

Alerta Legal

LEY N°21.718 SOBRE AGILIZACIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

El 29 de noviembre de 2024 el Gobierno de Chile promulgó la ley N°21.718, la cual introduce significativas modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con el propósito de fomentar el desarrollo inmobiliario en el país, agilizando el proceso de obtención de permisos en el sector de la construcción y aumentando la transparencia

Entre las principales modificaciones que establece la Ley en cuestión, se pueden destacar:

I. Reclamaciones administrativa y judicial

Se crea el reclamo de ilegalidad urbanístico, una nueva figura que incluye una etapa inicial ante la SEREMI, debiendo atenerse al procedimiento de reclamación establecido en los artículos 12, 118 bis y siguientes de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. No obstante, se ha incorporado una fase adicional que permite a los particulares, si no están de acuerdo con la resolución de la SEREMI, presentar un reclamo ante la Corte de Apelaciones y, eventualmente, llevar el caso hasta la Corte Suprema mediante los recursos de casación en la forma y en el fondo. Esta nueva modalidad puede considerarse una combinación entre la antigua reclamación ante la SEREMI y el reclamo de ilegalidad.

En lo que dice relación con el procedimiento judicial, este es similar al que se establece para el reclamo de ilegalidad en su fase judicial. De igual forma, esta normativa modifica la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, y de tal modo, aclarar que las reclamaciones respecto a actuaciones de las Direcciones de Obras Municipales (DOM) deben realizarse por medio de este reclamo de ilegalidad urbanístico. Este brinda a los particulares la posibilidad de cuestionar las decisiones de la SEREMI relacionadas con las actuaciones de la DOM utilizando este mecanismo especial ante la Corte de Apelaciones, cuando anteriormente la única opción consistía en la interposición de un recurso de protección.

Por otro lado, en fase administrativa se establece un procedimiento detallado para la presentación de reclamos ante la SEREMI. El artículo 118 bis establece plazos específicos y requisitos mínimos para que un recurso sea considerado admisible. Ante esto, la SEREMI dispone de tres días hábiles para evaluar si un reclamo cumple con los requisitos de tal modo, en caso de estimarlo, puede declararlo inadmisibile por medio de una resolución fundada. Esta admisibilidad actúa como un filtro que, aunque puede ser considerado para mantener



el orden y los contenidos que se verán en el proceso, podría resultar en la desestimación arbitraria de reclamaciones legítimas.

II. Silencio administrativo

La nueva ley hace mención en el art. 118 la figura del silencio administrativo negativo. De tal modo, esta establece que, una vez vencido el plazo para que la Dirección de Obras Municipales (DOM) se pronuncie, el solicitante podrá invocar el Silencio Administrativo Negativo. Esto tendrá dos efectos principales: la solicitud se considerará rechazada y la DOM quedará inhabilitada para emitir cualquier pronunciamiento sobre esa solicitud en particular.

El efecto práctico del Silencio Administrativo Negativo será permitir al solicitante iniciar un proceso de apelación ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU). Si el solicitante hace valer el Silencio Administrativo Negativo, las solicitudes deben ser revisadas por la DOM hasta su término por aprobación o rechazo, pues la ley no regula un efecto distinto.

III. Autorización sanitaria

En el contexto del cumplimiento de las obligaciones establecidas en los artículos 69, 71 y 78 del Código Sanitario, el artículo 191 introduce regulación específica sobre plazos para el pronunciamiento de la SEREMI. De tal modo, el artículo comprende que las secretarías deben emitir un pronunciamiento respecto a proyectos de viviendas y equipamientos complementarios en un plazo de veinte días, con posibilidad de ser prorrogado por una sola vez por otros veinte días mediante una resolución fundada. Al respecto, habiendo transcurrido el plazo establecido, se considerará que el proyecto ha sido aprobado automáticamente para todos los efectos legales.

