

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 44.259

Viernes 26 de Septiembre de 2025

Página 1 de 6

Normas Generales

CVE 2699314

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

MODIFICA DECRETO SUPREMO N° 47, DE VIVIENDA Y URBANISMO, DE 1992, QUE FIJA NUEVO TEXTO DE LA ORDENANZA GENERAL DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, EN EL SENTIDO DE ADECUAR EL REGLAMENTO ESPECIAL DE VIVIENDAS ECONÓMICAS CONTENIDO EN EL TÍTULO 6, A LO DISPUESTO EN EL PÁRRAFO 2° "DENSIFICACIÓN PREDIAL" DEL TÍTULO XII, DE LA LEY N° 21.442, QUE APRUEBA NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, CON EL OBJETO DE PROPICIAR LA APLICACIÓN DE POLÍTICAS Y PROGRAMAS HABITACIONALES DEL ESTADO QUE FAVOREZCAN LA RADICACIÓN DE FAMILIAS EN PROYECTOS DE PEQUEÑA ESCALA

Santiago, 14 de septiembre de 2023.- Hoy se decretó lo que sigue:
Núm. 21.

Visto:

Las facultades que me confiere el artículo 32 número 6° 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 (V. y U.), de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; el decreto con fuerza de ley N° 458 (V. y U.), de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; la ley N° 21.442 que aprueba nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, en especial lo dispuesto en el Párrafo 2° de su Título XII; la ley N° 21.450, sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional; el decreto supremo N° 47 (V. y U.), de 1992, que Fija Nuevo Texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; el decreto supremo N° 78 (V. y U.), de 2013, que aprueba Política Nacional de Desarrollo Urbano y crea Consejo Nacional de Desarrollo Urbano; la resolución N° 7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón; y,

Considerando:

a) Que, con fecha 27 de mayo de 2022, se publicó en el Diario Oficial la ley N° 21.450, sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, cuyo artículo tercero, modifica el decreto con fuerza de ley N° 458 (V. y U.), de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, entre otros, en el sentido de introducir en su artículo 27 el concepto de "viviendas de interés público", las que, conforme a lo dispuesto en el precitado artículo, corresponden a aquellas viviendas destinadas a hogares que, en atención a su condición de vulnerabilidad socioeconómica o derivada de otros factores, requieren apoyos estatales u otras medidas de colaboración o impulso que les permitan acceder a una solución habitacional adecuada, sea ésta temporal o definitiva. En esta categoría se encuentran los proyectos que financie, impulse o fomenta este Ministerio mediante los programas habitacionales.

b) Que, en armonía a lo reseñado en el literal precedente, en materia de "viviendas de interés público", la ley N° 21.442, que aprueba la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, publicada en el Diario Oficial con fecha 13 de abril de 2022, contiene un Título XII denominado "De los Condominios de Viviendas de Interés Público", cuyo Párrafo 2°, compuesto por los artículos 79 al 81, introduce el concepto de "condominios de densificación predial", entendiéndose por estos últimos aquellos proyectos de construcción acogidos a dicho régimen, de hasta 4 viviendas nuevas, en caso de que no existieren en el edificio, o hasta 3 viviendas adicionales si existiere en el predio una vivienda, o, excepcionalmente, de hasta 12 unidades, cuando se trate de programas de densificación impulsados por este Ministerio -en los términos

CVE 2699314

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

allí previstos- destinadas a la adquisición o arriendo por parte de beneficiarios de los programas habitacionales del Estado.

c) Que la Política Nacional de Desarrollo Urbano, aprobada mediante decreto supremo N° 78 (V. y U.), de 2013, distingue cinco ámbitos temáticos, siendo el primero de estos aquel relativo a la Integración Social, el cual reconoce, entre otros objetivos específicos, el garantizar el acceso equitativo a los bienes públicos urbanos; revertir las actuales situaciones de segregación social urbana; evitar el desarrollo de nuevas situaciones de segregación social urbana; reducir el déficit habitacional; e implementar una política de suelo para promover la integración social; este último objetivo conlleva la necesidad de aprovechar áreas en las ciudades, bien localizadas, que permitan una mayor densificación y con ello reducir el déficit habitacional, mediante la realización de proyectos que favorezcan la radicación de las familias que allí residen.

