



MINUTA

ASPECTOS RELEVANTES DEL DECRETO 28, (V. y U.), de 2024 PARA FAVORECER LA RECONSTRUCCIÓN, MODIFICADO POR DECRETO 10, (V. Y U.) DE 2025.

Con fecha 23 de enero de 20206, se publicó en el Diario Oficial el Decreto 28, (V. y U.), de 2024, que modifica la Ordenanza general de Urbanismo y Construcciones (OGUC), a fin de adecuarla a la Ley N° 20.582, publicada el 2012 y que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) para favorecer la reconstrucción.

Por su parte, la Ley N° 21.718, sobre agilización de permisos de construcción, publicada en el Diario Oficial el 29 de noviembre de 2024 (con posterioridad a la dictación del Decreto 28 el 09 de septiembre de 2024) agregó en el artículo 116 de la LGUC la posibilidad de que la OGUC establezca las excepciones en las que se habilita la ejecución de obras mediante el uso de otras técnicas. En atención a ello, con fecha 15 de julio de 2025 se dictó el Decreto Supremo N° 10 (V. y U.) de 2025, el que incorpora en la OGUC la Declaración Jurada como Técnica Habilitante Alternativa al permiso o autorización para la ejecución de obras. Dicho decreto fue publicado en el Diario Oficial con fecha 23 de febrero de 2026.

En lo que concierne a las normas de construcción en zonas declaradas afectadas por catástrofe, el Decreto 10 incorporó en algunos artículos del nuevo Título 7 de la OGUC algunas Técnicas Habilitantes Alternativas, que, en síntesis, permitirá que determinado tipo de construcciones puedan comenzar su ejecución con la sola presentación y archivo de una Declaración Jurada de inicio de obras en la Dirección de Obras Municipales (DOM). Conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria del referido Decreto 10, si bien las normas de este decreto entran en vigencia una vez transcurridos 60 días contados de la fecha de su publicación en el Diario Oficial, las disposiciones que habiliten la ejecución de obras mediante la presentación y archivo de declaraciones juradas en zonas declaradas afectadas por catástrofe comenzaron a regir a partir del 23 de febrero de 2026.

Finalmente se señala que con fecha 05 de marzo del año en curso, se dictó la DDU 534, referida a esta materia.

Se destacan en el Decreto 28, las siguientes modificaciones:

1.- SOBRE LOS ANTECEDENTES QUE SE DEBEN PRESENTAR EN LOS PROYECTO TIPOS PARA LA OBTENCIÓN DEL PERMISO DE OBRA NUEVA.

Se agregan incisos finales al artículo 5.1.6., señalando que tratándose de los proyectos tipo a los que se refiere el nuevo artículo 5.1.28. de la OGUC, en reemplazo de los antecedentes señalados en los numerales 4., 5., 8., 9., 10. y 11., solo será necesario presentar:

- Plano de emplazamiento;
- Fotocopias de los antecedentes equivalentes a los numerales 4., 5., 8., 9., 10. y 11. del artículo 5.1.6., que específicamente conformen el expediente del proyecto tipo aprobado; e
- Informe de un ingeniero civil sobre la calidad del subsuelo del predio que permita asegurar la estabilidad del proyecto tipo, incluyendo, de ser necesario, el proyecto con las obras adicionales.

También se señala que los antecedentes del numeral 7, referido a los planos de arquitectura numerados y su contenido, podrán reemplazarse siempre que los planos del proyecto tipo o el de emplazamiento



incluyan la información necesaria para acreditar el cumplimiento de las normas urbanísticas que les sean aplicables.

2.- EL NUEVO ARTÍCULO 5.1.28. AGREGA LA FACULTAD PARA EL MINVU DE AUTORIZAR PROYECTOS TIPO DE EDIFICACIONES NO INDUSTRIALIZADAS, DESTINADAS A VIVIENDA O EQUIPAMIENTO VECINAL Y PROYECTOS TIPO DE EDIFICACIONES INDUSTRIALIZADAS CON DESTINO VIVIENDA.

