

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 44.383

Lunes 23 de Febrero de 2026

Página 1 de 13

Normas Generales

CVE 2768519

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

MODIFICA DECRETO SUPREMO N° 47, DE VIVIENDA Y URBANISMO, DE 1992, QUE FIJA EL TEXTO DE LA ORDENANZA GENERAL DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, EN MATERIA DE TÉCNICAS HABILITANTES ALTERNATIVAS AL PERMISO O AUTORIZACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS, EN LOS TÉRMINOS QUE INDICA

Santiago, 15 de julio de 2025.- Hoy se decretó lo que sigue:
Núm. 10.

Visto:

Las facultades que me confiere el artículo 32 número 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° 78, de 2013, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba Política Nacional de Desarrollo Urbano y crea Consejo Nacional de Desarrollo Urbano; la ley N° 21.718, sobre agilización de permisos de construcción; 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:

1. Que, con fecha 29 de noviembre de 2024, se publicó en el Diario Oficial la ley N° 21.718, sobre agilización de permisos de construcción. La referida ley tuvo por objeto introducir una serie de modificaciones en 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, y en otros cuerpos legales con el objetivo de optimizar la tramitación de permisos en el sector de la construcción.

2. Que, dentro de dichas modificaciones, resulta pertinente destacar que si bien el inciso primero del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones fue reemplazado íntegramente, se mantuvo como regla general que la construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales a solicitud del propietario. Sin perjuicio de ello, se dispuso que la Ordenanza General señalará las excepciones que no requieren permiso de la Dirección de Obras Municipales y aquellas en que se habilita su ejecución mediante el uso de otras técnicas, las que en ningún caso podrán implicar una carga administrativa mayor para el propietario que la obtención de los permisos.

3. Que, consta en la historia fidedigna del establecimiento de la ley N° 21.718, que una de las ideas matrices del proyecto de ley fue simplificar los procedimientos administrativos de construcción que contemplan al anteproyecto de construcción, el informe de mitigación de impacto vial y el permiso de edificación para reducir los plazos. En línea con lo anterior, el jefe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo recalcó, ante la Comisión de Vivienda del Senado, en segundo trámite constitucional, que la modificación del

CVE 2768519

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

inciso primero del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones altera el sistema de permisos dicotómico existente actualmente en dicha ley, que solo distingue entre obras que requieren o no permiso de edificación, facultándose a la Ordenanza a establecer excepciones en que se habilite el desarrollo de obras sin un permiso de edificación, sino con una tramitación más acotada y específica, lo que dará lugar a una categorización de los proyectos, según su complejidad y, en definitiva, permitirá reducir la carga de los directores de obras municipales.

4. Que, de forma complementaria, mediante la ley N° 21.718 se incorporan en la Ley General de Urbanismo y Construcciones los nuevos artículos 119 bis y 144 bis, en los que se define y regula en particular la presentación y archivo de una declaración jurada como una técnica habilitante alternativa al permiso o autorización. En particular, el artículo 119 bis dispone que la Ordenanza General establecerá las obras que, en consideración a aspectos tales como el tipo de proyecto, su carga de ocupación, uso, clase y destino, podrán ejecutarse previa presentación de una declaración jurada ante la Dirección de Obras Municipales según el procedimiento que se indica en el mismo artículo. Luego, en el nuevo artículo 144 bis se establece que, una vez finalizadas las obras, el propietario deberá presentar ante la Dirección de Obras Municipales respectiva una declaración jurada de término de ejecución, dando cumplimiento a lo señalado en dicho artículo.

5. Que, la ley N° 21.718 introdujo otras modificaciones en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con el objeto de concordar sus disposiciones con esta nueva regulación. Entre las modificaciones realizadas por la referida ley se encuentra el reemplazo de los incisos primero y segundo del artículo 145 -referido a la recepción definitiva total o parcial, y al archivo de la declaración jurada de término-, y el reemplazo del inciso segundo del artículo 146 del referido cuerpo legal, referido a la paralización de las obras por parte del Director de Obras Municipales.

6. Que, en el artículo tercero de las disposiciones transitorias de la ley N° 21.718, se dispuso que las enmiendas relativas a los artículos 119 bis, 144 bis, 145 y 146 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones entrarán en vigencia una vez publicada en el Diario Oficial la modificación a la Ordenanza General que reglamente las materias indicadas en dichos artículos. Tal modificación será dictada dentro del plazo de un año, contado desde la publicación de la ley N° 21.718 en el Diario Oficial.

7. Que, por su parte, el artículo cuarto de las disposiciones transitorias de la ley N° 21.718, dispuso que para efectos del inciso primero del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y hasta que entren en vigencia las modificaciones indicadas en el referido artículo tercero transitorio de la ley N° 21.718, se entenderá como técnica habilitante alternativa para la ejecución de obras preliminares el archivo ante la Dirección de Obras Municipales de una declaración jurada durante la tramitación de un permiso de edificación y con anterioridad a su obtención.

8. Que, para dar cumplimiento al mandato indicado en los dos considerandos precedentes, se agrega un nuevo Capítulo 6 en el Título 1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en el que se reglamentan las disposiciones generales aplicables a las técnicas habilitantes alternativas al permiso o autorización. Asimismo, se modifican algunos artículos del Capítulo 1 del Título 5 de dicha Ordenanza, para definir los casos específicos de las obras cuya ejecución se habilitará mediante la presentación previa de una declaración jurada de inicio de obras. También se realizan otras modificaciones a la Ordenanza General para concordarla con esta nueva regulación. Finalmente, se establece una disposición transitoria que difiere la entrada en vigencia de este decreto, con el fin de realizar actividades de difusión y publicar las instrucciones y formularios necesarios para su correcta implementación.

