



## DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

VBS / JAV / RLP

## DIVISIÓN JURÍDICA

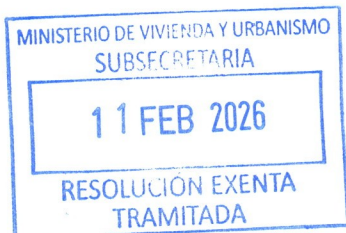
VIP / RRA

**ESTABLECE EXIGENCIAS EXTRAORDINARIAS A LAS QUE DEBERÁN AJUSTARSE LA CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN Y REPARACIÓN DE EDIFICIOS Y LA DEMOLICIÓN DE ESTOS, EN LAS COMUNAS DE CONCEPCIÓN, PENCO Y TOMÉ, TODAS DE LA REGIÓN DEL BIOBÍO, DECLARADAS ZONAS AFECTADAS POR CATÁSTROFE, DERIVADA DE LOS INCENDIOS FORESTALES DEL 17 y 18 DE ENERO DE 2026.**

11 FEB. 2026

**SANTIAGO,**

**RESOLUCIÓN EXENTA N° 239,**



### VISTO:

1. La ley N° 16.391, que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo;
2. El decreto ley N° 1.305, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo;
3. El decreto supremo N° 104, de 1977, del Ministerio del Interior, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado del Título I de la ley N° 16.282, sobre disposiciones permanentes para casos de sismos o catástrofes y sus modificaciones, en especial lo previsto en sus artículos 1° y 26°;
4. El decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuyo texto aprueba la nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones;
5. El decreto supremo N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que Fija Nuevo Texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones;
6. El decreto supremo N° 5, de 2026, del Ministerio del Interior, que declara como zonas afectadas por catástrofe a las comunas de Concepción, Penco y Tomé, todas de la Región del Biobío; ratifica medidas que señala y designa autoridad con atribuciones que indica;
7. El Oficio Ordinario N° 174/DDUI N° 118, de fecha 5 de febrero de 2026, del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Biobío;



8. El Oficio Ordinario N° 184/DDUI N° 169, de fecha 11 de febrero de 2026, del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Biobío;

9. La resolución N° 36, de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón; y

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, el artículo 26 del decreto supremo N° 104, de 1977, del Ministerio del Interior, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado del Título I de la ley N° 16.282, sobre disposiciones permanentes para casos de sismos o catástrofes y sus modificaciones, faculta a este Ministerio para establecer, dentro del plazo de treinta días contados desde la publicación del decreto supremo a que se refiere el artículo 1° del mismo cuerpo legal, las exigencias extraordinarias a que deberá sujetarse la construcción, reconstrucción y reparación de edificios, o la demolición de estos, para cada una de las zonas afectadas a que el mismo decreto establece.

2. Que, mediante el decreto supremo N° 5, de 2026, del Ministerio del Interior, publicado en el Diario Oficial con fecha 18 de enero de 2026, se declaró a las comunas de Concepción, Penco y Tomé, todas de la Región del Biobío, como zonas afectadas por catástrofe derivada de los incendios forestales descritos en el considerando primero de ese decreto supremo.

3. Que, tanto las acciones requeridas para superar la catástrofe derivada de los incendios forestales así como el posterior proceso de construcción, reconstrucción, reparación o la demolición de edificaciones en las zonas afectadas por dichos incendios, requieren de una acción inmediata y coordinada por parte de los diversos organismos de la administración del Estado.

4. Que, el artículo 116 bis D) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, faculta a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para establecer normas especiales y procedimientos simplificados para la aprobación y recepción de nuevas edificaciones y la regularización de construcciones irregulares que formen parte del plan regional o municipal de reconstrucción; o para la reconstrucción o reposición de edificaciones dañadas por la respectiva catástrofe.

5. Que, dichas normas especiales y procedimientos simplificados contenidas en las disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, han sido recientemente actualizadas por el decreto supremo N°28, de 2024, de





este Ministerio, el cual fue publicado en el Diario Oficial el 23 de enero de 2026, con las cuales se aborda la construcción, reconstrucción y reparación de edificios, o la demolición de estos en zonas declaradas afectadas por catástrofe, normas que resultan plenamente aplicables en las comunas de Concepción, Penco y Tomé, todas de la región del Biobío, declaradas zonas afectadas por catástrofe por el citado decreto supremo N° 5, de 2026, del Ministerio del Interior.

