

MANUAL TÉCNICO

PARA LA REGULARIZACIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN



AMPLIACIONES



TERRAZAS



PISCINAS



BALCONES



COBERTIZOS

Marco de referencia: Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) y Ley N° 20.898



NORMATIVA
VIGENTE



PROCEDIMIENTOS
PASO A PASO



CRITERIOS
TÉCNICOS



ELABORADO POR:

SVONKO ANIC O.
INGENIERO INDUSTRIAL



CreaPlan
DESARROLLO LOCAL



GUÍA COMPLETA
Y ACTUALIZADA



NORMATIVA VIGENTE
A JULIO DE 2026



ORIENTADO A PROPIETARIOS
Y PROFESIONALES

Índice de Contenidos

1. Objetivo y alcance del manual
2. Marco normativo aplicable
3. Metodología de diagnóstico técnico
4. Procedimiento simplificado — Ley N° 20.898
5. Procedimiento regular — Permiso de Edificación
6. Especificación técnica: piscinas
7. Especificación técnica: terrazas y balcones
8. Especificación técnica: ampliaciones y segundos niveles
9. Especificación técnica: cobertizos
10. Saneamiento de título de dominio — DL 2.695
11. Matriz de responsabilidades y firmas
12. Glosario técnico-normativo
13. Preguntas frecuentes técnicas
14. Lista de verificación y entidades competentes
15. Autoría y responsabilidad del documento

1. Objetivo y alcance del manual

El presente documento constituye una guía técnico-normativa orientada a propietarios, profesionales del área de la construcción y equipos de asesoría, con el objeto de sistematizar el procedimiento de regularización de obras de edificación ejecutadas sin permiso municipal o sin recepción definitiva, en el marco de la legislación urbanística vigente en Chile a julio de 2026.

El alcance del manual comprende las siguientes tipologías de obra: ampliaciones de superficie habitable, segundos niveles, terrazas (abiertas y cerradas), balcones, piscinas y cobertizos, abordando en cada caso el fundamento normativo aplicable, el procedimiento administrativo correspondiente, los roles profesionales involucrados y las firmas exigidas por la autoridad competente.

Este documento no sustituye la asesoría profesional individualizada. Cada predio presenta condiciones particulares de emplazamiento, normativa comunal y estado de dominio que deben ser evaluadas específicamente por un profesional competente y por la Dirección de Obras Municipales (DOM) del territorio correspondiente.

2. Marco normativo aplicable

El proceso de regularización de edificaciones en Chile se sustenta en un sistema normativo jerarquizado, compuesto por la ley, la ordenanza reglamentaria y las normas técnicas específicas. A continuación se detallan los cuerpos legales que rigen la materia.

2.1 Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), Decreto con Fuerza de Ley N° 458

El artículo 116 de la LGUC dispone que la construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General.

Referencia normativa: Artículo 116, Ley General de Urbanismo y Construcciones (DFL 458 de 1975) [web:59][web:65].

2.2 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), Decreto Supremo N° 47 de 1992

La OGUC reglamenta la aplicación práctica de la LGUC. Su artículo 5.1.4 regula el Permiso de Obra Menor, aplicable a ampliaciones de hasta 100 m² y a modificaciones que no alteren la estructura del edificio, exigiendo solicitud firmada conjuntamente por el propietario y el arquitecto autor del proyecto.

Referencia normativa: Artículo 5.1.4 N°1, letra A, OGUC (Decreto Supremo N° 47 de 1992, Minvu) [web:19][web:62][web:68].

2.3 Ley N° 20.898 — Procedimiento simplificado de regularización

Establece un procedimiento excepcional y simplificado para la regularización de viviendas de autoconstrucción y sus ampliaciones, edificadas con anterioridad al 4 de febrero de 2016, mediante la obtención conjunta del permiso y la recepción definitiva, con rebajas en los derechos municipales según tramos de avalúo fiscal. Su vigencia fue prorrogada hasta el 31 de diciembre de 2027.

Referencia normativa: Ley N° 20.898, Biblioteca del Congreso Nacional (última modificación registrada en 2025-2026) [web:54][web:5].

2.4 Decreto N° 10 de 2026, Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Modifica la OGUC incorporando técnicas habilitantes alternativas al permiso o autorización tradicional para la ejecución de determinadas obras, con el propósito de agilizar procesos de menor complejidad técnica.

Referencia normativa: Decreto N° 10 (23 de febrero de 2026), Ministerio de Vivienda y Urbanismo [web:4][web:66].

2.5 Decreto Ley N° 2.695 de 1979

Regula el procedimiento de saneamiento de la posesión material de bienes raíces cuyo título de dominio se encuentra irregular o inexistente, administrado por el Ministerio de Bienes Nacionales, requisito previo indispensable cuando el solicitante de la regularización de obra no acredita dominio inscrito.

Referencia normativa: Decreto Ley N° 2.695 de 1979, Ministerio de Bienes Nacionales [web:39][web:33].

2.6 Normas técnicas complementarias

Toda obra que involucre elementos estructurales (segundos niveles, balcones en voladizo, piscinas de hormigón armado) debe cumplir además con las normas técnicas chilenas de diseño estructural, en particular NCh431 (sobrecargas de nieve), NCh432 (acción del viento) y NCh433 (diseño sísmico de edificios), cuyo cumplimiento debe ser certificado por el ingeniero civil responsable del cálculo.

Referencia normativa: NCh431.Of1977, NCh432.Of1971 y NCh433.Of1996, Instituto Nacional de Normalización [web:67].

