



DECLARACIÓN PÚBLICA

Sobre el Decreto Supremo N° 68, de 2026, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que modifica la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

El Colegio de Arquitectos de Chile A.G., en ejercicio de su responsabilidad institucional con el interés público, la calidad del hábitat construido, la planificación territorial y el desarrollo equilibrado de nuestras ciudades y asentamientos humanos, se pronuncia públicamente sobre el Decreto Supremo N° 68, de 2026, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), que modifica la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). El decreto fue firmado el 24 de julio pasado por el Presidente de la República y el Ministro de Vivienda y Urbanismo, y se encuentra actualmente en trámite de toma de razón ante la Contraloría General de la República, por lo que su texto aún puede ser objeto de alcances, correcciones o representaciones.

I. Antecedentes del proceso

Entre el 8 y el 22 de abril de 2026, el Minvu sometió esta modificación a consulta pública. Fue la consulta más participativa en la historia de esta normativa: 957 registros de participación, superando el récord anterior —950 registros, alcanzado por la consulta sobre predios rústicos— y muy por sobre el promedio de 84,5 registros que arrojaron las 22 consultas realizadas entre 2022 y 2025. El 75,3% de los registros correspondió a organizaciones y personas de la sociedad civil, 13,1% al sector privado y 10,0% a organismos públicos, entre ellos numerosos municipios.

El Colegio de Arquitectos de Chile presentó sus propias observaciones formales el 23 de abril de 2026, calificando el paquete normativo como una desregulación selectiva de alta intensidad que incidía sobre variables estructurales del desarrollo urbano —densidad, altura, constructibilidad, vigencia de permisos, control intersectorial y facultades comunales— sin un sistema equivalente de contrapesos sobre infraestructura, riesgo, equidad territorial y gobernanza local.

El propio balance de participación ciudadana publicado por el Minvu confirma que las preocupaciones planteadas por nuestro Colegio fueron compartidas por una proporción mayoritaria de los participantes en, al menos, seis de las nueve materias sometidas a consulta. Sin perjuicio de ello, el texto finalmente remitido a Contraloría



modifica de manera acotada solo tres de esas nueve materias, retira íntegramente una disposición, y mantiene el resto sustancialmente igual a la versión observada.

Cabe hacer presente que, en el mismo trámite de toma de razón, actores del sector inmobiliario ya han planteado ante la Contraloría la conveniencia de ampliar aún más los efectos del decreto —incluyendo su aplicación retroactiva a proyectos ya ingresados a las Direcciones de Obras Municipales—, lo que subraya la urgencia de que la voz técnica de la arquitectura y el urbanismo también sea escuchada en esta etapa.

II. Balance entre lo observado y el texto final

El siguiente cuadro resume, para cada una de las nueve materias sometidas a consulta, el volumen de observaciones específicas identificadas por el propio Minvu y el resultado que finalmente recogió el Decreto Supremo N° 68.

Materia	N° de observaciones específicas*	Resultado en el Decreto Supremo N° 68
Densidad máxima (art. 2.1.22 y transitorio)	488	Ajuste parcial: coeficiente de 4 a 2,8 (y esquema 1,4 / 2 según cercanía a transporte)
Conjunto armónico (arts. 2.6.4 a 2.6.9 y 2.6.19)	195	Ajuste parcial: solo el art. 2.6.19, acotado a zonas de conservación histórica
Estacionamientos (art. 2.4.1)	149	Sin cambios de fondo; se amplía el criterio de aplicación
Caducidad de permisos (art. 1.4.17)	144	Retirada íntegramente del decreto
Superficie edificada (arts. 1.1.2 y 5.1.11)	117	Sin cambios
Modificación de proyectos aprobados (art. 5.1.18)	87	Ajuste parcial: umbral de 25% a 20%
Movilidad e IMIV (art. 1.5.1)	83	Sin cambios
Reconstrucción (arts. 3.2.5 y 5.1.1)	83	Sin cambios
Estudios en áreas de riesgo	75	Sin cambios



Materia	N° de observaciones específicas*	Resultado en el Decreto Supremo N° 68
(art. 2.1.17)		

* Presentaciones con observaciones específicas identificadas por el Minvu para cada materia. Una misma presentación puede referirse a más de una materia, por lo que estas cifras no son sumables al total de 957 registros.

