Actualidad Legal

Modificación a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

Octubre, 2026

Con fecha 2 de octubre de 2026 se publicó en el Diario Oficial el **Decreto Supremo N° 68, de 2026, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo**, que modifica la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones ("**OGUC**") en diversas materias, con el objetivo de su modernización y actualización, y acelerar los proyectos de reconstrucción en zonas de catástrofe.

Sus principales contenidos son los siguientes:

1. Densidad (art. 2.1.22.)

- El coeficiente para calcular la densidad disminuye de 4 a 2,8 habitantes por vivienda.

- Se aplica un coeficiente de 1,4 habitantes por vivienda a los proyectos que cumplan alguna de estas situaciones:

  (i) Estar a no más de 600 m de recorrido peatonal, por vías de tránsito público, de una estación de metro, tren, teleférico o similar, existente o proyectada. En las estaciones proyectadas debe acreditarse un contrato de construcción o de concesión adjudicado.

  (ii) Tener su acceso dentro de una franja de 200 m a cada costado del eje de vías expresas existentes.

  (iii) Tener su acceso dentro de una franja de 100 m a cada costado del eje de vías troncales existentes.

- Cuando un plan regulador comunal fija la densidad en viviendas por hectárea, ese valor se multiplica por 4. El resultado es la norma sobre la cual se aplican los coeficientes.

2. Estacionamiento (art. 2.4.1.)

- Los proyectos de vivienda y/o equipamiento clase servicio que estén en alguna de las situaciones anteriores podrán rebajar hasta la mitad la dotación de estacionamientos exigida por el instrumento de planificación comunal. Se excluyen los condominios de viviendas de interés público, que deben cumplir con lo establecido en el art. 60 de la Ley N° 21.442.

3. Conjuntos Armónicos (arts. 2.6.4. a 2.6.9. y 2.6.19.)

- **Condición de dimensión:** el terreno debe tener una superficie total igual o superior a 2.500 m^2. Antes se exigían 5 veces la superficie predial mínima establecida por el Plan Regulador respectivo, con un mínimo de 5.000 m^2.

- Se eliminan las condiciones de uso y se suprime el art. 2.6.6.

- **Frente a vía:** el terreno debe enfrentar en al menos 20 m una vía existente o proyectada en el Plan Regulador respectivo, de ancho mínimo de 20 m entre líneas oficiales. Si el conjunto armónico se emplaza en uno o más terrenos que, en conjunto, tengan una superficie de 5.000 m^2 o más, la calzada debe tener además al menos 14 m.

- **Constructibilidad:** los proyectos que cumplan los requisitos del primer inciso del art. 2.6.5. podrán exceder hasta en un 75% el coeficiente de constructibilidad del Plan Regulador (arts. 2.6.5. y 2.6.7.). Se exigen dos condiciones copulativas adicionales: que sean viviendas con unidades de hasta 90 m^2, y que estén en alguna de las situaciones del art. 2.1.22.

- **Altura:** se puede exceder hasta en un 50% la altura máxima del Plan Regulador (art. 2.6.9.). Las condiciones copulativas son: viviendas con unidades de hasta 90 m^2 (solo si el proyecto cumple la condición de dimensión), en predios que enfrenten vías expresas o troncales en al menos 20 m.

- En zonas de conservación histórica, los planes reguladores comunales pueden disminuir los incrementos de altura y constructibilidad para los proyectos acogidos a Conjunto Armónico hasta en un 25%.

4. IMIV (art. 1.5.1.)

- A la solicitud de permiso de urbanización, de edificación o a las autorizaciones correspondientes, se deberá acompañar el comprobante de ingreso del Informe de Mitigación, o el certificado del sistema que acredite que el proyecto no lo requiere.

- **IMIV de categoría mayor:** la resolución que lo aprueba es requisito para el otorgamiento del permiso respectivo.

- **IMIV básico o intermedio:** la resolución que lo aprueba es requisito para la recepción definitiva.

5. Estudios de Riesgo (art. 2.1.17.)

- El estudio fundado debe ser elaborado y suscrito por profesionales especialistas, según las metodologías que fije el MINVU mediante circulares de la División de Desarrollo Urbano. La DOM verifica la suscripción, las exigencias formales y la aprobación del organismo competente. No le corresponde pronunciarse sobre el mérito o suficiencia técnica del estudio.

6. Reconstrucción en Zonas de Catástrofe (arts. 5.1.1., 7.2.1. y 7.2.3.)

- Se crea un Permiso de Edificación y Recepción Simultánea para proyectos estatales de reconstrucción de viviendas en zonas decretadas afectadas por catástrofe, desarrollados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. En esos casos solo se exigen las normas urbanísticas sobre áreas de riesgo, áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial, franjas o radios de restricción y declaratorias de utilidad pública.

- La SEREMI MINVU puede autorizar excepciones a las obligaciones de urbanización.

7. Disposición Transitoria

- Los proyectos con permiso de edificación otorgado antes de la entrada en vigencia del decreto, y que aún no tengan recepción definitiva de las obras, pueden acogerse a las disposiciones del decreto. Para ello deben solicitar una modificación de proyecto (art. 5.1.17. OGUC), con dos límites: el aumento de superficie edificada no puede superar un 20%, y no se pueden incorporar destinos no admitidos por las normas vigentes al momento de solicitar la modificación.

- El plazo para hacerlo es de dos años desde la entrada en vigencia del decreto, transcurrido el cual los permisos deberán ajustarse íntegramente a las normas vigentes al momento de su otorgamiento.

8. Toma de Razón con Alcances

La Contraloría tomó razón con dos alcances:

- Primero, a las DOM les corresponderá verificar que el estudio de riesgos esté suscrito por un profesional especialista, y es el MINVU, a través de la DDU, quien define qué profesionales podrán elaborarlo.

- Segundo, la apreciación de los fundamentos técnicos corresponde a la autoridad sectorial competente, y la toma de razón no implica un pronunciamiento sobre el mérito, la oportunidad o la conveniencia del decreto.

www.bye.cl