

Propuesta de modificación a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en diversas materias, con el objetivo de su modernización y actualización, y acelerar los proyectos de reconstrucción en zonas de catástrofe.

Minuta de posición.

Contexto.

El sector construcción atraviesa una ya prolongada crisis, en particular, la construcción de viviendas. El número de viviendas y superficie de edificación autorizada por año registra una caída progresiva desde 2019, alcanzando en 2025 su nivel mínimo desde el año 2008. La paralización de este sector ha tenido como consecuencia una fuerte destrucción de empleos y significativa quiebra de empresas, incluyendo pequeños emprendimientos que atienden los proyectos de reconstrucción de menor escala, especialmente constructoras locales y asistencias técnicas.

Número de viviendas y superficie autorizada en obras nuevas, total país.

Año	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Número de viviendas	159.182	123.779	146.370	117.950	90.589	86.013	69.058
Superficie autorizada	13.086.493	9.783.131	11.616.781	9.510.013	7.280.086	6.942.657	6.008.879

Fuente: Banco Central de Chile.

Por otro lado, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) no contempla herramientas que permitan avanzar más rápido en los procesos de reconstrucción asociados a catástrofes, alargando la espera de las familias en condiciones de alta precariedad, agravadas por la crisis de empleo antes descrita.

La dramática caída de la construcción se desarrolla en un contexto de crisis habitacional, con un déficit que asciende a más de 500 mil unidades. Sin embargo, se produce una paradoja estructural: el déficit habitacional convive con más de 100 mil viviendas nuevas que no hallan comprador.

La crisis habitacional se explica principalmente por el desacople entre el poder adquisitivo de las familias y el precio de las viviendas. Desde 2008 a la fecha el precio de las viviendas nuevas ha aumentado en 126% en términos reales, comparado con un aumento de 42% de los salarios. El excesivo aumento en los precios de la vivienda responde, en parte, a una sobre regulación del uso de suelo urbano, incluyendo exigencias de mitigación que muchas veces se duplican o costos adicionales que perjudican la construcción de viviendas de interés público en terrenos fiscales, lo que se torna crítico en los procesos de reconstrucción (caso IMIV).

La normativa vigente arrastra parámetros de diseño obsoletos. Es altamente restrictiva en cuanto a constructibilidad, y no aprovecha adecuadamente la infraestructura pública ni el equipamiento urbano, además de duplicar las exigencias de inversión vial cuando se combinan proyectos de urbanización y loteo, con estudios de impacto (IMIV) o aportes al espacio público.

En suma, la regulación limita la construcción por unidad de suelo, encareciendo las viviendas y alargando los plazos de los procesos de reconstrucción, sin considerar la situación excepcional – asociada al estado de catástrofe - que si reconocen otros instrumentos o subsidios para la adquisición de viviendas.

Una gran parte de las regulaciones que encarecen el precio de las viviendas o dilatan los procesos de reconstrucción, se encuentran definidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que mantiene a la fecha una serie de parámetros y definiciones que no se han puesto al día con la realidad socio-económica actual.

A lo anterior se suma una excesiva judicialización y bloqueo de permisos, y el encarecimiento del financiamiento hipotecario y de la carga tributaria. Estas condiciones también encarecen el precio de las viviendas, pero su solución radica en cuerpos legales o normativos ajenos a la Ordenanza.

El resultado es un mercado paralizado donde no se construye lo que se necesita ni se vende lo que ya está construido, y donde las familias afectadas por desastres naturales deben verse sometidas a trámites para acceder a sus viviendas como si se tratase de un régimen normal

Si bien la crisis obedece a desajustes coyunturales entre oferta y demanda, estas son solo un síntoma de un problema mucho más profundo: el costo al que se pueden producir viviendas en Chile supera largamente los ingresos de las personas. A su turno, la causa de este desajuste estructural radica, entre otras causas, en las múltiples y profundas distorsiones y restricciones al mercado del suelo urbano en Chile, que incluso afectan los desarrollos urbanos en suelos fiscales, para viviendas de interés público.

