

Nuevo decreto que simplifica permisos de construcción y flexibiliza régimen ante la DOM

Con fecha 23 de febrero de 2026, se publicó en el Diario Oficial el Decreto 10 del año 2025 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que modifica el Decreto Supremo N°47 de 1992, que fija el texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (“OGUC”), en materia de técnicas habilitantes alternativas al permiso o autorización para la ejecución de obras (el “Decreto”).

El objeto de la dictación de esta norma es la simplificación de los procesos de construcción, pasando a un régimen de permisos más flexible y categorizado, que permite la ejecución de obras sin permiso previo de la Dirección de Obras Municipales (“DOM”), mediante declaraciones juradas, reduciendo tiempos y carga administrativa.

1. Nuevo concepto: Técnicas Habilitantes Alternativas

El Decreto incorpora un nuevo Capítulo 6 al Título I de la OGUC, definiendo las técnicas habilitantes alternativas como instrumentos que permiten ejecutar obras sin permiso o autorización previa de la DOM, destacando la declaración jurada, presentada y archivada ante dichas instituciones.

Estas técnicas:

- Son excepcionales y de aplicación restrictiva. No constituyen regla general en la ejecución de obras, solo pueden utilizarse en los casos expresamente habilitados por la OGUC y no pueden aplicarse si el control posterior resulta ineficaz para proteger las normas urbanísticas o patrimoniales.
- No eximen el cumplimiento de las normas urbanísticas, técnicas ni de seguridad.
- Trasladan el énfasis del control previo al control posterior y al régimen de responsabilidades del propietario, arquitecto y demás profesionales.

2. Declaración jurada

2.1 Declaración jurada de Inicio de Obras: habilita la ejecución inmediata una vez archivada la Declaración jurada por la DOM, previo pago de derechos municipales.

Podrán ejecutarse mediante esta técnica, entre otras:

- i. Determinadas obras menores.
- ii. Alteraciones, reparaciones o reconstrucciones que no afecten inmuebles protegidos.
- iii. Demoliciones sin valor patrimonial.
- iv. Edificaciones complementarias a áreas verdes (pérgolas, sombreaderos, juegos infantiles, etc.)
- v. Proyectos rurales acotados y viviendas con subsidio habitacional, cumpliendo requisitos específicos.

2.2 Ejecución, modificaciones y fiscalización: una vez archivada la declaración jurada en la DOM, las obras pueden ejecutarse de inmediato. La DOM conserva sus facultades de fiscalización durante y después de la ejecución de las obras, las cuales deben ejecutarse dentro de un plazo de 3 años. Las modificaciones de proyecto durante la ejecución de la obra se sujetarán también a declaración jurada.

Mientras las obras sean ejecutadas, el propietario debe informar inmediatamente a la Dirección de Obras Municipales respectiva del cese de funciones de cualquiera de los profesionales que hayan suscrito las declaraciones juradas de inicio de obras o los demás antecedentes.

2.3 Declaración jurada de término de ejecución: finalizadas las obras, el propietario presentará una declaración jurada firmada por él y por el arquitecto, cuyo archivo produce los mismos efectos que la recepción definitiva para efectos de las responsabilidades del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, habilitando el uso del inmueble. En esta etapa, no se devengan derechos municipales adicionales.

3. Entrada en vigencia

Las disposiciones del Decreto entrarán en vigencia 60 días después de su publicación en el Diario Oficial y serán aplicables solo a las presentaciones efectuadas con posterioridad. En este plazo, el MINVU deberá publicar los formularios oficiales de las declaraciones juradas.

Sin embargo, en zonas afectas por catástrofe, estas disposiciones rigen desde la fecha de la publicación del Decreto.

contacto



**Tomás
Rosemary**

trosemary@guerrero.cl



**Martín
Santa María**

msantamaria@guerrero.cl



**Macarena
Montt**

mmontt@guerrero.cl



**Francisco
Avaria**

favaría@guerrero.cl



**Cristián
Ibarboure**

cibarboure@guerrero.cl



**Francisca
Jofré**

fjofre@guerrero.cl



**Francisca
Rey**

frey@guerrero.cl



**Benjamín
Sims**

bsims@guerrero.cl



**Alonso
Chávez**

Procurador