

MONITOREO DE NORMATIVA URBANA



MAYO – JULIO 2025

ASOCIACIÓN DE OFICINAS DE ARQUITECTOS

ELABORADO POR: Carmen Paz Cruz Lozano

Abogada

1. CAMBIOS EN NORMATIVA URBANA, DDU, FALLOS Y DICTÁMENES DE CONTRALORÍA

1.1 CIRCULAR DDU N°525

Circular Ord. N° 212 (30 de mayo de 2025)

Referencia: Circular Ordinaria DDU N° 525, Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Materia: Instrucciones sobre normas del artículo segundo transitorio de la Ley N° 21.718 sobre Agilización de Permisos de Construcción

1. Contexto Normativo y Fundamento Legal

La Circular DDU N° 525, emitida por la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, tiene como propósito principal informar y establecer directrices para la aplicación de las disposiciones que entraron en vigencia el 30 de mayo de 2025, contenidas en el artículo segundo transitorio de la Ley N° 21.718. Esta ley tiene por objetivo agilizar los procesos de otorgamiento de permisos de construcción, introduciendo reformas a la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), entre otras normativas.

Dicha circular fue complementada por otras circulares previas (DDU 511, 513, 514 y 515), que abordan distintas disposiciones de la misma ley, de modo de organizar su entrada en vigencia en etapas. La Circular DDU N° 525 se enfoca en las disposiciones que fueron clasificadas como “Grupo 2” por la Circular DDU N° 511.

2. Análisis Normativo por Materia

2.1. Publicidad de permisos y autorizaciones (modificación al artículo 116 bis C LGUC)

Se establece la obligación para las Municipalidades de publicar, en su sitio web institucional, a más tardar el quinto día hábil de cada mes, una resolución emitida por la Dirección de Obras Municipales (DOM) que contenga el listado completo de todos los permisos y autorizaciones otorgados durante el mes anterior, incluyendo copia íntegra de los mismos.

Esta obligación incluye:

- Permisos de edificación y urbanización.
- Autorizaciones de cambio de destino, subdivisiones, entre otros.

La ley no exige que se incluyan en el listado las resoluciones de:

- Rechazos de solicitudes.
- Anteproyectos.
- Recepciones definitivas.

Esta publicación tendrá efectos jurídicos directos: los actos publicados se presumen conocidos para efectos del cómputo de plazos conforme al artículo 118 bis LGUC, iniciándose así el periodo para interposición de eventuales reclamaciones.

2.2. Notificaciones conforme a la Ley N° 19.880 y efectos de la publicidad

La publicidad establecida en el artículo 116 bis C LGUC no reemplaza las notificaciones personales que exige la Ley N° 19.880. Por lo tanto, la DOM debe seguir notificando a los solicitantes mediante carta certificada u otros medios formales.

Los efectos habilitantes del acto (como el inicio de obras) se producen desde la notificación al solicitante, no desde la publicación en el sitio web municipal.

2.3. Transparencia y rol del Consejo para la Transparencia

La publicidad de los actos señalados forma parte del sistema de transparencia activa regulado por la Ley N° 20.285. Por lo tanto, su incumplimiento puede constituir infracción a dicha normativa. El Consejo para la Transparencia está facultado para dictar instrucciones generales al respecto, debiendo coordinarse con el MINVU. Se hace referencia al Oficio N° 11829 del 16 de mayo de 2025 emitido por dicho Consejo.

2.4. Obligación de la SEREMI MINVU de publicar supervisión mensual

Cada SEREMI MINVU deberá publicar entre el décimo y décimo quinto día hábil de cada mes una resolución en su sitio web, donde informe:

- La fecha y forma en que cada municipalidad realizó la publicación exigida.
- La nómina de municipalidades que no hayan dado cumplimiento oportuno a dicha obligación.

