

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 44.401

Lunes 16 de Marzo de 2026

Página 1 de 2

Normas Generales

CVE 2781644

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

MODIFICA 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 EN MATERIA DE CADUCIDAD DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

Santiago, 16 de enero de 2026.- Hoy se decretó lo que sigue:
Núm. 2.

Visto:

Las facultades que me confiere el artículo 32 número 6° de la Constitución Política de la República de Chile, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado a través del decreto supremo N° 100, de 2005, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia; 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; y 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, conforme al artículo 3° del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, cuyo texto aprueba la nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones, al Ministerio de Vivienda y Urbanismo le corresponde estudiar las modificaciones que requiera la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones con el propósito de mantenerla al día con el avance tecnológico y desarrollo socioeconómico, las que se aprobarán por decreto supremo.

2. Que, la Ley General de Urbanismo y Construcciones dispone en su artículo 120 que la vigencia, caducidad y prórroga de un permiso, como asimismo los efectos derivados de una paralización de obra o la ejecución de una obra sin permiso, se sujetarán a las normas que señale la Ordenanza General.

3. Que, con tal propósito, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cuyo nuevo texto fue fijado por el decreto supremo N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, regula la caducidad de los permisos de construcción en el artículo 1.4.17., en solo dos incisos, disponiendo que el permiso caducará automáticamente a los tres años de concedido si no se hubieren iniciado las obras correspondientes o si estas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso; disponiendo que, para tal efecto, una obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto.

4. Que, en atención a las situaciones de emergencia y catástrofe que han ocurrido en el último tiempo, que han dificultado la ejecución de proyectos de construcción por su impacto económico y en los costos de producción, mediante decreto supremo N° 33, de 2024, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se incorporó un nuevo artículo transitorio en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, mediante el cual se prorrogaron por 18 meses adicionales aquellos permisos de construcción que –encontrándose vigentes a la fecha de entrada en vigencia de la norma–, no hubieren iniciado sus obras.

5. Que, mediante el citado decreto supremo N° 33, de 2024, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se resguardó la continuidad de proyectos habitacionales equivalentes a más de 50

CVE 2781644

Directora (S): Pamela Urra Sepúlveda
Sitio Web: www.diarioficial.cl

Mesa Central: 600 712 0001 Email: consultas@diarioficial.cl
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

mil viviendas que contaban con autorizaciones, pero que no habían podido iniciar obras por condiciones económicas y de acceso a financiamiento.

6. Que, en el período reciente han persistido condiciones macroeconómicas y financieras que han restringido el acceso al crédito hipotecario y al financiamiento de proyectos inmobiliarios, lo que ha incidido en la postergación del inicio de obras asociadas a permisos de construcción válidamente otorgados.

7. Que, en dicho contexto, la proximidad del vencimiento del plazo extraordinario vigente para permisos de construcción sin inicio de obras puede generar efectos ineficientes, como por ejemplo el inicio de la ejecución de obras sin condiciones reales de demanda y financiamiento, o la pérdida de iniciativas que ya han incurrido en costos de desarrollo y tramitación, afectando la continuidad de inversiones y empleo vinculados al sector construcción.

8. Que, el contexto referido en los considerandos precedentes ha dificultado que los proyectos de construcción puedan desarrollarse de acuerdo con las normas generales contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, razón por la cual es indispensable adoptar una medida de excepción de carácter general y objetivo, que sea aplicable a todos los desarrollos que se encuentren en la situación ya descrita.

9. Que, por tanto, la extensión adicional y acotada del régimen transitorio establecido por el decreto supremo N° 33, de 2024, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, permite otorgar certeza normativa a titulares de proyectos y Direcciones de Obras Municipales, favoreciendo una programación gradual del inicio de obras acorde con la recuperación efectiva de las condiciones de mercado, sin alterar las exigencias técnicas y urbanísticas aplicables a los permisos ya otorgados conforme a la normativa de urbanismo y construcciones.

10. Que, las consideraciones de hecho que fundamentaron la prórroga de los permisos se unen al esfuerzo de la actual administración para fomentar a la industria de la construcción, al fomento del desarrollo urbano y a darle continuidad a los proyectos habitacionales que se han promovido en los últimos años, por lo cual se ha hecho necesario modificar el artículo transitorio agregado por el decreto supremo N° 33, de 2024, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. El objeto de esta modificación es extender la prórroga de los permisos que allí se indica por doce meses adicionales, con lo cual el plazo total de prórroga será de treinta meses.

11. Que, atendida la naturaleza de lo expuesto en los numerales anteriores, lo que da cuenta de un interés público que exige una tramitación urgente de esta modificación a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se ha omitido la Consulta Pública establecida en la resolución exenta N° 3.288 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo del 6 de junio del año 2015, que aprueba la Norma General de Participación Ciudadana del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y de sus Secretarías Regionales Ministeriales.

Decreto:

Artículo único.- Modifícase la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cuyo texto fue fijado por el decreto supremo N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en el sentido de reemplazar en el artículo transitorio agregado por el decreto supremo N° 33, de 2024, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el guarismo "dieciocho" por "treinta".

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.