9. Que, por otra parte, debe tenerse presente que para reglamentar este nuevo régimen de técnicas habilitantes alternativas a la autorización o permiso resulta indispensable tener en consideración los objetos de protección de los permisos de construcción. El nuevo inciso sexto del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones señala los aspectos que debe revisar la Dirección de Obras Municipales para conceder el permiso o la autorización, para lo cual distingue dos tipos de revisión. De acuerdo con lo dispuesto en el literal a) de dicho inciso, la Dirección de Obras Municipales deberá revisar que los proyectos cumplan con las normas urbanísticas definidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza General y en los Instrumentos de Planificación Territorial, y con las condiciones necesarias para aplicarlas, vigentes a la fecha de presentación de la solicitud. Por otro lado, la revisión señalada en el literal b) del mismo inciso consistirá solo en la verificación de que se hayan acompañado aquellos antecedentes exigidos para cada tipo de solicitud, que acreditan el cumplimiento de disposiciones legales y reglamentarias distintas de las indicadas en el literal a) ya referido, vigentes a la fecha de presentación de la solicitud, y que aquellos corresponden al proyecto respectivo.

De esta manera, el legislador define con claridad cuáles son los dos objetos de protección del permiso de construcción. Así, por una parte, el objeto principal de protección es resguardar que los proyectos se ajusten a las normas urbanísticas y a las condiciones necesarias para aplicarlas. Por otra parte, el segundo objeto de protección del permiso de construcción dice relación con el registro de todos los antecedentes de la obra que dan cuenta del cumplimiento de las demás normas de urbanismo y construcciones, que no corresponden a norma urbanística -por ejemplo, normas generales de seguridad, accesibilidad universal, entre otras-, vinculadas a su vez directamente con el régimen de responsabilidad de los propietarios y profesionales que intervienen en la construcción.

10. Que, considerando lo anterior, y en particular para definir qué obras se eximirán de permiso y en su reemplazo se sujetarán a una técnica habilitante alternativa, en los términos establecidos en el inciso primero del artículo 116, y en los artículos 119 bis y 114 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se tuvieron en consideración diversos criterios de análisis y otras técnicas regulatorias, que fueron aplicados de manera conjunta, los que se resumen a continuación:

a) Conforme al tenor literal del inciso primero del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las técnicas habilitantes alternativas son excepcionales y, por lo tanto, de aplicación restrictiva.

b) Así, la decisión regulatoria deberá tener en consideración las implicancias que la ejecución de obras sin permiso previo pudiere representar sobre los objetos de protección indicados en el considerando 9° precedente. Por consiguiente, no será posible establecer técnicas habilitantes alternativas en aquellos casos en que un control a posteriori se produciría demasiado tarde para ser realmente eficaz. En materia de urbanismo y construcciones, este criterio resulta particularmente importante, ya que el incumplimiento normativo en la mayoría de los casos da lugar a situaciones difíciles de revertir. Producto de lo anterior, se excluye la posibilidad de habilitar, mediante técnicas alternativas al permiso, la ejecución de obras de edificación que se emplacen en áreas afectas a utilidad pública, áreas de riesgo, áreas, zonas, franjas o radios de restricción, y en áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural. Atendidas las mismas consideraciones, también se excluyen los proyectos de ampliación, calificados como obras menores, con carga de ocupación superior a 100 personas, y los proyectos en área rural que correspondan al uso de suelo actividades productivas y/o infraestructura, que se indican, cuya superficie edificada total exceda los 100 m².

c) Considerando que conforme con el artículo 119 bis inciso sexto de la Ley General de Urbanismo y Construcciones podrán ejecutarse las obras respectivas una vez emitido el comprobante de archivo de la declaración jurada de inicio de obras, y que solo a partir de ese momento, la Dirección de Obras podrá fiscalizar la ejecución de las mismas, deben tenerse en cuenta las dificultades y costos para ejercer dichas facultades, así como para llevar a cabo las medidas de restablecimiento, como por ejemplo las demoliciones, que podrán volver ineficiente el sistema de control posterior a la ejecución de las obras que se eximen de permiso.

d) Para determinar la necesidad de mantener la exigencia de autorización o permiso, además del resguardo del objeto de protección, corresponde evaluar si existen o no otras autorizaciones o revisiones de otros órganos de la Administración del Estado que cumplan con realizar una revisión de similar naturaleza, a objeto de evitar la duplicidad de actuaciones administrativas. Como ocurre por ejemplo con los proyectos de viviendas financiadas con subsidio habitacional emplazados en área rural, en los cuales se considera además la revisión de los Servicios de Vivienda y Urbanización, en el marco del decreto supremo N° 10 de 2015, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que reglamenta el programa de habitabilidad rural.

e) Se debe considerar además que, si bien el permiso de construcción es una carga administrativa para el interesado, también constituye una garantía para el propietario del predio. En atención a su carácter de acto administrativo, conforme con el artículo 3 de la ley N° 19.880 y al artículo 1.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, gozan de una presunción de legalidad, imperio y exigibilidad.

f) Considerando el cambio de paradigma que supone la incorporación de estas técnicas alternativas a la autorización o permiso, se ha considerado adecuado instalar un régimen acotado que permita evaluar de manera progresiva su funcionamiento en la práctica, con lo cual podrá en el futuro evaluarse ajustes a la reglamentación o la incorporación de nuevas obras cuya ejecución podrá habilitarse mediante técnicas alternativas al permiso. En línea con lo anterior, se seleccionaron algunos casos acotados de obras de edificación que no representan un riesgo alto para el objeto de protección -particularmente por el acotado número de normas urbanísticas aplicables-, tales como la Alteración, Reparación o Reconstrucción, o Demoliciones, así como en consideración a que el proyecto cuente con informe favorable de revisor independiente.