2.5. Plazo especial para otorgamiento de permisos (modificación al artículo 118 LGUC)

Se establece que la DOM dispondrá del plazo de treinta (30) días, contados desde la presentación de la solicitud y sus antecedentes, para pronunciarse sobre los permisos de construcción. No obstante, la ley en comento incorporó una nueva regla especial que dispone que el plazo antes indicado será de sesenta (60) días en proyectos cuya carga de ocupación sea igual o superior a 1.000 personas.

Este plazo aplica exclusivamente a solicitudes de permisos (no anteproyectos ni otras solicitudes especiales), y busca dotar de certeza a los solicitantes y acotar la discrecionalidad administrativa.

Sin perjuicio de lo anterior, si a la solicitud de permiso de construcción se acompaña el informe favorable de un revisor independiente, el plazo- sea de 30 días como regla general, o de 60 días según la regla especial, se reducirá a la mitad, es decir, a 15 y a 30 días, respectivamente.

Conforme con lo indicado en el artículo 190 inciso primero de la LGUC, **los plazos de días contenidos en dicha ley son de días corridos**, salvo que se indique expresamente que se trata de plazos de días hábiles.

2.6. Silencio administrativo negativo (modificación al artículo 118 bis LGUC).

De acuerdo con el inciso cuarto del nuevo artículo 118 de la LGUC, transcurrido el plazo respectivo (tratados en el punto anterior) sin que la DOM se pronuncie, el solicitante podrá hacer valer el silencio administrativo negativo, lo que significa que la solicitud de permiso de construcción se entenderá rechazada con la sola presentación del solicitante ante la DOM.

Es importante destacar que el solicitante tiene que hacer valer el silencio administrativo negativo, es decir, no opera por el solo transcurso del plazo sin pronunciamiento de la DOM.

Para ello, debe realizar una presentación ante la DOM por escrito, en términos formales, identificando el expediente al cual se refiere, debiendo ser suscrita por el solicitante del respectivo permiso.

Conforme a lo anterior, vencido el plazo que disponía la DOM para emitir pronunciamiento, pueden darse dos hipótesis:

i) que el solicitante haga valer el silencio administrativo negativo, o i

i) que no lo haga valer:

i. Si se hace valer el silencio administrativo negativo, desde el momento en que se haya realizado la presentación ante la DOM, la solicitud de permiso de construcción se entenderá rechazada y concluirá el procedimiento administrativo.

En tal caso, a partir de esa fecha la DOM estará impedida de emitir pronunciamiento. Lo anterior no obsta a la obligación de devolver todos los antecedentes al solicitante, debidamente timbrados, y al deber de dejar constancia de los documentos acompañados a la solicitud rechazada, de conformidad con el artículo 1.4.14. de la OGUC.

Con todo, el efecto del silencio administrativo negativo en este caso, **no se encuentra supeditado a la devolución de los referidos antecedentes, sino a la sola presentación ante la DOM por parte del solicitante** en que manifiesta su voluntad de tener por rechazada la solicitud. E

La conclusión del procedimiento por silencio administrativo negativo es sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que sea procedente por el incumplimiento del plazo.

Habiendo concluido el procedimiento de esta manera, el solicitante tendrá un plazo de 30 días contados desde la fecha en que se hizo valer el silencio administrativo negativo para realizar la reclamación ante la SEREMI MINVU.

ii. Si el solicitante no hace valer el silencio administrativo negativo, la DOM no podrá omitir su pronunciamiento de la solicitud de permiso bajo pretexto de haber transcurrido el plazo para pronunciarse, lo cual es sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que pudiera proceder, por el incumplimiento del plazo.

2.7. Procedimiento de reclamación ante la SEREMI MINVU (modificación al artículo 118 bis LGUC)

El artículo 118 bis de la LGUC establece un procedimiento administrativo especial para que terceros legitimados puedan presentar reclamaciones fundadas ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU), respecto de permisos, autorizaciones o actos administrativos emitidos por la Dirección de Obras Municipales (DOM) que estimen contrarios a la normativa urbanística vigente.

