

DDU 533

CIRCULAR ORD. N° 112 /

- ANT.:** 1) Decreto Supremo N°33 (V. y U.) de 2024, que agregó un artículo transitorio a la OGUC, en materia de caducidad de permisos de construcción.
2) Artículo 1.4.17. de la OGUC.
3) Artículo 120 de la LGUC.

MAT.: Prórroga extraordinaria por dieciocho (18) meses adicionales de permisos de construcción vigentes y sin inicio de obras a la fecha de entrada en vigencia del D.S. N°33 (V. y U.) de 2024. Instruye criterios para su cómputo y aplicación uniforme.

PERMISOS, VIGENCIA, RECEPCIONES.

SANTIAGO, 27 FEB 2026

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), corresponde a esta División interpretar las disposiciones de la dicha Ley y su Ordenanza General mediante circulares que quedarán a disposición de cualquier interesado, y en atención a diversas consultas recibidas relativas a la extensión extraordinaria de vigencia de permisos de construcción establecida por el D.S. N°33 (V. y U.) de 2024 (en adelante DS 33), se imparten las siguientes instrucciones para uniformar su aplicación.

2. MARCO NORMATIVO: DS 33.

El DS 33, publicado en el Diario Oficial el 30.09.2024, agregó a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) un artículo transitorio, estableciendo expresamente que:

"Se entenderán prorrogados por dieciocho meses adicionales, aquellos permisos de construcción que, encontrándose vigentes a la fecha de entrada en vigencia de esta norma, no han iniciado las obras correspondientes."

Asimismo, el decreto dispone que: *"El presente decreto supremo entrará en vigencia en la fecha de publicación en el Diario Oficial."*

Para la correcta aplicación de la regla precedente, debe tenerse presente que la OGUC regula la caducidad de los permisos de construcción en el artículo 1.4.17., el que dispone —en lo pertinente— que el permiso caducará automáticamente a los tres años de concedido si no se hubieren iniciado las obras correspondientes o si estas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso, precisando, además, que una obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto.

3. **ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA PRÓRROGA (REQUISITOS COPULATIVOS).**

La prórroga extraordinaria de dieciocho (18) meses adicionales resulta aplicable únicamente a aquellos permisos de construcción que cumplan copulativamente las siguientes condiciones:

- a) Que se encuentren vigentes a la fecha de entrada en vigencia del DS 33, esto es, a la fecha de su publicación en el Diario Oficial; y,
- b) Que, a dicha fecha, no hayan iniciado las obras correspondientes, conforme al criterio de "inicio de obra" descrito en el artículo 1.4.17. de la OGUC.

En consecuencia, la prórroga **no es aplicable a permisos que no se encontraban vigentes a la fecha indicada** o que, **encontrándose vigentes, hayan iniciado las obras**, por no cumplirse los requisitos exigidos por la norma transitoria.

4. **CRITERIO DE CÓMPUTO: "DIECIOCHO MESES ADICIONALES" COMO PLAZO QUE SE AGREGA AL REMANENTE VIGENTE.**

La expresión "prorrogados por dieciocho meses adicionales" debe entenderse, para efectos de su aplicación, como una extensión que se agrega al plazo de vigencia que reste al permiso a la fecha de entrada en vigencia del DS 33, siempre que se cumplan los requisitos del numeral 3 precedente.

Para que el cómputo opere, debe considerarse que la fecha de expiración original del permiso (determinada por el régimen general aplicable) debe extenderse en dieciocho (18) meses. En consecuencia, el tiempo remanente de vigencia que restaba al permiso a la fecha de entrada en vigencia del DS 33 debe incrementarse en dieciocho (18) meses.

Ejemplos ilustrativos:

- i) Si al 30 de septiembre de 2024 a un permiso le restaban dos (2) años de vigencia (porque ya transcurrió un año desde que fue concedido), deberá entenderse que a dicho permiso le restan dos (2) años más dieciocho (18) meses;
- ii) Si al 30 de septiembre de 2024 a un permiso le restaba un (1) día de vigencia, deberá entenderse que dicho permiso extendió su vigencia por dieciocho (18) meses adicionales, más un día.

Por último, la prórroga se estableció por la aplicación de la norma transitoria ("se entenderán prorrogados"), sin que sea necesario una solicitud formal por parte del interesado para su ocurrencia.

Saluda atentamente a Ud.,



JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO


MFBC

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sra. Contralora General de la República
4. Sres. Gobernadores Regionales, todas las regiones.
5. Ministerio del Medio Ambiente.
6. Biblioteca del Congreso Nacional.
7. Sres. Jefes de División MINVU.
8. Contraloría Interna MINVU.
9. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
10. Sres. Directores Regionales SERVIU.
11. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
12. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
13. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
14. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano)
15. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
16. Sres. Jefes Depto. D.D.U.I. SEREMI MINVU Regionales
17. Colegio de Arquitectos de Chile.
18. Instituto de la Construcción.
19. Cámara Chilena de la Construcción.
20. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA)
21. Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI)
22. Asociación Chilena de Municipalidades (AChM)
23. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH)
24. Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI)
25. Consejo Nacional de Desarrollo Territorial.
26. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales
27. Centro de Documentación (CEDOC) MINVU
28. OIRS
29. Jefe SIAC
30. Archivo DDU
31. Oficina de Partes DDU
32. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285