d) Que es función de este Ministerio implementar la Política Nacional de Desarrollo Urbano, con el objeto de concretar medidas efectivas como la descrita en el objetivo 1.4.5. de dicha política, el cual propone "Establecer mecanismos que faciliten la densificación predial y la posibilidad de contar con títulos de dominio individuales para cada vivienda", y que está destinada a favorecer, entre otros, la radicación de las familias en los lugares donde residen, contribuyendo de paso a la integración social y reduciendo las desigualdades urbanas mediante la promoción de normas que permitan generar proyectos de viviendas, bien localizados, que favorezcan a las familias beneficiarias de los programas habitacionales del Estado.

e) Que en armonía con lo señalado en el considerando precedente, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de sus Programas Habitacionales, entre ellos, el decreto supremo N° 49 (V. y U.) de 2011, que regula el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, está impulsando la construcción de proyectos de pequeña escala, mediante la realización de llamados a postulación en condiciones especiales, principalmente en barrios centrales y peri-centrales de las ciudades, entendidos estos últimos como barrios vinculados a centros o sub-centros de la ciudad, bien conectados a los centros de trabajo, educación y servicios, con acceso a espacios públicos y adecuada accesibilidad, donde se ha verificado la existencia de vastas áreas de suelo urbano con baja densidad poblacional.

f) Que para avanzar en el desafío expuesto en el considerando anterior, se ha estimado necesario efectuar una revisión y adecuación de algunas disposiciones normativas, entre ellas, las previstas en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas, contenido en el Título 6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante e indistintamente "OGUC", que corresponde a la reglamentación del decreto con fuerza de ley N° 2 del Ministerio de Hacienda, de 1959, sobre Plan Habitacional, cuyo texto definitivo fue fijado por el decreto N° 1.101 del Ministerio de Obras Públicas, de 1960, en lo relativo a los requisitos exigibles a las viviendas de interés público, entre ellas, los condominios de densificación predial, atendidos los fines que persiguen los programas habitacionales de esta Secretaría de Estado, para que contribuyan a un mejor aprovechamiento de la ciudad consolidada, que contrarresten tendencias de segregación urbana y disminuyan la demanda por la incorporación de nuevo suelo urbano en los márgenes de los centros poblados, favoreciendo la construcción de ciudades más equitativas.

g) Que, atendida la relevancia de las materias descritas en los considerandos precedentes, y de conformidad a lo dispuesto en la resolución exenta N° 3.288 (V. y U.), de 2015, que aprueba norma general de participación ciudadana del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y de sus Secretarías Regionales Ministeriales, los contenidos de la actual propuesta de modificación se consideran de interés de la ciudadanía, motivo por el cual fueron sometidos a consulta ciudadana entre los días 13 y 28 de enero de 2023, ambas fechas inclusive, instancia que sirvió para recoger diversas apreciaciones que contribuyeron en la formulación del texto definitivo.

Decreto:

Artículo único.- Modifícase la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cuyo texto fue fijado mediante decreto supremo N° 47 (V. y U.), de 1992, en los términos que a continuación se consignan:

1. Modifícase el artículo 2.6.17. en el sentido de incorporar el siguiente inciso final, pasando el actual inciso final a ser el inciso quinto:

"Sin perjuicio de lo anterior, los condominios de densificación predial que contemplen hasta un máximo de cuatro unidades, referidos en el artículo 6.2.9. de esta Ordenanza, se regirán, en cuanto a las exigencias de accesibilidad universal, por las disposiciones contenidas en dicho artículo."

2. Reemplázase el artículo 6.2.9. por el texto que se indica a continuación:

"Artículo 6.2.9. Los condominios de densificación predial a los que se refiere el artículo 79 de la ley N° 21.442, que aprueba la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, o aquella que la reemplace, corresponderán a Condominios Tipo A que se regirán por las disposiciones de este título, y en especial, por lo regulado en el presente artículo. Asimismo, a estos proyectos no les serán aplicables las normas urbanísticas del respectivo Instrumento de Planificación Territorial, salvo aquellas que estén expresamente referidas en el presente artículo.

