

Asistencia Técnica nacional

Decreto Supremo N° 28 de 2025

MODIFICA LA OGUC PARA ADECUAR SUS DISPOSICIONES A LA LEY N° 20.582, QUE MODIFICA NORMAS LEGALES DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES PARA FAVORECER LA RECONSTRUCCIÓN

Publicación D.O. con fecha 23.01.2026



**CHILE
AVANZA
CONTIGO**

CONTENIDOS DE LA PRESENTACIÓN:

1. Contexto. Nuevo Título 7.
2. Normas para “Proyectos Tipo”.
3. Normas especiales para la aprobación o modificación de planes reguladores comunales, seccionales e intercomunales.
4. Normas especiales para el otorgamiento de permisos y recepciones de obras nuevas y para el otorgamiento de permisos y recepción simultánea para la regularización de construcciones irregulares dañadas por una catástrofe.
5. Proyectos de interés público.
6. Situaciones excepcionales en las que permisos se otorgan por las SEREMI MINVU.
7. Normas transitorias.



Contexto





Normas dispersas y de distinta naturaleza

- Ley de Sismos y Catástrofes (Decreto 104 Fija Texto Refundido, Coordinado y Sistematizado del Título I de la Ley 16.282).
- Artículo 116 bis D) LGUC.
- Artículo 5.1.4. numerales 6 y 7 OGUC.

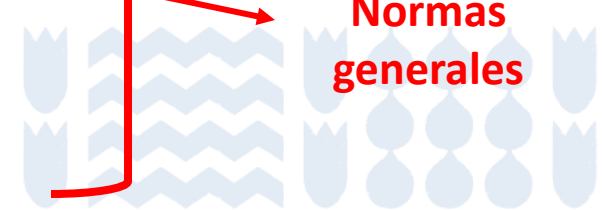


Contexto

- **Ley 20.285 (2012):** Entre otras modificaciones, reemplazó el artículo 116 bis D de la LGUC, para **facilitar la reconstrucción en zonas decretadas afectadas por catástrofe**.
 - **Régimen especial y permanente: Procedimientos simplificados; tanto en lo procedimental como en lo sustantivo,** de aprobación y recepción para la regularización de construcciones, y la aprobación de nuevas construcciones que se realicen en zonas decretadas afectadas por catástrofe, cuando formen parte de los planes de reconstrucción (regional o municipal), o se trate de reconstruir o reponer construcciones dañadas por la catástrofe.
 - **Nuevo Procedimiento: SEREMI MINVU puede otorgar los permisos** en determinadas circunstancias.
 - **Proyectos de interés público:** El MINVU puede declararlos para agilizar su ejecución.
 - **Proyectos Tipo:** Permiten agilizar procedimientos, **no solo en situaciones de catástrofe.**
- Reemplazó el artículo 27 (Ley de Sismos y Catástrofes): Normas especiales para **modificar planes reguladores comunales, seccionales e intercomunales.**

Nuevo TÍTULO 7
“ De las normas
aplicables en
zonas
decretadas
afectadas por
catástrofe”

Normas
generales



ANTES

Artículo
27 Ley
Sismos

Artículo
5.1.4.
Nº 6 y 7
OGUC

Artículo
5.2.6.
BIS
OGUC

Artículo
116 bis
D) LGUC

TÍTULO 7

DE LAS NORMAS APLICABLES EN ZONAS DECRETADAS AFECTADAS POR CATÁSTROFE

CAPÍTULO 1

NORMAS ESPECIALES PARA LA APROBACIÓN O MODIFICACIÓN DE PLANES REGULADORES COMUNALES Y PLANES SECCIONALES Y MODIFICACIÓN DE PLANES REGULADORES INTERCOMUNALES O METROPOLITANOS

CAPÍTULO 2

NORMAS ESPECIALES Y PROCEDIMIENTOS SIMPLIFICADOS PARA EL OTORGAMIENTO DE PERMISOS DE OBRAS

CAPÍTULO 3

RECEPCIONES DE OBRAS QUE SE REALICEN EN ZONAS DECRETADAS AFECTADAS POR CATÁSTROFE

CAPÍTULO 4

OTORGAMIENTO DE PERMISOS Y RECEPCIONES DE OBRAS POR LAS SECRETARÍAS REGIONALES MINISTERIALES DE VIVIENDA Y URBANISMO EN ZONAS QUE HUBIESEN SIDO DECRETADAS AFECTADAS POR CATÁSTROFE

CAPÍTULO 5

PROYECTOS DE INTERÉS PÚBLICO



Para tener en consideración



Decreto N° 10; de 2025

Ley 21.718

Agilización de permisos de construcción

Nuevas técnicas habilitantes alternativas al permiso: declaración jurada de inicio de obra y de término de ejecución.



Modificaciones en las Normas Generales



Normas para “Proyectos Tipo”



Decreto ley N° 1.305, de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo

- ❑ **Artículo 12** funciones de la DDU del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, autorizar proyectos tipo y especificaciones técnicas de edificaciones que cuenten con la aprobación de los Servicios de Vivienda y Urbanización o las Municipalidades,
- ❑ **Artículo 16** establece que la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá autorizar proyectos y especificaciones técnicas tipo de viviendas industrializadas



Normas para proyectos tipo

- **Artículo 5.1.28. de la OGUC:** Proyectos tipo, aquellos aprobados por los Servicios de Vivienda y Urbanización o las Municipalidades, junto con sus especificaciones técnicas, conforme a los requisitos establecidos en la Ordenanza, **los cuales una vez aprobados podrán ser construidos sin necesidad de contar con proyectos específicos de acuerdo con lo previsto en la OGUC.** En el caso de viviendas industrializadas, estas corresponden a una especie de proyecto tipo, y están compuestos por elementos prefabricados de forma estandarizada y modularizada, bajo una secuencia de fabricación en serie.

a) Proyectos tipo de edificaciones no industrializadas, destinadas a vivienda o equipamiento de escala vecinal (**)

- La solicitud de autorización se presenta ante la SEREMI MINVU
- Aprobación previa del SERVIU o la Municipalidad

b) Proyectos tipo de edificaciones industrializadas con destino vivienda

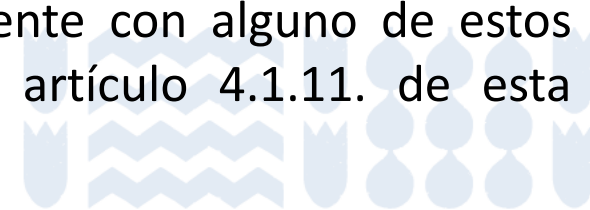
- La solicitud de autorización es presentada ante el MINVU (DITEC)

****** Escala vecinal: carga de ocupación de hasta 100 personas



Proyectos tipo

1. **Aprobación previa** SERVIU o Municipalidad (tipo no industrializada vivienda o equipamiento escala vecinal).
2. **Planos de arquitectura** suscritos por el arquitecto del proyecto tipo, los que deberán contener:
 - Plantas de todos los pisos.
 - Cortes y elevaciones que ilustren los puntos más salientes de la edificación, sus pisos y niveles interiores, y la altura de la edificación.
 - Planta de cubiertas.
 - Cuadro de superficies, indicando las superficies parciales necesarias según el tipo de proyecto y cálculo de carga de ocupación de acuerdo.
3. **Especificaciones técnicas** de las partidas contempladas en el proyecto, especialmente las que se refieran al cumplimiento de normas de habitabilidad, seguridad general y seguridad contra incendio previstos en esta Ordenanza.
4. **Proyecto de cálculo estructural**, cuando corresponda, de acuerdo con el artículo 5.1.7. de esta Ordenanza, suscrito por un ingeniero civil o por un arquitecto.
5. **Informe favorable del Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural**, cuando corresponda su contratación, de acuerdo con el artículo 5.1.25. de esta Ordenanza.
6. **Proyectos de instalaciones** interiores de agua potable y alcantarillado, y de instalaciones interiores de electricidad, gas o telecomunicaciones, cuando corresponda.
7. **Carpeta de Ascensores e instalaciones similares**, cuando el proyecto tipo cuente con alguno de estos equipos y Estudio de Ascensores, cuando corresponda, de acuerdo con el artículo 4.1.11. de esta Ordenanza.