2.7.1 Sujetos legitimados y admisibilidad

Están habilitadas para interponer reclamaciones ante la SEREMI las personas naturales o jurídicas que acrediten un interés legítimo, directo y actual en relación con el acto administrativo impugnado. Esto incluye a propietarios colindantes, residentes del entorno inmediato, organizaciones comunitarias u otras personas que puedan demostrar que el acto les produce efectos jurídicos relevantes. La legitimación activa debe ser acreditada documentalmente y evaluada por la SEREMI.

La reclamación debe presentarse dentro del plazo de 30 días corridos, contados desde la publicación del acto en el sitio electrónico municipal, conforme al artículo 116 bis C de la LGUC. Este plazo es de carácter fatal, y fuera de él no procederá su tramitación.

2.7.2 Requisitos de presentación y contenido mínimo

La reclamación debe presentarse por escrito ante la SEREMI respectiva, pudiendo utilizarse medios electrónicos, y debe contener como mínimo:

- Identificación del reclamante y documentos que acrediten su interés legítimo.
- Individualización precisa del acto impugnado: tipo de permiso, número, fecha y ubicación.
- Fundamentos normativos y urbanísticos que sustenten la impugnación, señalando disposiciones legales o reglamentarias presuntamente vulneradas.
- Relación clara de los hechos y circunstancias que motivan la reclamación.
- Documentación de respaldo, tales como planos, fotografías, informes técnicos u otros antecedentes que fortalezcan el mérito de la solicitud.
- Inicio y desarrollo del procedimiento

2.7.2 Inicio y desarrollo del procedimiento

Dentro de los tres días hábiles siguientes al ingreso del reclamo, la SEREMI MINVU realizará un examen de admisibilidad

En caso de ser admisible, en el plazo de tres días hábiles contados desde la fecha de la resolución que se pronunció sobre la admisibilidad, debe requerirse a la DOM el expediente completo del acto impugnado, junto con un informe técnico que lo fundamente.

Para emitir el informe, la DOM contará con el plazo de diez días hábiles, contado desde la recepción de la solicitud. Si cumplido el plazo no ha recibido el informe, la SEREMI MINVU deberá continuar con la

tramitación del procedimiento sin más trámite. En consecuencia, no será procedente que la SEREMI reitere la solicitud de informe al DOM, ni aumente el plazo para emitirlo.

La tramitación se ajusta a las reglas generales de los procedimientos administrativos establecidos en la Ley N° 19.880. La SEREMI podrá realizar visitas técnicas, solicitar informes sectoriales, o requerir pronunciamientos especializados que le permitan emitir una resolución debidamente fundada.

2.7.4 Resolución y efectos

Concluido el análisis de todos los antecedentes, la SEREMI dictará una resolución administrativa en la que podrá:

- Confirmar el acto reclamado, declarando su legalidad.
- Modificarlo, estableciendo las condiciones que permitan su adecuación normativa.
- Revocarlo total o parcialmente, si se constata su ilegalidad o vicios sustanciales.

La resolución dictada será obligatoria para la DOM, la que deberá cumplirla en el plazo que se fije, sin necesidad de autorización municipal o intervención del alcalde. La SEREMI deberá comunicar lo resuelto a la DOM, al reclamante, al titular del permiso y a otros terceros intervinientes.

2.7.5 Naturaleza y límites del procedimiento

Este procedimiento es de carácter estrictamente administrativo, no suspende ni reemplaza las acciones judiciales que puedan ejercer los interesados. Tampoco suspende automáticamente los efectos del acto impugnado, salvo que así lo resuelva la SEREMI en su resolución final.

Cabe señalar que la revisión que realiza la SEREMI se restringe al cumplimiento de la normativa urbanística. No le compete pronunciarse sobre aspectos estructurales, técnicos o de otra índole que sean materia de responsabilidad del profesional competente o del revisor independiente.

2.7.6 Impugnación judicial de la resolución de la SEREMI

La resolución dictada por la SEREMI podrá ser recurrida ante la Corte de Apelaciones correspondiente mediante recurso contencioso-administrativo, dentro del plazo de 15 días hábiles contados desde la notificación. En caso de solicitar la suspensión de la resolución, deberá acreditarse que su ejecución puede causar un perjuicio grave e irreparable.

