



25 JUN 2025

BUIN,

**DECRETO ALCALDÍCIO N° 2268 / VISTOS:** Las facultades que me otorgan los Arts. 5, 12 y 63 letra i) y letra j) de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades de 1988 y sus modificaciones; Ley 21.718 sobre Agilización de Permisos de Construcción y sus modificaciones.

**CONSIDERANDO:** 1.- El Memorándum N° 375, de fecha 10 de junio de 2025, en el cual la Dirección Jurídica informa al Sr. Alcalde las modificaciones de la Ley N° 21.718, lo que conlleva a una modificación en la tramitación y gestiones que debe realizar el municipio.

2.- La Instrucción del Sr. Alcalde para decretar la instrucción de servicio en virtud de lo informado.

**DECRETO.**

1.- **Cúmplase** las indicaciones señaladas a continuación, referentes a la Ley 21.718 sobre Agilización de Permisos de Construcción y sus principales modificaciones textuales, lo que conlleva a una modificación en la tramitación y gestiones que debe realizar el Municipio; a saber:

En primer lugar, cabe indicar que el objetivo de la ley N° 21.718, es simplificar y agilizar los procedimientos administrativos asociados a la obtención de permisos de construcción en Chile, las modificaciones más relevantes que, de acuerdo al artículo segundo transitorio de la ley, entraron en vigencia el 30 de mayo de 2025, y afectan principalmente la publicidad de los permisos, los plazos de otorgamiento, incorpora la figura del silencio administrativo y el sistema de reclamaciones modificando, los siguientes cuerpos legales:

Cuerpo Legal	Materia
DFL N° 458	Ley General de Urbanismo y Construcciones.
Ley N° 18.695	Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.
Ley N° 20.703	Que Crea y regula Registros Nacionales ITO y de Revisores Proyectos de Cálculo Estructural. Modifica Normas para Garantizar Calidad de Construcciones, entre otras materias.
Ley N°20.071	Que Crea y regula Registro Nacional de Revisores Independientes de Obras de Edificación. Código Orgánico de Tribunales.
Ley N°19.496	Que Establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores.
Ley N°21.450	Sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional.
DL N°1.305	Que Reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.
Ley N°20.422	Que Establece normas sobre igualdad de oportunidades e inclusión social de personas con discapacidad.
Ley N°21.442	Que Aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria.
Ley N°21.473	Sobre publicidad visible desde caminos, vías o espacios públicos.

En este contexto, cabe indicar que el mismo texto legal establece la entrada en vigencia diferida de sus normas, conforme paso a exponer:

**GRUPO 1 (Artículo primero transitorio)**

En general la Ley entrará en vigencia transcurrido el plazo de 45 días corridos, contado desde la fecha de su publicación en el Diario Oficial, con excepción de lo señalado en los artículos segundo y tercero y quinto, transitorios, esto ocurrió el 14 de enero 2025.

**GRUPO 2 (Artículo segundo transitorio)**

Las modificaciones relativas a los artículos 116 bis C, 116 bis F, 118, 118 bis, 118 ter y 118 quáter de la LGUC; al artículo 151 de la Ley N°18.695 LOCM; a la ley N°21.442, sobre Copropiedad Inmobiliaria, y a la ley N° 21.473, sobre publicidad visible desde caminos, vías o espacios públicos, entraron en vigencia el 30 de mayo de 2025.

**GRUPO 3**

Artículo	Detalle	Vigencia
Artículo tercero transitorio	Las enmiendas relativas a los artículos 119 bis, 144 bis, 145 y 146 de la LGUC entrarán en vigencia una vez publicada en el Diario Oficial la modificación a la OGUC que reglamente dichas materias. Tal modificación será dictada dentro del plazo de un año, contado desde la publicación de esta ley en el Diario Oficial.	Modificación OGUC 29 noviembre 2024.
Artículo quinto transitorio	Incorporación del Frente Predial Mínimo como Norma Urbanística en un IPT y Accesibilidad mínima de 4 metros a un predio.	

**Fechas Claves en la implementación de la ley:**

- **30 de mayo de 2025:** Entró en vigencia el nuevo artículo 116 bis C de la LGUC.
- **06 de junio de 2025:** Era la fecha límite para que las DOM cumplieran con la publicación que se exige en el inciso primero del art. 116 bis C de la LGUC.
- **23 de junio de 2025:** Fecha límite para que las SEREMI cumplan con la publicación que se exige en el inciso tercero del art. 116 bis C de la LGUC.

A mayor abundamiento, y en relación a los preceptos vigentes desde el 30 de mayo de 2025, los ejes principales que se modifican son los siguientes:

**a) Publicidad de Permisos (Artículo 116 bis C de la LGUC)**

Se reformula por completo el sistema de publicidad, estableciéndolo como un deber de transparencia activa de la municipalidad.

- **Obligación de la Municipalidad:** El nuevo inciso primero del artículo 116 bis C señala textualmente:

"La municipalidad deberá publicar en su sitio web, a más tardar el quinto día hábil de cada mes, una resolución de la Dirección de Obras Municipales que contenga el listado con todos los permisos y autorizaciones que hubiesen sido otorgados durante el mes anterior, junto con una copia de aquellos. En dicha publicación se dejará expresa constancia de la fecha en que se realiza y, a contar de ésta, los permisos y autorizaciones se presumirán de derecho conocidos, para efectos de lo dispuesto en el artículo 118 bis."

Si no se realiza la publicación de la resolución, no iniciará el cómputo de dicho plazo.

