

Publicación Ley N°21.718 que dicta normas sobre agilización de Permisos de Construcción

El día viernes 29 de noviembre se publicó en el Diario Oficial la (“Ley N°21.718”), “Sobre agilización de permisos de construcción”. Esta normativa tiene por objeto simplificar y agilizar los procedimientos administrativos vinculados al anteproyecto de construcción, el informe de mitigación de impacto vial y el permiso de edificación, incluyendo, sobre este particular, las modalidades de autorizaciones y certificados que se indican. Asimismo, define las responsabilidades de los diferentes órganos involucrados en la tramitación, los profesionales a cargo, establece cómo obtener un permiso de construcción y también, un nuevo procedimiento de reclamación administrativa y judicial. Esta ley modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones (“LGUC”), la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, Ley de Protección de los Derechos de los Consumidores, entre otras.

La Ley N°21.718 regula, entre otros, los siguientes aspectos:

- Establece las responsabilidades de los arquitectos, el profesional a cargo del cálculo estructural y el profesional a cargo de la dinámica de suelos, condicionando su responsabilidad a que estos comentan errores en el ejercicio de sus funciones y que dichos errores deriven en daños o perjuicios.
- Incorpora un contencioso administrativo especial compuesto de dos fases, un reclamo (12 y 118 bis, de la LGUC) ante la Secretaría Regional Ministerial del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (“SEREMI MINVU”) y una reclamación ante la Corte de Apelaciones respectiva, en contra de las resoluciones de la SEREMI MINVU que resuelvan estos reclamos.
- Añade una regla de inhibición de la Dirección de Obras Municipales (“DOM”), contra una resolución reclamada de acuerdo con el artículo 118 bis, que le impide pronunciarse respecto de cualquier reclamación o iniciar de oficio cualquier revisión, en relación con la misma resolución.
- Consagra la obligación de las empresas que provean los servicios sanitarios y energéticos de emitir los informes requeridos por la DOM en un plazo de 10 días desde que se les formule la solicitud.
- Explicita las situaciones que tiene que tener en consideración o dar por acreditadas el Director de Obras Municipales al analizar otorgar el permiso de construcción. Asimismo, prohíbe requerir mayores permisos que los establecidos para cada tipo de solicitud.
- Se establece que determinadas obras designadas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (“OGUC”), podrán ejecutarse previa declaración jurada ante la DOM, sin requerir la tramitación del permiso de construcción. Los inmuebles que pueden acceder a esto serán calificados según sus características y la declaración jurada debe ser suscrita por el arquitecto y demás profesionales que intervengan en el proyecto.
- Se establece la obligación de las Municipalidades de publicar en su página web los permisos y autorizaciones que hayan sido otorgados durante el mes anterior.
- Condiciona la aplicación por parte de la DOM de normas ambientales relacionadas con las obras de urbanización y edificación a la forma en que lo determine la LGUC.
- Establece la obligación de los Conservadores de Bienes Raíces de inscribir los títulos de los registros de propiedad, hipotecas y gravámenes y de interdicciones y prohibiciones de enajenar, así como las anotaciones marginales, en un plazo máximo de 20 días desde la presentación de los requerimientos. En caso de que existan reparos, el plazo será de 10 días desde el reingreso.

Respecto de la tramitación de la solicitud de permiso de construcción, es posible destacar los siguientes aspectos:

- La DOM contará con un plazo de 30 días para dar respuesta al solicitante del permiso de construcción. Si la DOM no da respuesta en este plazo, el solicitante podrá hacer valer el silencio negativo, permitiéndole, entonces, recurrir ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (“SEREMI MINVU” o “SEREMI”) competente.

En los casos que el Director estime que no se ha dado cumplimiento a los requisitos, podrá presentar un acta con todas las observaciones al proyecto dentro del plazo de 30 días. El solicitante contará con un plazo de 60 días para subsanarlas, si es que no lo hiciera, el Director deberá rechazar la solicitud.

En cuanto a los conceptos utilizados por ley, es relevante tener en cuenta que:

- Desarrolla el concepto de “normas urbanísticas”, entendiéndose por estas aquellas contenidas en la LGUC, la OGUC, y en los instrumentos de planificación territorial (“IPT”) que afecten a edificaciones, divisiones afectas, subdivisiones, fusiones, loteos, urbanizaciones y modificaciones de deslindes, en lo relativo a los usos de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, frente predial mínimo, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección.
- Reemplaza el concepto “permiso de edificación” por “permiso de construcción”.

