecto de las cuales se habilita un nuevo período de regularización. Todo ello, manteniendo las exigencias técnicas, de seguridad, estabilidad y responsabilidad

profesional previstas en el ordenamiento jurídico.

I. ANTECEDENTES

Los Cuerpos de Bomberos y la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile integran el Sistema Nacional de Bomberos y prestan servicios de utilidad pública destinados a atender emergencias causadas por la naturaleza o por la acción humana. El cumplimiento oportuno de estas funciones requiere disponer de bienes raíces urbanos o rurales destinados a sus fines propios, tales como cuarteles de bomberos, centros o campos de entrenamiento y casas de cuarteleros, en condiciones que permitan su adecuada instalación y funcionamiento.

La localización y construcción de estos inmuebles se encuentra sometida a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a su Ordenanza General, a los instrumentos de planificación territorial y a las normas técnicas aplicables. En las áreas urbanas, el artículo 57 de la Ley General establece que el uso del suelo se rige por los Planes Reguladores y que las construcciones deben ser concordantes con dicho propósito. Por su parte, la Ordenanza General reconoce a los cuarteles de bomberos dentro de la clase seguridad del uso de suelo equipamiento.

En consecuencia, el emplazamiento de un cuartel puede verse impedido cuando la zonificación del instrumento de planificación territorial no admite el uso de suelo equipamiento o, aun admitiéndolo, excluye específicamente la clase seguridad. Esta circunstancia puede impedir el aprovechamiento de terrenos disponibles o destinados institucionalmente a Bomberos, aunque su localización resulte funcionalmente adecuada para la respuesta ante emergencias.

En el área rural existe actualmente una regla especial. El inciso tercero del artículo 116 de la Ley General dispone que

las construcciones destinadas a equipamiento de salud, educación, seguridad y culto, cuya carga de ocupación sea inferior a mil personas, se entenderán siempre admitidas. Para obtener el permiso de edificación deben contar, sin embargo, con el informe previo favorable a que se refiere el artículo 55, que determina las condiciones de urbanización y las normas urbanísticas aplicables.

En materia de permisos, el inciso primero del artículo 116 establece como regla general que la construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización requieren permiso de la Dirección de Obras Municipales. Su inciso quinto contempla un régimen excepcional para determinadas obras militares, policiales y penitenciarias destinadas a sus fines propios, y para ciertas instalaciones del Banco Central de Chile: dichas obras, sean urbanas o rurales, no requieren permiso ni están sometidas a inspecciones o recepciones municipales, tampoco les resultan aplicables las limitaciones y autorizaciones establecidas en el artículo 55 y, una vez concluidas, su propietario debe presentar una declaración ante la Dirección de Obras Municipales.

Bomberos de Chile no se encuentra actualmente comprendido en esa excepción, pese a la naturaleza esencial de sus funciones. La propuesta busca incorporar al mismo régimen procedimental las obras de los Cuerpos de Bomberos y de la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile destinadas a sus fines propios, tales como cuarteles de bomberos, centros o campos de entrenamiento y casas de cuarteleros, conservando la obligación de ajustarse a las Normas Técnicas, a la Ordenanza General y a las demás disposiciones urbanísticas que continúen siendo aplicables, así como el régimen de responsabilidad de los profesionales intervinientes.

El Congreso Nacional ha conocido iniciativas orientadas a abordar estas dificultades. El Boletín N° 10.990-14 dio origen a la ley N° 21.031, que estableció un procedimiento simplificado para regularizar bienes raíces urbanos o rurales destinados a los fines propios de los Cuerpos de Bomberos y de la Junta Nacional, tales como cuarteles, centros o campos de entrenamiento y casas de cuarteleros, construidos con o sin permiso, sin recepción definitiva o con un destino no concordante con el uso de suelo permitido.