Proyectos tipo-

Solicitud de permiso artículo 5.1.6. OGUC

- Ante la DOM, **no deberán presentar** los numerales 4., 5., 8., 9., 10. y 11:
 - ✓ Especificaciones técnicas
 - ✓ Proyecto de cálculo estructural
 - ✓ Informe favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural
 - ✓ Informe favorable de revisor independiente
 - ✓ Cuadro de superficies
 - ✓ Plano comparativo de sombras, en caso de acogerse al artículo 2.6.11. de la presente Ordenanza
 - ✓ Los planos de arquitectura podrán reemplazarse siempre que los planos del proyecto tipo o el de emplazamiento incluyan la información necesaria para acreditar el cumplimiento de las normas urbanísticas que le sean aplicables.

Sí deberá presentar un informe de un ingeniero civil sobre la calidad del subsuelo del predio que permita asegurar la estabilidad del proyecto tipo

Futuros casos de técnicas habilitantes alternativas al permiso

Decreto N° 10; de 2025
Ley 21.718



Los Proyectos tipos de una edificación no industrializada, destinada a vivienda, y proyectos tipo de una edificación industrializada con destino vivienda, que **no se emplace en áreas afectas a utilidad pública, restricción*, áreas de riesgos o áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural en zonas decretadas afectadas por catástrofe** deberán ejecutarse previa presentación de una **declaración jurada de inicio de obras** ante la DOM, junto con los mismos antecedentes que se exigen para solicitar el permiso. Al finalizar la obra, deberá presentarse **declaración jurada de término**, acompañando los mismos antecedentes de aquellas obras que requieren permiso.

* Ley N° 21.744 Crea el Servicio Nacional Forestal



Incorporación de un Nuevo Título 7 de la OGUC

NORMAS ESPECIALES

SOLO APLICABLES EN ZONAS DECRETADAS AFECTADAS POR CATÁSTROFE



**Normas especiales para la aprobación o
modificación de planes reguladores
comunales, seccionales e intercomunales.**



“TÍTULO 7

DE LAS NORMAS APLICABLES EN ZONAS DECRETADAS AFECTADAS POR CATÁSTROFE

CAPÍTULO 1

NORMAS ESPECIALES PARA LA APROBACIÓN O MODIFICACIÓN DE PLANES

REGULADORES COMUNALES Y PLANES SECCIONALES Y MODIFICACIÓN DE PLANES

REGULADORES INTERCOMUNALES O METROPOLITANOS

CAPÍTULO 2

NORMAS ESPECIALES Y PROCEDIMIENTOS SIMPLIFICADOS PARA EL OTORGAMIENTO DE PERMISOS DE OBRAS

CAPÍTULO 3

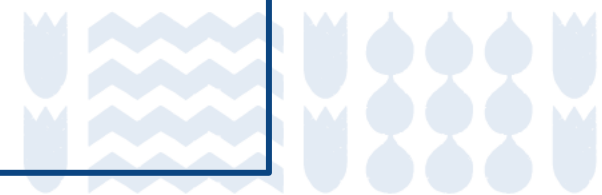
RECEPCIONES DE OBRAS QUE SE REALICEN EN ZONAS DECRETADAS AFECTADAS POR CATÁSTROFE

CAPÍTULO 4

OTORGAMIENTO DE PERMISOS Y RECEPCIONES DE OBRAS POR LAS SECRETARÍAS REGIONALES MINISTERIALES DE VIVIENDA Y URBANISMO EN ZONAS QUE HUBIESEN SIDO DECRETADAS AFECTADAS POR CATÁSTROFE

CAPÍTULO 5

PROYECTOS DE INTERÉS PÚBLICO



Aprobación o modificación IPT

¿Dónde? Sectores declarados afectados por catástrofe (D.S. Min. Interior y Seguridad Pública)

Se podrán aprobar:

- PRC
- Planes Seccionales o sus modificaciones
- Modificaciones de PRI y PRM

¿Quién? D.S. MINVU Bajo normas y procedimientos especiales. Fuente legal DS N° 104, de 1977 Título I de la ley N° 16.282.

¿Por cuánto tiempo? plazo máximo para ingresar al MINVU: 2 años contados desde la declaración. Dicho plazo podrá prorrogarse mediante D.S. Por igual periodo, solo una vez.

! No se requerirán pronunciamientos ni aprobaciones de otros OAE adicionales a los contemplados en este título de la OGUC



Aprobación o modificación **PRC/Seccionales**

Componentes:

- a) **Memoria Explicativa:** fundamentos de la decisión de planificación, deben estar sustentadas en la **necesidad de resolver las dificultades originadas directa o indirectamente por la catástrofe, para implementar, el plan de reconstrucción.** Debe incluir un estudio de riesgo, elaborado por profesional especialista con antecedentes elaborados o validados por los Organismos Técnicos para el Monitoreo de Amenazas OTMA (ley N° 21.364).
- a) **Ordenanza Local:** normas, **concordantes y relacionadas con la catástrofe y el plan de reconstrucción.**
- a) **Planos:** Grafican las disposiciones del plan, y deben estar firmados por Alcalde, AU, SECPLAC, Jefe DDU.



Procedimiento de aprobación o modificación PRC/Seccionales

Etapa	Responsable	Acción / Hito	Plazo
1. Publicidad y Exposición	Municipalidad	 Comunicar lugar/plazo de exposición	7 días de anticipación. Publicar 2 avisos en diario.
2. Consulta Pública	Municipalidad / Interesados	Exponer la propuesta y recibir observaciones y comentarios fundados .	Al menos 30 días.
3. Presentación al Concejo	Alcalde	Presentar la propuesta final junto con un Informe de tratamiento de observaciones y ajustes.	Dentro de los 30 días siguientes al término de la exposición.
4. Aprobación Municipal	Concejo Municipal	Pronunciamiento (Aprobación, Rechazo o Silencio Positivo).	Dentro de los 15 días siguientes a la presentación. (Silencio = Aprobación)
5. Remisión al MINVU	Municipalidad	Enviar todos los antecedentes técnicos, administrativos y el acta de acuerdo del Concejo.	Dentro de los 30 días siguientes a la aprobación del Concejo.
6. Revisión Ministerial	MINVU	Pronunciarse sobre la propuesta, pudiendo formular observaciones y establecer un plazo para subsanarlas.	Dentro de los 30 días siguientes a la recepción.
7. Dictación Final	MINVU	Dictar el Decreto Supremo respectivo, una vez recibidos los antecedentes subsanados (si aplica).	Dentro de los 30 días siguientes a la recepción de la subsanación.