g) Finalmente, se deben tener presente los efectos jurídicos que la Ley General de Urbanismo y Construcciones atribuye a algunos permisos de construcción y a la recepción definitiva posterior, los cuales no han sido considerados en la regulación sobre técnicas habilitantes alternativas. Sobre ello, la recepción definitiva de obras de urbanización, de acuerdo con el artículo 135 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, da lugar a la incorporación, al dominio nacional de uso público, de todas las calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general, contemplados como tales en el proyecto; y, al dominio municipal, los terrenos cedidos de conformidad al artículo 70 de esa ley para localizar equipamientos. Por las razones expuestas, no se incluyen en el presente decreto las obras de urbanización u obras de edificación, que den origen a cesiones directas de superficies de terrenos, dentro de aquellas que pueden habilitarse por medio de estas nuevas técnicas alternativas.

11. Que, de conformidad a lo dispuesto en la resolución exenta N° 3.288, de 2015, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que establece la Norma de Participación Ciudadana del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y sus secretarías regionales ministeriales, la presente modificación reglamentaria fue sometida al proceso de participación ciudadana con consulta pública entre los días 10 de febrero de 2025 y 20 de marzo de la misma anualidad, ambas fechas inclusive.

Decreto:

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

1. Modifícase el artículo 1.1.2. en el siguiente sentido:

1.1. Reemplázase la definición del vocablo “Edificaciones con destinos complementarios al área verde” por la siguiente:

“construcciones complementarias a la recreación, tales como sombreaderos, pérgolas, miradores, juegos infantiles, servicios higiénicos, paños para herramientas, y obras de paisajismo, así como otro tipo de construcciones de carácter transitorio, tales como quioscos.”.

1.2. Reemplázase la definición del vocablo “Modificación de proyecto” por la siguiente:

“variantes, alteraciones o cambios que se requiera introducir a un proyecto o a una obra de construcción entre la fecha del permiso y la recepción definitiva de las obras, o entre el archivo de la declaración jurada de inicio de obra y el archivo de la declaración jurada de término de ejecución, según corresponda, signifiquen o no un aumento de superficie, o cambios en la clasificación o destino de las construcciones.”.

2. Reemplázase el inciso primero del artículo 1.4.1. por el siguiente:

“Artículo 1.4.1. La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de obras de urbanización o de edificación de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a solicitud del propietario del predio. Lo anterior, sin perjuicio de las excepciones que señala esta Ordenanza que no requieren permiso de la Dirección de Obras Municipales y aquellas en que se habilita su ejecución mediante el uso de otras técnicas.”.

3. Agrégase en el TÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES, a continuación del Capítulo 5, el siguiente nuevo Capítulo 6 y su articulado:

“CAPÍTULO 6 TÉCNICAS HABILITANTES ALTERNATIVAS A LA AUTORIZACIÓN O PERMISO.

Artículo 1.6.1. Las técnicas habilitantes alternativas son instrumentos que, en los casos que señala la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la presente Ordenanza, habilitan la ejecución de una obra sin requerir la dictación previa de un permiso o autorización por parte de la Dirección de Obras Municipales, entre las cuales se encuentra la presentación y archivo de una declaración jurada ante dicha repartición.

La habilitación mediante dichas técnicas no exime al propietario, al arquitecto y a los demás profesionales que intervengan del cumplimiento de las demás disposiciones legales, reglamentarias o de normas técnicas aplicables a aquellas obras que sí requieren autorización o permiso, en tanto no resulte contrario a lo establecido en el presente capítulo.

Artículo 1.6.2. Para efectos de este capítulo, la declaración jurada corresponde al documento suscrito por el propietario, el arquitecto y los demás profesionales que intervengan en el que declaran y certifican, bajo su responsabilidad y en el ámbito de sus competencias, que éstas cumplen con las normas urbanísticas y con todas las disposiciones que les sean aplicables, según corresponda, y que disponen de los antecedentes que así lo acreditan.

La declaración jurada podrá ser de los siguientes tipos:

- a) De inicio de obras y término de ejecución, señaladas en los artículos 1.6.3. y 1.6.11. de esta Ordenanza, respectivamente.
- b) De obras auxiliares, señalada en el artículo 5.1.3. de esta Ordenanza.

El contenido de las declaraciones juradas, los antecedentes que se deberán acompañar y la definición de los profesionales que en conjunto con el propietario deban suscribirlas, será el que se señale en este capítulo para cada tipo de declaración jurada.

Los planos, especificaciones técnicas y demás documentos técnicos, que se presenten junto con las declaraciones juradas, deberán ser firmados conforme a lo dispuesto en el artículo 1.2.2. de esta Ordenanza. Cada profesional que intervenga en los proyectos y obras será responsable por los documentos y planos que suscriba, en sus respectivos ámbitos de competencia.

Las obras que se indican en el presente capítulo podrán ejecutarse fuera de los límites urbanos establecidos en los planes reguladores, siempre y cuando se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

De las declaraciones juradas de inicio de obras.