6. Que, no obstante lo anterior, mediante el Oficio Ordinario N° 174/DDUI N° 118, de fecha 5 de febrero de 2026, complementado por el Oficio Ordinario N° 184/DDUI N° 169, de fecha 11 de febrero de 2026, el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Biobío informó al Ministro de Vivienda y Urbanismo que se requieren medidas de urgencia y extraordinarias a estas normas especiales y procedimientos simplificados antes señalados, con el objeto de permitir a los propietarios de edificaciones destruidas por los incendios forestales, que en su mayoría corresponden a viviendas, y especialmente a las autoridades regionales, municipales, proceder de forma rápida a la demolición de dichos inmuebles.

7. Que, según informa el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Biobío en su Oficio Ordinario N° 184/DDUI N° 169, de fecha 11 de febrero de 2026, el reporte de los equipos encargados de la elaboración del catastro en las diversas comunas declaradas afectadas por catástrofe, evidencia que el número viviendas destruidas supera ampliamente al número de viviendas dañadas.

8. Que, asimismo y según informa el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Biobío, por la materialidad de la estructura original y los revestimientos de las viviendas, se evidencia en terreno que estas fueron consumidas completamente por el fuego, quedando a la vista solo las fundaciones - consistentes en radier simple, poyos de fundación o cimientos corridos- y excepcionalmente algunos muros perimetrales de albañilería u hormigón, con evidente pérdida de su capacidad estructural.

9. Que, a esta fecha, el total de viviendas destruidas catastradas alcanza a 4.055 unidades, de las cuales 720 unidades corresponden a viviendas construidas en bloques de departamentos de 4 pisos acogidas al régimen de copropiedad inmobiliaria, las que igualmente han resultado completamente destruidas, quedando en estos casos en pie solo muros estructurales





perimetrales con daños; muros de los cuales una evaluación preliminar por parte del equipo técnico del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región del Biobío, recomienda su demolición total.

10. Que, dado el número de viviendas destruidas y la cercanía de la estación fría de otoño, es necesario acelerar la limpieza y despeje de los restos inertes de las viviendas destruidas y en algunos casos proceder a la demolición de los muros perimetrales que quedado en pie, de cuya estabilidad no se tiene certeza o que, en otros casos, no resulta conveniente mantenerlos.

11. Que, aun cuando la nueva normativa de urbanismo y construcciones aplicable en las zonas declaradas afectadas por catástrofe ha sido actualizada mediante el decreto supremo N° 28, de 2024, de este Ministerio, quedando contenida en un nuevo Capítulo 2 de un nuevo Título 7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y que esta normativa exime del permiso de demolición a las solicitudes de permiso de edificación señalados en el nuevo artículo 7.2.3., es necesario permitir a los propietarios de las viviendas destruidas y a los organismos de la administración del Estado que apoyan la reconstrucción, como sería el caso de las respectivas municipalidades, del Servicio Regional de Vivienda y Urbanización y de la Secretaría Regional Ministerial de Obras Públicas, de la Dirección Regional de Arquitectura, entre otros organismos, abordar a la brevedad y anticipadamente a las solicitudes de permiso posteriores, las demoliciones requeridas para dar lugar a la instalación de viviendas de emergencia o, en otros casos, iniciar o acelerar el proceso de reconstrucción de forma rápida.

12. Que, por esta razón, y en complemento a lo formulado en el Oficio Ordinario N° 174/DDUI N° 118, de fecha 5 de febrero de 2026, se solicita que la resolución que señala el artículo 26 de la Ley N° 16.282, se refiera a este proceso previo y necesario para abordar la reconstrucción, en el sentido que al fijar como medida extraordinaria se pueda proceder a las demoliciones necesarias sin necesidad de la tramitación de permisos de demolición, atendido que un gran número de estas edificaciones afectas por los incendios corresponde a viviendas singulares (en su propio predio) que fueron completamente destruidas o de las cuales quedan escasos vestigios, lo cual hace innecesario y sin efecto práctico la tramitación de tales permisos de demolición, como tampoco la dictación de decretos alcaldicios de demolición, considerando además que en estos vestigios no existe peligro de derrumbe pues la vivienda fue consumida totalmente por el fuego, o porque los muros que permanecen de pie, aun siendo inutilizables, no necesariamente corren riesgo de volcamiento, y que la acción del fuego ha dejado restos inertes o que hacen improcedente la aplicación de alguna medida sanitaria adicional.





13. Que, este proceso de demolición de viviendas singulares incluya la demolición viviendas en edificaciones colectivas (bloques de departamentos de 4 pisos) que permita despejar el terreno común y prepararlo para el invierno y el proceso de reconstrucción que corresponda.

14. Que, de igual modo, estas demoliciones puedan ser efectuadas por el propietario de la vivienda destruida y excepcionalmente por el respectivo municipio, el Servicio Regional de Vivienda y Urbanización, la Secretaría Regional Ministerial de Obras Públicas, la Dirección Regional de Arquitectura, u otro organismo de la administración del Estado; sin perjuicio que en el caso de propietarios o copropietarios esta demolición sea financia por éstos o asumida por un organismo de la administración como los antes citados, atendida la emergencia generada por la catástrofe.