Modificación **PRI/PRM**

Componentes:

- a) **Memoria Explicativa:** fundamentos de la decisión de planificación, deben estar sustentadas en la necesidad de resolver las dificultades originadas directa o indirectamente por la catástrofe, para implementar, el plan de reconstrucción. Debe incluir un estudio de riesgo, elaborado por profesional especialista antecedentes elaborados o validados por los OTMA (ley N° 21.364).
- a) **Ordenanza Local:** normas, concordantes y relacionadas con la catástrofe y el plan de reconstrucción, del nivel de planificación correspondiente.
- a) **Planos:** Grafican las disposiciones del plan, y deben estar formados por SEREMI MINVU, Jefe DDUI, Ministro, Jefe DDU



Procedimiento de aprobación o modificación **PRI/PRM**

Etapa	Responsable Principal	Acción / Hito	Plazo
1. Preparación y Consulta Previa	SEREMI MINVU	Envío de la propuesta para Consulta a las Municipalidades involucradas (ANTES DE LA EXPOSICIÓN)	
2. Publicidad y Exposición	SEREMI MINVU	 Comunicar lugar/plazo de exposición	(7 días de anticipación) . Publicar 2 avisos en diario.
3. Consulta Pública	SEREMI MINVU	Exponer la propuesta y recibir observaciones de Municipalidades y público.	Al menos 30 días.
4. Presentación al CORE	SEREMI MINVU	Presentar la propuesta final al CORE junto con el Informe de tratamiento de observaciones y ajustes.	Dentro de los 30 días siguientes al término de la exposición.
5. Aprobación Regional	Consejo Regional (CORE)	Pronunciamiento.	Dentro de los 15 días siguientes a la presentación. (Silencio = Aprobación)
6. Remisión al MINVU	SEREMI MINVU	Enviar todos los antecedentes y el acta de acuerdo del CORE al Ministerio de Vivienda y Urbanismo .	Dentro de los 30 días siguientes a la aprobación del CORE.
7. Revisión Ministerial	MINVU	Pronunciarse sobre la propuesta, pudiendo formular observaciones y establecer plazo para subsanarlas.	Dentro de los 30 días siguientes a la recepción.
8. Dictación Final	MINVU	Dictar el Decreto Supremo respectivo.	Dentro de los 30 días siguientes a la recepción de la subsanación.



Reglas comunes: publicidad y vigencia

Decreto Supremo se publica en el Diario Oficial

Memoria Explicativa, Ordenanza y Planos se archivan:

- **GORE**
- **DDU**
- **SEREMI MINVU**
- **Municipalidad**
- **CBR**

Disponibles en el sitio electrónico del organismo que los promulgó: MINVU

Debe cumplirse con el artículo 2.1.6. OGUC. Sistema de Información de los procesos de elaboración y aprobación de los Instrumentos de Planificación Territorial

Si modifica el límite urbano deberá informar al SII, dentro del plazo de 5 días, contados desde la publicación en el D.O. del decreto promulgatorio, señalando la zona considerada para estos efectos.

**Normas especiales para el otorgamiento de
permisos y recepciones de obras nuevas y
para el otorgamiento de permisos y
recepción simultánea para la regularización
de construcciones irregulares dañadas por
una catástrofe.**



“TÍTULO 7

DE LAS NORMAS APLICABLES EN ZONAS DECRETADAS AFECTADAS POR CATÁSTROFE

CAPÍTULO 1

NORMAS ESPECIALES PARA LA APROBACIÓN O MODIFICACIÓN DE PLANES
REGULADORES COMUNALES Y PLANES SECCIONALES Y MODIFICACIÓN DE PLANES
REGULADORES INTERCOMUNALES O METROPOLITANOS

CAPÍTULO 2

NORMAS ESPECIALES Y PROCEDIMIENTOS SIMPLIFICADOS PARA EL OTORGAMIENTO
DE PERMISOS DE OBRAS

CAPÍTULO 3

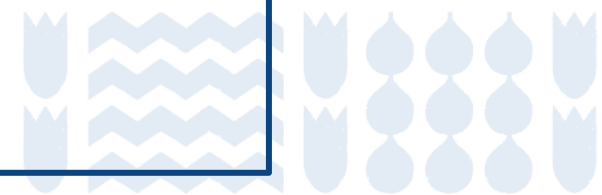
RECEPCIONES DE OBRAS QUE SE REALICEN EN ZONAS DECRETADAS AFECTADAS POR
CATÁSTROFE

CAPÍTULO 4

OTORGAMIENTO DE PERMISOS Y RECEPCIONES DE OBRAS POR LAS SECRETARÍAS
REGIONALES MINISTERIALES DE VIVIENDA Y URBANISMO EN ZONAS QUE HUBIESEN
SIDO DECRETADAS AFECTADAS POR CATÁSTROFE

CAPÍTULO 5

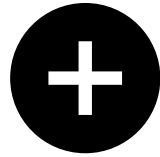
PROYECTOS DE INTERÉS PÚBLICO



Materia	Artículos	Contenido
Disposiciones comunes	7.2.1.	- Periodo de aplicación del régimen especial. - Regla de especialidad - Definición de reposición de construcciones - Cuando se entiende una construcción dañada por la catástrofe - Plazos
Regularizaciones de construcciones existentes que formen parte de un plan de reconstrucción regional o municipal	7.2.2	Cualquier destino
Permisos para nuevas construcciones que formen parte de un plan de reconstrucción regional o municipal, o permisos para reconstruir o reponer edificaciones dañadas por la catástrofe	7.2.3.	1. Edificación de obra nueva o ampliación, y de permiso de Loteo o loteo con construcción simultánea. 2.Reconstrucción de viviendas o de edificaciones con otros destinos dañados por la catástrofe 3.Permisos de Edificación para Reposición de viviendas o de edificaciones con otros destinos dañados por la catástrofe
Permisos de reparación	7.2.4. Numeral 3 del artículo 5.1.4.	Toda reparación que no se encuentra regulada en los casos anteriores
Modificaciones de proyecto	7.2.5.	- Dentro del periodo de aplicación del régimen especial - Fuera del periodo de aplicación del régimen especial.
Recepciones de Obra en zonas decretadas afectadas por catástrofe	7.3.1. ; 7.3.2.; 7.3.3. 7.3.4.	- Requisitos y tramitación - Autorización especial para habitar

Disposiciones comunes

Zona afectada por
catástrofe



Planes de
reconstrucción

Reconstruir o reponer edificaciones
dañadas por la catástrofe

- **Periodo de aplicación del régimen especial:** Ingresarse a la DOM dentro del **plazo máximo de 2 años** contados desde la publicación en el D.A del decreto que declaró la zona afectada por catástrofe. **Prorrogable por DS MINVU**, una sola vez.
- **Regla de especialidad:** No requerirán pronunciamientos de otros organismos salvo los indicados en la OGUC y artículo 116 bis D)
- **Definición de reposición de construcciones:** ejecución de obras con las que se **reemplaza total o parcialmente, en el mismo predio y con el mismo destino, las edificaciones existentes dañadas** por un sismo o catástrofe y que, producto de aquello, **haya sido demolida o decretada su inhabitabilidad** de conformidad al artículo 161 bis LGUC. La reposición **no podrá contemplar un aumento de superficie mayor al 20%** de la superficie edificada original.
- **Cuando se entiende una construcción dañada por la catástrofe:** cuando se **afecte su estructura soportante** o, si tratándose de **elementos constructivos o instalaciones**, este daño fuere relevante por afectar su seguridad o habitabilidad.
- **Plazos :** 30 días permisos, 30 días recepción.