En los predios donde no existan viviendas, en los que cuentan u originalmente contaron con una vivienda económica, social o construida con subsidio del Estado, así como en aquellos predios provenientes de Operaciones Sitio, podrá autorizarse en un mismo predio y por una sola vez, la construcción simultánea de hasta tres nuevas viviendas adicionales a la vivienda existente, si la hubiere, o la construcción simultánea de hasta cuatro nuevas viviendas en aquellos predios donde no existieren en él edificaciones o cuando el proyecto presentado contemple su demolición.

Asimismo, se permitirá la construcción de hasta doce unidades en un mismo predio, incluida la vivienda o las viviendas existentes, si las hubiere, cuando el proyecto a desarrollar se ejecute a través de programas de densificación predial impulsados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y en tanto la densidad neta del predio no exceda las doscientas veinte viviendas por hectárea.

Sin perjuicio de lo anterior, no podrán acogerse a las disposiciones del presente artículo aquellos predios que tengan una superficie menor a 100 m².

En ambos casos, las viviendas de los condominios de densificación predial a que se refieren los incisos anteriores deberán ser destinadas a la adquisición o arriendo por parte de beneficiarios de los Programas Habitacionales del Estado.

A. Normas urbanísticas aplicables a los Condominios de Densificación Predial.

Los condominios de densificación predial deberán dar cumplimiento a las normas urbanísticas que a continuación se indican:

1. Uso de Suelo: Las viviendas deberán emplazarse en predios en los que el respectivo Instrumento de Planificación Territorial admita el uso de suelo Residencial con destino vivienda.
2. Densidad: En los condominios de densificación predial de hasta cuatro unidades, no aplicará la norma urbanística de densidad, siendo la cantidad máxima de viviendas a construir en el predio la que resulte de la aplicación de la siguiente tabla:

Superficie del predio	Cantidad máxima de viviendas por predio
Entre 100 y 150 m²	2 viviendas
Sobre 150 y hasta 200 m²	4 viviendas

Asimismo, en los condominios de densificación predial que contemplen la construcción de cinco a doce unidades, la cantidad de viviendas será la que derive de la aplicación de la norma urbanística de densidad contenida en el inciso tercero del presente artículo.

3. Altura máxima de edificación: Los condominios que contemplen hasta cuatro unidades podrán tener una altura máxima de edificación de hasta 3 pisos más mansarda, pudiendo esta última constituirse como parte de una unidad, o en una o más unidades en sí mismas, en tanto se dé cumplimiento a las condiciones de habitabilidad contenidas en el Capítulo 1 del Título 4 de esta Ordenanza y no excedan los 3,5 m de altura libre interior. A estos proyectos no les será aplicable lo dispuesto en el penúltimo párrafo del numeral 1, del artículo 2.3.3. de la presente Ordenanza en lo relativo a que los pasajes no podrán servir de acceso exclusivo a viviendas que excedan los dos pisos de altura más mansarda.

Los proyectos que consulten sobre cuatro y hasta doce unidades podrán tener una altura máxima de edificación de hasta 5 pisos más mansarda, en los mismos términos señalados en el párrafo anterior.

4. Adosamiento: La altura y porcentaje máximo de adosamiento serán los que se indican en la siguiente tabla:

Altura de la Edificación (en pisos)	Altura máxima de adosamiento	Porcentaje máximo de adosamiento
1 piso	hasta 3,5 m	60%
2 pisos	hasta 6,0 m	
3 pisos o más	hasta 9,0 m	

Excepcionalmente, el porcentaje de adosamiento podrá aumentarse hasta un 80% solo en el primer piso, respetando la altura máxima de adosamiento señalada en la tabla precedente, cuando la o las unidades ubicadas en ese piso estén destinadas a personas con discapacidad. Del mismo modo, se permitirá también el porcentaje de adosamiento antes señalado en aquellos proyectos que consideren en el primer piso recintos tales como lavanderías o bodegas de uso común, bodegas de dominio exclusivo asociadas a las viviendas o cuando contemplen en el piso señalado, recintos para realizar algunas de las actividades a que se refiere el inciso primero del artículo 2.1.26. de esta Ordenanza.