La solicitud de autorización de los proyectos tipo de edificaciones no industrializadas, destinadas a vivienda o a equipamiento de escala vecinal, deberá ser presentada ante la respectiva SEREMI. La solicitud de autorización de los proyectos tipo de edificaciones industrializadas con destino vivienda, deberá ser presentada ante el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Indica el artículo que a la solicitud de autorización de cualquiera de los proyectos tipo se deberán presentar los siguientes antecedentes:

- Documento en que conste la aprobación previa del proyecto tipo de edificación no industrializada;
- Planos de arquitectura suscritos por el arquitecto del proyecto tipo;
- Especificaciones técnicas de las partidas contempladas en el proyecto, suscritas por el arquitecto del proyecto tipo;
- Proyecto de cálculo estructural, cuando corresponda;
- Informe favorable del Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural, cuando corresponda su
- Contratación;
- Proyectos de instalaciones interiores de agua potable y alcantarillado, y de instalaciones interiores de electricidad, gas o telecomunicaciones, cuando corresponda;
- Carpeta de Ascensores e instalaciones similares, cuando el proyecto tipo cuente con alguno de estos equipos y Estudio de Ascensores, cuando corresponda, de acuerdo con el artículo 4.1.11. de la OGUC;

El nuevo artículo 5.1.28., señala que se entenderá por proyectos tipo, conforme a lo dispuesto en el decreto ley Nº 1.305, aquellos aprobados por los SERVIU o las Municipalidades, junto con sus especificaciones técnicas, conforme a los requisitos establecidos en la OGUC, los cuales una vez aprobados podrán ser construidos sin necesidad de contar con proyectos específicos de acuerdo con lo previsto en este artículo. En el caso de viviendas industrializadas, estas corresponden a una especie de proyecto tipo, y están compuestos por elementos prefabricados de forma estandarizada y modularizada, bajo una secuencia de fabricación en serie.

3.- NUEVO UN TÍTULO 7 DE NORMAS APLICABLES EN ZONA DECRETADAS AFECTADAS POR CATÁSTROFE POR DECRETO SUPREMO DEL MINISTERIO DE INTERIOR Y SEGURIDAD PÚBLICA.

3.1. EN EL CAPÍTULO 1 SE ESTABLECEN NORMAS ESPECIALES PARA LA APROBACIÓN O MODIFICACIÓN DE PLANES REGULADORES COMUNALES Y PLANES SECCIONALES Y MODIFICACIÓN DE PLANES REGULADORES INTERCOMUNALES O METROPOLITANOS.

a.- La aprobación se realizará por decreto del MINVU, publicado en el Diario Oficial junto a la Ordenanza respectiva, con un procedimiento especial y simplificado que dispone el capítulo 1 del nuevo Título 7, con un plazo máximo de 2 años para su ingreso, prorrogables por igual período, por una sola vez. Este procedimiento simplificado no tiene imagen objetivo, ni elaboración de anteproyecto.

b.- Para la tramitación de estas solicitudes no se requerirán aprobaciones o pronunciamientos de otros organismos de la administración del Estado, ni antecedentes adicionales u otros requisitos no contemplados en el capítulo 1.

c.- Procedimiento de aprobación de planes reguladores comunales o seccionales

La propuesta elaborada por la Municipalidad deberá exponerse al público por al menos 30 días, durante los cuales se recibirán las observaciones fundadas y comentarios que por medios electrónicos o en soporte papel formule cualquier interesado, a través de los sistemas que disponga la respectiva municipalidad. Cumplido el plazo de exposición, el Alcalde dentro del plazo de 30 días deberá presentar la propuesta del plan regulador comunal o plan seccional, o su modificación, para la aprobación del Concejo Municipal, junto con un informe que dé cuenta del tratamiento que se le dio a cada una de las observaciones o comentarios, así como una reseña de los eventuales cambios o ajustes que se hayan efectuado a la propuesta original producto de dichas observaciones o comentarios.

El Concejo Municipal deberá pronunciarse dentro del plazo de 15 contados desde la presentación de la propuesta, transcurrido el cual, sin pronunciamiento expreso, se entenderá que esta ha sido aprobada.