Por otro lado, los instrumentos que permiten acelerar la aprobación y construcción de proyectos de interés social se encuentran afectados a trámites innecesarios que no consideran la condición de excepcionalidad asociada a un estado de catástrofe.

Considerando que el artículo 3° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece que le corresponderá al Ministerio de Vivienda y Urbanismo estudiar las modificaciones que requiera la Ordenanza General de dicha Ley, para mantenerla al día con el avance tecnológico y desarrollo socio-económico, se han estudiado y a continuación se proponen un conjunto de modificaciones tendientes a poner al día ciertas disposiciones de la normativa, tanto para reducir o eliminar restricciones regulatorias que encarecen el precio de las viviendas, como para facilitar su construcción en procesos de reconstrucción derivados de desastres naturales.

Se espera como resultado de este conjunto de iniciativas se produzca una caída progresiva del precio real de las viviendas nuevas, con disminuciones esperadas entre un 10 y 15%, una normalización del sector construcción, y una reducción considerable en los plazos requeridos para aprobar y construir viviendas en procesos de reconstrucción asociadas a desastres naturales, sobre todo en incendios que en enero de 2026 afectaron a las regiones de Ñuble y Biobío, así como a la región de Valparaíso en 2024, se proponen otras modificaciones específicas a la OGUC relativas a proyectos emplazados en zona de catástrofe, en el sentido de acelerar su tramitación y ejecución.

Modificaciones propuestas a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

A. Materias ajustadas en el sentido de reducir el precio de la vivienda.

Constructibilidad.

- Se propone cambiar la definición de “superficie edificada” para que esta se mida hasta la cara **interior** del muro perimetral, en vez de la cara **exterior** del muro perimetral.
- En un país sísmico, como Chile, la norma vigente incentiva la minimización del espesor de muro para aprovechar la constructibilidad efectiva del proyecto. Esto afecta la constructibilidad, pero también genera un incentivo incorrecto al desarrollador, quien ve descontado de la superficie habitable de las unidades habitacionales por el muro perimetral.
- Esta modificación contempla modificaciones a los artículos 1.1.2 y 5.1.11, en que se reemplaza la palabra “exterior” por “interior”.

Caducidad de permisos.

- Se propone extender la duración de permisos de construcción de los actuales 3 años, a 6 años. Además, se incorpora la suspensión del conteo de plazo de caducidad mientras se esté a la espera de autorizaciones otorgadas por otros órganos del Estado.

Guarismo para la conversión de densidad bruta de habitantes por hectárea.

- Por regla general, los Planos Reguladores Comunales definen la densidad bruta en número de habitantes por hectárea. Esta es una atribución de los municipios, y no se afecta por la modificación propuesta a la OGUC.
- La densidad bruta (medida en habitantes por hectárea) se convierte a “viviendas por hectárea” utilizando un coeficiente definido en la OGUC, que indica el número de habitantes por vivienda a utilizar. Actualmente, este coeficiente tiene el valor de 4 habitantes por vivienda.
- El coeficiente vigente dista significativamente de la realidad demográfica actual. Según el último CENSO (2024), el tamaño promedio de los hogares es 2,8 personas, y el 21,8% de los hogares son unipersonales.
- Se propone modificar el guarismo de “4” a “2”, para recoger de manera adecuada la demografía actual. Además, para proyectos de viviendas económicas (sujeto a condiciones particulares), el guarismo será “1”.

Hipótesis de disminución de requerimiento de estacionamientos.

- La OGUC establece que todo edificio que se construya deberá proyectarse con una dotación mínima de estacionamientos de acuerdo a lo que fije el Instrumento de Planificación Territorial respectivo (artículo 2.4.1).
- La OGUC también establece que se puede rebajar la dotación de estacionamientos requerida bajo ciertas hipótesis, en particular, cercanía a infraestructura de la red de transporte.
- Sin embargo, el articulado vigente se refiere a estaciones de tranvía y ferrocarriles urbanos e interurbanos, lo que no refleja la infraestructura de movilidad actual.
- Se propone adecuar el artículo 2.4.1 para incorporar el criterio de cercanía a estaciones de Metro, tren, teleférico, o paraderos de buses en ejes estructurantes, recogiendo la realidad actual de desarrollo urbano.