El fallo que dicte la Corte podrá confirmar, modificar o dejar sin efecto la resolución impugnada, constituyendo un control externo a la decisión administrativa adoptada por la SEREMI.

2.7.7 Aplicación temporal y vigencia

El procedimiento regulado por el artículo 118 bis se aplica exclusivamente a los actos administrativos emitidos a contar del 13 de abril de 2024, fecha de entrada en vigencia de la modificación legal que lo

incorporó. No será procedente su aplicación respecto de actos dictados con anterioridad o respecto de aquellos que hayan adquirido firmeza administrativa.

3. Relación con otras Circulares DDU

La Circular DDU N° 525 se complementa con los siguientes instrumentos:

DDU N° 511: Marco general y sistematización de modificaciones por grupos.

DDU N° 513, 514 y 515: Instrucciones específicas sobre normas con entrada en vigencia anticipada al 14 de enero de 2025.

4. Consideraciones finales y Anexos

Se adjunta a la DDU un modelo estandarizado de resolución mensual para publicación de permisos.

La circular se emite sin perjuicio de la reglamentación futura que MINVU dictará en cumplimiento de la Ley N° 21.718.

Se recuerda que las instrucciones contenidas en esta circular son obligatorias para los órganos del MINVU y para las DOM.

1.2 CIRCULAR SECRETARIA EJECUTIVA DE CONDOMINIOS SEC N° 10

Referencia: Circular SE-Condominios N° 10 de la Secretaría Ejecutiva de Condominios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Fecha: 23 de mayo de 2025.

Esta circular imparte instrucciones sobre la aplicación de la Ley N° 21.742 de 2025, que modifica la Ley N° 21.442 de 2022, Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, en lo relativo a las exigencias contenidas en los artículos 60 y 70, especialmente en lo referido a los estacionamientos exigibles en condominios de viviendas de interés público y al límite de unidades habitacionales en condominios de viviendas sociales.

1.2.1 Estacionamientos en nuevos condominios de viviendas de interés público

Según el artículo 60 de la Ley N° 21.442, todos los condominios deben considerar estacionamientos de automóviles y bicicletas conforme al plan regulador vigente. Sin embargo, para condominios de viviendas de interés público, se exige al menos un estacionamiento por unidad de vivienda y espacio para bicicletas, según defina el reglamento.

La Ley N° 21.742, mediante su artículo 8° transitorio, establece que esta exigencia será aplicable solo a los proyectos que soliciten permiso de edificación a partir del 1 de enero de 2025. No obstante, se exceptúan aquellos que, a esa fecha, se encuentren en alguno de los siguientes estados:

- Cuenten con subsidio asignado mediante resolución emitida antes del 1 de enero de 2025.
- Hayan sido calificados o ingresados para evaluación ante SERVIU con certificado que acredite la fecha de ingreso previa.
- Cuenten con anteproyecto aprobado o hayan ingresado solicitud de anteproyecto o permiso de edificación ante la DOM, acreditado mediante comprobante de ingreso con fecha anterior al 1 de enero de 2025.

En cualquiera de estos casos, los proyectos deberán contemplar los estacionamientos conforme al plan regulador, con posibilidad de rebaja de hasta 50% según lo determine el arquitecto responsable.

1.2.2 Límite de unidades habitacionales en nuevos condominios de viviendas sociales

De acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 21.442, desde el 1 de enero de 2024, los nuevos condominios de viviendas sociales no podrán superar las 160 unidades habitacionales. Esta limitación se aplica exclusivamente a proyectos acogidos a la ley después de esa fecha y no afecta a aquellos acogidos bajo la Ley N° 19.537 ni a proyectos anteriores.

El artículo 48 de la Ley N° 21.442 establece que esta exigencia se aplicará a todas las solicitudes ingresadas a la DOM a partir del 1 de enero de 2024.