Posteriormente, la ley N° 21.570 renovó la vigencia de la ley N° 21.031 hasta el 31 de diciembre de 2025 y precisó que dicho término correspondía al plazo para ingresar solicitudes ante las Direcciones de Obras Municipales, sin impedir que su tramitación concluyera con posterioridad. Vencido ese plazo, subsiste la necesidad de otorgar una solución jurídica a las edificaciones preexistentes que no alcanzaron a acogerse al procedimiento.

Asimismo, el Boletín N° 17.525-14 ha planteado facilitar la construcción de equipamiento de seguridad para la prevención y combate de incendios, tanto mediante reglas especiales de emplazamiento como mediante la simplificación del régimen de permisos. La presente iniciativa recoge ese objetivo, pero concentra las excepciones en el artículo 116 de la Ley General, evitando duplicar en disposiciones autónomas materias que ya quedan reguladas por dicho precepto.

II. FUNDAMENTOS DE LA INICIATIVA

El primer fundamento de la iniciativa radica en la función de utilidad pública que cumplen los Cuerpos de Bomberos. La oportunidad de la respuesta ante una emergencia depende, entre otros factores, de la distribución territorial de los cuarteles, de su accesibilidad y de la

posibilidad de mantener operativos los equipos y vehículos destinados al servicio. La regulación urbanística debe permitir que esa infraestructura pueda localizarse de manera suficiente y oportuna, sin imponer obstáculos desproporcionados respecto de su finalidad pública.

El segundo fundamento consiste en resolver, mediante una regla especial y acotada, las dificultades de emplazamiento urbano. Para preservar el carácter general del artículo 57 de la Ley General, la iniciativa no introduce en él una excepción casuística. En cambio, concentra en el inciso quinto del artículo 116 el régimen particular aplicable a las obras de los Cuerpos de Bomberos y de la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile.

En las áreas urbanas, dichas obras se entenderán admitidas, exclusivamente para efectos del uso de suelo, en las zonas en que el instrumento de planificación territorial permita alguno de los usos residencial, equipamiento, actividades productivas o infraestructura, aun cuando no admita el uso de suelo equipamiento o la clase seguridad. Esta regla permite resolver tanto los casos en que se admite equipamiento, pero se excluye su clase seguridad como aquellos en que la zonificación no contempla equipamiento, siempre que admita alguno de los restantes usos expresamente señalados.

La regla urbana se configura con límites expresos. No será aplicable a terrenos destinados exclusivamente a los usos de suelo espacio público o área verde ni a zonas no edificables, y operará únicamente respecto del uso de suelo. Por consiguiente, no libera del cumplimiento de las demás normas urbanísticas, de las disposiciones sobre áreas de riesgo o protección ni de las exigencias técnicas, de seguridad y estabilidad que correspondan.

En las áreas rurales, la incorporación de las obras de Bomberos al inciso quinto del artículo 116 permitirá prescindir de las limitaciones y autorizaciones establecidas en el artículo 55, del mismo modo que ocurre con las demás obras comprendidas en esa disposición. Con ello se facilita su emplazamiento fuera de las áreas urbanas sin establecer un procedimiento paralelo ni afectar el cumplimiento de las Normas Técnicas y de la Ordenanza General.

El tercer fundamento es la simplificación del régimen de ejecución de las obras futuras. La incorporación al inciso quinto del artículo 116 de las obras de los Cuerpos de Bomberos y de la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile destinadas a sus fines propios, tales como cuarteles de bomberos, centros o campos de entrenamiento y casas de cuarteleros, las eximirá, en lo estrictamente procedimental, de los permisos, inspecciones y recepciones de las Direcciones de Obras Municipales contemplados en esa disposición. La propuesta evita reproducir estas mismas exenciones en artículos autónomos, pues ello generaría una regulación redundante y podría producir divergencias interpretativas entre normas destinadas a resolver una misma materia.