Cuerpo normativo	Materia regulada	Autoridad competente
LGUC (Art. 116)	Obligatoriedad general del permiso de edificación	DOM municipal
OGUC (Art. 5.1.4)	Procedimiento de Obra Menor	DOM municipal
Ley 20.898	Regularización simplificada (obras pre-2016)	DOM municipal
Decreto 10/2026	Técnicas habilitantes alternativas	Minvu / DOM
DL 2.695/1979	Saneamiento de títulos de dominio	Ministerio de Bienes Nacionales
NCh431/432/433	Exigencias de diseño estructural	Ingeniero civil responsable

3. Metodología de diagnóstico técnico

Previo a la elaboración de cualquier expediente, se recomienda aplicar la siguiente secuencia de verificación, que permite determinar con precisión la vía procedimental aplicable y evita la presentación de solicitudes improcedentes ante la DOM.

3.1 Variable temporal: fecha de ejecución de la obra

- Obra ejecutada con anterioridad al 4 de febrero de 2016: procedimiento simplificado conforme a la Ley N° 20.898 (sección 4).
- Obra ejecutada con posterioridad a dicha fecha: procedimiento regular conforme a la OGUC (sección 5).

La acreditación de la fecha de construcción puede sustentarse en fotografía aérea histórica georreferenciada, certificados de avalúo fiscal del Servicio de Impuestos Internos (SII) con fecha anterior al corte legal, boletas de servicios básicos, o declaraciones de vecinos colindantes con valor de indicio ante la DOM.

3.2 Variable dimensional: superficie edificada

Rango de superficie	Procedimiento aplicable
Vivienda total $\leq 90 \text{ m}^2$	Ley del Mono, tramo de máximo beneficio
Vivienda total entre 90 m^2 y 140 m^2	Ley del Mono, tramo especial (según modificación vigente)
Ampliación aislada $\leq 100 \text{ m}^2$ (post-2016)	Permiso de Obra Menor (Art. 5.1.4 OGUC)
Ampliación aislada $> 100 \text{ m}^2$ o con alteración estructural	Permiso de Edificación regular

3.3 Variable jurídica: estado del título de dominio

- Dominio inscrito y vigente en el Conservador de Bienes Raíces: se procede directamente a la regularización de la obra.
- Dominio no inscrito, imperfecto o en posesión material sin título: debe tramitarse previa o paralelamente el saneamiento conforme al DL 2.695 (sección 10).

3.4 Variable territorial: condición del emplazamiento

Se debe verificar mediante el Certificado de Informaciones Previas (CIP) si el predio se encuentra afectado por zonas de riesgo (geológico, de inundación o de remoción en masa), franjas de protección de cauces, declaratorias de zona típica o pintoresca, o afectación a utilidad pública, condiciones que pueden restringir o impedir la regularización.

Caso de aplicación: Un propietario que dispone de una ampliación de 45 m^2 construida en 2013, con dominio inscrito y fuera de zona de riesgo, cumple simultáneamente las cuatro variables favorables y puede tramitar directamente por la vía de la Ley N° 20.898, sin trámites previos adicionales.

4. Procedimiento simplificado — Ley N° 20.898

Este procedimiento, comúnmente denominado 'Ley del Mono', constituye la vía más eficiente para la regularización de construcciones ejecutadas sin permiso con anterioridad al 4 de febrero de 2016, al integrar en un solo acto administrativo el permiso y la recepción definitiva.

4.1 Requisitos de admisibilidad

Requisito	Especificación técnica
Antigüedad	Construcción existente y acreditable antes del 4 de febrero de 2016
Superficie	Hasta 90 m ² en el tramo general; hasta 140 m ² en el tramo especial vigente
Avalúo fiscal	No superior a 1.000 UF; excepcionalmente hasta 2.000 UF según modificación legal
Emplazamiento	Fuera de áreas de riesgo, zonas de protección o bienes nacionales de uso público
Situación contenciosa	Ausencia de juicios, denuncias o reclamos pendientes ante la DOM o tribunales
Habitabilidad mínima	Cumplimiento de condiciones de seguridad estructural, estabilidad e instalaciones domiciliarias

4.2 Procedimiento administrativo detallado

1. Verificación documental de antigüedad: el propietario recopila los antecedentes que acrediten la existencia de la obra antes del 4 de febrero de 2016 (registro fotográfico, boletas, certificado de avalúo histórico).
2. Obtención del Certificado de Avalúo Fiscal a la fecha de corte legal, mediante solicitud ante el Servicio de Impuestos Internos (SII), presencial o a través del portal sii.cl. Este certificado determina el tramo de rebaja aplicable en los derechos municipales.
3. Contratación de profesional competente (arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor o constructor civil), habilitado y con patente profesional vigente, quien asumirá la responsabilidad técnica del expediente conforme a los artículos 17 y 18 de la LGUC.
4. Levantamiento del plano de emplazamiento a escala 1:500, que grafica la ubicación de la construcción respecto de los deslindes y vías públicas, y del plano de la edificación a escala 1:50, con la distribución funcional interior, ambos suscritos por el profesional competente.
5. Elaboración del Informe de habitabilidad y seguridad, documento técnico mediante el cual el profesional certifica el cumplimiento de condiciones mínimas de estabilidad estructural, ventilación, iluminación natural e instalaciones sanitarias y eléctricas.
6. Suscripción de la Declaración Simple por parte del propietario, mediante la cual acredita su calidad de dueño del inmueble y la inexistencia de reclamos o litigios pendientes sobre la propiedad.
7. Elaboración del Formulario Único de Estadísticas de Edificación del Instituto Nacional de Estadísticas (INE), habitualmente completado por el profesional a cargo del expediente.
8. Incorporación de copia del certificado de subsidio habitacional, cuando corresponda.