Una vez aprobada la propuesta, y dentro del plazo de treinta días, todos sus antecedentes técnicos y administrativos, junto con el acta de acuerdo del Concejo Municipal, deberán ser remitidos al MINVU, el que deberá pronunciarse dentro de 30 días, pudiendo formular observaciones y estableciendo un plazo para que la Municipalidad las subsane. Una vez recibidos los antecedentes que subsanen las observaciones, el mencionado Ministerio tendrá un plazo de 30 días para dictar el decreto supremo respectivo.

d.- Proceso de aprobación de planes reguladores intercomunales o metropolitanos

La propuesta de modificación elaborada por la respectiva SEREMI deberá exponerse al público por a lo menos 30 días, con consulta a las municipalidades cuyo territorio este comprendido en la modificación. Durante este plazo se recibirán las observaciones fundadas y comentarios que por medios electrónicos o en soporte papel formulen esas entidades como cualquier interesado, a través de los sistemas que disponga la respectiva Secretaría Regional Ministerial. La consulta a las municipalidades cuyo territorio este comprendido en la modificación deberá enviarse con anterioridad al inicio de exposición de la propuesta.

Cumplido el plazo de exposición, la SEREMI dentro del plazo de 30 días deberá presentar la propuesta de modificación del plan regulador intercomunal o metropolitano final para la aprobación del Consejo Regional, junto con un informe que dé cuenta del tratamiento que se le dio a cada una de las observaciones o comentarios, así como una reseña de los eventuales cambios o ajustes que se hayan efectuado a la propuesta de modificación producto de dichas observaciones o comentarios. El Consejo Regional deberá pronunciarse dentro del plazo de 15 días contados desde la presentación de la propuesta, transcurrido el cual, sin pronunciamiento expreso, se entenderá que esta ha sido aprobada.

Una vez aprobada la propuesta, y dentro del plazo de treinta días, todos los antecedentes técnicos y administrativos, junto con el acta de acuerdo del Consejo Regional, deberán ser remitidos al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el que deberá pronunciarse dentro de los treinta días siguientes, pudiendo formular observaciones y estableciendo un plazo para que la Secretaría Regional las subsane. Una vez recibidos los antecedentes que subsanen las observaciones, el mencionado Ministerio tendrá un plazo de treinta días para que se dicte el decreto supremo respectivo.



3.2. EN EL CAPITULO 2 SE DISPONEN NORMAS ESPECIALES Y PROCEDIMIENTOS SIMPLIFICADOS PARA EL OTORGAMIENTO DE PERMISO DE OBRAS.

En este capítulo se establecen normas y procedimientos simplificados en las zonas que hubieren sido decretadas afectadas por catástrofe, **para aprobación de permisos de regularizaciones de construcciones existentes y para nuevas construcciones, cuando ambos formen parte de un plan de reconstrucción regional o municipal, y permisos para reconstruir o reponer edificaciones dañadas por la catástrofe.**

Dentro de las disposiciones comunes se indica que, al igual que para ingresar la solicitud de elaboración de instrumento de planificación territorial o su modificación, existe un plazo de dos años, prorrogable por una sola vez. Las solicitudes deberán ingresarse a la respectivas Direcciones de Obras Municipales (DOM).

En las mismas disposiciones comunes, se establece:

- Que estos permisos regulados en el capítulo 2 no requerirán autorizaciones o pronunciamientos de otros organismos de la administración del Estado, salvo las contenidas en este Capítulo, o que se trate de modificaciones de cauces a los que se refiere el artículo 116 bis D) de la LGUC.
- Los proyectos de edificación o de regularización señalados podrán acogerse a las normas especiales de viviendas económicas y al régimen de copropiedad inmobiliaria establecido en la ley N° 21.442.
- Para los efectos de lo dispuesto en este Capítulo, se entenderá por “reposición de construcciones” la ejecución de obras con las que se reemplaza total o parcialmente, en el mismo predio y con el mismo destino, las edificaciones existentes dañadas por un sismo o catástrofe y que, producto de aquello, haya sido demolida o decretada su inhabitabilidad de conformidad al artículo 161 bis de la LGUC. La reposición de la edificación dañada, en todo caso, no podrá contemplar un aumento de superficie mayor al 20% de la superficie edificada original.
- Asimismo, para los efectos de lo dispuesto en este Capítulo, se entenderá que la construcción ha sido dañada por la catástrofe cuando se afecte su estructura soportante o, si tratándose de elementos constructivos o instalaciones, este daño fuere relevante por afectar su seguridad o habitabilidad.
- El Director de Obras Municipales otorgará los permisos, solo si la respectiva solicitud contiene todos y cada uno de los documentos y antecedentes que se requieran en cada caso, si existe correspondencia entre éstos y se cumplen además en el proyecto las normas establecidas en cada una de estas situaciones, conforme establece este Capítulo.
- Finalmente, las DOM, deberán pronunciarse dentro del plazo de 30 días, contados desde la fecha de la presentación de las solicitudes de permisos y de recepciones señalados.