- **Rol de la SEREMI MINVU:** El inciso tercero del mismo artículo establece un deber de supervigilancia de la SEREMI, señalando:

"Dentro del décimo y el décimo quinto día hábil de cada mes, la Secretaría Regional Ministerial respectiva deberá publicar en su sitio web o, en su defecto, en el del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, una resolución donde informe las fechas y las formas en que se realizaron las publicaciones del inciso primero y dejará constancia de las Direcciones de Obras Municipales que no hayan cumplido con la obligación dentro de plazo." Esta es solo una medida de publicidad que no incide en el cómputo de los plazos para reclamar y constituye un deber de supervigilancia de la SEREMI

**b) Plazos para el Otorgamiento de Permisos (Artículo 118 de la LGUC)**

Se actualizan los plazos de la DOM para pronunciarse sobre las solicitudes.

- **Regla General:** El artículo 118, inciso primero, mantiene la regla general: "La Dirección de Obras Municipales tendrá un plazo de 30 días, contados desde la presentación de la solicitud, para pronunciarse sobre los permisos de construcción".

- **Nuevo Plazo Especial:** Se añade un plazo especial para proyectos de mayor envergadura:

"60 días en proyectos cuya carga de ocupación sea igual o superior a 1.000 personas."

- **Reducción de Plazos:** El inciso segundo del artículo 118 establece una reducción de dichos plazos:

"Los plazos señalados en el inciso anterior se reducirán a la mitad si a la solicitud se acompaña el informe favorable de un revisor independiente".

**c) Silencio Administrativo Negativo (Art. 118 incisos tercero al quinto de la LGUC)**

Se establece una nueva regulación para los casos en que la DOM no se pronuncia dentro del plazo legal.

- **Derecho de Opción:** "Transcurrido el plazo sin que la DOM se pronuncie: El solicitante podrá hacer valer el silencio administrativo negativo." Esto es un derecho y no opera por el solo transcurso del tiempo.

- **Efectos:** Si el solicitante ejerce esta opción, "La solicitud se entenderá rechazada una vez realizada la presentación del solicitante ante la DOM."

"La DOM desde el momento en que se haya realizado la presentación estará impedida de emitir pronunciamiento".

- **Obligación de la DOM si no se invoca:** Si el solicitante no hace valer el silencio negativo, "La DOM no podrá omitir la resolución de la solicitud de permiso bajo pretexto de haber transcurrido el plazo para pronunciarse."

**d) Nuevo Régimen de Reclamaciones**

Se unifica el sistema de reclamaciones contra las actuaciones de la DOM, modificando la LGUC y la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.

- **Causal y Plazo:** Se podrá reclamar por contravención de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas sobre construcción y urbanización dentro de un plazo de 30 días corridos desde la publicación del permiso o desde que se hizo valer el silencio negativo.

- **Titulares del derecho a reclamo:** Cualquier particular interesado o por el propietario del predio que solicitó el permiso, así como también el solicitante que hizo valer el silencio negativo.
- **Inhibición de la DOM:** "Interpuesto el reclamo, DOM deberá inhibirse de conocer cualquier reclamación o iniciar de oficio cualquier revisión, respecto de la misma resolución. (art. 118 quáter)".

e) **Instancia Administrativa en SEREMI MINVU**

**Resolución de Reclamación:**

- **Si acoge el reclamo:** Si la "SEREMI verifica que el proyecto cumple lo señalado en el inciso 6º del art. 116, declarará que el permiso o autorización debió concederse y ordenará a la DOM otorgarla sin más trámite previo pago de derechos municipales reducidos en 50%."

**Etapa de Cumplimiento en DOM**

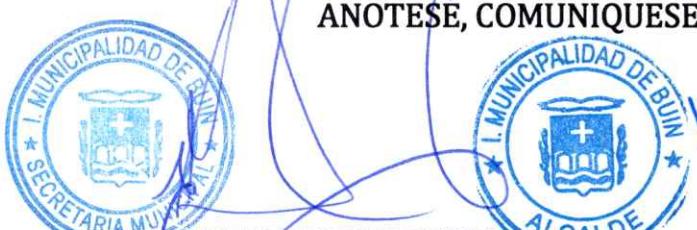
- **Si la DOM no cumple:** La SEREMI procederá conforme al artículo 15 de la LGUC y estará facultada para dictar la o las resoluciones de reemplazo o enmienda, en los términos que señala el artículo 11.

f) **Modificación a la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades:** Se añade un nuevo inciso segundo al artículo 151, que excluye estas materias del recurso de ilegalidad municipal general y las somete a la normativa de la LGUC:

"No obstante lo anterior, los reclamos que se interpongan contra las resoluciones que emita la unidad encargada de obras municipales en el ejercicio de las funciones descritas en la letra a) del inciso primero del artículo 24 de la presente ley deberán ajustarse a las reglas que disponga la Ley General de Urbanismo y Construcciones".

2.- Cabe hacer presente que, la inobservancia a la normativa antes indicada, trae aparejadas sanciones directas a la autoridad municipal, como en el caso de incumplir con la publicidad que se instruye, además de poder afectar el presupuesto municipal, al determinar la rebaja de un 50% en el pago de los derechos municipales, en caso de aplicarse el silencio negativo.

**ANOTESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE.**



GERONIMO MARTINI GORMAZ  
SECRETARIO MUNICIPAL

MIGUEL ARAYA LOBOS  
ALCALDE

MLAL. GMG. mss.  
DISTRIBUCION:

- Control
- D.A.F.
- Jurídica
- D.O.M.
- Tránsito
- DIMAAO
- SECPA
- Archivo SECMU

F:\Nueva carpeta\Marina\DECRETOS 2016-2020\Varios\JURIDICA\Modificaciones Legales Agilización de Permisos de Construcción.doc