9. Ingreso de la 'Solicitud de Permiso y Recepción Definitiva Simultánea' ante la Dirección de Obras Municipales de la comuna respectiva, suscrita conjuntamente por el propietario y el profesional competente.
10. Revisión de admisibilidad y análisis técnico por parte de la DOM, con un plazo legal de resolución de 90 días corridos desde la completitud del expediente.
11. Pago de derechos municipales aplicando la rebaja correspondiente al tramo de avalúo fiscal acreditado (sección 4.3), efectuado por el propietario en la Tesorería Municipal.
12. Emisión del Certificado de Regularización, documento que consolida el permiso de edificación y la recepción definitiva, suscrito por el Director de Obras Municipales.

Responsable del trámite: El propietario del inmueble (o su representante legal con mandato notarial) actúa como solicitante formal del trámite; la responsabilidad técnica recae exclusivamente en el profesional competente contratado.

Firmas exigidas: (1) Firma del propietario en la Declaración Simple y en la Solicitud de Permiso y Recepción Definitiva Simultánea. (2) Firma del profesional competente en los planos de emplazamiento y edificación, y en el Informe de habitabilidad y seguridad. (3) Firma del Director de Obras Municipales en el Certificado de Regularización.

Caso de aplicación: Propietaria con vivienda de avalúo fiscal de 350 UF y ampliación de 40 m² construida en 2012. Contrató a un arquitecto que levantó los planos de emplazamiento y edificación, y emitió el informe de habitabilidad. La propietaria suscribió la Declaración Simple y la solicitud conjunta. Por encontrarse en el primer tramo de avalúo, pagó únicamente el 25% del derecho municipal correspondiente.

4.3 Estructura de rebajas en derechos municipales

Tramo de avalúo fiscal	Rebaja aplicable	Derecho municipal a pagar
Hasta 400 UF	75%	25% del derecho municipal
Entre 400 UF y 1.000 UF	50%	50% del derecho municipal
Sobre 1.000 UF	Sin rebaja	100% del derecho municipal
Propietario de 65 años o más, o residente con discapacidad inscrita	Exención total	0%

4.4 Vigencia y plazo legal

El procedimiento simplificado establecido en la Ley N° 20.898 mantiene su vigencia hasta el 31 de diciembre de 2027. Vencido dicho plazo, la regularización de obras antiguas deberá tramitarse exclusivamente por la vía del permiso de edificación regular, con incrementos estimados de entre 3 y 5 veces en el costo total del trámite y ampliación significativa de los plazos de resolución. Se recomienda técnicamente iniciar el expediente con no menos de 6 meses de anticipación al vencimiento del plazo legal.

5. Procedimiento regular — Permiso de Edificación

Toda obra ejecutada con posterioridad al 4 de febrero de 2016 queda excluida del procedimiento simplificado y debe tramitarse conforme al régimen general establecido en la LGUC y la OGUC, mediante Permiso de Edificación o Permiso de Obra Menor, según la magnitud y naturaleza de la intervención.

5.1 Ámbito de aplicación del Permiso de Obra Menor

El artículo 5.1.4 de la OGUC define como obra menor toda ampliación ejecutada por una sola vez o sucesivamente hasta un máximo de 100 m² de superficie, siempre que no comprometa elementos estructurales del edificio existente.

- Certificado de Informaciones Previas (CIP) vigente, emitido por la DOM.
- Especificaciones técnicas de la obra proyectada.
- Planos de arquitectura suscritos por profesional competente.
- Antecedentes de permisos anteriores del predio, si existieren.
- Certificado de patente profesional vigente del arquitecto o ingeniero responsable.

Referencia normativa: Artículo 5.1.4 N°1, letra A, OGUC — Solicitud firmada por el propietario y el arquitecto autor del proyecto [web:62][web:68].

5.2 Procedimiento administrativo detallado

13. Solicitud del Certificado de Informaciones Previas (CIP) ante la DOM, documento que establece la normativa urbanística aplicable al predio: coeficiente de constructibilidad, rasantes, distanciamientos y uso de suelo permitido.
14. Contratación de arquitecto para el diseño del proyecto, en estricta observancia de los parámetros normativos indicados en el CIP y en el Plan Regulador Comunal vigente.
15. Elaboración del expediente técnico completo: planos de arquitectura, especificaciones técnicas y, cuando exista compromiso estructural (muros de carga, segundos niveles, voladizos), memoria de cálculo estructural suscrita por ingeniero civil, conforme a las normas NCh431, NCh432 y NCh433.
16. Ingreso de la solicitud de permiso ante la DOM, adjuntando el expediente técnico completo y el comprobante de pago de derechos municipales (1,5% del presupuesto de obra estimado para ampliaciones), suscrita conjuntamente por el propietario y el profesional responsable.
17. Revisión técnica por parte de la DOM; de existir observaciones, se emite un giro de observaciones que el profesional debe subsanar y reingresar dentro del plazo fijado.
18. Otorgamiento del Permiso de Edificación, suscrito por el Director de Obras Municipales, que habilita formalmente la ejecución o el reconocimiento de la obra construida.
19. Solicitud de Recepción Definitiva una vez concluida la obra, trámite que incluye inspección técnica de la DOM para verificar la correspondencia entre lo ejecutado y lo aprobado en el permiso.
20. Actualización de los antecedentes de la propiedad en el Servicio de Impuestos Internos y, cuando corresponda, en el Conservador de Bienes Raíces.

Responsable del trámite: El propietario encabeza la solicitud en su calidad de dueño del inmueble; el diseño y la responsabilidad técnica del proyecto recaen en el arquitecto, y en el ingeniero civil cuando exista compromiso estructural.

Firmas exigidas: (1) Firma del propietario en la solicitud de permiso. (2) Firma del arquitecto en los planos de arquitectura y especificaciones técnicas. (3) Firma del ingeniero civil en la memoria de cálculo estructural, cuando corresponda. (4) Firma del Director de Obras Municipales en el permiso y en la recepción definitiva.