De las nueve materias, el único retiro de fondo fue la ampliación del plazo de caducidad de los permisos de edificación de tres a seis años (art. 1.4.17); uno de los puntos que mayor resistencia generó durante la consulta pública, por sus riesgos de especulación de suelo, congelamiento normativo y debilitamiento de la planificación comunal. En materia de densidad, el ajuste del coeficiente de conversión de 4 a 2,8 —cifra que coincide con el promedio nacional de habitantes por vivienda del Censo 2024— recoge parcialmente el argumento técnico más citado por los observantes, pero no responde a la objeción de fondo: que cualquier reducción del coeficiente intensifica el uso del suelo sin modificar formalmente los instrumentos de planificación territorial. En conjunto armónico, el artículo 2.6.19 no fue derogado como se planteaba originalmente, pero la facultad de los planes reguladores comunales para moderar los incrementos de altura y constructibilidad quedó acotada exclusivamente a zonas de conservación histórica con al menos tres inmuebles protegidos, dejando sin ese resguardo a la enorme mayoría del territorio comunal del país.

III. Aspectos que el Colegio considera graves para el desarrollo urbano y la calidad de vida

3.1 Densificación sin evaluación de capacidad de carga urbana

Incluso con el coeficiente ajustado a 2,8 habitantes por vivienda —y especialmente con los guarismos de 1,4 dentro de 600 metros de infraestructura de transporte público relevante y de 2 dentro de 300 metros de vías expresas o troncales—, el mecanismo continúa multiplicando la cantidad de viviendas permitidas por hectárea respecto del régimen vigente, sin exigir estudios previos de capacidad de redes sanitarias, viales o de equipamiento urbano.



El artículo transitorio agrava este efecto. Obliga a multiplicar por 4 los valores de densidad de los planes reguladores comunales expresados en viviendas por hectárea, y ese valor —ya cuadruplicado— es el que luego se somete al nuevo y más bajo coeficiente de conversión: una doble operación de intensificación cuyo efecto acumulado no fue sometido a Evaluación Ambiental Estratégica, pese a que la Ley N°19.300 y su reglamento la exigirían para un instrumento de este alcance, tal como se advirtió reiteradamente durante la consulta pública en esta materia, la que concentró, con 488 observaciones específicas, el mayor volumen de rechazo de todo el proceso. El mismo artículo transitorio dispone, además, que ese factor se aplicará siempre como densidad bruta, incluso en los planes reguladores que definieron su densidad como neta, lo que puede alterar el sentido original de instrumentos de planificación ya vigentes y generar controversias interpretativas entre Direcciones de Obras, Secretarías Regionales Ministeriales y titulares de proyectos.

A esto se suma la rebaja del umbral de acceso a Conjunto Armónico de 5.000 a 2.500 m², la eliminación de la exigencia de una calzada mínima de 14 metros, y bonos de hasta 75% en constructibilidad y 50% en altura para vivienda económica bien localizada. La combinación de estos factores —predios más pequeños, calles más angostas y bonos de mayor magnitud— habilita edificaciones de intensidad considerablemente mayor en tejidos urbanos que no fueron diseñados ni dotados de infraestructura para ese nivel de ocupación. La propia consulta ciudadana documentó escenarios de acumulación de beneficios (fusión predial más Conjunto Armónico) cercanos a un 105% de aumento en constructibilidad; el Colegio hace presente que el Decreto no incluye al artículo 2.6.8 —que impedía esa acumulación— entre las disposiciones modificadas, por lo que resulta indispensable que el Minvu y la Contraloría confirmen expresamente si dicha salvaguarda continúa vigente.

3.2 Erosión de las atribuciones de planificación territorial de los municipios

Cada una de las modificaciones reseñadas opera recalibrando parámetros nacionales que se superponen a lo definido localmente en los planes reguladores comunales, sin exigir procesos de actualización, evaluación ambiental estratégica ni participación ciudadana a nivel comunal, pese a que la densidad es, según la propia consulta, uno de los componentes más debatidos con la comunidad al elaborar estos instrumentos.

En estacionamientos (artículo 2.4.1) se mantiene la eliminación de la facultad de los instrumentos de planificación territorial para prohibir la rebaja de la dotación



exigida, ampliándose además el criterio territorial de aplicación. En conjunto armónico, la facultad comunal que sobrevive tras la modificación del artículo 2.6.19 solo opera en zonas de conservación histórica con tres o más inmuebles protegidos: fuera de ese supuesto —es decir, en la enorme mayoría de las comunas del país— ningún plan regulador podrá moderar los incrementos de altura y constructibilidad que este decreto establece. El Colegio estima que este diseño vacía de contenido una herramienta de contrapeso local que los propios municipios solicitaron mantener o fortalecer durante la consulta.

3.3 Debilitamiento de los contrapesos técnicos e institucionales

El artículo 1.5.1 reemplaza la tramitación, revisión y pronunciamiento de organismos sectoriales por un Informe Técnico de Movilidad emitido por el propio Servicio de Vivienda y Urbanización (Serviu) que impulsa o patrocina el proyecto, para toda obra que se califique de “interés público”, reconstrucción o programa habitacional estatal. El texto final no acota ni define ese concepto, pese a ser la petición más reiterada durante la consulta, y mantiene concentradas en un mismo organismo las funciones de promotor y evaluador técnico del proyecto.