En este sentido, esta disposición busca agilizar procesos administrativos para evitar retrasos innecesarios que puedan afectar el desarrollo de proyectos, sin embargo, cabe evaluar que la posibilidad de que un proyecto se considere aprobado automáticamente si la autoridad no se pronuncia dentro del plazo estipulado puede dar a lugar a situaciones en las que se omiten revisiones técnicas esenciales, la cuales puedan comprometer revisiones técnicas que comprometan la calidad y seguridad de las instalaciones sanitarias.

IV. Declaraciones juradas

La ley introduce incluye el uso de las declaraciones juradas para determinados tipos de obras, de tal modo, se posibilita que obras menores puedan efectuarse sin el permiso correspondiente de construcción, por medio de una declaración jurada que sea emitida por profesionales competentes. Estas obras deben cumplir con las normas urbanísticas y técnicas establecidas, siguiendo el procedimiento descrito del artículo 119 bis. Además, se



configura como una nueva causal para la paralización de las obras por parte del Director de Obras Municipales, la ejecución sin la respectiva declaración, o las obras en disconformidad con esta.

A este respecto, la DOM deberá publicar mensualmente un listado de estas declaraciones juradas, la cual deberá ser accesible de forma permanente al público en los sitios web de las municipalidades y del MINVU.

V. Aportes en dinero

Por otro lado, se modifica el inciso primero del artículo 179 que se refiere a los aportes en dinero que deben pagarse antes de la recepción municipal del proyecto. La modificación incorpora que, en los casos en que se haya presentado una declaración jurada conforme al artículo 144 bis, el pago de los aportes deberá efectuarse previamente al archivo de dicha declaración, que corresponde a la declaración de término de ejecución, y de igual forma en caso de tratarse de cambios de destino, modificaciones o ampliaciones del giro de la patente comercial de una propiedad.

VI. Vigencia

La entrada en vigor de la nueva Ley Sobre Agilización de Permisos de Construcción será diferida, comenzando a regir el 14 de enero de 2025 las disposiciones principales, sin perjuicio de que la División de Desarrollo Urbano podrá a través de circulares profundizar sobre ellas.

Las disposiciones legales que se refieren al procedimiento para la obtención de permisos de construcción y al proceso de reclamación ante la SEREMI MINVU y Corte de apelación que podría derivar de esta resolución, las que se refieren a los cambios introducidos a la Ley Orgánica de Municipalidades, la nueva ley de copropiedad inmobiliaria y aquellas sobre la ley de publicidad visible desde caminos, vías o espacios públicos, comenzarán a regir a partir del 30 de mayo de 2025.

Por otro lado, la entrada en vigor de ciertas disposiciones que hacen referencia a las declaraciones juradas de recepción de obras, paralización y términos de construcción, quedará supeditada a la publicación de las modificaciones a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que será dictada dentro del plazo de un año desde la publicación de esta ley en el Diario Oficial, y por tanto empezarán a regir el 30 de noviembre de 2025.

Asimismo, mientras se implementan las modificaciones señaladas en el artículo tercero transitorio, en cuanto al inciso primero del art. 116 de la LGUC, las obras preliminares en proyectos de edificación podrán ejecutarse mediante la presentación de una declaración



jurada ante la Dirección de Obras Municipales (DOM) durante la tramitación de un permiso de edificación y con anterioridad a su obtención, sumado a la obtención de una resolución de calificación ambiental favorable.

Finalmente, el requisito de frente predial mínimo como norma urbanística en el inciso noveno del artículo 116, sólo afectará solicitudes de permiso vinculadas a instrumentos de planificación territorial que establezcan esta regla tras la publicación de la ley. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la División de Desarrollo Urbano, será responsable de emitir instrucciones para la correcta aplicación de estas disposiciones.

Contacto:

Alejandro Álvarez A.
aalvarez@alvareza.cl

Blanca Oddo B.
boddo@alvareza.cl