Actualización de condiciones para acceder a calidad de Conjunto Armónico.

- La Ley General de Urbanismo y Construcciones define los “conjuntos armónicos” como agrupaciones de construcciones que, por condiciones de uso, localización, dimensión o ampliación, estén relacionados entre sí, de tal manera que constituyan una unidad espacial propia.
- Para estos proyectos, los coeficientes de constructibilidad, alturas mínimas y máximas y tamaños de predios definidos en las normas generales de los Planos Reguladores y su ordenanza Local podrán variarse.
- Las condiciones mínimas de uso, localización, dimensión o ampliación, para aplicar el concepto de “Conjunto Armónico” se encuentran reglamentadas en la OGUC.
- El conjunto armónico es una herramienta útil para aprovechar de mejor manera el uso de suelo, sin embargo, los requisitos para que los proyectos accedan a la calidad de “conjunto armónico” son limitadas y requieren adecuación.
- Se proponen las siguientes modificaciones para poder aumentar el uso del Conjunto Armónico:
 - Simplificación de la condición de frente de calle, eliminando el requisito de ancho de calzada (se mantiene ancho mínimo de la vía).
 - En la condición de dimensión, se disminuye el requisito de superficie desde 5.000 m² a 2.500 m².
 - Se establece un incremento de los premios de constructibilidad y altura para conjuntos armónicos correspondientes a proyectos de viviendas económicas ubicadas a en torno a vías expresas o cerca de infraestructura pública.
 - Incorpora la complementariedad del incremento de constructibilidad al aumento por fusión de terrenos.
 - Se deroga el artículo 2.6.19, para que los conjuntos armónicos no puedan ser restringidos disminuidos por los planes reguladores comunales.
- Las modificaciones precedentes se ejecutan mediante modificaciones a los artículos 2.6.4, 2.6.5, 2.6.6, 2.6.7, 2.6.8, 2.6.9 y 2.6.19 de la OGUC.

Modificación de proyectos.

- La OGUC establece que, ante modificaciones normativas de la Ordenanza que medien entre el otorgamiento de un permiso de edificación y la recepción de la obra, el propietario podrá solicitar acogerse a las nuevas disposiciones. Lo anterior, establecido en el artículo 5.1.18 de la OGUC.
- Se propone una modificación a este artículo para que los proyectos que se encuentren en esta situación, esto es, con permiso de edificación otorgado, pero sin recepción de obra, puedan acogerse a las normas actualizadas de la OGUC.
- Los proyectos que se acojan a las disposiciones actualizadas de la OGUC no estarán obligados a acogerse a nuevas disposiciones de los Instrumentos de Planificación Territorial, si estas también se hubieren modificado, salvo que el propietario expresamente lo solicite.

B. Materias ajustadas en el sentido de agilizar la tramitación y ejecución de proyectos en zonas de catástrofe.

- Se agrega un inciso nuevo al artículo 1.5.1 para que ciertos proyectos ejecutados por el MINVU o SERVIU emplazados en zonas de catástrofe puedan acreditar cumplimiento de las condiciones de movilidad, accesibilidad y mitigación vial mediante un Informe Técnico de Movilidad emitido por el SERVIU.
- Se agrega un inciso nuevo al artículo 2.1.17 que incorpora exigencias a los estudios y evaluaciones que determinen la existencia, magnitud y mitigación en áreas de riesgo.
- Se agrega un inciso nuevo al artículo 3.2.5 para que ciertos proyectos ejecutados por el MINVU o SERVIU emplazados en zona de catástrofe puedan obtener autorización de la DOM para la modificación del ancho o conformación de perfiles de las vías con un informe técnico favorable del SERVIU.
- Se agrega un inciso nuevo al artículo 5.1.1 para que ciertos proyectos ejecutados por el MINVU o SERVIU en zonas de catástrofe puedan obtener autorización de la DOM sobre el cumplimiento normativo mediante informe de profesional competente.

Todas estas modificaciones tienen por objetivo acelerar la reconstrucción de viviendas ante casos de emergencia, y aquellas emplazadas en suelos públicos.