

alerta

legal

Gobierno anuncia propuesta de modificación a la OGUC

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo inició la consulta pública de su propuesta de modificación a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (“OGUC”). Según los anuncios del Gobierno, su objetivo sería liberalizar el uso del suelo y reducir el precio de las viviendas.

Los principales ejes de las modificaciones propuestas son los siguientes:

- **Caducidad de permisos:** El plazo de vigencia de los permisos se amplía de 3 a 6 años y se suspenderá por el tiempo que dure la tramitación de permisos o autorizaciones que deban ser otorgadas por otro órgano del Estado.
- **Cálculo de densidad:** El factor de conversión para el cálculo del número de viviendas en función de la densidad (habitantes por hectárea) se reduce de 4 a 2. Para proyectos de viviendas económicas cuyas unidades no superen los 90 m² y se emplacen a menos de 600 metros de un sistema de transporte público, este factor baja a 1. Finalmente, se incorpora un artículo transitorio para regular la aplicación de este cambio normativo en el tiempo.
- **Estacionamientos:** La dotación mínima de estacionamientos para proyectos que se emplacen a menos de 600 metros de un sistema de transporte público se reduce a la mitad.
- **Conjunto armónico:** Para cumplir con la condición de dimensión, la superficie total del terreno donde se emplaza el proyecto deberá ser igual o superior a 2.500 m². En materia de beneficios para proyectos de viviendas económicas cuyas unidades no superen los 90 m², y enfrenten vías expresas o troncales o se emplacen a menos de 600 metros de un sistema de transporte público, el coeficiente de constructibilidad podrá excederse hasta en un 75% y la altura máxima hasta en un 50%.

- **Modificación de proyecto:** Se precisa la forma en que un proyecto con permiso aprobado podrá acogerse a las nuevas disposiciones de la OGUC o de los Instrumentos de Planificación Territorial. Asimismo, el supuesto de modificación de proyecto en base a las mismas normas con que fue aprobado varía, señalando que podrá aumentarse la superficie edificada hasta en un 25%.

La consulta pública de esta propuesta de modificación a la OGUC se **extenderá hasta el 22 de abril de 2026**. Revisa más detalles en el siguiente [enlace](#).

El presente boletín fue creado en español y no constituye asesoría legal. Guerrero Olivos no será responsable por actos u omisiones de terceros basados en la información contenida en él.

contacto



**Eduardo
Cordero**

ecordero@guerrero.cl



**Martín
Santa María**

msantamaria@guerrero.cl



**José Gabriel
Undurraga**

jgundurraga@guerrero.cl



**Manuel
Núñez**

mnunez@guerrero.cl



**Roberto
Burgos**

rburgos@guerrero.cl



**Begoña
Albornoz**

balbornoz@guerrero.cl



**Sofía
Cisterna**

scisterna@guerrero.cl



**Francisco
González**

fgonzalezg@guerrero.cl



**Javiera
González**

jgonzalezn@guerrero.cl



**Alejandro
Pérez**

Procurador