Se norman en este Capítulo:

1.- Regularizaciones de construcciones existentes que formen parte de un plan de reconstrucción regional o municipal.

Las construcciones que no cuenten con permiso de edificación ni recepción definitiva o no cuenten con recepción definitiva, ubicadas en zonas decretadas afectadas por catástrofe, podrán obtener este permiso y recepción con las normas especiales y procedimientos simplificados que establece el nuevo artículo



7.2.2., siempre que la construcción que se regulariza forme parte de un plan de reconstrucción regional o municipal, hubiere sido dañada por la catástrofe y se ejecuten en esta las obras de reparación que se requieran para cumplir con las normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad y de las instalaciones, si correspondiese, y a las que se refiere este artículo.

En estas construcciones se deberán cumplir únicamente las normas urbanísticas establecidas en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial referidas a uso de suelo, zonas no edificables, áreas de riesgo, áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y no podrán estar emplazadas en bienes nacionales de uso público. La regularización de construcciones destinadas a equipamiento de las clases salud, educación o seguridad, estarán exentas de cumplir con la norma urbanística sobre uso de suelo.

Se deberá cumplir, además, con las siguientes normas de la OGUC:

- 1) Las establecidas en el Título 4 “De la Arquitectura”, relativas a habitabilidad y las normas generales de seguridad y seguridad contra incendios.
- 2) Las establecidas en el artículo 5.1.7. sobre proyecto de cálculo estructural, cuando corresponda.
- 3) Las establecidas en los artículos 5.9.1., 5.9.2. y 5.9.3., relativas a las instalaciones domiciliarias de agua potable y alcantarillado, a las instalaciones interiores eléctricas y de gas, cuando corresponda. Asimismo, deberán cumplir con las disposiciones establecidas en el artículo 5.9.5. sobre ascensores e instalaciones similares, cuando corresponda.

Para estos permisos se deberán presentar a la DOM, los antecedentes que señala el citado artículo 7.2.2.

2.- Permisos para nuevas construcciones que formen parte de un plan de reconstrucción regional o municipal, o permisos para reconstruir o reponer edificaciones dañadas por la catástrofe.

Con estos permisos, el artículo 7.2.3. dispone que se podrán aprobar nuevas construcciones en zonas decretadas afectadas por una catástrofe con las normas especiales y procedimientos simplificados que se establecen en este artículo, siempre que formen parte de los planes de reconstrucción regionales o municipales, o los permisos vayan dirigidos a reconstruir o reponer, total o parcialmente, edificaciones dañadas por la catástrofe.

Los proyectos de edificación señalados en este artículo podrán acogerse a las disposiciones sobre condominios de densificación predial, en tanto se cumplan en el predio del proyecto las disposiciones de la ley N° 21.442. y las normas establecidas en el artículo 6.2.9. de esta Ordenanza.

Para otorgar los permisos a que se refiere este artículo, no será requisito el permiso de demolición de las edificaciones que hubieran sido afectadas por la catástrofe, siempre que se acompañe un informe del arquitecto del proyecto que acredite que la edificación fue dañada total o parcialmente por dicho evento.

Dentro de estos permisos se norman:

a) Permisos de Edificación de obra nueva o ampliación, y de Loteo o loteo con construcción simultánea, que formen parte de un plan de reconstrucción regional o municipal.