En estudios de riesgo (artículo 2.1.17), la Dirección de Obras Municipales queda obligada a considerar válidos y suficientes los estudios suscritos por profesionales competentes, salvo “inconsistencias manifiestas”: un estándar que la propia consulta calificó de ambiguo y que traslada a profesionales privados una responsabilidad de resguardo público, en un país con alta exposición a incendios, inundaciones y remociones en masa, y con capacidades técnicas muy desiguales entre municipios.

En reconstrucción (artículos 3.2.5 y 5.1.1) se mantiene la posibilidad de otorgar Permiso de Edificación y Recepción Simultánea a proyectos estatales exigiendo el cumplimiento de normas de seguridad, estabilidad y habitabilidad, pero expresamente “sin considerar normas urbanísticas”. El Colegio comparte el objetivo de acelerar la reconstrucción, pero advierte que una exención genérica de esta naturaleza —sin un listado acotado de las normas eventualmente flexibilizables ni un límite temporal explícito— arriesga consolidar de manera permanente soluciones habitacionales emplazadas sin las condiciones urbanísticas mínimas de seguridad y calidad de vida.



3.4 Efectos sobre las finanzas municipales y el financiamiento del espacio público

El cambio en la forma de medir la superficie edificada —de la cara exterior a la cara interior de los muros perimetrales, artículos 1.1.2 y 5.1.11— incrementa la superficie útil computable dentro de una misma envolvente, elevando la edificabilidad efectiva de los proyectos sin modificar ningún otro parámetro normativo. La consulta ciudadana advirtió que este mismo cambio reduce la base de cálculo de los derechos municipales de edificación (artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones) y de los aportes al espacio público de la Ley N°20.958. En otras palabras: a mayor densidad e intensidad de uso permitidas por este decreto, menores serán, proporcionalmente, los recursos municipales disponibles para financiar la infraestructura y las mitigaciones que esa misma densidad exige.

3.5 Ausencia de fundamento técnico para las promesas de reducción de precios

El Ejecutivo ha señalado públicamente que espera una baja de entre 10% y 15% en el precio real de las viviendas nuevas como resultado de esta reforma. Sin embargo, una de las objeciones técnicas más repetidas durante la consulta —en particular respecto de densidad y conjunto armónico— fue precisamente la falta de un estudio que acredite que la intensificación normativa se traduce en menores precios finales, y no, como advierten numerosas observaciones, en un aumento del valor del suelo bien conectado que termine capturado por la renta de la tierra antes que por quien compra la vivienda. El Colegio de Arquitectos de Chile insiste en que una reforma de este alcance debe sustentarse en estudios técnico-económicos públicos y verificables, y no solamente en una proyección declarada.

3.6 El decreto supremo como vía de reforma, frente al precedente legislativo de la Ley N°21.450

Los dos gobiernos que precedieron a la actual administración enfrentaron desafíos estructurales de naturaleza comparable a los que motivan el Decreto Supremo N°68 —déficit habitacional, gestión de suelo urbano, integración social— y optaron por tramitarlos mediante ley. La Ley N°21.450, de 2022, sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y Plan de Emergencia Habitacional (PEH), fue discutida y aprobada por el Congreso Nacional. Su continuidad no ha sido objeto de controversia entre sectores políticos: en diciembre de 2025, tanto el Senado como la Cámara de Diputadas y Diputados aprobaron por unanimidad su prórroga



hasta el 31 de diciembre de 2029, en atención a los resultados alcanzados —a noviembre de 2025, un 91% de avance de la meta comprometida, equivalente a 236.000 de las 260.000 viviendas proyectadas—.

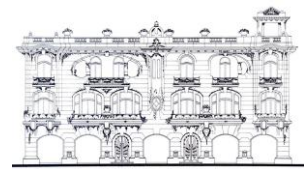
El Decreto Supremo N°68 pretende abordar una parte de los mismos objetivos de política pública —incrementar la oferta de vivienda y acelerar la reconstrucción— por una vía distinta: la potestad reglamentaria del Presidente de la República, ejercida sin el trámite ni el escrutinio del Congreso Nacional, y sujeta únicamente al control de juridicidad de la Contraloría General de la República. El Colegio de Arquitectos de Chile hace presente este contraste. Cuando problemas de esta misma naturaleza y magnitud han sido abordados por la vía legislativa, el resultado ha gozado de legitimidad transversal y de continuidad institucional, verificada empíricamente en cuatro años de aplicación. La opción por el decreto supremo para introducir modificaciones de efecto estructural sobre la densidad, la altura, la constructibilidad, los estacionamientos y la planificación territorial de las ciudades chilenas desatiende ese precedente y concentra en el Poder Ejecutivo, sin el concurso de los demás poderes del Estado, decisiones cuyo alcance y permanencia ameritan el mismo estándar de deliberación democrática.