Artículo 1.6.3. Se habilitará la ejecución de obras mediante la presentación y archivo en la Dirección de Obras Municipales de una declaración jurada de inicio de obras, de conformidad con los artículos 1.6.4., 1.6.5. y 1.6.6. de esta Ordenanza, previo pago de los derechos municipales establecidos en el número 12 del inciso primero del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en los siguientes casos:

- a) Aquellas obras que, de acuerdo a lo dispuesto en los numerales 1, 2, 3 y 5 del artículo 5.1.4., en el inciso final del artículo 5.1.6., y en el artículo 7.2.3. de esta Ordenanza, deben ejecutarse previa presentación y archivo de una declaración jurada de inicio de obras.
- b) Edificaciones con destinos complementarios al área verde contempladas en los artículos 2.1.30. y 2.1.31. de esta Ordenanza, tales como sombreaderos, pérgolas, servicios higiénicos o paños para herramientas, siempre que no correspondan a edificaciones destinadas a equipamiento, o aquellas señaladas en el numeral 11 del artículo 5.1.2. del mismo reglamento.
- c) Piscinas privadas a 1,5 m o menos del deslinde con predios vecinos.

Artículo 1.6.4. La presentación de dicha declaración jurada solo podrá realizarse mediante el formulario que proporcione el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la División de Desarrollo Urbano, el cual deberá ser suscrito por el propietario, el arquitecto y los demás profesionales que intervengan.

El propietario, el arquitecto y los demás profesionales que suscriban la declaración jurada certificarán, dentro de sus ámbitos de competencia, que el proyecto cumple con las normas urbanísticas y con todas las disposiciones que le sean aplicables, y que se han acompañado todos aquellos antecedentes exigidos para cada caso. Asimismo, el arquitecto y el revisor independiente, en caso de corresponder, certificarán que se trata de aquellas obras cuya ejecución solo puede habilitarse mediante declaración jurada.

Artículo 1.6.5. En los casos señalados en el literal a) del artículo 1.6.3. de esta Ordenanza, junto con la declaración jurada de inicio de obras, se deberán presentar los antecedentes que se exigen para cada obra, en los numerales 1, 2, 3 y 5 del artículo 5.1.4., en el inciso final del artículo 5.1.6. y en el artículo 7.2.3 de esta Ordenanza, según corresponda.

En los casos señalados en el literal b) del artículo 1.6.3. de esta Ordenanza, junto con la declaración jurada de inicio de obras, se deberán presentar los antecedentes que se exigen para las obras menores, de acuerdo con la letra A del número 1 del artículo 5.1.4. de esta Ordenanza.

En los casos señalados en el literal c) del artículo 1.6.3. de esta Ordenanza, junto con la declaración jurada de inicio de obras, se deberán presentar los siguientes antecedentes:

- a) Declaración simple de dominio del predio en que se emplazan las obras.
- b) Planos de planta y cortes de las obras, con indicación de las condiciones de medianería y las medidas contempladas para resguardar la seguridad de los terrenos y edificaciones vecinas, si fuera el caso, suscrito por los profesionales competentes.
- c) Especificaciones técnicas.
- d) Presupuesto de la obra.

Sin perjuicio de lo anterior, en todos los casos señalados en los incisos precedentes, se deberá adjuntar una propuesta con el cálculo de los derechos municipales. Asimismo, para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 170 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en los casos que corresponda, será requisito acompañar el comprobante de ingreso del informe de mitigación o el certificado que acredite que el proyecto no requiere de ese informe, emitido por el sistema electrónico indicado en dicho artículo.

Cuando se trate de algunas de las obras señaladas en el inciso cuarto del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, será requisito presentar el informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola y Ganadero.

Artículo 1.6.6. Presentada la declaración jurada de inicio de obra y los antecedentes, la Dirección de Obras Municipales emitirá, dentro del tercer día hábil siguiente, el giro de ingresos municipales para el pago de los derechos que correspondan de acuerdo con el número 12 del inciso primero del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, calculados sobre la base del presupuesto que se adjunte a la Declaración o sobre la base de la Tabla de costos unitarios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, según corresponda. En el caso de presentación de la declaración jurada no procederán las facilidades para el pago de derechos a que se refiere el artículo 128 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Presentado el comprobante de derechos pagados, la Dirección de Obras Municipales archivará la declaración jurada y los antecedentes en un registro especial para declaraciones juradas, y emitirá un comprobante de archivo timbrado y fechado. Cuando se trate de obras en edificaciones existentes o ampliaciones, dicha Dirección agregará además una copia del comprobante de archivo, al expediente del proyecto respectivo.

Una vez emitido el comprobante de archivo de la declaración jurada de inicio de obras:

1. Podrán ejecutarse las obras respectivas. Lo anterior, sin perjuicio de la obtención de las autorizaciones o el cumplimiento de las exigencias que establezcan otras leyes para la ejecución de estas.

2. La Dirección de Obras Municipales podrá ejercer las potestades de fiscalización que establecen los Párrafos 5° y 6° del Capítulo II del Título III de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, según corresponda.

De la ejecución de las obras y la vigencia de las declaraciones juradas de inicio de obras.

Artículo 1.6.7. Las obras a las que se refiera la declaración jurada de inicio de obras deberán ejecutarse con estricta sujeción a dicha declaración, a los planos, a las especificaciones y a los demás antecedentes presentados a la Dirección de Obras Municipales.

Dichas obras deberán ejecutarse dentro del plazo de tres años, el cual se contará desde la fecha de archivo de la declaración jurada de inicio de obras. Si vencido ese plazo no se presenta ante la Dirección de Obras Municipales la declaración jurada de término de las obras, el propietario del proyecto deberá realizar nuevamente la presentación señalada en el artículo 1.6.3. de esta Ordenanza para ejecutarlas, quedando prohibida la ejecución de las obras mientras no se haya archivado una nueva declaración jurada de inicio de obras.