Procedimiento para la obtención de permiso

Se presentan los antecedentes ante la DOM



La DOM tiene un plazo de 30 días para resolver



No se contempla acta de observaciones



Materia	Artículos	Contenido
Disposiciones comunes	7.2.1.	- Periodo de aplicación del régimen especial. - Regla de especialidad - Definición de reposición de construcciones - Cuando se entiende una construcción dañada por la catástrofe - Plazos
Regularizaciones de construcciones existentes que formen parte de un plan de reconstrucción regional o municipal	7.2.2	Cualquier destino
Permisos para nuevas construcciones que formen parte de un plan de reconstrucción regional o municipal, o permisos para reconstruir o reponer edificaciones dañadas por la catástrofe	7.2.3.	1. Edificación de obra nueva o ampliación, y de permiso de Loteo o loteo con construcción simultánea. 2.Reconstrucción de viviendas o de edificaciones con otros destinos dañados por la catástrofe 3.Permisos de Edificación para Reposición de viviendas o de edificaciones con otros destinos
Permisos de reparación	7.2.4. Numeral 3 del artículo 5.1.4.	Toda reparación que no se encuentra regulada en los casos anteriores
Modificaciones de proyecto	7.2.5.	- Dentro del periodo de aplicación del régimen especial - Fuera del periodo de aplicación del régimen especial.
Recepciones de Obra en zonas decretadas afectadas por catástrofe	7.3.1. ; 7.3.2.; 7.3.3. 7.3.4.	- Requisitos y tramitación - Autorización especial para habitar

Regularizaciones de construcciones existentes que formen parte de un plan de reconstrucción regional o municipal

Requisitos generales

Construcciones sin permiso de edificación, y/o sin recepción definitiva



Planes de reconstrucción



Dañada por la catástrofe



Se ejecuten obras de reparación para cumplir con normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad y de las instalaciones, según corresponda.



Normas aplicables a las regularizaciones (IPT)

Uso de
suelo

Restricción

Áreas de
riesgo

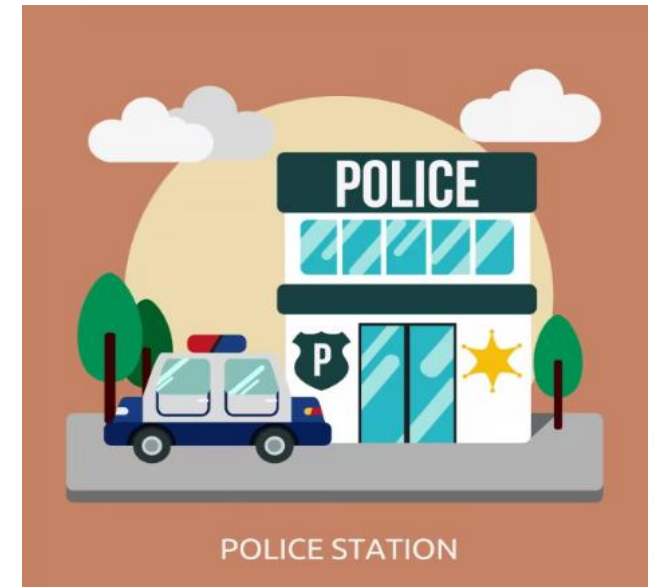
Áreas de
protección de
recursos de valor
natural y de valor
patrimonial
cultural

Franjas
afectas a
declaratoria de
utilidad pública

No podrán estar
emplazadas en
BNUP



Equipamiento de clase salud, educación y seguridad



Normas aplicables a las regularizaciones (OGUC)



Título 4 Arquitectura, habitabilidad, Seguridad , seguridad contra incendios



Art. 5.1.7., cálculo estructural, cuando corresponda



Art. 5.9.1; 5.9.2; 5.9.3 instalaciones ALL, instalaciones eléctricas y de gas y ascensores cuando corresponda (5.9.5).



Antecedentes a presentar ante la DOM

1

2

3

4

5

6

7

8

a) Solicitud de regularización y permiso de reparación firmada por el propietario y el arquitecto, que incluya una declaración simple dominio del predio, utilizando para ello el Formulario Único Nacional.

b) **Certificado** emitido por la respectiva autoridad regional o municipal, que dé cuenta que la construcción que se regulariza y sus obras requeridas, **forman parte del plan de reconstrucción regional o municipal.**

c) Formulario único de estadísticas de edificación o el certificado de ingreso electrónico de dicho formulario.

d) **Documentación que demuestre que la data de la construcción es previa al sismo o catástrofe que originó la declaratoria,** pudiendo corresponder a medios de prueba gráficos o escritos,

e) **Informe emitido por el arquitecto del proyecto que detalle las obras de reparación que se ejecutarán para resolver el daño** producido por la catástrofe.

f) Planos de arquitectura a escala 1:50, firmados por el propietario y el arquitecto
Plantas de todos los pisos incluyendo la singularización de los recintos con su destino, un cuadro de superficies y un plano de ubicación del predio con sus dimensiones.

Tratándose de regularizaciones de construcciones cuyo destino sea distinto al de vivienda corresponderá adjuntar, además, cortes y elevaciones de las fachadas principales.

g) Especificaciones técnicas resumidas, de las principales partidas de la edificación firmados por el propietario y el arquitecto.



Materia	Artículos	Contenido
Disposiciones comunes	7.2.1.	- Periodo de aplicación del régimen especial. - Regla de especialidad - Definición de reposición de construcciones - Cuando se entiende una construcción dañada por la catástrofe - Plazos
Regularizaciones de construcciones existentes que formen parte de un plan de reconstrucción regional o municipal	7.2.2	Cualquier destino
Permisos para nuevas construcciones que formen parte de un plan de reconstrucción regional o municipal, o permisos para reconstruir o reponer edificaciones dañadas por la catástrofe	7.2.3.	1. Edificación de obra nueva o ampliación, y de permiso de Loteo o loteo con construcción simultánea. 2.Reconstrucción de viviendas o de edificaciones con otros destinos dañados por la catástrofe 3.Permisos de Edificación para Reposición de viviendas o de edificaciones con otros destinos
Permisos de reparación	7.2.4. Numeral 3 del artículo 5.1.4.	Toda reparación que no se encuentra regulada en los casos anteriores
Modificaciones de proyecto	7.2.5.	- Dentro del periodo de aplicación del régimen especial - Fuera del periodo de aplicación del régimen especial.
Recepciones de Obra en zonas decretadas afectadas por catástrofe	7.3.1. ; 7.3.2.; 7.3.3. 7.3.4.	- Requisitos y tramitación - Autorización especial para habitar

Permisos para nuevas construcciones que formen parte de un plan de reconstrucción regional o municipal, o permisos para reconstruir o reponer edificaciones dañadas por la catástrofe

Zona afectada por
catástrofe



Planes de
reconstrucción

O vayan dirigidos a
reconstruir o
reponer
edificaciones
dañadas por la
catástrofe

¿Es necesario contar
con permiso de
demolición para
acreditar el daño?