La definición de condominio de viviendas sociales está contenida en el artículo 66 N° 2 de la Ley N° 21.442. Incluye aquellos proyectos donde más del 50% de las unidades sean viviendas económicas, ya sea por tasación no superior en 30% al DL N° 2.552 de 1979, o que estén financiadas con subsidios MINVU (DS N° 155/2001, N° 174/2006, N° 49/2012 o sus reemplazos).

La Ley N° 21.742 incorpora un artículo 11° transitorio que exceptúa de esta limitación a los proyectos que, al 1 de enero de 2024:

- Cuenten con subsidio asignado mediante resolución oficial.
- Hayan sido calificados o ingresados para evaluación ante SERVIU con certificado que lo acredite.
- Tengan anteproyecto aprobado o hayan ingresado solicitud de aprobación o permiso de edificación ante la DOM con comprobante de ingreso.

En todos estos casos, se reconoce el estado de avance como base para exceptuar la aplicación del límite de unidades.

1.3 CIRCULAR SECRETARIA EJECUTIVA DE CONDOMINIOS SEC N° 11

Sistema de Reclamaciones y Sanciones (11 de junio de 2024)

Referencia: Circular Ordinaria SE N° 26 / C.11, Secretaría Ejecutiva de Desarrollo de Proyectos Urbanos Habitacionales del MINVU.

Materia: Instrucciones sobre la aplicación del sistema de reclamaciones y sanciones establecido en la Ley N° 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria. Deroga Circular SE N° 9.

1.3.1 Fundamento normativo:

Se basa en las atribuciones contenidas en el artículo 97 de la Ley N° 21.442, que permite a la Secretaría Ejecutiva dictar instrucciones de carácter obligatorio respecto de la aplicación de la ley y su reglamento. Este marco faculta la intervención directa frente a actos administrativos dictados por las SEREMI, DOM y SERVIU cuando existan antecedentes que fundamenten su revisión o corrección.

1.3.2 Sistema de Reclamaciones:

La circular formaliza un procedimiento administrativo de carácter especial que permite a cualquier persona natural o jurídica presentar una reclamación fundada contra actos que se consideren ilegales, arbitrarios o que vulneren derechos en el marco de la Ley N° 21.442.

El procedimiento se estructura en etapas claras:

1. Ingreso de la reclamación: La presentación debe contener identificación del acto impugnado, fundamentos de hecho y derecho, y los antecedentes probatorios correspondientes. Debe entregarse por escrito dentro del plazo legal.
2. Plazo de interposición: Se establece un plazo fatal de 15 días hábiles desde la notificación o toma de conocimiento del acto reclamado.
3. Admisibilidad: La Secretaría podrá declarar inadmisibile la reclamación si resulta extemporánea, si el reclamante carece de legitimación activa o si el acto impugnado no es susceptible de reclamación conforme al marco legal. Esta etapa no requiere pronunciamiento sobre el fondo.
4. Sustanciación: Si se admite la reclamación, la Secretaría podrá solicitar informes al órgano que emitió el acto, requerir antecedentes adicionales o abrir un periodo de audiencia o descargos. Se promueve la instrucción completa del procedimiento.
5. Resolución: La Secretaría deberá emitir una resolución fundada, que podrá confirmar, modificar o dejar sin efecto total o parcialmente el acto impugnado. Esta decisión debe contener fundamentos técnicos, normativos y administrativos suficientes.
6. Notificación: La resolución será notificada formalmente al reclamante y al organismo involucrado. La circular aclara que contra esta resolución no procede recurso jerárquico alguno, sin perjuicio del derecho del afectado de recurrir ante tribunales ordinarios.

1.3.3 Sistema de Sanciones:

La Circular también establece un procedimiento sancionatorio para los casos en que se constate el incumplimiento de las instrucciones dictadas por la Secretaría Ejecutiva o la infracción de la Ley N° 21.442 y su reglamento por parte de entidades públicas o actores intervinientes.