IV. Elementos que el Colegio reconoce positivamente

En un ejercicio de rigor y honestidad técnica, el Colegio de Arquitectos de Chile reconoce que el proceso de consulta tuvo algún efecto sobre el texto final:

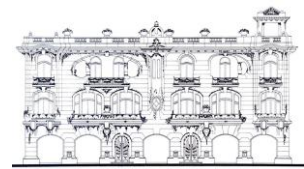
- El retiro completo de la ampliación del plazo de caducidad de los permisos de edificación (artículo 1.4.17), coherente con la advertencia formulada por nuestro Colegio en abril.
- El acercamiento del coeficiente de conversión de densidad al dato censal real (2,8 habitantes por vivienda).
- La subsistencia, aunque acotada a zonas de conservación histórica, de una facultad comunal de moderación en el artículo 2.6.19.
- La reducción del umbral de modificación de proyectos aprobados, de 25% a 20% de aumento de superficie edificada (artículo 5.1.18).

Estos ajustes confirman que la participación ciudadana incidió en el resultado final. Pero su carácter parcial y acotado —frente al volumen y la contundencia del rechazo registrado precisamente en las materias de mayor impacto sobre la forma urbana y la calidad de vida— exige que el Estado profundice, y no dé por cerrado, el proceso de revisión de esta normativa.



V. Lo que solicita el Colegio de Arquitectos de Chile

1. A la Contraloría General de la República, ejercer con el máximo rigor su control de juridicidad durante el trámite de toma de razón en curso, examinando en particular: (a) la compatibilidad de la reasignación de competencias del IMIV al SERVIU con el marco legal vigente del sistema de evaluación de impactos en la movilidad (DS N°30 de 2017, del MTT); (b) la eventual afectación de la autonomía municipal reconocida en el artículo 3° letra b) de la Ley N°18.695, particularmente en las disposiciones de densidad y conjunto armónico; y (c) la vigencia efectiva del artículo 2.6.8 de la OGUC, dado que el Decreto no lo incluye entre las disposiciones modificadas pese a que la versión sometida a consulta proponía suprimirlo.
2. Al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, convocar una mesa técnica con el Colegio de Arquitectos de Chile, la Asociación Chilena de Municipalidades y las universidades con programas de arquitectura y urbanismo, antes de que este decreto surta plenos efectos, para revisar específicamente las materias de densidad, conjunto armónico, estacionamientos e IMIV, que concentraron un rechazo ciudadano mayoritario y no fueron objeto de ajustes sustantivos.
3. Hacer públicos los estudios técnicos de capacidad de infraestructura que sustentan los nuevos coeficientes de densidad y los incrementos de constructibilidad y altura, así como el estudio económico que respalda la proyección de baja en el precio de las viviendas.
4. Someter a Evaluación Ambiental Estratégica, conforme a la Ley N°19.300 y su reglamento, toda modificación normativa futura que intensifique de manera significativa el uso del suelo urbano.
5. Reiterar la plena disposición del Colegio de Arquitectos de Chile a colaborar técnicamente con el Minvu, la Contraloría General de la República y el Congreso Nacional en el perfeccionamiento de esta normativa, en la convicción de que la reactivación del sector construcción y la urgencia habitacional del país no son incompatibles con ciudades mejor planificadas, más seguras y con mejor calidad de vida para quienes las habitan.
6. Evaluar, para toda futura modificación de alcance estructural sobre la densidad, la altura, la constructibilidad o la planificación territorial de las ciudades chilenas, su tramitación mediante un proyecto de ley ante el Congreso Nacional, siguiendo el estándar de deliberación, legitimidad



transversal y continuidad institucional demostrado por la Ley N°21.450 sobre integración social, gestión de suelo y Plan de Emergencia Habitacional.

VI. Palabras finales

La propia magnitud que sus impulsores atribuyen a esta reforma —presentada como la modificación más trascendental en la historia de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones— exige un estándar de deliberación técnica y territorial a la altura de sus efectos. El Colegio de Arquitectos de Chile A.G. reafirma su rol de resguardo del interés público en el desarrollo urbano del país y pone a disposición de las autoridades competentes su capacidad técnica, con el único propósito de construir una regulación que concilie la urgencia habitacional con la calidad de vida de quienes habitan nuestras ciudades y territorios.

**Directorio Nacional
Colegio de Arquitectos de Chile A.G.**