

DDU 546

CIRCULAR ORD. N° N° 318 /

MAT.: Aplicación del artículo 5.1.2. numeral 2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; pérgolas.

Complementa Circular Ord. N° 265, de fecha 24 de abril de 2026, DDU 542.

PERMISOS, APROBACIONES Y RECEPCIONES; EDIFICACIÓN.

SANTIAGO, 29 MAYO 2026

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) que establece que al Ministerio de Vivienda y Urbanismo corresponderá, a través de la División de Desarrollo Urbano, interpretar las disposiciones de la mencionada Ley y su Ordenanza General, así como impartir las instrucciones que sean necesarias para su aplicación mediante circulares, y considerando además diversas consultas que se han recibido en esta División, se ha estimado necesario emitir la presente Circular con el objeto de impartir instrucciones sobre la aplicación de lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 5.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), y, en particular, sobre si las pérgolas "autosoportantes" requieren habilitación previa por parte de la Dirección de Obras Municipales (DOM) para su instalación, ya sea mediante permiso de edificación o mediante declaración jurada de inicio de obras.
2. En primer lugar, debe advertirse que la determinación del marco normativo aplicable a un proyecto o a obras específicas exige una ponderación de las circunstancias de hecho que, de manera fundada y caso a caso, corresponde verificar a la Administración activa, en este caso, a la DOM y/o a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva.
3. A continuación, de conformidad con el inciso primero del artículo 116 de la LGUC, 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. Con todo -añade el artículo 116-, 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 a que se refiere dicho inciso.

Por su parte, el inciso cuarto del mismo artículo dispone que no requerirán permiso, entre otras, las obras urbanas o rurales de carácter ligero o provisorio, en la forma que determine la Ordenanza General.

4. En este contexto, el artículo 5.1.2. N°2 de la OGUC dispone que el permiso no será necesario cuando se trate, entre otras situaciones, de elementos exteriores sobrepuestos que no requieran cimientos. Sobre dicho precepto, esta División se pronunció en la Circular Ord. N°1074 de fecha 27 de diciembre de 12.2007, DDU-ESPECÍFICA N°97/2007¹.
5. Por otra parte, para determinar si una obra requiere permiso de edificación, también es relevante establecer si ella computa superficie edificada. Para estos efectos, debe distinguirse si esta superficie está techada y lateralmente cerrada o abierta conforme señalan los numerales 1 y 2 del artículo 5.1.11. de la OGUC, con las consideraciones adicionales que ambos numerales señalan. En lo pertinente, en el punto 7 de la Circular Ord. N°300, de fecha 14 de agosto de 2002, **DDU 110**, se indicó que, para el cálculo de la superficie edificada en cada piso, no se contabilizarán las superficies abiertas cuya cubierta esté en volado por dos o más lados convergentes, las jardineras exteriores y los espacios cubiertos y abiertos del primer piso que sean de uso común.
6. Teniendo en consideración lo expuesto y, además, que el vocablo "pérgola" no ha sido definido en la OGUC, para determinar si dicho elemento se encuentra comprendido en el supuesto previsto en el artículo 5.1.2. N°2 de la OGUC, esta División estima que debe verificarse lo siguiente:
 - a) Que la pérgola consista en un elemento –es decir que no tenga el carácter de construcción²- y que además sea exterior a una edificación.
 - b) Que se trate de una pérgola sobrepuesta que no cuente con cimientos, lo cual no impide que estos elementos puedan considerar mecanismos de anclaje al terreno que prescindan de fundaciones. En consecuencia, si la pérgola requiere cimientos para anclarse al terreno será necesario contar, según sea el caso, con permiso de edificación respectivo o con habilitación previa mediante la presentación y archivo de una declaración jurada de inicio de obras (esto último cuando corresponda a una edificación con destino complementario al área verde³ que considera, entre otros, sombreaderos y pérgolas en el supuesto "edificaciones").
7. Por lo tanto, las pérgolas que cumplan con lo descrito en el punto anterior –que sean elementos exteriores sobrepuestos que no requieran cimientos-, incluso cuando consideren cubiertas livianas, no requerirán de permisos de edificación o habilitación mediante declaración jurada y, por ende, no generan superficie edificada de conformidad con el artículo 5.1.11. de la OGUC.

¹ En dicha circular se indica que el citado artículo 5.1.2, que define los casos para los cuales no será necesario el permiso de edificación, en su N° 2 se refiere a elementos exteriores sobrepuestos complementarios a una edificación, como pueden ser terrazas, parrones, glorietas, u otros, pero no a recintos que tengan el carácter de local habitable, como es el caso para los 'containers'. Además, deja constancia que este tema ha sido tratado en el dictamen N°29101 de 2006 de la Contraloría General de la República.

² En el artículo 1.1.2. de la OGUC se define "Construcción" como "obras de edificación o de urbanización".

³ En el artículo 1.1.2. de la OGUC se define "Edificaciones con destinos complementarios al área verde" como "construcciones complementarias a la recreación, tales como sombreaderos, pérgolas, miradores, juegos infantiles, servicios higiénicos, pañoles para herramientas, y obras de paisajismo, así como otro tipo de construcciones de carácter transitorio, tales como quioscos". Por su parte, en el literal b) del artículo 1.6.3. de la OGUC se dispone que se habilitará la ejecución de obras mediante la presentación y archivo en la DOM de una declaración jurada de inicio de obras cuando se trate de edificaciones con destinos complementarios al área verde contempladas en los artículos 2.1.30. y 2.1.31. de la OGUC, tales como sombreaderos, pérgolas, servicios higiénicos o pañoles 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.

8. Con todo, debe advertirse que la circunstancia de no ser exigible la obtención de un permiso de edificación o la habilitación previa mediante la presentación y archivo de una declaración jurada de inicio de obras, es una materia distinta al destino que se dé a las pérgolas, el cual deberá ajustarse a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 1.4.1. y en el artículo 2.5.8. de la OGUC, según corresponda. En otras palabras, la instalación de estos elementos no habilita, por sí misma, un determinado destino o una actividad.

Saluda atentamente a Ud.,



Juan Diego Izquierdo Hevia
JUAN DIEGO IZQUIERDO HEVIA
JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

JAV / RRA / JPB / DCG / ODM

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sra. Contralora General de la República
4. Sres. Gobernadores Regionales, todas las regiones.
5. Biblioteca del Congreso Nacional.
6. Sres. Jefes de División MINVU.
7. Contraloría Interna MINVU.
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
9. Sres. Directores Regionales SERVIU.
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
13. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano)
14. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D.D.U.I. SEREMI MINVU Regionales
16. Sr. Jefe de la Oficina de Autorizaciones Sectoriales e Inversión del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo.
17. Asociación Chilena de Municipalidades (AChM)
18. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH)
19. Colegio de Arquitectos de Chile.
20. Instituto de la Construcción.
21. Cámara Chilena de la Construcción.
22. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA)
23. Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI)
24. Asociación Chilena de Revisores Independientes (ARICH)
25. Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI)
26. Consejo Nacional de Desarrollo Territorial.
27. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales
28. Centro de Documentación (CEDOC) MINVU
29. OIRS
30. Jefe SIAC
31. Archivo DDU
32. Oficina de Partes DDU
33. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285