Este procedimiento incluye:

- Inicio de oficio o por denuncia: El procedimiento sancionador puede iniciarse de oficio por la Secretaría Ejecutiva o como consecuencia de una denuncia fundada.
- Formulación de cargos: Se notifican los hechos constitutivos de la eventual infracción y se otorga un plazo para presentar descargos.
- Evaluación y resolución: Tras considerar los antecedentes y los descargos, se dicta resolución que puede aplicar sanciones proporcionales a la infracción constatada. Las sanciones pueden ir desde amonestaciones hasta recomendaciones de medidas administrativas a otras autoridades.

1.4 CIRCULAR SECRETARIA EJECUTIVA DE CONDOMINIOS SEC N° 12

Circular SE N° 28 / Circular C.12 – Instrucciones sobre aplicación del artículo 70 de la Ley N° 21.442 (24 de junio de 2024)

Referencia: Circular SE-C N° 28 de la Secretaría Ejecutiva de Condominios, emitida en 2025.

La presente circular tiene por objeto impartir instrucciones respecto a la correcta aplicación del artículo 70 de la Ley N° 21.442, particularmente en relación con la exigencia establecida desde el 1 de enero de 2024 que restringe a un máximo de 160 unidades habitacionales los nuevos condominios de viviendas sociales.

Esta limitación, introducida por la citada disposición legal, se relaciona directamente con las características técnicas y urbanísticas de este tipo de proyectos habitacionales, estableciendo un criterio normativo que condiciona su configuración arquitectónica, su densidad y su acceso a beneficios o financiamiento público.

1.4.1 Alcance y precisión normativa del artículo 70:

La Circular recuerda que, según el inciso primero del artículo 70 de la Ley N° 21.442, los nuevos condominios de viviendas sociales no podrán superar las 160 unidades habitacionales. Se aclara que esta disposición se aplica exclusivamente a proyectos ingresados al régimen de copropiedad inmobiliaria a partir del 1 de enero de 2024. No afecta a aquellos condominios previamente acogidos a la ley ni a aquellos sujetos aún a la antigua normativa de copropiedad (Ley N° 19.537).

Además, se especifica que la exigencia se activa al momento de la solicitud ante la Dirección de Obras Municipales (DOM), conforme al artículo 48 de la misma ley. Por tanto, la fecha de ingreso de la solicitud es el elemento definitorio para su aplicación.

1.4.2. Definición normativa de viviendas sociales y su alcance:

La Circular reitera que esta limitación aplica únicamente a “condominios de viviendas sociales”, los cuales se definen según el artículo 66 N° 2 de la ley como aquellos compuestos mayoritariamente por viviendas económicas, ya sea por tasación o por fuente de financiamiento público. En este sentido, se considerará que un condominio está “mayoritariamente” compuesto por viviendas económicas cuando más del 50% de sus unidades correspondan a dicha categoría.

Se precisan como fuentes de financiamiento los programas regulados por los Decretos Supremos N° 155 de 2001, N° 174 de 2006 y N° 49 de 2012, todos del MINVU, o aquellos que los reemplacen en el futuro. Esta clasificación tiene consecuencias normativas relevantes, pues sólo los proyectos que cumplan con estas condiciones estarán sujetos al límite de unidades establecido en la ley.

La circular establece que la condición de “mayoritariamente constituido” debe ser verificada en función del total de unidades habitacionales del condominio, calculando si más del 50% de ellas cumplen con los criterios de vivienda económica establecidos. En caso de proyectos que incluyan etapas, debe considerarse el conjunto del proyecto, y no cada etapa por separado.