NO es necesario, siempre que se acompañe un
informe de arquitecto del proyecto que acredite
que la edificación fue dañada total o parcialmente
por dicho evento



1. Permisos de edificación obra nueva, ampliación loteo, loteo con construcción simultánea

Vivienda

Zonas, franjas o áreas de restricción

Áreas de riesgo,

Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural,

Franjas afectas a declaratoria de utilidad pública

Loteos, construcción simultánea

Cesiones

Superficie predial mínima

Pueden aplicar el título 6

No podrán estar emplazadas en BNUP

Escala de equipamiento

1. Permisos de edificación obra nueva, ampliación loteo, loteo con construcción simultánea

Otros
destinos

Todas las normas del IPT, salvo **USO DE SUELO** en el caso de equipamiento de clase salud, equipamiento, educación y seguridad

No podrán estar
emplazadas en
BNUP

Escala de
equipamiento



Normas aplicables (OGUC)

Título 4 Arquitectura, habitabilidad, seguridad y Seguridad contra incendios

Art. 5.1.7., cálculo estructural, cuando corresponda

Art. 5.1.9; 5.9.2; 5.9.3 instalaciones domiciliarias, ALL, instalaciones eléctricas y de gas y ascensores cuando corresponda.

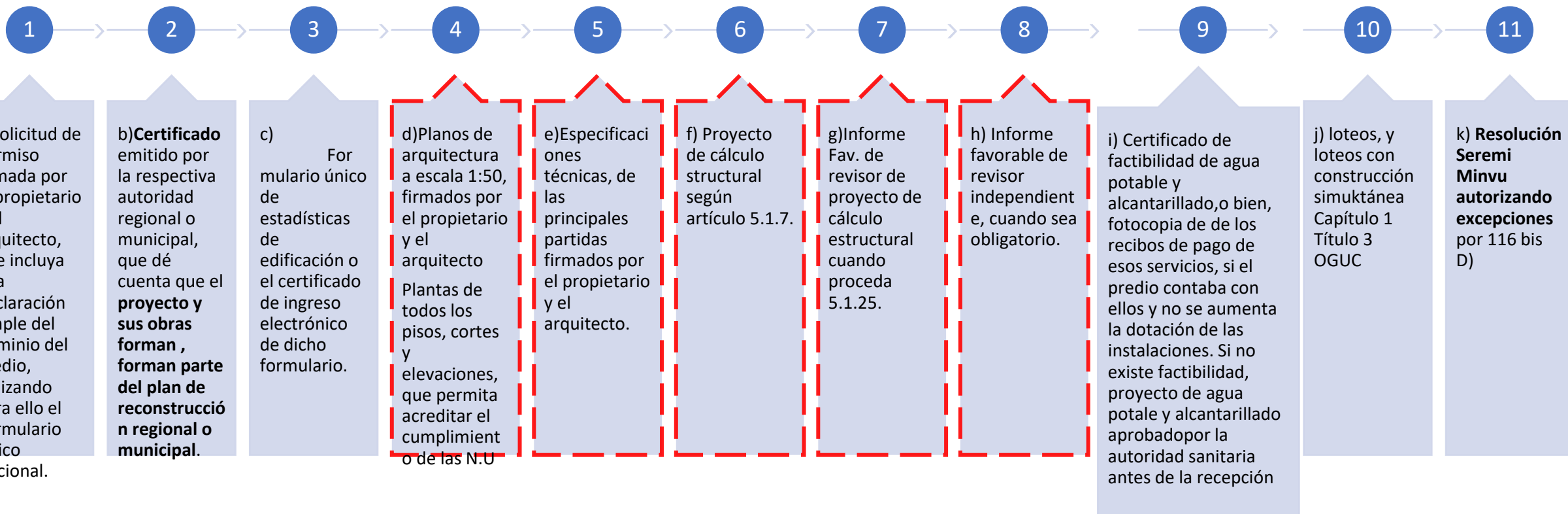
Cuando se trate de proyectos emplazados fuera de los límites urbanos deberán cumplir con el artículo 55 de la LGUC y 2.2.4. bis de la OGUC . También las condiciones mínimas de urbanización en viviendas económicas (artículos 6.3.3. y 6.3.4.).

artículos 2.6.2. y 2.6.3., adosamientos, distanciamientos y rasantes, con las excepciones que señala el artículo 6.1.10. respecto de las viviendas económicas. Estará exenta de cumplir con distanciamientos y rasantes, la **vivienda singular** que se **construya en un predio existente** a la fecha de declaración, sin perjuicio del artículo 6.2.9. de esta Ordenanza

Derechos municipales numeral 2 del artículo 130 de la LGUC, salvo los casos de excepción artículo 116 bis D). Los loteos con construcción simultánea pagaran el numeral 1 del artículo 130



Antecedentes a presentar ante la DOM



Proyectos tipo: plano de emplazamiento, fotocopia de los documentos equivalentes del proyecto tipo. Informe de ingeniero civil sobre la calidad del subsuelo, para acreditar la estabilidad del proyecto tipo en el terreno. Literal d) puede reemplazarse si el plano de emplazamiento tiene la información para acreditar cumplimiento UN

Futuros casos técnicas habilitantes alternativas al permiso

Decreto N° 10; de 2025
Ley 21.718



Las obras de edificación y/o ampliación de una vivienda que no se emplace en áreas afectas a utilidad pública, restricción, áreas de riesgos 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 DOM, junto con los mismos antecedentes que se exigen para solicitar el permiso y previo pago de los derechos municipales (número 12 del artículo 130 LGUC). Al finalizar la obra, deberá presentarse **declaración jurada de término**, acompañando los mismos antecedentes de aquellas obras que requieren permiso

Decreto N° 10; de 2025



2. Permisos para reconstrucción de viviendas o de edificaciones con otros destinos dañados por la catástrofe

Requisitos generales

Zona afectada por
catástrofe



Dañadas por la
catástrofe que dio
lugar a la
declaración

Que hayan sido
demolidos o
decretada si
inhabitabilidad



Normas aplicables a permisos de reconstrucción de viviendas o edificaciones con otros destinos dañados por la catástrofe (IPT)

Zonas, franjas o áreas de restricción

Áreas de riesgo

Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural

Franjas afectas a declaratoria de utilidad pública. Sin perjuicio del artículo 59 bis LGUC



Normas aplicables de la OGUC



Título 4 Arquitectura, habitabilidad, seguridad y Seguridad contra incendios



Art. 5.1.7., cálculo estructural



Art. 5.1.9; 5.9.2 y 5.9.3 instalaciones domiciliarias, ALL, instalaciones eléctricas y de gas y ascensores cuando corresponda (5.9.5) y 5.9.7 sobre instalaciones de telecomunicaciones