Caso de aplicación: Propietario que ejecutó un segundo nivel de 60 m² en 2020, sin permiso previo. Al ser posterior a 2016, contrató arquitecto para el diseño y planimetría, e ingeniero civil para la memoria de cálculo estructural del nuevo nivel. Suscribió la solicitud como propietario, pagó el 1,5% del presupuesto de obra y obtuvo la recepción definitiva en un plazo total de 5 meses.

5.3 Estimación de costos y plazos

Tipología de obra	Derecho municipal aplicable	Plazo estimado de resolución
Ampliación — Permiso de Obra Menor	1,5% del presupuesto de obra	Hasta 15 días desde ingreso completo
Modificación sin alteración de superficie	1,0% del presupuesto de obra	Hasta 15 días
Permiso de Edificación regular (obra nueva o mayor)	1,5% a 2,0% del presupuesto de obra	2 a 6 meses

6. Especificación técnica: piscinas

La regularización de piscinas presenta una particularidad normativa vinculada a su distancia respecto de los deslindes prediales y a la naturaleza estructural de la obra.

6.1 Determinación de exigibilidad del permiso

- Piscinas emplazadas a una distancia superior a 1,50 metros de los deslindes prediales: generalmente no requieren Permiso de Obra Menor, sin perjuicio de verificar exigencias específicas de la ordenanza local comunal.
- Piscinas emplazadas a menos de 1,50 metros del deslinde, o de estructura permanente en hormigón armado: requieren Permiso de Edificación, con planos de arquitectura y memoria de cálculo estructural.
- Piscinas elevadas o desmontables, de carácter no permanente: no requieren permiso de edificación, pero deben cumplir con las exigencias de seguridad relativas a cierre perimetral establecidas en la ordenanza local.

Referencia normativa: *Criterio de distanciamiento de 1,50 m respecto de deslindes prediales para exención de Permiso de Obra Menor, según práctica administrativa municipal (ej. Municipalidad de Providencia) [web:29].*

6.2 Procedimiento técnico

21. Levantamiento topográfico o medición directa de la distancia entre la piscina y los deslindes prediales.
22. Solicitud del Certificado de Informaciones Previas (CIP) ante la DOM correspondiente.
23. Cuando la piscina requiera permiso, contratación de arquitecto para el plano de emplazamiento y de ingeniero civil para la memoria de cálculo estructural, en el caso de estructuras de hormigón armado, conforme a NCh433.
24. Incorporación de especificaciones técnicas de impermeabilización y sistema de filtrado, provistas habitualmente por el proveedor o instalador especializado.
25. Ingreso de la solicitud ante la DOM con las firmas del propietario y del profesional responsable, y pago de los derechos municipales correspondientes.
26. Obtención de la aprobación y, cuando corresponda, de la recepción definitiva de la obra.

Responsable del trámite: El propietario presenta la solicitud; la intervención del ingeniero civil es obligatoria únicamente en piscinas de estructura permanente en hormigón armado.

Firmas exigidas: (1) Firma del propietario en la solicitud. (2) Firma del arquitecto en el plano de emplazamiento. (3) Firma del ingeniero civil en la memoria de cálculo estructural (piscinas de hormigón armado). (4) Firma de la DOM en la resolución de aprobación.

Caso de aplicación: Piscina de fibra de vidrio de 4x2 metros, emplazada a 3 metros del deslinde: no requiere permiso de edificación conforme al criterio de distanciamiento, aunque se recomienda informar el emplazamiento a la DOM. Piscina de hormigón armado de 8x4 metros adosada al límite predial: requiere Permiso de Edificación con memoria de

cálculo estructural suscrita por ingeniero civil, dado el compromiso estructural y la proximidad al deslinde.

7. Especificación técnica: terrazas y balcones

El tratamiento normativo de terrazas y balcones varía sustancialmente según su condición constructiva: estructura abierta, techumbre permanente, o cerramiento con muros.

7.1 Terraza abierta a nivel de suelo

- No requiere permiso de edificación cuando se trata de una plataforma sin cimentación relevante ni alteración estructural del predio.
- Debe respetar los distanciamientos mínimos a deslindes establecidos en el Plan Regulador Comunal aplicable.

7.2 Terraza techada o cerrada (quincho, pérgola sólida, terraza vidriada)

- La incorporación de techumbre constituye ampliación de superficie edificada, exigiendo Permiso de Obra Menor o Permiso de Edificación, según la superficie involucrada.
- Requiere planos de arquitectura y verificación de cumplimiento de rasantes y distanciamientos normativos.

7.3 Balcón

- Un balcón nuevo en voladizo, adosado a fachada, compromete la estructura del edificio y exige memoria de cálculo estructural suscrita por ingeniero civil, además del Permiso de Edificación correspondiente.
- El cerramiento de un balcón existente mediante muros o ventanas, con cambio de destino a superficie habitable, debe regularizarse como ampliación de superficie construida.

7.4 Procedimiento técnico aplicable

27. Solicitud del Certificado de Informaciones Previas (CIP) ante la DOM correspondiente.
28. Contratación de arquitecto o ingeniero para la evaluación de la estructura existente y el diseño de la solución técnica proyectada.
29. Elaboración de memoria de cálculo estructural suscrita por ingeniero civil, cuando exista compromiso estructural, particularmente en balcones en voladizo.
30. Ingreso del Permiso de Obra Menor (superficie inferior a 100 m²) o del Permiso de Edificación completo (superficie superior a dicho umbral) ante la DOM, con las firmas del propietario y del profesional responsable.
31. Espera de resolución administrativa (aproximadamente 15 días para obra menor; plazos mayores para permisos de edificación regular).
32. Solicitud de Recepción Definitiva una vez concluida o verificada la obra construida.