La simplificación no equivale a una dispensa del derecho urbanístico y constructivo. Las obras continuarán sometidas a las Normas Técnicas, a la Ordenanza General y a las demás reglas urbanísticas aplicables. Asimismo, al quedar comprendidas en el inciso quinto del artículo 116, una vez concluidas deberá presentarse la declaración allí prevista ante la Dirección de Obras Municipales, indicando el destino de las edificaciones e individualizando a las personas a quienes pudiere corresponder responsabilidad conforme a los artículos 17 y 18 de la Ley General. Por esta razón, tampoco resulta

necesario crear una segunda declaración especial en una disposición separada.

El cuarto fundamento es la necesidad de otorgar una solución transitoria exclusivamente al stock preexistente. La incorporación de las obras de Bomberos al inciso quinto del artículo 116 regirá para las obras cuya ejecución se inicie a contar de la publicación de la nueva ley. Esas obras nacerán directamente bajo un régimen legal que no exige permiso, inspecciones ni recepción de la Dirección de Obras Municipales, por lo que no existe respecto de ellas una situación que deba ser posteriormente regularizada.

Distinta es la situación de las edificaciones existentes y de las obras iniciadas con anterioridad a la publicación de la nueva ley. Éstas se originaron bajo un régimen que exigía permiso y recepción, de modo que la la nueva exención establecida en el artículo 116 no produce efectos retroactivos respecto de dichas obras ni las incorpora por sí sola al nuevo régimen permanente. Por ello, el procedimiento de regularización desde la publicación de esta ley y hasta el 31 de diciembre de 2029 se circunscribe exclusivamente a ese universo preexistente.

Para hacer operativa esta solución, se establece una regla especial respecto de la exigencia de antigüedad contenida en el numeral 1) del artículo 5° del Título II de la ley N° 20.898, al que remite la ley N° 21.031, de manera que pueda aplicarse a las edificaciones existentes y a aquellas cuya ejecución se hubiere iniciado con anterioridad a la publicación de la nueva ley. La fecha de publicación opera así como una frontera temporal única entre el régimen de regularización del stock anterior y el régimen permanente aplicable a las obras nuevas.

Finalmente, la propuesta separa funcional y temporalmente ambos mecanismos. El artículo 116 concentrará el régimen permanente de las obras nuevas, incluyendo la exención de permisos, la inaplicabilidad del artículo 55, la regla especial de emplazamiento urbano, los límites de la excepción y la declaración posterior. La ley N° 21.031 conservará únicamente una función transitoria de saneamiento de situaciones originadas antes de la entrada en vigencia del nuevo régimen. De esta forma, ninguna obra iniciada bajo el nuevo artículo 116 requerirá acogerse posteriormente a un procedimiento de regularización.

III. OBJETIVOS DEL PROYECTO

El proyecto tiene por objeto facilitar el emplazamiento y la ejecución de las obras de los Cuerpos de Bomberos y de la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile destinadas a sus fines propios, tales como cuarteles de bomberos, centros o campos de entrenamiento y casas de cuarteleros, mediante un régimen permanente aplicable a las obras nuevas y, separadamente, habilitar un período transitorio para regularizar las edificaciones existentes y las obras iniciadas bajo la normativa anterior, sin disminuir los estándares técnicos, de seguridad, estabilidad y responsabilidad profesional establecidos en el ordenamiento jurídico.

En particular, la iniciativa persigue: i) incorporar las obras de los Cuerpos de Bomberos y de la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile destinadas a sus fines propios, tales como cuarteles de bomberos, centros o campos de entrenamiento y casas de cuarteleros, al régimen del inciso quinto del artículo 116; ii) facilitar su emplazamiento rural mediante la inaplicabilidad de las limitaciones y autorizaciones del artículo 55; iii) establecer que, en áreas urbanas, las obras comprendidas en la excepción puedan

emplazarse en zonas que admitan uso residencial, equipamiento, actividades productivas o infraestructura, aun cuando no se admita equipamiento o la clase seguridad, excluyendo espacios públicos, áreas verdes y zonas no edificables; iv) mantener el cumplimiento de las demás normas urbanísticas, de las Normas Técnicas, de la Ordenanza General y de las responsabilidades profesionales; v) aplicar la declaración posterior ya prevista en el inciso quinto del artículo 116, sin duplicar procedimientos; y vi) establecer hasta el 31 de diciembre de 2029 el procedimiento de regularización exclusivamente para las edificaciones existentes y las obras cuya ejecución se hubiere iniciado con anterioridad a la publicación de la nueva ley.