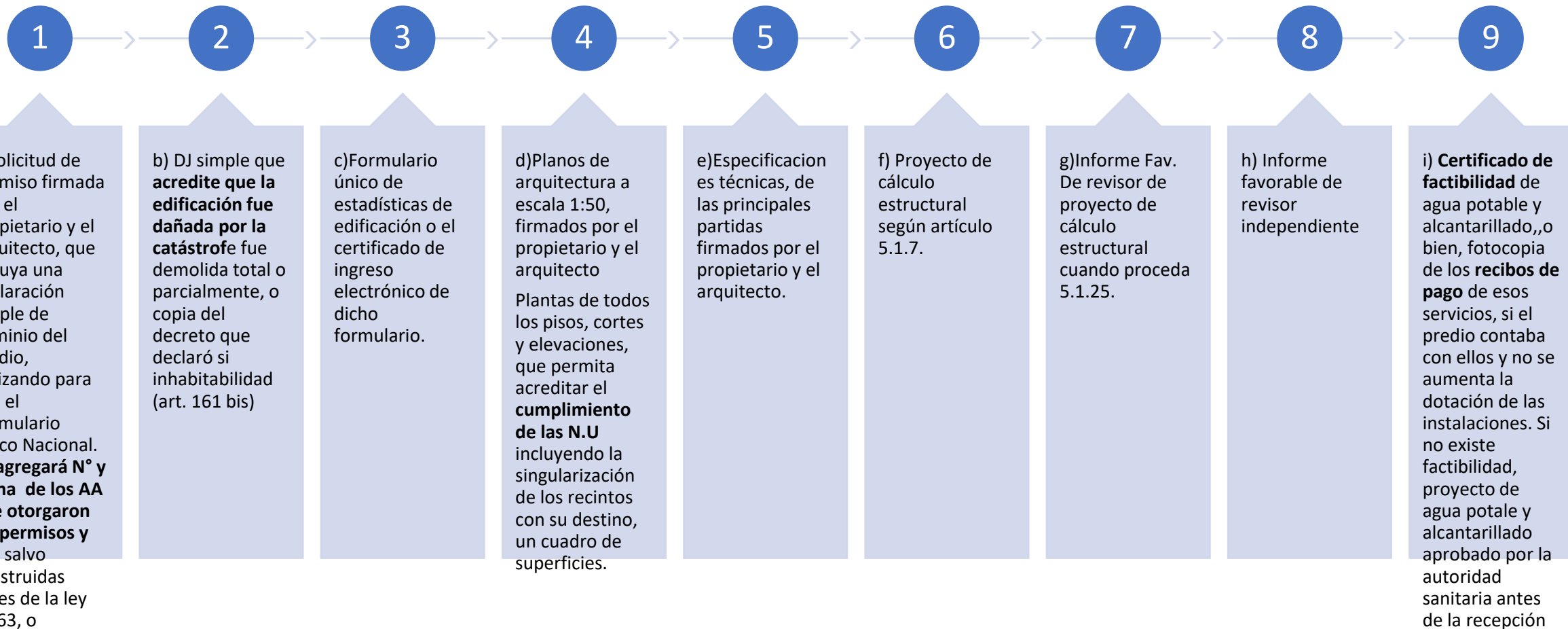
Las establecidas en el artículo 2.6.2. sobre adosamientos, en lo que respecta a la altura mínima y Resistencia al fuego



Los derechos municipales son los del numeral 5 del artículo 130 de la LGUC, salvo los casos de excepción artículo 116 bis D).



Antecedentes a presentar ante la DOM



Futuros casos técnicas habilitantes alternativas al permiso

Decreto N° 10; de 2025
Ley 21.718



Las obras de reconstrucción de una vivienda que no se emplace en áreas afectas a utilidad pública, restricción, áreas de riesgo 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 DOM de acuerdo con el artículo 1.6.3. OGUC, junto con los mismos antecedentes que se exigen para solicitar el permiso y previo pago de los derechos municipales (número 12 del artículo 130 LGUC). Al finalizar la obra, deberá presentarse **declaración jurada de término**, acompañando los mismos antecedentes de aquellas obras que requieren permiso

Decreto N° 10; de 2025



3. Permisos de edificación para Reposición de viviendas o de edificaciones con otros destinos



Normas aplicables a permisos de edificación para la reposición de viviendas del IPT

Zonas, franjas o áreas de restricción

Áreas de riesgo

Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural

Franjas afectas a declaratoria de utilidad pública.

Otros destinos

Todas las normas urbanísticas, **salvo uso de suelo** cuando se trate de la reposición de equipamiento clase salud, educación o seguridad



Normas aplicables de la OGUC



Título 4 Arquitectura, habitabilidad, seguridad y Seguridad contra incendios



Art. 5.1.7., cálculo estructural



Art. 5.1.9; 5.9.2 y 5.9.3 instalaciones domiciliarias, ALL, instalaciones eléctricas y de gas y ascensores cuando corresponda (5.9.5) y 5.9.7 sobre instalaciones de telecomunicaciones



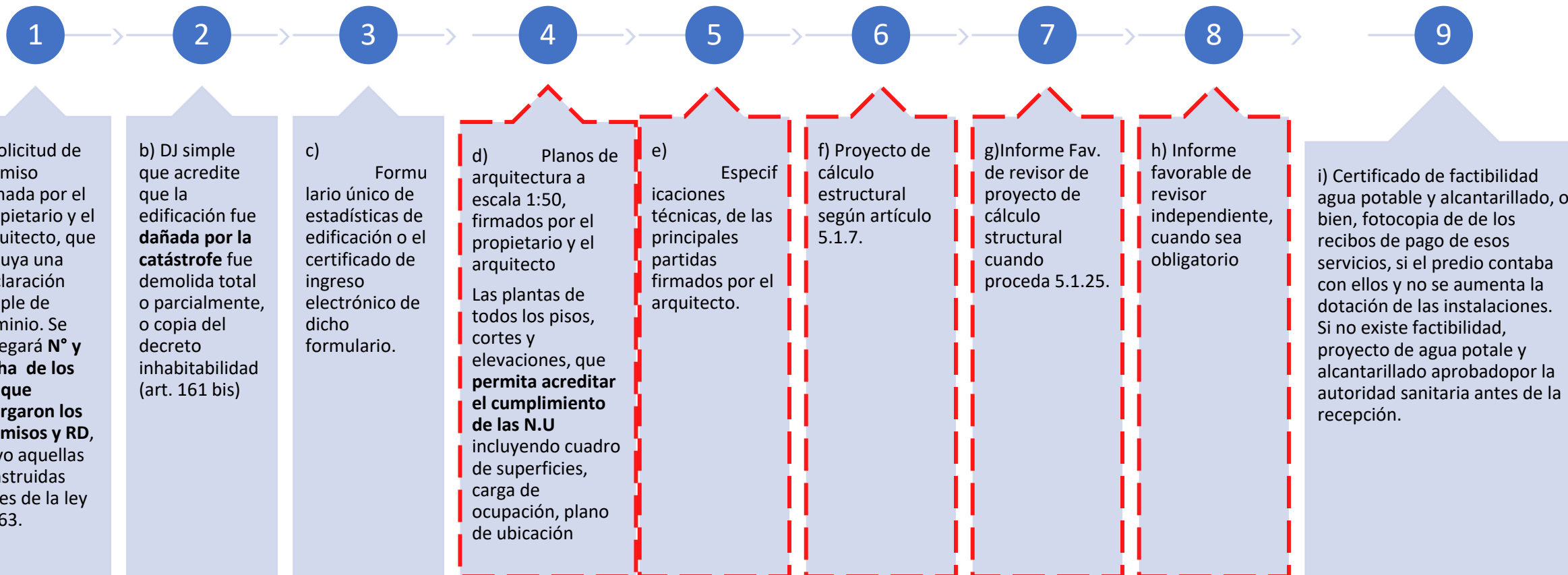
Las establecidas en el artículo 2.6.2. y 2.6.3. sobre adosamientos, distanciamientos y rasantes



Los derechos municipales son los del numeral 2 del artículo 130 de la LGUC, salvo los casos de excepción artículo 116 bis D). Reposición Vivienda social



Antecedentes a presentar ante la DOM



Proyectos tipo: plano de emplazamiento, fotocopia de los documentos equivalentes del proyecto tipo. Informe de ingeniero civil sobre la calidad del subsuelo, para acreditar la estabilidad del proyecto tipo en el terreno. Literal d) puede reemplazarse si el plano de emplazamiento tiene la información para acreditar cumplimiento UN

Futuros casos de técnicas habilitantes alternativas al permiso



Las obras de reposición de una vivienda que no se emplace en áreas afectas a utilidad pública, zonas no edificables, áreas de riesgo 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 DOM de acuerdo con el artículo 1.6.3. OGUC, junto con los mismos antecedentes que se exigen para solicitar el permiso y previo pago de los derechos municipales (número 12 del artículo 130 LGUC). Al finalizar la obra, deberá presentarse **declaración jurada de término**, acompañando los mismos antecedentes de aquellas obras que requieren permiso.