Desde el inicio de la obra, el constructor a cargo deberá mantener en la misma el Libro de Obras y disponer de las medidas de gestión y control de calidad, de conformidad con los artículos 1.2.7. y 1.2.9. de esta Ordenanza, respectivamente. Ambos documentos deberán presentarse ante la Dirección de Obras Municipales junto con la declaración jurada de término de ejecución.

El constructor y el ITO, cuando corresponda, deberán suscribir el Libro de Obras al iniciar la ejecución de las obras del proyecto.

Respecto de los reclamos durante las faenas, resultará aplicable lo dispuesto en el artículo 5.1.22. de esta Ordenanza.

Artículo 1.6.8. Para introducir modificaciones o variaciones en el proyecto o en las obras respectivas después de archivada la declaración jurada de inicio de obras y antes de la presentación de la declaración jurada de término de ejecución, deberá observarse el mismo procedimiento descrito en los artículos precedentes, debiendo acompañar los antecedentes contenidos en el artículo 5.1.17. de esta Ordenanza, en lo pertinente.

El pago de los derechos municipales que correspondan se realizará de acuerdo con el número 12 del inciso primero del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sobre la base del presupuesto que se adjunte a la declaración jurada de inicio de obras. En caso de aumento de superficies, el presupuesto deberá calcularse sobre la base de la Tabla de costos unitarios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Si en el tiempo que medie entre el archivo de la declaración jurada de inicio de obras y antes del archivo de la declaración jurada de término de ejecución, se modifican las normas de la presente Ordenanza o de los Instrumentos de Planificación Territorial, se aplicará lo dispuesto en el artículo 5.1.18. de este reglamento.

Sin embargo, en caso de que se trate de variaciones menores en relación a detalles constructivos, instalaciones o terminaciones, el propietario podrá informarlas a la Dirección de Obras Municipales en conjunto con la declaración jurada de término de ejecución.

Artículo 1.6.9. Si al introducir modificaciones, el proyecto deja de ser de aquellos cuya ejecución se habilita mediante declaración jurada de inicio de obra, no podrá continuarse con su ejecución sino hasta obtener el respectivo permiso de edificación.

Artículo 1.6.10. El propietario informará en forma inmediata a la Dirección de Obras Municipales, el cese o desistimiento de funciones de el o de los profesional(es) responsable(s) que haya(n) suscrito las declaraciones juradas de inicio de obras y/o los demás antecedentes, ocurrido con posterioridad al archivo de dicha declaración, de conformidad con el artículo 5.1.20. de esta Ordenanza.

Asimismo, si durante la ejecución de una obra, esta cambiare de propietario, el nuevo propietario deberá dar cumplimiento a las exigencias y procedimientos señalados en el mencionado artículo.

De las declaraciones de término de ejecución.

Artículo 1.6.11. Una vez finalizada la totalidad de las obras cuya ejecución se habilitó de acuerdo con el artículo 1.6.3. de esta Ordenanza, el propietario deberá presentar ante la Dirección de Obras Municipales respectiva una declaración jurada de término de ejecución.

La presentación de la declaración jurada solo podrá realizarse mediante el formulario que proporcione el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la División de Desarrollo Urbano, el cual deberá ser suscrito por el propietario y el arquitecto que presentó la declaración jurada de inicio de obras archivada, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1.6.10. de esta Ordenanza.

Artículo 1.6.12. El propietario y el arquitecto que suscriba la declaración jurada de término de ejecución certificarán que el proyecto se ejecutó conforme a la declaración jurada de inicio de obra archivada y en cumplimiento de la normativa aplicable. Asimismo, certificarán que se presentan todos los antecedentes exigidos para cada caso.

Artículo 1.6.13. Conjuntamente con la declaración jurada de término de ejecución, el propietario deberá presentar:

- a) Los antecedentes señalados en los artículos 5.2.6. o 7.3.3., de acuerdo al tipo de obra de que se trate. Para estos efectos, cuando se trate de las obras que se indican en los literales b) y c) del artículo 1.6.3. de esta Ordenanza, se deberán presentar los antecedentes exigidos para obras menores.
- b) Los antecedentes que acrediten el pago de los aportes en los casos señalados en el artículo 179 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- c) Los antecedentes que acrediten la ejecución de las medidas contenidas en la resolución que apruebe el informe de mitigación, en los casos que corresponda.
- d) Una nómina que contenga la individualización del arquitecto que realizó el proyecto de arquitectura y de todos los profesionales a quienes pueda asistir responsabilidad de acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 1.6.14. Una vez presentada la declaración jurada de término de ejecución y los antecedentes, la Dirección de Obras Municipales los archivará en el mismo expediente de la declaración jurada de inicio de obras respectiva, del registro especial para declaraciones juradas, y emitirá un comprobante de archivo timbrado y fechado. Tratándose de obras o ampliaciones en edificaciones existentes, la Dirección de Obras Municipales deberá agregar además una copia de dicho comprobante al expediente de la respectiva edificación.

El archivo de la declaración jurada de término de ejecución y de los antecedentes respectivos no devengará derechos municipales.

Una vez emitido el comprobante de archivo, la obra podrá ser habitada y destinada al uso señalado en la declaración jurada de inicio de obra y la Dirección de Obras Municipales podrá, en cualquier momento, fiscalizar el cumplimiento de las normas sobre seguridad, conservación de las edificaciones, accesibilidad universal y discapacidad.

Para efectos de las responsabilidades a las que alude el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el archivo de la declaración jurada de término de ejecución se considerará como recepción definitiva de la obra.”.