1.4.3 Excepciones conforme al artículo 11° transitorio:

La Circular instruye sobre la aplicación del artículo 11° transitorio de la Ley N° 21.442, incorporado por la Ley N° 21.742, que establece excepciones al límite de 160 unidades, aplicables a proyectos que, al 1 de enero de 2024, se encuentren en uno de los siguientes estados de avance:

1. Subsidio asignado: Se entiende que un proyecto cuenta con subsidio asignado si dispone, a la fecha indicada, de una resolución formal de asignación de subsidio, emitida por el respectivo programa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Esta resolución debe encontrarse vigente a la fecha del corte.
2. Calificación por SERVIU o ingreso para evaluación: Los proyectos que hayan sido calificados por el SERVIU deben contar con Certificado de Calificación Definitiva o Condicionada, con fecha de emisión anterior al 1 de enero de 2024. Asimismo, se considerará cumplida esta condición si el proyecto fue ingresado a SERVIU para su evaluación, lo cual debe acreditarse mediante documento o certificado emitido por la entidad competente que dé cuenta fehaciente del ingreso previo a la fecha señalada. Este documento puede tener fecha posterior, siempre que acredite el cumplimiento del hito anterior.
3. Anteproyecto aprobado o solicitud ingresada a DOM: Estarán exceptuados los proyectos que cuenten con un anteproyecto vigente aprobado por la Dirección de Obras Municipales respectiva al 1 de enero de 2024. Igualmente, se exceptúan aquellos proyectos que hayan ingresado una solicitud de aprobación de anteproyecto o permiso de edificación antes de dicha fecha, siempre que cuenten con el comprobante de ingreso municipal correspondiente. La fecha del comprobante será el elemento verificable para determinar la aplicación de la excepción.

La Circular establece que en todos los casos, las entidades responsables del análisis técnico o jurídico deberán realizar una verificación rigurosa de los documentos presentados, asegurándose de que la situación del proyecto se encontraba dentro de los estados de avance definidos a la fecha de corte.

La aplicación de las excepciones debe observar criterios objetivos y uniformes, evitando interpretaciones divergentes que puedan afectar la certeza jurídica de los desarrolladores o usuarios finales del sistema de copropiedad inmobiliaria.

2. CAPÍTULO 2. MODIFICACIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS

2.1 INDICACIÓN SUSTITUTIVA DEL EJECUTIVO AL PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES PARA AGILIZAR PERMISOS DE URBANIZACIÓN O EDIFICACIÓN.

BOLETÍN N° 17287-14

2.1.1 Modificaciones al Artículo 118 de la LGUC

Se incorpora un nuevo procedimiento de admisibilidad formal que deberá realizar la Dirección de Obras Municipales dentro de los tres primeros días hábiles desde la presentación de una solicitud.

En este examen, la DOM verificará la existencia de los antecedentes exigidos y su correspondencia con el tipo de solicitud. Si no se cumplen los requisitos, la solicitud deberá ser declarada inadmisibles mediante resolución fundada, indicando expresamente la causal. En caso de no dictarse dicha resolución dentro del plazo establecido, la solicitud se entenderá admitida a trámite por el solo ministerio de la ley.

2.1.2 Modificaciones al Artículo 118 bis de la LGUC

Este artículo regula los procedimientos de reclamación administrativa ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU).

Cualquier interesado podrá interponer reclamos dentro del plazo de 30 días desde la notificación de la resolución respectiva.

La SEREMI deberá resolver fundadamente dentro de un plazo de cuarenta días hábiles. Si no lo hace, el reclamo se considerará rechazado por silencio administrativo.

En caso de acogerse, la autoridad podrá dejar sin efecto total o parcialmente la resolución impugnada, ordenar su reemplazo, enmienda o dictar las medidas necesarias para restablecer el cumplimiento de la normativa. También podrá ordenar, cuando proceda, el otorgamiento directo del permiso, aplicando una rebaja del 50% en los derechos municipales y requiriendo igual pago a beneficio fiscal. Se eliminan facultades discrecionales no previstas legalmente.

2.1.3 Modificaciones al Artículo 118 ter de la LGUC

El artículo regula el acceso a la sede judicial mediante reclamaciones ante la Corte de Apelaciones.

El plazo para recurrir se contará desde la notificación de la resolución administrativa o desde el silencio negativo de la SEREMI, el cual deberá ser certificado.

El escrito deberá incluir la individualización del interesado, el acto u omisión impugnado, las normas infringidas, la forma de afectación y las peticiones concretas.