Responsable del trámite: El propietario inicia el trámite en su calidad de solicitante; el arquitecto diseña y suscribe los planos; el ingeniero civil suscribe el cálculo estructural cuando exista riesgo estructural, como en balcones en voladizo.

Firmas exigidas: (1) Firma del propietario en la solicitud. (2) Firma del arquitecto en los planos de arquitectura. (3) Firma del ingeniero civil en la memoria de cálculo estructural (balcones en voladizo). (4) Firma de la DOM en la aprobación final.

Caso de aplicación: Cerramiento de balcón existente mediante ventanería de aluminio, con incorporación al espacio de estar (living). Al modificarse el destino del espacio de balcón a superficie habitable, se tramitó un Permiso de Obra Menor suscrito por arquitecto, dado que la intervención constituyó formalmente una ampliación de superficie construida.

8. Especificación técnica: ampliaciones y segundos niveles

Las ampliaciones de superficie habitable constituyen la tipología de mayor frecuencia en los expedientes de regularización en Chile, incluyendo dormitorios adicionales, segundos niveles, quinchos cerrados y bodegas techadas.

8.1 Criterio de clasificación por superficie

Rango de superficie ampliada	Procedimiento exigido
Hasta 100 m ² , sin alteración estructural	Permiso de Obra Menor (Art. 5.1.4 OGUC)
Superior a 100 m ² o con alteración estructural (ej. segundo nivel)	Permiso de Edificación regular
Construcción anterior a 2016, hasta 90-140 m ² totales	Ley N° 20.898 (sección 4)

8.2 Procedimiento técnico detallado

33. Medición de la superficie total ampliada mediante levantamiento realizado por profesional competente (topógrafo o arquitecto), base fundamental del expediente técnico.
34. Solicitud del Certificado de Informaciones Previas (CIP) ante la DOM para determinar constructibilidad máxima, rasantes y ocupación de suelo aplicable al predio.
35. Verificación de que la ampliación proyectada no exceda la constructibilidad autorizada por el Plan Regulador Comunal; en caso de exceso, evaluación de alternativas técnicas junto al arquitecto (redimensionamiento, demolición parcial).
36. Elaboración de planos de arquitectura y, cuando exista alteración estructural, memoria de cálculo estructural suscrita por ingeniero civil, conforme a las normas técnicas NCh431, NCh432 y NCh433.
37. Ingreso del expediente ante la DOM: Permiso de Obra Menor o Permiso de Edificación, según corresponda, con las firmas del propietario y de los profesionales responsables.
38. Pago de los derechos municipales (1,5% del presupuesto de obra estimado), efectuado por el propietario en la Tesorería Municipal.
39. Obtención de la resolución de aprobación y posterior solicitud de Recepción Definitiva.
40. Actualización del avalúo fiscal ante el SII y, cuando corresponda, inscripción de los cambios en el Conservador de Bienes Raíces.

Responsable del trámite: El propietario encabeza el trámite en su calidad de dueño del inmueble; el arquitecto diseña y suscribe los planos; el ingeniero civil suscribe la memoria de cálculo estructural cuando el proyecto incorpore segundo nivel o muros de carga nuevos.

Firmas exigidas: (1) Firma del propietario en la solicitud. (2) Firma del arquitecto en los planos de arquitectura. (3) Firma del ingeniero civil en la memoria de cálculo estructural, cuando corresponda. (4) Firma del Director de Obras Municipales en el permiso y en la recepción definitiva.

Caso de aplicación: Ampliación de 25 m² correspondiente a un dormitorio adicional, ejecutada en 2019. Al tratarse de una obra posterior a 2016 y no superar los 100 m², se

tramitó un Permiso de Obra Menor suscrito por arquitecto y por los propietarios, con pago del 1,5% del presupuesto de construcción y obtención de la recepción definitiva en un plazo inferior a un mes.

9. Especificación técnica: cobertizos

El cobertizo constituye una tipología constructiva frecuentemente subestimada en cuanto a su exigibilidad normativa. Se define como una estructura liviana compuesta por una techumbre (zinc, policarbonato u otro material similar) sostenida por elementos de soporte, generalmente sin muros perimetrales completos, destinada habitualmente a la protección de vehículos o áreas de servicio.

9.1 Determinación de exigibilidad del permiso

Contrariamente a la percepción habitual de que una estructura sin muros no requiere autorización, la normativa vigente exige la regularización del cobertizo en tanto constituye un incremento de la superficie edificada del predio.

- Cuando la altura de la cubierta no excede los 2,50 metros en ningún punto y la estructura funciona como estacionamiento abierto adosado al deslinde, el artículo 2.6.2 de la OGUC permite su adosamiento sin muro cortafuego, sin perjuicio de la obligación de declarar la superficie construida ante la DOM.
- Cuando la altura de la cubierta excede los 2,50 metros, o la estructura se emplaza dentro del antejardín normativo, la obra se encuentra fuera de norma y debe ajustarse dimensionalmente antes de tramitar su regularización.
- Cuando el cobertizo se adosa a un deslinde, corresponde evaluar la exigencia de muro de adosamiento con resistencia al fuego, según distancia y materialidad empleada.
- El criterio de cómputo de superficie para efectos de derechos municipales (frecuentemente el 50% de la superficie cubierta, por ausencia de muros completos) varía según la ordenanza local y debe confirmarse directamente con la DOM de la comuna respectiva.

Referencia normativa: Artículo 2.6.2, OGUC — Régimen de adosamiento para estacionamientos abiertos bajo altura máxima de 2,50 m.