4. Agrégase en el inciso primero del artículo 5.1.1., a continuación del punto final, que pasa a ser seguido, la siguiente expresión:

“Lo anterior sin perjuicio de las excepciones que señala esta Ordenanza, en los casos en que no se requerirá permiso de la Dirección de Obras Municipales y en aquellos en que se habilitará la ejecución de obras mediante el uso de otras técnicas habilitantes alternativas.”.

5. Agrégase en el artículo 5.1.2. a continuación del numeral 10., el siguiente nuevo numeral 11:

“11. Las edificaciones con destinos complementarios al área verde, contemplados en el artículo 2.1.30. de esta Ordenanza, que corresponda a miradores, juegos infantiles u obras de paisajismo.”.

6. Reemplázase el artículo 5.1.3. por el siguiente:

“Artículo 5.1.3. Durante la tramitación de un permiso de construcción y con anterioridad a la recepción definitiva de obra o desde la presentación de la declaración jurada de inicio de obras y previo al archivo de declaración jurada de término de ejecución, según corresponda, se habilitará la ejecución de las obras auxiliares necesarias mediante la presentación y archivo en la Dirección de Obras Municipales de una declaración jurada.

Para dicho efecto, la declaración jurada solo podrá realizarse mediante el formulario que proporcione el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la División de Desarrollo Urbano, el cual deberá ser suscrito por el propietario, por el arquitecto y por los demás profesionales que intervengan, quienes manifestarán bajo su responsabilidad que las obras auxiliares cumplen con todos los requisitos y condiciones exigibles.

El propietario deberá presentar, junto con la declaración jurada de obras auxiliares, una declaración de dominio del inmueble, fotocopia de la solicitud de permiso previamente ingresada o comprobante de archivo de declaración jurada de inicio de obra, según corresponda, y los antecedentes que en cada caso se señalan:

1. Para instalación de faenas, conexiones provisorias a servicios públicos, colocación de cierros o andamios, preparación de canchas o instalaciones para confección de hormigón, bodegas y oficinas de obra u otros trabajos de naturaleza análoga, se adjuntará un plano de planta de las instalaciones que ilustre el emplazamiento de las construcciones provisorias y sus accesos, con indicación del área de carga y descarga de materiales. Además, cuando las obras auxiliares se emplacen en un predio distinto al de la obra, se deberá adjuntar la autorización del propietario del predio o el título o contrato que concede el derecho de uso y/o goce sobre el mismo.

2. Para la instalación de grúa, se adjuntará un plano de emplazamiento, indicando los radios de giro de operación de la grúa y una carta de responsabilidad del profesional o empresa encargada de su montaje y operación, señalando las Normas Técnicas que regularán la actividad.

3. Para la ejecución de excavaciones, entibaciones y socializados, se adjuntará un plano de las excavaciones, con indicación de las condiciones de medianería y las medidas contempladas para resguardar la seguridad de los terrenos y edificaciones vecinas, si fuera el caso.

Para los tres casos anteriores, se deberá presentar un presupuesto de las obras.

Los planos consignados en los números anteriores deberán ser firmados por los profesionales competentes que a su vez hayan suscrito la solicitud de permiso de construcción o la declaración jurada de inicio de obras, según corresponda. Sólo las entibaciones y socializados requieren ser firmados por un arquitecto o ingeniero. Los demás planos pueden ser suscritos indistintamente por el arquitecto, el ingeniero o el constructor.

La Dirección de Obras Municipales deberá archivar, en el expediente del proyecto respectivo, la declaración jurada y los demás antecedentes que se presentan, además de emitir el comprobante de archivo, previo pago de los derechos conforme se indica en el artículo 1.6.6. de esta Ordenanza.

Una vez emitido el comprobante de archivo de la declaración jurada:

1. El propietario estará habilitado para ejecutar las obras auxiliares, para lo cual deberá ajustarse a lo informado en la declaración y antecedentes archivados. Lo anterior, sin perjuicio de la obtención de las autorizaciones o el cumplimiento de las exigencias que establezcan otras leyes para la ejecución de las mismas.

2. La Dirección de Obras Municipales podrá ejercer las potestades de fiscalización establecidas en los Párrafos 5° y 6° del Capítulo II del Título III de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, según corresponda.”.

7. Modifícase el artículo 5.1.4. en el siguiente sentido:

7.1. Agrégase el siguiente nuevo párrafo final en el numeral 1. Permiso de Obra Menor, después del literal B:

“Las obras menores de este numeral que se indican a continuación, que no se emplacen en áreas afectas a utilidad pública, áreas de riesgo, áreas, zonas, franjas o radios de restricción, o áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, deberán ejecutarse previa presentación y archivo de una declaración jurada de inicio de obras ante la Dirección de Obras Municipales de acuerdo con el artículo 1.6.3. de esta Ordenanza, acompañando los mismos antecedentes que se exigen para solicitar el permiso y previo pago de los derechos municipales señalados en el número 12 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones:

- Obras que se ejecutarán con cargo a los subsidios del decreto supremo N°10, de 2015, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que reglamenta Programa de Habitabilidad Rural o aquel que lo reemplace, que correspondan a la Tipología de Construcción en Sitio del Residente.

- Ampliaciones calificadas como obras menores de edificaciones con uso de suelo equipamiento, que no correspondan a la clase salud ni educación, siempre que la carga de ocupación de la ampliación sea igual o inferior a 100 personas, y que cuenten con informe favorable de revisor independiente.”.