Sin perjuicio de los porcentajes máximos de adosamiento dispuestos en el presente numeral, cuando el adosamiento de la construcción proyectada coincida con una edificación existente aprobada con mayor porcentaje de adosamiento a los señalados en los párrafos precedentes, se podrá contemplar una mayor longitud de adosamiento siempre que éste no exceda el porcentaje de adosamiento de la edificación vecina existente.

Adicionalmente, en el primer piso podrán autorizarse porcentajes mayores de adosamiento a los señalados precedentemente, previa autorización expresa del propietario del predio vecino mediante una declaración jurada simple. Con todo, el adosamiento no podrá en ningún caso ocupar el antejardín.

El adosamiento se ejecutará contiguo al muro de deslinde, y deberá inscribirse dentro de un ángulo no superior a 45 grados sexagesimales, aplicado en el deslinde común, desde la altura máxima de adosamiento permitida. Excepcionalmente, en proyectos de hasta cuatro unidades, el muro de adosamiento se podrá construir a una distancia máxima de 0,5 m del deslinde. Dicho espacio deberá quedar aislado mediante elementos de cerramiento en ambos extremos, cuya altura mínima será de 2,0 m y su resistencia mínima al fuego será F-60. El detalle técnico de esta solución constructiva deberá quedar consignado tanto en los planos de arquitectura del proyecto como en sus respectivas especificaciones técnicas.

5. Distanciamientos: Las edificaciones deberán respetar un distanciamiento mínimo de 2,5 m en fachadas con vano y 1,4 m en fachadas sin vano en toda la altura de la edificación. En las fachadas en que existan tramos con vanos y otros sin vanos los distanciamientos se aplicarán a cada tramo por separado.

En aquellos proyectos de hasta cuatro viviendas que consulten escaleras abiertas, el distanciamiento de la escalera respecto de cualquier punto del deslinde podrá reducirse hasta 1,4 m, en cuyo caso deberá incorporarse a la escalera, en su tramo más cercano al deslinde, un paramento que resguarde la privacidad con el predio vecino. La altura de dicho paramento sumada a la altura de la baranda, incluido el pasamanos, deberá tener al menos 1,80 m medidos verticalmente desde el nivel de piso terminado de cada descanso de la escalera y desde cualquier punto de la escalera. En estos proyectos, tanto la escalera exterior como las circulaciones que conduzcan a las unidades de los pisos superiores, deberán tener un ancho mínimo de 0,90 m.

Sin perjuicio de lo anterior, a los locales no habitables a que se refiere el artículo 4.1.1. de esta Ordenanza que consideren vanos con celosías fijas de ventilación o elementos fijos translúcidos que impidan la visión hacia el deslinde y cuyos antepechos consideren una altura mínima de 0,9 m, les será aplicable el distanciamiento mínimo exigible a las fachadas sin vano referido en el párrafo primero de este numeral.

Los distanciamientos a que se refiere el presente numeral solo aplicarán respecto de los deslindes con los predios vecinos al predio en donde se emplaza el condominio de densificación predial.

6. Antejardín: En aquellos casos en que el Instrumento de Planificación Territorial exija antejardín, éste podrá aumentarse o rebajarse si fuere el caso, hasta un mínimo de 2 m. En el caso de sitios de esquina este podrá aumentarse o rebajarse por ambos frentes del predio. En caso de no ser exigido por el respectivo Instrumento de Planificación Territorial, no será necesario contemplar antejardín.

7. Áreas de Riesgo: Los condominios de densificación predial podrán emplazarse en las áreas de riesgo definidas por el Instrumento de Planificación Territorial respectivo, siempre y cuando se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.1.17. de esta Ordenanza.

8. Estacionamientos: Los condominios a que se refiere el presente artículo que contemplen hasta cuatro viviendas, no requerirán contar con estacionamientos conforme a lo dispuesto en el inciso primero del artículo 80 de la ley N° 21.442.