9.2 Procedimiento técnico detallado

41. Medición de la superficie cubierta y de la altura máxima de la estructura, verificación que puede realizar el propietario, con validación posterior del profesional a cargo.
42. Verificación ante la DOM de la condición del emplazamiento respecto del antejardín normativo y de eventual afectación a espacio público (vereda, franja vial).
43. Solicitud del Certificado de Informaciones Previas (CIP) para determinar distanciamientos y altura máxima permitida en el predio.
44. Determinación de la fecha de construcción del cobertizo, a efectos de establecer la procedencia de la Ley N° 20.898 o del régimen regular.
45. Contratación de arquitecto o dibujante técnico habilitado para el levantamiento del plano de emplazamiento, con indicación de ubicación, superficie y altura de la estructura.
46. Cuando el cobertizo se adosa a un deslinde y requiere muro de adosamiento, especificación de los materiales con resistencia al fuego exigida, a cargo del profesional responsable.

47. Ingreso de la solicitud ante la DOM: tramitación conjunta con la Ley N° 20.898 si la obra es anterior a 2016 y cumple los requisitos de admisibilidad; tramitación como Permiso de Obra Menor si es posterior a dicha fecha.
48. Pago de los derechos municipales conforme al criterio de cómputo de superficie aplicado por la DOM correspondiente.
49. Obtención de la aprobación y, cuando corresponda, de la Recepción Definitiva, quedando el cobertizo formalmente incorporado a la superficie edificada de la propiedad.

Responsable del trámite: El propietario presenta la solicitud; un arquitecto o dibujante técnico habilitado suscribe el plano de emplazamiento; cuando exista muro de adosamiento con exigencia de resistencia al fuego, puede requerirse adicionalmente la firma de un ingeniero civil.

Firmas exigidas: (1) Firma del propietario en la solicitud o Declaración Simple (procedimiento Ley N° 20.898). (2) Firma del profesional competente en el plano de emplazamiento. (3) Firma de la DOM en la resolución de aprobación.

Caso de aplicación: Cobertizo de zinc de 20 m², construido en 2013, adosado al deslinde, con altura máxima de 2,3 metros. Al ser anterior a 2016 y cumplir la altura máxima permitida, se regularizó conjuntamente con la vivienda mediante la Ley N° 20.898, mediante plano de emplazamiento suscrito por dibujante técnico, con pago del 25% del derecho municipal correspondiente al primer tramo de avalúo. En contraste, un cobertizo similar construido en 2022 con altura de 2,8 metros excedió el límite normativo de 2,50 metros, debiendo reducirse la altura de la estructura antes de proceder a su regularización mediante Permiso de Obra Menor.

10. Saneamiento de título de dominio — DL 2.695

Cuando el solicitante de la regularización de obra no dispone de escritura inscrita respecto del predio, o su título es imperfecto (compraventa informal, sucesión sin tramitar, transferencia verbal), corresponde tramitar previa o paralelamente el saneamiento de la posesión conforme al Decreto Ley N° 2.695 de 1979, administrado por el Ministerio de Bienes Nacionales.

10.1 Requisitos de admisibilidad

- Posesión material tranquila, continua, exclusiva y no interrumpida por un período no inferior a 5 años.
- Avalúo fiscal no superior a 380 UTM en predios urbanos, u 800 UTM en predios rurales.
- Ausencia de juicios pendientes sobre el dominio o la posesión del inmueble.
- Deslindes claramente identificables y reconocidos por los propietarios colindantes.
- Acreditación de actos positivos de posesión (construcciones, cierres perimetrales, plantaciones, pago de contribuciones).

10.2 Antecedentes documentales exigidos

- Formularios N° 1, 2, 2.2, 3 y 4 del Ministerio de Bienes Nacionales (solicitud, declaraciones juradas y croquis de ubicación).
- Certificado de Informaciones Previas emitido por la DOM correspondiente.
- Certificado de Litigios emitido por el Conservador de Bienes Raíces competente.
- Número de Rol de avalúo fiscal, emitido por el SII.
- Certificado de Residencia emitido por la Junta de Vecinos del sector.

10.3 Procedimiento administrativo

50. Presentación de la solicitud ante el Registro de la Propiedad Irregular (RPI), en la oficina regional del Ministerio de Bienes Nacionales o mediante la plataforma electrónica chileatiende.gob.cl, trámite realizado por el poseedor del inmueble con acreditación de identidad.
51. Incorporación de los formularios, certificados y comprobante de pago del arancel correspondiente.
52. Inspección técnica en terreno por parte de un funcionario del Ministerio, con el objeto de verificar deslindes y posesión material, instancia en la que pueden intervenir los colindantes como testigos.
53. Publicación de avisos legales que dan a conocer la solicitud, otorgando a los colindantes un plazo de 30 días hábiles para formular oposición fundada en conflicto de límites o dominio.
54. Emisión de la Resolución de Regularización, suscrita por la autoridad competente del Ministerio de Bienes Nacionales, en ausencia de oposición.
55. Inscripción del dominio en el Conservador de Bienes Raíces competente, con el mérito de la resolución y el plano oficial, quedando el solicitante investido como propietario legal del inmueble.

Responsable del trámite: El poseedor material del inmueble inicia y suscribe la solicitud; no se exige obligatoriamente representación letrada, aunque se recomienda asesoría legal ante escenarios de probable oposición de colindantes.

Firmas exigidas: (1) Firma del solicitante en los Formularios N° 1 al 4. (2) Firma de testigos o colindantes en el reconocimiento de deslindes, cuando se requiera. (3) Firma de la autoridad del Ministerio de Bienes Nacionales en la Resolución de Regularización.

Caso de aplicación: Poseedor de un predio heredado, sin tramitación de posesión efectiva, con ocupación material acreditada de 15 años. Presentó los formularios exigidos ante la oficina regional de Bienes Nacionales; tras la inspección técnica y transcurrido el plazo de 30 días sin oposición de colindantes, obtuvo la Resolución de Regularización, la cual inscribió posteriormente en el Conservador de Bienes Raíces.