Materia	Artículos	Contenido
Disposiciones comunes	7.2.1.	- Periodo de aplicación del régimen especial. - Regla de especialidad - Definición de reposición de construcciones - Cuando se entiende una construcción dañada por la catástrofe - Plazos
Regularizaciones de construcciones existentes que formen parte de un plan de reconstrucción regional o municipal	7.2.2	Cualquier destino
Permisos para nuevas construcciones que formen parte de un plan de reconstrucción regional o municipal, o permisos para reconstruir o reponer edificaciones dañadas por la catástrofe	7.2.3.	1. Edificación de obra nueva o ampliación, y de permiso de Loteo o loteo con construcción simultánea. 2.Reconstrucción de viviendas o de edificaciones con otros destinos dañados por la catástrofe 3.Permisos de Edificación para Reposición de viviendas o de edificaciones con otros destinos
Permisos de reparación	7.2.4. Numeral 3 del artículo 5.1.4.	Toda reparación que no se encuentra regulada en los casos anteriores
Modificaciones de proyecto	7.2.5.	- Dentro del periodo de aplicación del régimen especial - Fuera del periodo de aplicación del régimen especial.
Recepciones de Obra en zonas decretadas afectadas por catástrofe	7.3.1. ; 7.3.2.; 7.3.3. 7.3.4.	- Requisitos y tramitación - Autorización especial para habitar

Otras reparaciones

Artículo 7.2.4. Las reparaciones que sea necesario efectuar a una edificación dañada por una catástrofe, excluidas aquellas referidas en el artículo anterior, deberán tramitarse mediante permisos de reparación conforme a lo establecido en el primer párrafo del numeral 3 del artículo 5.1.4. de esta Ordenanza.



Materia	Artículos	Contenido
Disposiciones comunes	7.2.1.	- Periodo de aplicación del régimen especial. - Regla de especialidad - Definición de reposición de construcciones - Cuando se entiende una construcción dañada por la catástrofe - Plazos
Regularizaciones de construcciones existentes que formen parte de un plan de reconstrucción regional o municipal	7.2.2	Cualquier destino
Permisos para nuevas construcciones que formen parte de un plan de reconstrucción regional o municipal, o permisos para reconstruir o reponer edificaciones dañadas por la catástrofe	7.2.3.	1. Edificación de obra nueva o ampliación, y de permiso de Loteo o loteo con construcción simultánea. 2.Reconstrucción de viviendas o de edificaciones con otros destinos dañados por la catástrofe 3.Permisos de Edificación para Reposición de viviendas o de edificaciones con otros destinos
Permisos de reparación	7.2.4. Numeral 3 del artículo 5.1.4.	Toda reparación que no se encuentra regulada en los casos anteriores
Modificaciones de proyecto	7.2.5.	- Dentro del periodo de aplicación del régimen especial - Fuera del periodo de aplicación del régimen especial.
Recepciones de Obra en zonas decretadas afectadas por catástrofe	7.3.1. ; 7.3.2.; 7.3.3. 7.3.4.	- Requisitos y tramitación - Autorización especial para habitar

Modificaciones de proyecto

Artículo 7.2.5.

- Las solicitudes de modificación de proyectos de edificación aprobados con las normas de los numerales 1 (obra nueva, ampliación) y 2 (reconstrucción, **se tramitarán conforme al artículo 5.1.17.** OGUC, sin perjuicio de la aplicación del artículo 5.2.8. cuando corresponda.
- Si inciden en el proyecto de **cálculo estructural**, deberán adjuntarse, debidamente modificados, los documentos a que se refiere el artículo 5.1.7. visados por el Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural, si corresponde.
- Las solicitudes de modificación de **proyectos de loteo o loteo con construcción** simultánea aprobados con las normas del numeral 1 del artículo 7.2.3., se tramitarán conforme a las disposiciones del **artículo 3.1.9.** de esta Ordenanza.
- Las solicitudes de modificación de los permisos antes referidos **solo podrán ser ingresadas durante la vigencia del plazo máximo de dos años, o su prórroga.**
- Una vez vencido el plazo antes señalado y hasta antes de la recepción definitiva, el propietario podrá solicitar la modificación del proyecto en base a las mismas normas con que éste fue aprobado, **siempre que la modificación no contemple un aumento de superficie edificada mayor al 5% o nuevos destinos no admitidos** por la normativa vigente al momento de solicitar la modificación. En el caso de proyectos de **loteo o loteo con construcción simultánea**, **el número de lotes no se podrá aumentar en más de un 20% y la superficie destinada a vialidad, áreas verdes y equipamiento no se disminuya en más de un 20%.**

Materia	Artículos	Contenido
Disposiciones comunes	7.2.1.	- Periodo de aplicación del régimen especial. - Regla de especialidad - Definición de reposición de construcciones - Cuando se entiende una construcción dañada por la catástrofe - Plazos
Regularizaciones de construcciones existentes que formen parte de un plan de reconstrucción regional o municipal	7.2.2	Cualquier destino
Permisos para nuevas construcciones que formen parte de un plan de reconstrucción regional o municipal, o permisos para reconstruir o reponer edificaciones dañadas por la catástrofe	7.2.3.	1. Edificación de obra nueva o ampliación, y de permiso de Loteo o loteo con construcción simultánea. 2.Reconstrucción de viviendas o de edificaciones con otros destinos dañados por la catástrofe 3.Permisos de Edificación para Reposición de viviendas o de edificaciones con otros destinos
Permisos de reparación	7.2.4. Numeral 3 del artículo 5.1.4.	Toda reparación que no se encuentra regulada en los casos anteriores
Modificaciones de proyecto	7.2.5.	- Dentro del periodo de aplicación del régimen especial - Fuera del periodo de aplicación del régimen especial.
Recepciones de Obra en zonas decretadas afectadas por catástrofe	7.3.1. ; 7.3.2.; 7.3.3. 7.3.4.	- Requisitos y tramitación - Autorización especial para habitar

Recepción definitiva de obras

Artículo	Contenido principal
7.3.1	Normas de los artículos 5.2.1., 5.2.2., 5.2.3. y 5.2.4. aplicables a obras según 7.2.2. y 7.2.3. (conforme al permiso; libre acceso a las obras; inspecciones por seguridad y salubridad de los edificios).
7.3.2	Recepciones no requieren autorizaciones de otros organismos, salvo modificaciones de cauces según artículo 116 bis D) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
7.3.3	Terminada la obra, propietario y arquitecto solicitarán recepción definitiva a la Dirección de Obras Municipales o Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo. Debe haber recepción definitiva total. Se adjuntan certificados de recepción de instalaciones electricidad, agua potable, alcantarillado, gas o telecomunicaciones y un informe del arquitecto y revisor independiente si corresponde, declarando que fue construido conforme a lo autorizado. Obras de reparación según 7.2.2. regularizan construcción existente.
7.3.4	Ningún edificio podrá habitarse antes de la recepción definitiva. Dirección de Obras Municipales puede autorizar excepcionalmente habitar edificaciones de vivienda de interés público en planes de reconstrucción, considerando cantidad de damnificados, naturaleza y extensión de la catástrofe, condiciones climáticas, estación del año y circunstancias higiénicas o de salud pública. Debe inspeccionar en terreno y levantar acta de estado actual. No se autoriza si hay contravención a normas. Debe haber recepción definitiva total.