Los permisos de obra nueva o ampliación de viviendas que formen parte de un plan de reconstrucción regional o municipal deberán cumplir únicamente con las normas urbanísticas del respectivo Instrumento de Planificación Territorial, referidas a áreas de riesgo, áreas, zonas, franjas o radios de restricción, áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural y franjas afectas a declaratoria de utilidad pública.



Para construir **UNA VIVIENDA NUEVA o la ampliación de UNA EDIFICACIÓN EXISTENTE** destinada a vivienda, y siempre que no se emplace en áreas de riesgos, áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural o en áreas afectas a utilidad pública, como asimismo, no se emplace en un área, zona, franja o radio de restricción, **no se requerirá permiso de edificación o permiso de ampliación y en su reemplazo, deberán presentar una declaración jurada para poder iniciar las obras.**

Podrán aprobarse permisos de loteo o loteo con construcción simultánea para proyectos de viviendas, a los cuales les serán aplicables las normas contenidas para esta situación en el artículo 7.2.3., junto con las normas sobre cesiones, superficie predial mínima y densidad, según corresponda, establecidas en la LGUC o en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial; sin perjuicio de que puedan acogerse igualmente a las disposiciones especiales sobre viviendas económicas contenidas en el Título 6 de la OGUC.

Los permisos de obra nueva o ampliación de edificaciones con destinos diferentes a vivienda deberán cumplir con las normas urbanísticas del respectivo Instrumento de Planificación Territorial, con excepción de las normas sobre uso de suelo cuando se trate de edificaciones destinadas a equipamiento de las clases salud, educación o seguridad. En cualquiera de estos casos, deberá cumplirse con los requisitos referidos a la escala del equipamiento, en conformidad al artículo 2.1.36. de la OGUC.

Junto a lo anterior, todos los proyectos deberán cumplir con las siguientes normas de la OGUC, según corresponda:

- Las establecidas en el Título 4 “De la Arquitectura”, relativas a normas de habitabilidad, normas generales de seguridad y de seguridad contra incendios.
- Las establecidas en el artículo 5.1.7. sobre proyecto de cálculo estructural, cuando corresponda.
- Las establecidas en los artículos 5.9.1., 5.9.2. y 5.9.3., relativas a las instalaciones domiciliarias de agua potable y alcantarillado, y a las instalaciones interiores de electricidad, gas o telecomunicaciones, respectivamente. Cuando corresponda, deberán cumplir igualmente con las disposiciones establecidas en el artículo 5.9.5. sobre ascensores e instalaciones similares, y en el artículo 5.9.7. sobre instalaciones interiores de telecomunicaciones.
- Las establecidas en los artículos 2.6.2. y 2.6.3., sobre adosamientos, distanciamientos y rasantes, con las excepciones que señala el artículo 6.1.10. respecto de las viviendas económicas.

Estará exenta de cumplir con las normas de distanciamientos y rasantes, la vivienda singular que se construya en un predio existente a la fecha de declaración de la zona afectada por catástrofe, sin perjuicio que el proyecto se acoja a las disposiciones establecidas en el artículo 6.2.9. de esta Ordenanza.

Para acogerse a este procedimiento se deberán acompañar los antecedentes que para este permiso dispone el nuevo artículo 7.2.3. Cuando se trate de los proyectos tipo a los que se refiere el artículo 5.1.28. en reemplazo de las especificaciones técnicas, el proyecto de cálculo estructural, cuando proceda, el informe favorable del Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural, cuando corresponda y el informe favorable de un Revisor Independiente, cuando sea obligatoria su participación, solo será necesario presentar un plano de emplazamiento y las fotocopias pertinentes de los antecedentes que específicamente traten del proyecto tipo aprobado. No obstante, se deberá incluir un informe de un ingeniero civil sobre la calidad del subsuelo del predio que permita asegurar la estabilidad del proyecto tipo, incluyendo, de ser necesario, el proyecto con las obras adicionales. Los planos solo podrán reemplazarse siempre que los planos del proyecto tipo o el de emplazamiento incluyan la información necesaria para acreditar el cumplimiento de las normas urbanísticas que les sean aplicables.



b) Permisos de Reconstrucción de viviendas o de edificaciones con otros destinos dañados por la catástrofe.

