

Nuevas medidas para agilizar la obtención de permisos de urbanización y edificación

Con fecha 24 de junio de 2026 se publicó en el Diario Oficial la Ley N° 21.826, que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones (“LGUC”), la Ley N° 21.473 sobre publicidad visible desde caminos, vías o espacios públicos, y la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, con el objetivo de reducir tiempos de tramitación, otorgar mayor certeza jurídica y optimizar los procedimientos asociados a permisos de urbanización y edificación.

1. Principales modificaciones

A. Reducción de plazos para la revisión de permisos

La Ley reduce los plazos de revisión de solicitudes de permisos de edificación:

- El plazo general disminuye de 30 días corridos a 25 días hábiles.
- Cuando la solicitud se acompañe de un informe favorable de revisor independiente, el plazo será de 15 días hábiles.
- Para proyectos con una carga de ocupación igual o superior a 1.000 personas, el plazo será de:
 - » 50 días hábiles.
 - » 30 días hábiles si cuentan con informe favorable de revisor independiente.
- Las solicitudes de permisos para obras menores y autorizaciones de fusión deberán resolverse en 15 días hábiles.

B. Nuevo examen de admisibilidad formal

Se incorpora una etapa previa de revisión denominada examen de admisibilidad formal, mediante la cual la DOM deberá verificar que la solicitud contiene todos los antecedentes exigidos y que éstos corresponden al proyecto presentado.

C. Fortalecimiento del sistema de reclamaciones

La Ley introduce modificaciones relevantes al procedimiento de reclamación regulado en los artículos 118 bis y siguientes de la LGUC.

Entre las principales novedades destacan:

- Se precisan los requisitos para interponer reclamaciones administrativas.
- Se establece un plazo de 40 días hábiles para que la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (“SEREMI”) resuelva los reclamos.
- En caso de acogerse una reclamación, la SEREMI podrá dejar sin efecto la resolución impugnada y ordenar su reemplazo o corrección.
- Si la reclamación se refiere a un rechazo improcedente de una solicitud, la SEREMI podrá ordenar directamente a la DOM otorgar el permiso correspondiente.

Asimismo, se restringen las vías de impugnación de determinadas resoluciones de la SEREMI, estableciendo un procedimiento más definido para su revisión judicial.

D. Acciones indemnizatorias por ilegalidades declaradas

Cuando una Corte de Apelaciones acoja un reclamo y declare la ilegalidad de un acto u omisión de una DOM, el interesado podrá posteriormente demandar la indemnización correspondiente ante los tribunales ordinarios de justicia mediante juicio sumario.

E. Informes de Mitigación de Impacto Vial

- La resolución que aprueba un Informe de Mitigación tendrá una vigencia de tres años para efectos de la obtención del permiso correspondiente.
- Una vez obtenido el permiso, dicha vigencia podrá extenderse hasta un máximo de diez años para solicitar la recepción definitiva de las obras.
- Tratándose de proyectos sujetos a Informes de Mitigación de categoría básica o intermedia, la resolución aprobatoria dejará de ser requisito para obtener el permiso y pasará a ser exigible para la recepción definitiva de las obras.

F. Aplicación de los plazos a las recepciones definitivas

La Ley extiende expresamente el régimen de plazos de revisión del artículo 118 a las solicitudes de recepción definitiva, tanto parciales como totales.

2. Entrada en vigencia

La Ley N° 21.826 entró en vigencia el 24 de junio de 2026, fecha de su publicación en el Diario Oficial.

Sus modificaciones se aplican únicamente a:

- Solicitudes de permisos o autorizaciones presentadas con posterioridad a su entrada en vigencia.
- Reclamaciones interpuestas con posterioridad a dicha fecha.

El presente boletín fue creado en español y no constituye asesoría legal. Guerrero Olivos no será responsable por actos u omisiones de terceros basados en la información contenida en él.

contacto



**Eduardo
Cordero**

ecordero@guerrero.cl



**Martín
Santa María**

msantamaria@guerrero.cl



**José Gabriel
Undurraga**

jgundurraga@guerrero.cl



**Manuel
Núñez**

mnunez@guerrero.cl



**Roberto
Burgos**

rburgos@guerrero.cl



**Begoña
Albornoz**

balbornoz@guerrero.cl



**Sofía
Cisterna**

scisterna@guerrero.cl



**Francisco
González**

fgonzalezg@guerrero.cl



**Javiera
González**

jgonzalezg@guerrero.cl



**Alejandro
Pérez**

Procurador