Si la Corte acoge la reclamación, podrá anular la resolución, ordenar su reemplazo, disponer medidas de reparación y enviar antecedentes al Ministerio Público si se configura una infracción penal. Además, se habilita expresamente al afectado para iniciar acciones civiles y penales posteriores, sin que pueda discutirse nuevamente la ilegalidad ya declarada.

2.1.4 Modificaciones al Artículo 15 de la Ley N° 21.473

Se reemplaza el artículo 15, relativo a permisos de publicidad visible desde caminos y espacios públicos. Cuando estos sean denegados, expresamente o por aplicación del artículo 118 de la LGUC, el interesado podrá reclamar ante la SEREMI MINVU conforme al procedimiento establecido en los artículos 118 bis, 118 ter y 118 quáter, homologando así el procedimiento administrativo a seguir.

2.1.5 Modificaciones al Artículo 172 de la LGUC

Se introduce un nuevo marco normativo respecto de los informes de mitigación, su exigibilidad, vigencia y efectos para el otorgamiento de permisos y la ejecución de obras.

El nuevo texto diferencia expresamente entre los informes de mitigación en general y aquellos de categoría básica e intermedios o su equivalente, estableciendo un tratamiento jurídico distinto en cada caso, lo que tiene implicancias directas en la gestión y planificación de proyectos.

En primer lugar, se mantiene la exigencia de que toda solicitud de permiso de urbanización o edificación, o de autorizaciones conexas, deberá acompañar el comprobante de ingreso del informe de mitigación o, alternativamente, un certificado emitido por el sistema que acredite que el proyecto no requiere dicho informe. En los casos en que el informe sea exigible, su aprobación será requisito previo e indispensable para el otorgamiento del permiso o autorización respectiva. Esta aprobación tendrá una vigencia inicial de tres años, contados desde la fecha de notificación de la resolución correspondiente.

Una vez otorgado el permiso de urbanización o edificación, la resolución aprobatoria del informe de mitigación extenderá su vigencia automáticamente hasta completar un plazo total máximo de diez años, exclusivamente para efectos de permitir la solicitud de la recepción definitiva de las obras. No obstante, en el caso de que el proyecto experimente modificaciones durante su desarrollo, la autoridad competente deberá verificar nuevamente la suficiencia y validez técnica de las medidas de mitigación originalmente aprobadas, pudiendo requerir ajustes, complementos o una reevaluación del informe.

Por otro lado, el nuevo texto incorpora un tratamiento especial para los proyectos que deban presentar un informe de mitigación de categoría básico o intermedio, o de aquellos que los reemplacen, **la resolución que apruebe dicho informe será requisito para la recepción de las obras aprobadas en el correspondiente permiso o autorización.** En estos casos, la resolución que apruebe el informe de mitigación tendrá una vigencia de diez años desde la fecha de su notificación, y deberá ser revisada si el proyecto experimenta

modificaciones, para verificar la suficiencia de las medidas. de categoría básica, o de aquella categoría que en el futuro lo sustituya.

La vigencia del informe básico aprobado será de diez años desde la notificación de su resolución. En caso de que el proyecto se modifique, deberá verificarse nuevamente la suficiencia de las medidas previstas, ajustándolas cuando corresponda. Si transcurrido el plazo de vigencia del informe no se ha solicitado la recepción definitiva del proyecto, o si esta es rechazada, el titular deberá presentar un nuevo informe de mitigación actualizado y ejecutar las medidas que de él se deriven, como condición para obtener la recepción definitiva.

Finalmente, se establece que esta exigencia no afectará las etapas del proyecto que hayan sido ejecutadas y recepcionadas parcialmente, siempre que tales etapas hayan considerado mitigaciones parciales debidamente aprobadas en la resolución del informe original. Esta disposición otorga seguridad jurídica a los proyectos desarrollados por etapas, evitando la retroactividad de nuevas exigencias sobre obras ya ejecutadas y formalmente recepcionadas.