Los permisos de reconstrucción, de viviendas o edificaciones con otros destinos, dañadas por la catástrofe que dio lugar a la declaración respectiva, que producto de aquello hayan sido demolidos o decretada su inhabilitación en conformidad al artículo 161 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberán cumplir únicamente con las normas urbanísticas del respectivo Instrumento de Planificación Territorial referidas a zonas no edificables, áreas de riesgo, áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural, además de las franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 59 bis letra a) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Para reconstruir **UNA SOLA VIVIENDA**, y siempre que no se emplace en áreas de riesgos, áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural o en áreas afectas a utilidad pública, como asimismo, no se emplace en un área, zona, franja o radio de restricción, **no se requerirá permiso de edificación bastando con presentar una declaración jurada para poder iniciar las obras.**

Junto a lo anterior, en los proyectos a los que se refiere este numeral se deberán cumplir únicamente con las siguientes normas de esta Ordenanza:

- Las establecidas en el Título 4 "De la Arquitectura", relativas a normas de habitabilidad, normas generales de seguridad y de seguridad contra incendios.
- Las establecidas en el artículo 5.1.7. sobre proyecto de cálculo estructural, cuando corresponda.
- Las establecidas en los artículos 5.9.1., 5.9.2. y 5.9.3., relativas a las instalaciones domiciliarias de agua potable y alcantarillado, y a las instalaciones interiores de electricidad y de gas, respectivamente. Cuando corresponda, deberán cumplir con las disposiciones establecidas en el artículo 5.9.5. sobre ascensores e instalaciones similares, y en el artículo 5.9.7. sobre instalaciones de telecomunicaciones.
- Las establecidas en el artículo 2.6.2., sobre adosamientos, en lo que respecta a la altura mínima y resistencia al fuego.

Para acogerse a este procedimiento se deberán acompañar los antecedentes que para este permiso dispone el nuevo artículo 7.2.3.

c) Permisos de Edificación para Reposición de viviendas o de edificaciones con otros destinos.

Las solicitudes de permisos de edificación para la reposición de viviendas, conforme a la definición contenida en el artículo 7.2.1. de esta Ordenanza, deberán cumplir únicamente las normas urbanísticas del respectivo Instrumento de Planificación Territorial referidas a zonas no edificables, áreas de riesgo, áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural, y las franjas afectas a declaratoria de utilidad pública. Las solicitudes de permisos de edificación para la reposición de construcciones con destinos diferentes a vivienda, deberán cumplir con todas las normas urbanísticas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo, con excepción de las normas sobre uso de suelo cuando se trate de la reposición de edificaciones destinadas a las clases de equipamiento salud, educación o seguridad.

Para la reposición **UNA SOLA VIVIENDA**, y siempre que no se emplace en áreas de riesgos, áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural o en áreas afectas a utilidad pública, como



asimismo, no se emplace en un área, zona, franja o radio de restricción, **no se requerirá permiso de edificación bastando con presentar una declaración jurada para poder iniciar las obras.**

Sin perjuicio de lo anterior, los proyectos a los que se refiere este numeral deberán cumplir con las siguientes normas de esta Ordenanza:

- Las establecidas en el Título 4 “De la Arquitectura”, relativas a normas de habitabilidad, normas generales de seguridad y seguridad contra incendio.
- Las establecidas en el artículo 5.1.7. sobre proyecto de cálculo estructural, cuando corresponda.
- Las establecidas en los artículos 5.9.1., 5.9.2. y 5.9.3., relativas a instalaciones domiciliarias de agua potable y alcantarillado, y a las instalaciones interiores de electricidad y de gas, respectivamente. Cuando corresponda, deberán cumplir además con las disposiciones establecidas en el artículo 5.9.5. sobre ascensores e instalaciones similares, y con las del artículo 5.9.7. sobre instalaciones de telecomunicaciones.
- Las establecidas en los artículos 2.6.2. y 2.6.3., sobre adosamientos, distanciamientos y rasantes.