IV. CONTENIDO DEL PROYECTO DE LEY

El proyecto consta de dos artículos permanentes y una disposición transitoria. El artículo 1° modifica el inciso quinto del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En primer lugar, incorpora las obras de los Cuerpos de Bomberos y de la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile destinadas a sus fines propios, tales como cuarteles de bomberos, centros o campos de entrenamiento y casas de cuarteleros, al régimen de excepción de permisos, inspecciones y recepciones municipales y a la inaplicabilidad del artículo 55. Finalmente, establece una regla especial de emplazamiento urbano que opera exclusivamente respecto del uso de suelo, con exclusión de espacios públicos, áreas verdes y zonas no edificables.

La modificación se inserta directamente en el inciso quinto del artículo 116 para evitar duplicar en artículos autónomos las mismas reglas de exención y declaración que dicho precepto ya contempla. En consecuencia, las obras de Bomberos quedarán sujetas a la declaración posterior

actualmente prevista en ese inciso, así como a las Normas Técnicas, a la Ordenanza General y a las demás normas urbanísticas que no sean objeto de la excepción legal.

El artículo 2° establece un procedimiento de regularización a contar de la publicación de esta ley y hasta el 31 de diciembre de 2029, exclusivamente respecto de las edificaciones existentes y de las obras cuya ejecución se hubiere iniciado con anterioridad a esa fecha. Asimismo, precisa que el plazo corresponde al ingreso de solicitudes ante las Direcciones de Obras Municipales y se establece una regla especial respecto de la exigencia de antigüedad necesaria para hacer aplicable el procedimiento a ese stock preexistente. Las obras iniciadas a contar de la publicación quedan fuera de dicho régimen porque se rigen directamente por el nuevo inciso quinto del artículo 116.

La disposición transitoria no altera la situación de las solicitudes de regularización ingresadas dentro del plazo establecido por la ley N° 21.570, cuya tramitación continuará rigiéndose por dicha normativa. Las solicitudes de regularización válidamente ingresadas hasta el 31 de diciembre de 2025 mantienen su tramitación conforme a la ley N° 21.570, que expresamente permitió que ésta concluyera con posterioridad a dicha fecha, por lo que no resulta necesario reproducir esa regla en una nueva disposición transitoria.

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

P R O Y E C T O D E L E Y :

“Artículo 1°.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el inciso quinto del artículo 116 del decreto con fuerza de ley

N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones:

1) Intercálase, a continuación de la expresión “destinadas a sus fines propios,” la siguiente frase:

“las obras de los Cuerpos de Bomberos y de la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile destinadas a sus fines propios. Se entenderán comprendidas dentro de las mismas los cuarteles de bomberos, centros o campos de entrenamiento y las casas de cuarteleros,”.

2) Intercálanse, a continuación de la oración "Todas estas obras deberán ajustarse a las Normas Técnicas, a la Ordenanza General y al Plan Regulador respectivo, en su caso.", las siguientes oraciones:

“Tratándose de las obras de los Cuerpos de Bomberos y de la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile comprendidas en este inciso, éstas se entenderán siempre admitidas, exclusivamente para efectos del uso de suelo, en las áreas urbanas y en las zonas en que el instrumento de planificación territorial permita alguno de los siguientes tipos de uso de suelo: residencial, equipamiento, actividades productivas o infraestructura, aun cuando no se admita el uso de suelo equipamiento o la clase seguridad. Lo dispuesto precedentemente no será aplicable a los terrenos destinados exclusivamente a los usos de suelo espacio público o área verde, ni a las zonas no edificables, y no eximirá del cumplimiento de las demás normas urbanísticas aplicables.”.