7.2. Agrégase el siguiente nuevo párrafo final en el literal A del numeral 2. Permiso de Obra Menor de ampliaciones de viviendas sociales y de regularización de edificaciones anteriores al 31 de julio de 1959:

“Las obras que se indican en el presente literal, que no se emplacen en áreas afectas a utilidad pública, áreas de riesgo, áreas, zonas, franjas o radios de restricción, o áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, deberán ejecutarse previa presentación de una declaración jurada de inicio de obras ante la Dirección de Obras Municipales de acuerdo con el artículo 1.6.3. de esta Ordenanza, junto con los mismos antecedentes que se exigen para solicitar el permiso y previo pago de los derechos municipales señalados en el número 12 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”.

7.3. Agrégase el siguiente nuevo párrafo final en el numeral 3. Permiso de Alteración, Reparación o Reconstrucción:

“Las obras que se indican en el presente numeral, que no intervengan edificios emplazados en áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, ni correspondan a inmuebles declarados en una categoría de protección de recursos de valor patrimonial cultural, deberán ejecutarse previa presentación de una declaración jurada de inicio de obras ante la Dirección de Obras Municipales, de acuerdo con el artículo 1.6.3. de esta Ordenanza, junto con los mismos antecedentes que se exigen para solicitar el permiso.”.

7.4. Agrégase el siguiente nuevo párrafo final en el numeral 5. Permiso de Demolición:

“Las demoliciones que no se ejecuten en áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, ni correspondan a inmuebles declarados en una categoría de protección de recursos de valor patrimonial cultural deberán ejecutarse previa presentación de una declaración jurada de inicio de obras ante la Dirección de Obras Municipales de acuerdo con el artículo 1.6.3. de esta Ordenanza, junto con los mismos antecedentes que se exigen para solicitar el permiso.”.

8. Agrégase en el artículo 5.1.6. el siguiente nuevo inciso final:

“Sin perjuicio de lo anterior, las obras nuevas o de ampliación que no sean calificadas como obra menor, deberán ejecutarse previa presentación de una declaración jurada de inicio de obras ante la Dirección de Obras Municipales de acuerdo con el artículo 1.6.3. de esta Ordenanza, junto con los mismos antecedentes que se exigen para solicitar el permiso, cuando se cumplan los siguientes requisitos copulativos:

1. Que se trate de alguno de los siguientes tipos de proyectos:

a. Proyectos de obra nueva destinados a vivienda que se construyan con cargo a subsidios del decreto supremo N°10, de 2015, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que reglamenta Programa de Habitabilidad Rural o aquel que lo reemplace, que correspondan a la Tipología de Construcción en Sitio del Residente.

b. Proyectos en área rural que correspondan al uso de suelo actividades productivas y/o infraestructura que solo contemplen instalaciones y obras de edificación destinadas a porterías, oficinas, casa del cuidador, comedores, casinos, servicios higiénicos, u otras similares, siempre que la superficie edificada total no exceda los 100 m².

2. Que se trate de obras que no se emplacen en áreas afectas a utilidad pública, áreas de riesgo, áreas, zonas, franjas o radios de restricción, o áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, o en inmuebles con protección patrimonial.

3. Que el proyecto no contemple la cesión directa de superficies del terreno, de acuerdo con el artículo 2.2.5. bis de esta Ordenanza.”.

9. Reemplázase el numeral 1. del artículo 5.1.21., por el siguiente:

“1. Si la obra se estuviere ejecutando sin el permiso o declaración jurada correspondiente; en disconformidad con aquellos o con la normativa aplicable.”.

10. Modifícase el artículo 7.2.1. en el siguiente sentido:

10.1. Agrégase en el inciso primero, después del punto aparte, que pasa a ser seguido, el siguiente nuevo párrafo:

“Lo anterior, sin perjuicio de las excepciones que se señalan en este capítulo, que habilitan la ejecución de obras mediante la presentación y archivo de declaraciones juradas de inicio de obras y término de ejecución, de acuerdo con los artículos 1.6.3. y 1.6.11. de esta Ordenanza, respectivamente.”.

10.2. Agrégase en el inciso segundo, después de la frase “para la regularización de construcciones existentes”, la siguiente frase:

“, así como las declaraciones juradas de inicio de obras,”.

10.3. Agrégase en el inciso tercero, después de la frase “Los permisos”, la siguiente frase:

“u otras técnicas habilitantes alternativas”.

10.4. Agrégase en el inciso cuarto, después de la frase “en la respectiva solicitud de permiso de edificación o reparación”, la siguiente frase:

“, o en la declaración jurada de inicio de obras,”.

11. Reemplázase, en el inciso segundo del artículo 7.2.2., la frase “zonas no edificables, áreas de riesgo”, por la siguiente frase: “áreas de riesgo, áreas, zonas, franjas o radios de restricción”.

12. Modifícase el artículo 7.2.3. en el siguiente sentido:

12.1. Agrégase en el inciso primero, después del punto aparte, que pasa a ser seguido, el siguiente nuevo párrafo:

“Lo anterior, sin perjuicio de las excepciones que se señalan en este artículo, que habilitan la ejecución de obras mediante la presentación y archivo de declaraciones juradas de inicio de obras, de acuerdo con el artículo 1.6.3. de esta Ordenanza.”.

12.2. Modifícase el numeral 1 del inciso cuarto en el siguiente sentido:

12.2.1. Reemplázase, en el primer párrafo, la frase “zonas no edificables, áreas de riesgo”, por la siguiente frase: “áreas de riesgo, áreas, zonas, franjas o radios de restricción”.