Para acogerse a este procedimiento se deberán acompañar los antecedentes que para este permiso dispone el nuevo artículo 7.2.3. Cuando se trate de los proyectos tipo a los que se refiere el artículo 5.1.28. en reemplazo de las especificaciones técnicas, el proyecto de cálculo estructural, cuando proceda, el informe favorable del Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural, cuando corresponda y el informe favorable de un Revisor Independiente, cuando sea obligatoria su participación, solo será necesario presentar un plano de emplazamiento y las fotocopias pertinentes de los antecedentes que específicamente traten del proyecto tipo aprobado. No obstante, se deberá incluir un informe de un ingeniero civil sobre la calidad del subsuelo del predio que permita asegurar la estabilidad del proyecto tipo, incluyendo, de ser necesario, el proyecto con las obras adicionales. Los planos solo podrán reemplazarse siempre que los planos del proyecto tipo o el de emplazamiento incluyan la información necesaria para acreditar el cumplimiento de las normas urbanísticas que les sean aplicables.

Asimismo, los **proyectos de reparación** de una edificación existente y dañada por una catástrofe, excluidos aquellos casos establecidos en el artículo 7.2.3. de la OGUC, requerirán tramitar el permiso de reparación o ejecutarse mediante la presentación y archivo de una declaración jurada de inicio de obra, en caso que el proyecto no intervenga una edificación emplazada en áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural ni corresponda a un inmueble declarado en una categoría de protección de recursos de valor patrimonial cultural, conforme a lo establecido en el primer y el último párrafo del numeral 3 del artículo 5.1.4. de la OGUC.

3.3. EN EL CAPITULO 2, SE REGULAN LOS PERMISO DE MODIFICACIÓN DE PROYECTO Y DECLARACIÓN JURADA DE MODIFICACIÓN DE PROYECTO O DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN.

Si después de concedido el permiso de edificación, reconstrucción, reparación, o el permiso de urbanización o el permiso de loteo con construcción simultánea, y antes de la recepción definitiva de las respectivas obras, hubiere necesidad de introducir modificaciones o variantes en el proyecto o en la ejecución de las obras, deberá presentarse ante el DOM la solicitud de modificación de permiso antes de la recepción definitiva.

Para introducir modificaciones o variaciones en el proyecto o en las obras de construcción cuya ejecución ha requerido una declaración jurada de inicio de obras, deberá aplicarse lo señalado en el artículo 1.6.8. de la OGUC.



3.4. EN EL CAPITULO 3, SE REGULAN RECEPCIONES DE OBRAS QUE SE REALICEN EN ZONAS DECRETADAS AFECTADAS POR CATÁSTROFE Y LAS DECLARACIONES JURADAS DE TÉRMINO.

Terminada la ejecución de una obra que ha requerido una declaración jurada de inicio de obras, el propietario deberá presentar ante la DOM una declaración jurada de término de ejecución de obras, suscrita además por el arquitecto del proyecto, conforme a lo señalado en el artículo 1.6.11. y siguientes de la OGUC. En caso que se den los supuestos regulados en el artículo 7.4.1. de la OGUC, letras a) y b), la solicitud de recepción podrá ser presentada ante la respectiva Secretaría Regional Ministerial.

Las recepciones a las que se refiere este Capítulo no requerirán autorizaciones o pronunciamientos de otros organismos del Estado, salvo que se trate de modificaciones de cauces a los que se refiere el artículo 116 bis D) de la LGUC.

Señala este capítulo que ningún edificio podrá habitarse antes de que se haya cursado la recepción definitiva. Sin embargo, la DOM, a solicitud fundada del SERVIU respectivo, podrá autorizar excepcionalmente que se habite parte o la totalidad de edificaciones destinadas a vivienda de interés público que formen parte de un plan de reconstrucción regional o municipal, siempre que no existan inconvenientes habida consideración de la cantidad de damnificados que puedan acceder a una solución de vivienda definitiva, a la naturaleza y extensión territorial de la catástrofe, las condiciones climáticas del área de emplazamiento del proyecto y la estación del año, y otras circunstancias influyentes desde el punto de vista higiénico o concernientes a la salud pública.