11. Matriz de responsabilidades y firmas

La correcta asignación de responsabilidades entre los distintos actores del procedimiento es determinante para la validez del expediente ante la Dirección de Obras Municipales. A continuación se sistematizan los roles y las firmas exigidas en cada etapa del proceso.

11.1 El propietario

Es el titular del derecho de solicitar el permiso o la regularización ante la DOM, en su calidad de dueño del inmueble, o mediante representante legal debidamente constituido por mandato notarial. El propietario suscribe la solicitud, la Declaración Simple (en el procedimiento de la Ley N° 20.898) y efectúa el pago de los derechos municipales correspondientes.

11.2 El profesional competente

Conforme a los artículos 17 y 18 de la LGUC, la responsabilidad técnica del proyecto recae en el profesional competente (arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor o constructor civil), sin cuya firma la DOM se encuentra impedida de recibir la solicitud. Según la naturaleza de la obra, puede requerirse la intervención simultánea de más de un profesional.

Tipología de obra	Profesional principal	Exigencia de ingeniero civil
Ampliación simple (dormitorio, quincho cerrado)	Arquitecto	Solo si existe alteración estructural
Segundo nivel	Arquitecto	Exigencia obligatoria
Piscina de hormigón armado	Arquitecto e ingeniero civil	Exigencia obligatoria
Piscina prefabricada alejada de deslindes	Arquitecto (según ordenanza local)	No exigible generalmente
Balcón en voladizo	Arquitecto e ingeniero civil	Exigencia obligatoria
Terraza abierta a nivel de suelo	No exigible obligatoriamente	No exigible
Cobertizo liviano (zinc o policarbonato)	Arquitecto o dibujante técnico	Solo si existe muro de adosamiento con exigencia de resistencia al fuego

11.3 La Dirección de Obras Municipales (DOM)

Constituye la autoridad administrativa que revisa, resuelve y suscribe el acto de aprobación correspondiente. El Director de Obras Municipales suscribe el Certificado de Regularización, el Permiso de Edificación y la Recepción Definitiva, en ejercicio de la potestad conferida por el artículo 116 de la LGUC.

11.4 Entidades intervinientes complementarias

- Servicio de Impuestos Internos (SII): emite el certificado de avalúo fiscal exigido en el procedimiento de la Ley N° 20.898.
- Ministerio de Bienes Nacionales: interviene únicamente cuando corresponde sanear el título de dominio conforme al DL 2.695.
- Conservador de Bienes Raíces: procede a la inscripción de los cambios de dominio y superficie una vez concluido el procedimiento de regularización.

- Junta de Vecinos: puede emitir certificados de residencia o actas de reconocimiento de deslindes en procedimientos de saneamiento de título.

En síntesis, la secuencia lógica de suscripción de firmas en todo expediente de regularización es la siguiente: en primer término, el propietario, en su calidad de solicitante y responsable legal del inmueble; en segundo término, el profesional competente, como responsable técnico del proyecto; y finalmente, la autoridad municipal o estatal competente, como órgano resolutor y validador del trámite.

12. Glosario técnico-normativo

DOM: Dirección de Obras Municipales. Órgano técnico municipal encargado de la aplicación de la LGUC y la OGUC, competente para otorgar permisos y recepciones de edificación.

CIP: Certificado de Informaciones Previas. Documento emitido por la DOM que establece la normativa urbanística vigente aplicable a un predio determinado.

LGUC: Ley General de Urbanismo y Construcciones (DFL N° 458 de 1975). Cuerpo legal matriz que rige la actividad de urbanismo y construcción en el territorio nacional.

OGUC: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (Decreto Supremo N° 47 de 1992). Reglamento de aplicación de la LGUC.

Recepción Definitiva: Acto administrativo mediante el cual la DOM certifica que la obra ejecutada corresponde íntegramente a lo aprobado en el permiso de edificación.

Avalúo fiscal: Valor asignado por el Servicio de Impuestos Internos a un bien inmueble para efectos del cálculo de contribuciones territoriales.

Plan Regulador Comunal: Instrumento de planificación territorial que define usos de suelo, alturas máximas, distanciamientos y coeficientes de constructibilidad en el territorio comunal.

Obra menor: Categoría normativa (Art. 5.1.4 OGUC) referida a ampliaciones o modificaciones que no alteran la estructura del edificio, hasta 100 m² de superficie ampliada.

Constructibilidad: Coeficiente normativo que determina la superficie máxima edificable en relación con la superficie del terreno.

Rasante: Plano imaginario que limita la altura máxima de edificación según su distancia respecto de los deslindes prediales.

Antejardín: Franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la línea oficial de la vía pública, sujeta a restricciones específicas de ocupación.

Muro de adosamiento: Elemento constructivo emplazado en el límite predial, que en determinadas condiciones debe cumplir exigencias de resistencia al fuego.

Profesional competente: Arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor o constructor civil, legalmente habilitado para suscribir proyectos ante la DOM conforme a los artículos 17 y 18 de la LGUC.

Memoria de cálculo estructural: Documento técnico que sustenta, mediante desarrollo analítico, el cumplimiento de las exigencias de resistencia y estabilidad estructural de una obra, conforme a las normas NCh431, NCh432 y NCh433.

13. Preguntas frecuentes técnicas

Consulta: ¿Puede el propietario tramitar la regularización sin contratar un profesional competente?

Respuesta técnica: No. El marco normativo exige que un profesional competente (arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor o constructor civil) suscriba los planos e informes técnicos del expediente. La ausencia de dicha firma constituye causal de inadmisibilidad ante la DOM.

Consulta: ¿Qué ocurre si la construcción se emplaza en zona de riesgo?