Artículo 2°.- Los Cuerpos de Bomberos y la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile, propietarios o comodatarios de bienes raíces urbanos o rurales destinados a sus fines propios, tales como cuarteles de bomberos, centros o campos de entrenamiento y casas de cuarteleros, que hayan construido con o sin permiso de edificación y que no cuenten con recepción definitiva o que hayan materializado de hecho el cambio de destino de las edificaciones existentes en forma no concordante con los usos de suelo permitidos por los planes reguladores, podrán regularizar su situación hasta el 31 de diciembre de 2029, cumpliendo únicamente con las disposiciones contenidas en el Título II de la ley Nº 20.898, a excepción de lo señalado en el numeral 3) del artículo 5º, en las letras a) y d) del artículo 6º y en el artículo 7º de dicha ley. Asimismo, para las solicitudes que se ingresen durante el plazo señalado, la exigencia establecida en el numeral 1) del artículo 5° del

Título II de la ley N° 20.898 se entenderá cumplida respecto de las edificaciones existentes a la fecha de publicación de la presente ley y de aquellas cuya ejecución se hubiere iniciado con anterioridad a dicha fecha.

El plazo señalado en el inciso anterior corresponderá al que tendrán los Cuerpos de Bomberos y la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile para ingresar las solicitudes de regularización ante las respectivas Direcciones de Obras Municipales, sin perjuicio de que su tramitación pueda concluir con posterioridad a esa fecha.

Sin perjuicio de lo anterior, si los cuarteles respectivos se ubicasen colindando total o parcialmente con un área verde podrán abrirse vanos de ventanas o inclusive contemplar un acceso peatonal a aquéllos. Las edificaciones objeto de esta regularización no podrán tener acceso por pasajes y deberán cumplir con las exigencias de seguridad contra incendio de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, salvo las destinadas al cuartel o la casa del cuartelero que tenga un máximo de dos pisos, en cuyo caso la resistencia al fuego en todos sus elementos y componentes soportantes será a lo menos F-30, siempre que el muro de adosamiento o muro divisorio, según corresponda, cumpla con las exigencias en la misma materia señalada por esa Ordenanza. Además, las edificaciones o la parte de éstas destinadas al box de carros bomba deberán disponer de sistemas de ventilación, naturales o forzados, para la eliminación de gases de combustión de esos vehículos.

Con todo, en caso de que la solicitud de regularización fuere rechazada por no cumplir con los requisitos exigidos en este artículo y en las disposiciones del Título II de la ley N° 20.898 que resulten aplicables, los peticionarios podrán, dentro del plazo de treinta días, enmendar o subsanar las observaciones motivo del rechazo y dar cumplimiento a la normativa.

No obstante, vencido el término contemplado en el inciso anterior, siempre será posible realizar un nuevo ingreso de solicitud, caso en el cual se estará al mismo procedimiento y plazo establecidos en el inciso primero de este artículo.

Para efectos de esta ley, las edificaciones a que se refiere el presente artículo se considerarán como equipamiento y les será aplicable, en lo pertinente, lo

dispuesto en el inciso tercero del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Además, en esta materia regirá lo establecido en el número 1 del artículo 41 del decreto ley Nº 3.063, de 1979, sobre rentas municipales, cuyo texto refundido y sistematizado fue fijado por el decreto Nº 2.385, del Ministerio del Interior, de 1996, en lo relativo a rebaja de derechos.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Artículo transitorio.- La modificación introducida por el artículo 1° será aplicable únicamente a las obras cuya ejecución se inicie a contar de la fecha de publicación de la presente ley.”.

REPÚBLICA DE CHILE
MINISTERIO
SECRETARÍA GENERAL DE LA PRESIDENCIA

Dios guarde a V.E.

JOSÉ ANTONIO KAST RIST
Presidente de la República

CLAUDIO ALVARADO ANDRADE
Ministro del Interior

IVÁN PODUJE CAPDEVILLE
Ministro de Vivienda y Urbanismo