Para proceder a la autorización que señala el inciso precedente, la DOM deberá inspeccionar en terreno las obras y levantar un acta de estado actual de las construcciones. Con todo, dicha autorización excepcional no podrá otorgarse si se toma conocimiento que estas edificaciones adolecen de alguna contravención a las normas que les sean aplicables. Esta autorización se otorgará, sin perjuicio de las recepciones definitivas parciales que se requieran, debiendo en todo caso haber una recepción definitiva total de las respectivas obras.

3.5. EN EL CAPITULO 4 SE FACULTA A LA SEREMI PARA OTORGAR PERMISOS Y RECEPCIONES DE OBRAS EN ZONAS QUE HUBIESEN SIDO AFECTADAS POR CATÁSTROFE.

Los permisos y recepciones de obras de qué trata el Título 2 podrán ser otorgados por la respectiva SEREMI cuando se trate de las siguientes situaciones:

- a) Solicitudes sobre las cuales la DOM no se hubiere pronunciado dentro del plazo máximo establecido en la OGUC, o respecto a las cuales hubiese emitido observaciones improcedentes de acuerdo con las normas especiales dispuestas en este Título.
- b) Solicitudes referidas a obras ubicadas en localidades distantes más de treinta kilómetros de la ciudad en que se emplaza la Dirección de Obras Municipales.

En este caso se pedirá informe a la DOM respectiva, la que tendrá un plazo de 5 días para evacuarlo, si la DOM no remite el informe, la SEREMI resolverá con los antecedentes presentados por el solicitante.

Cumplido lo anterior, las SEREMI deberán pronunciarse sobre las solicitudes de permiso o recepción definitiva de obras a que se refiere este artículo, dentro del plazo establecido en el artículo 118 de la LGUC, y los concederán, si los antecedentes acompañados cumplen con las normas especiales dispuestas en este Título, previo pago de los derechos que procedan conforme al artículo 130 de la misma ley.

4. PROYECTOS DE INTERÉS PÚBLICO.

En el capítulo 5 se regulan los proyectos de interés público y se indica que, el MINVU, mediante resolución, podrá calificar un proyecto de construcción específico como "proyecto de interés público". Efectuada dicha calificación, se entenderá que el proyecto forma parte de las nuevas construcciones a que se refiere el inciso primero del artículo 116 bis D de la LGUC, aun cuando no forme parte de los planes de reconstrucción regionales o municipales.

En consecuencia, el proyecto calificado de interés público mediante resolución del MINVU podrá acogerse a las normas especiales y procedimientos simplificados que correspondan establecidos en el Título 2, para cuyo efecto la referida resolución deberá adjuntarse a la solicitud respectiva. La resolución que califique un proyecto determinado como uno de interés público deberá ser fundada y publicarse en el Diario Oficial.

Para estos efectos, se entenderá por proyecto de interés público aquel que considere la construcción de viviendas de interés público, o de bienes públicos urbanos relevantes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones

5. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

- Las modificaciones de este decreto a la OGUC comenzaron a regir a los 30 días de su publicación en el Diario Oficial, esto es el día 23 de febrero de 2026.
- Las normas especiales y procedimientos simplificados, recepciones de obras que se realicen en zonas decretadas afectadas por catástrofe y facultad de la seremi para otorgar permisos y recepciones de obras en zonas que hubiesen sido afectadas por catástrofe, solo serán aplicables a las solicitudes ingresadas ante la DOM a contar de la entrada en vigencia de este decreto.
- Las propuestas de modificaciones a planes reguladores comunales acogidas al artículo 27 del decreto supremo N° 104, de 1977, y que hayan ingresado su propuesta al Ministerio de Vivienda y Urbanismo con anterioridad a la publicación de este decreto en el Diario Oficial, no le serán aplicables las normas contenidas en el Capítulo 1 del Título 7 de la OGUC.

ASOCIACIÓN DE OFICINAS DE ARQUITECTOS DE CHILE
ELABORADO POR: Marcela Rivas Cerda, abogada.