15. Que en lo que se refiere a demoliciones, las disposiciones contenidas en esta resolución se entenderán complementarias a las disposiciones ya contenidas en los artículos 148 y 156 del decreto con fuerza de ley N° 458 de Vivienda y Urbanismo, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

### **RESUELVO:**

Establécese que en las comunas de Concepción, Penco y Tomé, todas de la región del Biobío, declaradas como zona afectada por catástrofe mediante el decreto supremo N° 5 de 2026, del Ministerio del Interior, regirán las siguientes condiciones extraordinarias para la construcción, reconstrucción, reparación, o la demolición de edificaciones destruidas:

#### **I. De la Construcción, Reconstrucción y Reparación.**

La aprobación de nuevas construcciones, su reconstrucción o su reparación en la zonas que hubieren sido declaradas zona afectada por catástrofe, mediante el decreto N° 5 de 2026, del Ministerio del Interior, podrán regirse conforme a las normas contenidas en el artículo 116 bis D) del D.F.L. N° 458 de Vivienda y Urbanismo de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y las normas especiales y procedimientos simplificados contenidos en el decreto supremo N° 47 Vivienda y Urbanismo, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.





## II. De las Demoliciones

Atendida la naturaleza de la catástrofe que se describe como diversos incendios forestales y su propagación posterior, que afectaron las áreas urbanas y rurales de las comunas de Concepción, Penco y Tomé, y que de acuerdo a la calidad y materialidad de las edificaciones afectadas un gran número de estas quedaron completamente destruidas por el fuego, y que en su mayoría corresponden a viviendas, resulta sin ningún efecto y por tanto innecesario iniciar procesos de tramitación de permisos de demolición ante las Direcciones de Obras Municipales, según confirma el diagnóstico levantado por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región del Biobío.

Que, como medida extraordinaria la demolición de los restos de la edificación que subsista, o el retiro de los escombros de la edificación ya destruida, será efectuada sin requerir del permiso de demolición y en forma anticipada a la presentación de los permisos de edificación, ampliación, reconstrucción o reparación que correspondan, por parte de los propietarios de dichas edificaciones, o de la respectiva municipalidad u otro organismo de la administración del Estado, conforme a la normativa que resulte aplicable.

Para los efectos de cumplir la tramitación posterior de los respectivos permisos de edificación, ampliación, reconstrucción o reparación que procedan, en el informe que deba presentarse por el arquitecto que suscriba la solicitud de permiso se deberá dejar constancia de el o los días durante los cuales se realizó la demolición de los restos de la edificación que subsistieron al incendio y del retiro de los escombros resultantes y el lugar de disposición final; sin perjuicio que estas labores, hayan sido efectuadas por el propietario de la edificación o un organismo de la administración del Estado.

En ambos casos, los residuos inertes o los escombros obtenidos deberán ser derivados a los lugares de disposición final que para dicho efecto haya determinado la respectiva autoridad competente y en ningún caso serán depositados en los bienes nacionales de uso público.

Sin perjuicio de lo anterior, la demolición de edificaciones dañadas podrá regirse en estas zonas afectadas, por lo dispuesto en los artículos 148 o 156 del decreto con fuerza de ley N° 458 de Vivienda y Urbanismo, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; debiendo el costo ser asumido por el propietario, o bien, por el Municipio u otro organismo público, conforme a la normativa que resulte aplicable.



### III. De la Aplicabilidad

Las exigencias extraordinarias establecidas en la presente resolución rigen en las comunas declaradas como zona afectada por catástrofe, sin perjuicio de la aplicación en lo que no se contraponga con éstas, de las disposiciones contenidas en el decreto con fuerza de ley N° 458 de Vivienda y Urbanismo, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; especialmente por sus artículos 116 bis D) y 161 bis; y de los procedimientos generales relativos a la alteración, reparación o reconstrucción señaladas en el decreto supremo N° 47, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ANÓTESE Y PUBLÍQUESE



**CARLOS MONTES CISTERNAS**  
**MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO**



#### DISTRIBUCIÓN:

CONTRALORÍA  
DIARIO OFICIAL  
GABINETE MINISTRO  
SUBSECRETARÍA  
DIVISIONES MINVU  
CONTRALORÍA INTERNA MINVU  
AUDITORÍA INTERNA MINVU  
SEREMI MINVU (TODAS LAS REGIONES)  
SERVIU (TODAS LAS REGIONES)  
SIAC  
OFICINA DE PARTES  
Ley N° 20.285 Art/6°.