Asimismo, los condominios de densificación predial tanto en extensión como en altura que contemplen más de cuatro unidades, deberán considerar la dotación de estacionamientos prevista en el artículo 60 de la ley N° 21.442 o aquel que lo modifique o reemplace.

Cuando los proyectos consideren unidades destinadas a personas con discapacidad, al menos uno de los estacionamientos, si los hubiere, deberá destinarse a dichas unidades debiendo darse cumplimiento a lo dispuesto en el inciso noveno del artículo 2.4.2. de esta Ordenanza y a lo previsto en los incisos quinto y sexto del artículo 60 de la ley N° 21.442 o aquellos que los modifiquen o reemplacen.

Se autorizará la construcción de estacionamientos abiertos cubiertos adosados a los deslindes, en los términos previstos en el inciso octavo del artículo 2.6.2. de la presente Ordenanza, pudiendo utilizarse para ello hasta un tercio de la superficie destinada a antejardín.

B. Otras normas aplicables a los Condominios de Densificación Predial.

Los condominios de densificación predial deberán considerar una superficie mínima de patio conforme a la siguiente tabla:

Cantidad de Viviendas	Superficie mínima de Patio
Hasta 4 viviendas	36 m²
5 a 8 viviendas	60 m²
9 a 12 viviendas	90 m²

La superficie destinada a patio será la resultante de la suma del antejardín y las áreas de dominio común, descontadas de estas últimas las superficies de estacionamiento, si los hubiere, estén o no estos últimos emplazados en parte del antejardín, las azoteas o terrazas, las superficies correspondientes a los distanciamientos menores a 1,4 m y las circulaciones interiores de la edificación.

Cuando las características topográficas del terreno no permitan el desarrollo de la ruta accesible en los términos señalados en el inciso quinto del artículo 2.6.17. de esta Ordenanza, se podrán establecer excepciones a dicha norma en lo relativo al ancho y pendiente de la misma en cuyo caso la justificación técnica deberá quedar descrita en la respectiva memoria de accesibilidad. Con todo, la solución propuesta deberá asegurar la continuidad en el desplazamiento de todas las personas desde el espacio público hasta el acceso al edificio o unidad. Las unidades destinadas a personas con discapacidad deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 6.4.2. de esta Ordenanza.

La tramitación del permiso para los condominios de densificación predial que contemplen hasta cuatro viviendas, incluida la regularización de la primera vivienda y sus ampliaciones, si las hubiese, se efectuará conforme al procedimiento dispuesto en el numeral 1, literal A, del artículo 5.1.4. de esta Ordenanza para las obras menores. Asimismo, la tramitación del permiso para los condominios de densificación predial que contemplen más de cuatro unidades se efectuará conforme a lo dispuesto en el artículo 5.1.6. de la presente Ordenanza.

Al momento de solicitarse los respectivos permisos, deberá acreditarse que el proyecto de viviendas a ejecutar cuenta con financiamiento total o parcial del Estado. Dicho documento deberá ser expedido por el organismo que otorga el financiamiento y será requisito para la obtención del permiso debiendo adjuntarse a la respectiva solicitud.

A los proyectos referidos en este artículo que contemplen hasta 3 pisos de altura, no les será aplicable lo dispuesto en el artículo 5.1.25. de esta Ordenanza, no obstante, cuando se trate de proyectos sobre 3 pisos corresponderá la contratación de un Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural, en los términos de dicho artículo.

Del mismo modo, a los condominios de densificación predial que contemplen hasta cuatro unidades, no les será aplicable la obligación de urbanizar a que se refiere el numeral 2 del artículo 2.2.4. de la presente Ordenanza debiendo solo cumplir con la obligación de ceder

aquellas áreas del predio que se encuentren afectas a utilidad pública por el respectivo Instrumento de Planificación Territorial, no obstante, la obligación de urbanizar referida precedentemente será plenamente aplicable a los condominios de densificación predial que contemplen sobre cuatro unidades."

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.- Carlos Araya Salazar, Subsecretario de Vivienda y Urbanismo (S).