12.2.2. Agrégase el siguiente nuevo párrafo final:

“Sin perjuicio de lo anterior, las obras de edificación y/o ampliación de una vivienda que no se emplace en áreas afectas a utilidad pública, áreas de riesgo, áreas, zonas, franjas o radios de restricción, o áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural deberán ejecutarse previa presentación de una declaración jurada de inicio de obras ante la Dirección de Obras Municipales de acuerdo con el artículo 1.6.3. de esta Ordenanza, junto con los mismos antecedentes que se exigen para solicitar el permiso y previo pago de los derechos municipales señalados en el número 12 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Tratándose de loteos con construcción simultánea, no se habilitará la ejecución de las obras de edificación de acuerdo a lo indicado en este párrafo.”.

12.3. Modifícase el numeral 2 del inciso cuarto en el siguiente sentido:

12.3.1. Reemplázase, en el primer párrafo, la frase “zonas no edificables, áreas de riesgo”, por la siguiente frase: “áreas de riesgo, áreas, zonas, franjas o radios de restricción”.

12.3.2. Agrégase el siguiente nuevo párrafo final:

“Las obras de reconstrucción de una vivienda que no se emplace en áreas afectas a utilidad pública, áreas de riesgo, áreas, zonas, franjas o radios de restricción, o áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, deberán ejecutarse previa presentación y archivo de una declaración jurada de inicio de obras ante la Dirección de Obras Municipales de acuerdo con el artículo 1.6.3. de esta Ordenanza, junto con los mismos antecedentes que se exigen para solicitar el permiso y previo pago de los derechos municipales señalados en el número 12 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”.

12.4. Modifícase el numeral 3 del inciso cuarto en el siguiente sentido:

12.4.1. Reemplázase, en el primer párrafo, la frase “zonas no edificables, áreas de riesgo”, por la siguiente frase: “áreas de riesgo, áreas, zonas, franjas o radios de restricción”.

12.4.2. Agrégase el siguiente nuevo párrafo final:

“Las obras de reposición de una vivienda que no se emplace en áreas afectas a utilidad pública, áreas de riesgo, áreas, zonas, franjas o radios de restricción, o áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, deberán ejecutarse previa presentación y archivo de una declaración jurada de inicio de obras ante la Dirección de Obras Municipales de acuerdo con el artículo 1.6.3. de esta Ordenanza, junto con los mismos antecedentes que se exigen para solicitar el permiso y previo pago de los derechos municipales señalados en el número 12 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”.

13. Reemplázase, en el inciso primero en el artículo 7.2.4., la frase “conforme a lo establecido en el primer”, por la siguiente frase:

“o habilitarse mediante la presentación y archivo de una declaración jurada de inicio de obra, conforme a lo establecido en el primer y el último”.

14. Modifícase el artículo 7.2.5. en el siguiente sentido:

14.1. Agrégase en el inciso primero, después del punto aparte, que pasa a ser seguido, el siguiente nuevo párrafo:

“Por su parte, para introducir modificaciones o variaciones en el proyecto o en las obras respectivas cuya ejecución se haya habilitado mediante el archivo de una declaración jurada de inicio de obras, deberá observarse lo señalado en el artículo 1.6.8. de esta Ordenanza.”.

14.2. Agrégase en el inciso segundo, después de la frase “proyectos de edificación aprobados”, la siguiente frase:

“mediante permisos”.

15. Agrégase en el artículo 7.3.1., después del punto aparte, que pasa a ser seguido, el siguiente nuevo párrafo:

“Asimismo, serán aplicables a las obras que se ejecuten de acuerdo al Capítulo 6 del Título 1 de esta Ordenanza.”.

16. Reemplázase en el artículo 7.3.2. la frase “Las recepciones a las que se refiere este Capítulo”, por la siguiente frase:

“Las recepciones o las declaraciones juradas de término de ejecución, a las que se refiere este Capítulo,”.

17. Reemplázase en el inciso segundo del artículo 7.5.1. la frase “la solicitud respectiva” por la siguiente frase:

“la solicitud o a la declaración jurada, según corresponda”.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.- Las disposiciones de este decreto comenzarán a regir transcurridos 60 días contados de la fecha de su publicación en el Diario Oficial, las cuales solo serán aplicables respecto de solicitudes y presentaciones ante las Direcciones de Obras Municipales que se realicen con posterioridad a su entrada en vigencia. Sin perjuicio de lo anterior, las disposiciones que habiliten la ejecución de obras mediante la presentación y archivo de declaraciones juradas en zonas que hubiesen sido decretadas afectadas por catástrofe comenzarán a regir a partir de la publicación del presente decreto en el Diario Oficial.

En el plazo de 60 días, señalado en el inciso anterior, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo publicará en su sitio electrónico los formularios de declaraciones juradas elaborados por la División de Desarrollo Urbano.

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.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
División de Infraestructura y Regulación

Cursa con alcance el decreto N° 10, de 2025, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

N° OF25144/2026.- Santiago, 5 de febrero de 2026.

Esta Contraloría General ha dado curso al instrumento del epígrafe, que modifica el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), en materia de técnicas habilitantes alternativas al permiso o autorización para la ejecución de obras, en los términos que indica.

No obstante, considerando que las disposiciones que habilitan la ejecución de obras mediante la presentación y archivo de declaraciones juradas regirán a partir de la publicación del decreto en estudio respecto de las zonas que hubieren sido decretadas como afectadas por

catástrofe, esta Sede de Control entiende que ese Ministerio publicará en la misma oportunidad, en su sitio electrónico, los formularios de declaraciones juradas elaborados por su División de Desarrollo Urbano.

Saluda atentamente a Ud., Víctor Hugo Merino Rojas, Contralor General de la República (S).

Al señor
Ministro de Vivienda y Urbanismo
Presente.