Otorgamiento de permisos y recepciones por la SEREMI MINVU



“TÍTULO 7

DE LAS NORMAS APLICABLES EN ZONAS DECRETADAS AFECTADAS POR CATÁSTROFE

CAPÍTULO 1

NORMAS ESPECIALES PARA LA APROBACIÓN O MODIFICACIÓN DE PLANES
REGULADORES COMUNALES Y PLANES SECCIONALES Y MODIFICACIÓN DE PLANES
REGULADORES INTERCOMUNALES O METROPOLITANOS

CAPÍTULO 2

NORMAS ESPECIALES Y PROCEDIMIENTOS SIMPLIFICADOS PARA EL OTORGAMIENTO
DE PERMISOS DE OBRAS

CAPÍTULO 3

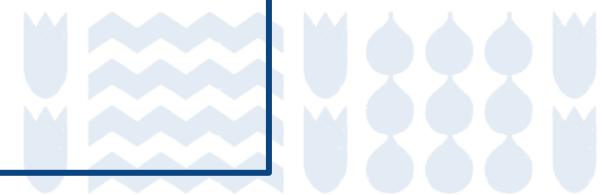
RECEPCIONES DE OBRAS QUE SE REALICEN EN ZONAS DECRETADAS AFECTADAS POR
CATÁSTROFE

CAPÍTULO 4

OTORGAMIENTO DE PERMISOS Y RECEPCIONES DE OBRAS POR LAS SECRETARÍAS
REGIONALES MINISTERIALES DE VIVIENDA Y URBANISMO EN ZONAS QUE HUBIESEN
SIDO DECRETADAS AFECTADAS POR CATÁSTROFE

CAPÍTULO 5

PROYECTOS DE INTERÉS PÚBLICO



Otorgamiento de permisos y recepciones por la SEREMI MINVU

¿Qué significa?

- En zonas decretadas afectadas por catástrofe, la SEREMI MINVU puede otorgar permisos y recepciones de obras de manera excepcional y simplificada.

¿Cuándo aplica?

- Cuando la DOM no se hubiere pronunciado o mantenga observaciones improcedentes
- Obras ubicadas en localidades distantes a más de 30 kilómetros de la DOM

¿Por qué es relevante?

- Permite acelerar procesos administrativos y técnicos

¿Qué se presenta?

- . La misma solicitud ante la Seremi con todos los antecedentes
- . Los documentos que acrediten la causal, ejemplo: acta de observaciones

Seremi solicita informe al DOM (5 días hábiles)

Seremi resuelve en plazo de 30 días, podrá concederlo directamente.

Seremi debe informar al DOM en un plazo de 30 días, junto con el pago derechos



Proyectos de interés público



“TÍTULO 7

DE LAS NORMAS APLICABLES EN ZONAS DECRETADAS AFECTADAS POR CATÁSTROFE

CAPÍTULO 1

NORMAS ESPECIALES PARA LA APROBACIÓN O MODIFICACIÓN DE PLANES
REGULADORES COMUNALES Y PLANES SECCIONALES Y MODIFICACIÓN DE PLANES
REGULADORES INTERCOMUNALES O METROPOLITANOS

CAPÍTULO 2

NORMAS ESPECIALES Y PROCEDIMIENTOS SIMPLIFICADOS PARA EL OTORGAMIENTO
DE PERMISOS DE OBRAS

CAPÍTULO 3

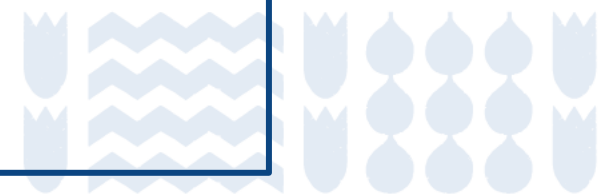
RECEPCIONES DE OBRAS QUE SE REALICEN EN ZONAS DECRETADAS AFECTADAS POR
CATÁSTROFE

CAPÍTULO 4

OTORGAMIENTO DE PERMISOS Y RECEPCIONES DE OBRAS POR LAS SECRETARÍAS
REGIONALES MINISTERIALES DE VIVIENDA Y URBANISMO EN ZONAS QUE HUBIESEN
SIDO DECRETADAS AFECTADAS POR CATÁSTROFE

CAPÍTULO 5

PROYECTOS DE INTERÉS PÚBLICO



Proyectos de interés público



Artículo 7.5.1. El MINVU , mediante resolución, podrá calificar un proyecto de construcción específico como “proyecto de interés público”. Efectuada dicha calificación, se entenderá que el proyecto forma parte de las nuevas construcciones a que se refiere el inciso primero del artículo 116 bis D de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, aun cuando no forme parte de los planes de reconstrucción regionales o municipales.



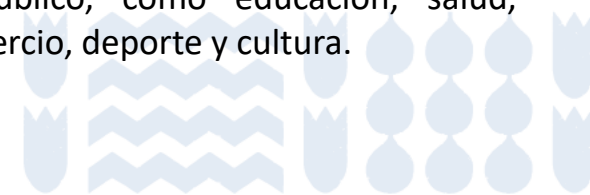
La resolución que califique un proyecto determinado como uno de interés público **deberá ser fundada** dando cuenta expresa de las razones que justifican acogerse a dichas normas y procedimientos. Dicha resolución deberá publicarse en el **Diario Oficial**.



En consecuencia, el proyecto calificado de interés público mediante resolución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo **podrá acogerse a las normas especiales y procedimientos simplificados** que correspondan establecidos bajo este Título, para cuyo efecto la referida resolución deberá adjuntarse a la solicitud respectiva.



Artículo 7.5.2. Para estos efectos, se entenderá por proyecto de interés público aquel que **considere la construcción de viviendas de interés público, o de bienes públicos urbanos relevantes**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 LGUC. Tales como la cercanía a ejes estructurantes de movilidad, el acceso a servicios de transporte público o la disponibilidad de áreas verdes o equipamientos de interés público, como educación, salud, servicios, comercio, deporte y cultura.



DISPOSICIONES TRANSITORIAS



Nomas transitorias



Artículo primero. Las modificaciones introducidas por el presente decreto a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones comenzarán a regir una vez transcurridos treinta días corridos desde la fecha de su publicación en el Diario Oficial.



Artículo segundo. Las normas contenidas en los Capítulos 2, 3 y 4 del Título 7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones solo serán aplicables **a las solicitudes ingresadas ante las Direcciones de Obras Municipales a contar de la entrada en vigencia de este decreto.**



Artículo tercero. Las propuestas de modificaciones a planes reguladores comunales acogidas al artículo 27 del decreto supremo N° 104, de 1977, del Ministerio del Interior, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado del Título I de la ley N° 16.282, sobre disposiciones permanentes para casos de sismos o catástrofes y sus modificaciones, y que hayan **ingresado su propuesta al Ministerio de Vivienda y Urbanismo con anterioridad a la publicación de este decreto en el Diario Oficial, no le serán aplicables** las normas contenidas en el Capítulo 1 del Título 7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

Las normas que habilitan la ejecución de obras a través de Declaraciones Juradas en materia de reconstrucción comenzarán a regir una vez que se publique en el D.O. el Decreto N ° 10 de 2025.



