

DDU 553

CIRCULAR ORD. N° 603 /

MAT.: Declaraciones juradas de inicio de obras para condominios de densificación predial en zonas declaradas afectadas por catástrofe.

Modifica Circular Ord. N°129, de fecha 05 de marzo de 2026, **DDU 534**.

**PERMISOS, APROBACIONES Y RECEPCIONES;
DECLARACIONES JURADAS; ZONAS
DECLARADAS AFECTADAS POR CATÁSTROFE;
CONDOMINIO DE DENSIFICACIÓN PREDIAL.**

SANTIAGO, 21 OCT 2026

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) que faculta al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la División de Desarrollo Urbano, a interpretar las disposiciones de la mencionada Ley y su Ordenanza General, así como a 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 normativa aplicable a la ejecución de las obras correspondientes a un condominio de densificación predial, que se acoge a lo dispuesto en el artículo 6.2.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) y que contemplen hasta cuatro viviendas, particularmente en cuanto a dilucidar si dichas obras pueden ejecutarse previa obtención de un permiso de edificación o previa presentación y archivo de una declaración jurada de inicio de obras.
2. En primer lugar, se debe tener en consideración que en el inciso cuarto del artículo 7.2.1. de la OGUC -contenido en el Capítulo 2 sobre "Normas Especiales y Procedimientos Simplificados para el Otorgamiento de Permisos de Obras" del Título 7: De las Normas Aplicables en Zonas Decretadas Afectadas por Catástrofe"- se dispone que *"Los proyectos de edificación o de regularización señalados en este Capítulo podrán acogerse a las normas especiales de viviendas económicas y al régimen de copropiedad inmobiliaria establecido en la ley N° 21.442, debiendo indicarse aquello, en la respectiva **solicitud de permiso** de edificación o reparación, **o en la declaración jurada de inicio de obras**, y cumpliendo en cada proyecto con las normas que corresponda para dicho fin"* (lo destacado es propio).
3. Por otro lado, en el inciso segundo del artículo 7.2.3. de la OGUC -del mismo Capítulo antes señalado- se indica que *"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."*

4. Luego, en el inciso décimo del artículo 6.2.9. de la OGUC se señala que *"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."*
5. Finalmente, se debe tener presente que el numeral 1 del inciso cuarto del artículo 7.2.3. de la OGUC, en su párrafo final, señala que *"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."*
6. En ese contexto, se debe advertir que en el mencionado Capítulo 2 del Título 7 de la OGUC nada se señala respecto a qué procedimiento se debe aplicar para habilitar la ejecución de las obras correspondientes a un condominio de densificación predial de hasta cuatro viviendas. Tampoco se precisa cómo se deben tramitar los permisos de obra menor, régimen que resultaría aplicable a este tipo de condominios, de conformidad con el inciso décimo del artículo 6.2.9. de la OGUC.
7. Sin embargo, considerando que las obras menores de vivienda se encuentran comprendidas dentro de las obras de edificación y/o ampliación a que se refiere el párrafo final del numeral 1 del inciso cuarto del artículo 7.2.3. de la OGUC, y que conforme al artículo 6.2.9. para ejecutar las obras de un condominio de densificación predial de hasta 4 viviendas debe tramitarse como obra menor, cabe concluir que estos condominios requerirán la presentación y archivo de una declaración jurada de inicio de obras, en la medida que se verifiquen los demás supuestos contemplados en las referidas disposiciones.
8. Con todo, se debe dejar constancia que, de acuerdo con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 1.6.1. de la OGUC, la habilitación mediante técnicas habilitantes alternativas -dentro de las cuales se encuentra la declaración jurada de inicio de obras- 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.
9. En atención a lo mencionado, se modifica la Circular Ord. N°129, de fecha 05 de marzo de 2026, **DDU 534**, en el sentido de incorporar el siguiente párrafo segundo en el literal a) del punto 6.3.:

"La ejecución de este tipo de proyectos requerirá habilitación previa de conformidad con lo señalado en el numeral 1 del inciso cuarto del artículo 7.2.3. de la OGUC. En ese contexto, y no obstante lo señalado en los puntos 4.2., 5. y 6.4. de la presente Circular, si se trata de un condominio de densificación predial de hasta 4 viviendas 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 para su ejecución se requerirá la 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 la OGUC, no siendo pertinente, en estos casos, la solicitud de un permiso de edificación.”.

Saluda atentamente a Ud.


JUAN DIEGO IZQUIERDO HEVIA
JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

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 Infraestructura y Mantenimiento de la Corporación Administrativa del Poder Judicial.
14. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
15. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
16. Sres. Jefes Depto. D.D.U.I. SEREMI MINVU Regionales.
17. Sr. Jefe de la Oficina de Autorizaciones Sectoriales e Inversión del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo.
18. Colegio de Arquitectos de Chile.
19. Instituto de la Construcción.
20. Cámara Chilena de la Construcción.
21. Asociación Chilena de Municipalidades (AChM).
22. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH).
23. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA).
24. Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI).
25. Asociación Chilena de Revisores Independientes (ARICH).
26. Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI).
27. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
28. Sr. Director General del Consejo para la Transparencia.
29. Centro de Documentación (CEDOC) MINVU.
30. OIRS.
31. Jefe SIAC.
32. Archivo DDU.
33. Oficina de Partes DDU.
34. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285.