Asimismo, esta ley establece una excepción respecto de la forma de impugnar las resoluciones de la DOM respecto del resto de resoluciones de la Municipalidad, debiendo ceñirse al nuevo procedimiento de reclamación establecido en los artículos 118 y siguientes de la LGUC. Ésta cuenta con dos etapas, una ante la SEREMI MINVU, y, otra, posteriormente ante la Corte de Apelaciones respectiva, pudiendo resumirse de la siguiente manera:

- Los reclamos pueden ser presentados por cualquier particular interesado o el propietario del predio dentro del plazo de 30 días desde la publicación de la resolución o la presentación que haga valer el silencio administrativo.
- La SEREMI MINVU, una vez declarada admisible la reclamación, deberá oficiar a la DOM respectiva para que emita informe sobre la reclamación. Si es que, cumplido un plazo de 10 días, el Director no ha emitido informe, la SEREMI continuará la tramitación sin este.
- Interpuesto reclamo contra una resolución de acuerdo con el artículo 118 bis, la DOM deberá inhibirse de conocer cualquier reclamación o de iniciar de oficio cualquier revisión, respecto de la misma resolución.
- La SEREMI tendrá un plazo de 40 días hábiles, desde el término del plazo para la Dirección para emitir informe, para resolver la reclamación.
- Las resoluciones de la SEREMI MINVU podrán ser impugnadas ante la Corte de Apelaciones respectiva dentro de 15 días hábiles desde la notificación al particular de la resolución que resuelve su reclamación (se entiende que son inhábiles los días sábados, domingos y festivos).
- Acogida a trámite la resolución, la Corte dará traslado a la SEREMI y el resto de involucrados en el proceso para que emitan informe dentro de un plazo de 10 días. También, se podrá solicitar informe a la División de Desarrollo Urbano (“DDU”). Asimismo, podrá dictar orden de no innovar cuando la ejecución del acto impugnado produzca un daño irreparable al recurrente.
- Si así lo estima pertinente, la Corte podrá abrir un término probatorio conforme a las reglas de los incidentes. Una vez vencido el plazo, se ordenará traer autos en relación y la vista de esta causa gozará de preferencia.
- Contra la sentencia que resuelve el reclamo solo procederán los recursos de casación en la forma y fondo, los que deberán ser presentados dentro del plazo de 10 días hábiles desde la notificación de la sentencia.

Algunos aspectos a considerar durante la ejecución del proyecto de construcción son:

- Introduce nuevas causales para la paralización de las obras por parte del Director de Obras Municipales. En particular: a) la ejecución sin permiso o declaración correspondiente; b) que las obras estén en disconformidad con el permiso o declaración o con la normativa aplicable; c) por no haberse ingresado la resolución que aprueba el informe de mitigación; d) en ausencia de supervisión técnica; e) o cuando aquellas impliquen un riesgo no cubierto.
- Para efectos de la recepción definitiva de la obra, el Director de Obras Municipales solamente podrá revisar el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a la obra, conforme al permiso, y debe efectuar, en un plazo de 30 días, la recepción, si es que se estima pertinente.
- En aquellos casos que la obra ingrese por declaración jurada, bastará que el propietario presente ante la DOM una declaración jurada de término de la ejecución.

Vigencia:

Las disposiciones de la Ley N°21.718, por regla general, entrarán en vigencia 45 días corridos después de su publicación en el Diario Oficial, es decir, el 14 de enero de 2025.

Sin embargo, esta ley cuenta con las vigencias diferidas:

- Las modificaciones relativas al proceso de obtención del permiso de construcción y procedimiento de reclamación ante la SEREMI MINVU y Corte de Apelaciones, además de las modificaciones a la Ley Orgánica de Municipalidades, Copropiedad Inmobiliaria y sobre publicidad visible desde caminos, vías o espacios públicos, entrarán en vigencia transcurridos 6 meses desde la publicación de ley, es decir, el 29 de mayo de 2025.
- Las enmiendas relativas a la declaración jurada, declaración jurada de término de construcción, recepción de obras y paralización de la construcción, entrarán en vigor una vez publicada en el Diario Oficial la modificación a la OGUC que las reglamente. Tal modificación será dictada dentro del plazo de un año, contado desde la publicación de esta ley en el Diario Oficial, es decir, el 29 de noviembre de 2025.
- Para efectos del inciso primero del artículo 116 de la LGUC y hasta que entren en vigor las modificaciones indicadas en el artículo tercero transitorio (referidas en el párrafo precedente), se entenderá como técnica habilitante para la ejecución de las obras preliminares el archivo ante la DOM de una declaración jurada durante la tramitación de un permiso de edificación y con anterioridad a su obtención. Se debe hacer mención expresa a una resolución de calificación ambiental favorable.
- Lo dispuesto en el nuevo inciso noveno del artículo 116 de la LGUC, en lo relativo al frente predial mínimo como norma urbanística solo producirá efectos respecto de solicitudes de permiso de subdivisión, loteo o urbanización de predios regidos por IPT que hayan definido dicha norma con posterioridad a la fecha de publicación de la presente ley en el Diario Oficial.

Para más información sobre la Ley N°21.718, revisar el siguiente enlace.

contacto



**Eduardo
Cordero**

ecordero@guerrero.cl



**Martín
Santa María**

msantamaria@guerrero.cl



**José Gabriel
Undurraga**

jgundurraga@guerrero.cl



**Roberto
Burgos**

rburgos@guerrero.cl



**Santiago
Bustos**

sbustos@guerrero.cl



**Begoña
Albornoz**

balbornoz@guerrero.cl



**Sofía
Cisterna**

scisterna@guerrero.cl



**Javiera
González**

jgonzalezn@guerrero.cl



**Ignacio
Ricke**

Procurador