Respuesta técnica: La DOM puede rechazar la solicitud de regularización o exigir informes de mitigación de riesgo (estudios de estabilidad de suelo, cauces cercanos u otros), pudiendo en casos graves derivar en orden de demolición.

Consulta: ¿Es posible transferir el dominio de la propiedad durante la tramitación de la regularización?

Respuesta técnica: Es jurídicamente posible, pero se recomienda informar expresamente al adquirente y, en lo posible, esperar la emisión del certificado de regularización, con el objeto de evitar observaciones notariales o ajustes en el precio de la operación.

Consulta: ¿Qué normativa rige en comunas sin Plan Regulador Comunal vigente?

Respuesta técnica: En dicho supuesto rigen las normas supletorias de carácter regional o nacional establecidas en la OGUC, correspondiendo a la DOM informar los parámetros urbanísticos aplicables al caso concreto.

Consulta: ¿Resulta aplicable la Ley N° 20.898 a unidades en régimen de copropiedad (departamentos)?

Respuesta técnica: No. El procedimiento simplificado se orienta principalmente a viviendas unifamiliares y sus ampliaciones. Las modificaciones en unidades de edificios en copropiedad requieren autorización de la respectiva comunidad y se sujetan a un régimen procedimental distinto.

Consulta: ¿Cuál es el plazo estimado de tramitación según la vía escogida?

Respuesta técnica: El procedimiento de la Ley N° 20.898 registra plazos estimados de 2 a 4 meses; el procedimiento regular de permiso de edificación registra plazos estimados de 4 a 8 meses, variables según la carga administrativa de la DOM comunal.

Consulta: ¿Requiere permiso un cobertizo sin muros perimetrales?

Respuesta técnica: Sí. Con independencia de la ausencia de muros perimetrales, el cobertizo incrementa la superficie edificada del predio y debe declararse ante la DOM, salvo la excepción específica de estacionamientos abiertos bajo 2,50 metros de altura conforme al artículo 2.6.2 de la OGUC.

Consulta: ¿A quién corresponde el pago de los derechos municipales?

Respuesta técnica: El pago corresponde siempre al propietario, en su calidad de solicitante y beneficiario directo del permiso o de la regularización otorgada.

14. Lista de verificación y entidades competentes

14.1 Checklist técnico previo al inicio del trámite

- Se determinó la fecha de ejecución de la obra respecto del corte legal del 4 de febrero de 2016.
- Se cuantificó la superficie total construida y ampliada, incluyendo cobertizos, piscinas, terrazas y balcones.
- Se verificó la existencia de título de dominio inscrito y vigente sobre el predio.
- Se confirmó que el predio no se encuentra afectado por zona de riesgo o área de protección.
- Se obtuvo el Certificado de Informaciones Previas (CIP) ante la DOM competente.
- Se obtuvo el Certificado de Avalúo Fiscal ante el SII, cuando resulte aplicable el procedimiento de la Ley N° 20.898.
- Se contrató al profesional competente correspondiente a la naturaleza técnica de la obra.
- Se reunió la totalidad de planos, informes y antecedentes exigidos según la tipología de la obra.
- Se identificaron las firmas exigidas por cada documento (propietario, profesional, DOM).
- Se ingresó el expediente completo ante la Dirección de Obras Municipales competente.
- Se efectuó el pago de los derechos municipales correspondientes.
- Se obtuvo el Certificado de Regularización o la Recepción Definitiva, según corresponda.
- Se actualizaron los antecedentes de la propiedad ante el SII y el Conservador de Bienes Raíces.

14.2 Entidades competentes y funciones

Entidad	Función	Referencia
Dirección de Obras Municipales (DOM)	Aprobación de permisos y recepciones de edificación	Municipalidad respectiva
Servicio de Impuestos Internos (SII)	Emisión de certificados de avalúo fiscal	www.sii.cl
Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu)	Normativa nacional, formularios y circulares técnicas	www.minvu.gob.cl
Ministerio de Bienes Nacionales	Saneamiento de títulos de dominio (DL 2.695)	www.bienesnacionales.cl
Conservador de Bienes Raíces	Inscripción de dominio, gravámenes y modificaciones registrales	Oficina de la comuna correspondiente
ChileAtiende	Orientación general sobre trámites del Estado	www.chileatiende.gob.cl

14.3 Advertencia técnica

El presente manual tiene carácter informativo y orientador. Las condiciones normativas específicas pueden variar según la comuna, la tipología del predio y las ordenanzas locales vigentes. Se recomienda expresamente contar con la asesoría de un profesional competente y efectuar la consulta directa ante la Dirección de Obras Municipales respectiva, previo al inicio de cualquier trámite de regularización.

15. Autoría y responsabilidad del documento

Svonko Anic O.

Ingeniero Industrial | Técnico en Construcción y Obras Civiles

El autor cuenta con trayectoria profesional en el desarrollo de proyectos de ingeniería, innovación empresarial y gestión técnica, habiendo liderado el crecimiento de KMQ Rejas y Protecciones, empresa consolidada como una de las marcas de referencia en estructuras metálicas en la Región de Valparaíso.

Es fundador de CreaPlan, Creapágina y NodoIndustrial, iniciativas orientadas al desarrollo de planes de negocio, asesoría técnica y estrategias de desarrollo local, con especial énfasis en la aplicación de herramientas digitales a la gestión industrial y al emprendimiento.

Actualmente dirige el grupo KMQ Soluciones, organización que integra soluciones industriales, digitales y formativas, con el propósito de impulsar el desarrollo local a través de la eficiencia técnica, la incorporación tecnológica y el compromiso con las comunidades atendidas.

CreaPlan Desarrollo Local
Asesoría técnica y normativa en proyectos de edificación
Elaborado por Svonko Anic O., Ingeniero Industrial
www.creaplan.cl