

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 44.011

Viernes 29 de Noviembre de 2024

Página 1 de 14

Normas Generales

CVE 2576492

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

LEY NÚM 21.718

SOBRE AGILIZACIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

Teniendo presente que el H. Congreso Nacional ha dado su aprobación al siguiente proyecto de ley que tuvo su origen en una moción del diputado señor Juan Fuenzalida Cobo,

Proyecto de ley:

“**Artículo 1.-** Introdúcense las siguientes modificaciones en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones:

1. Agrégase en el artículo 11, entre la palabra “permisos” y los vocablos “serán otorgados”, lo siguiente: “, autorizaciones y certificados establecidos en esta ley o en leyes especiales, incluidas las solicitudes para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria.”.

2. Reemplázase el artículo 12 por el siguiente:

“Artículo 12.- La Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo resolverá las reclamaciones interpuestas por particulares interesados en contra de las resoluciones dictadas por el Director de Obras Municipales y de los rechazos señalados en el inciso tercero del artículo 118, por contravenir las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas sobre construcción y urbanización contenidas en esta ley, su Ordenanza General o los instrumentos de planificación territorial, o normas técnicas de aplicación obligatoria.”.

3. En el artículo 18:

a) Reemplázase el inciso segundo por el siguiente:

“El arquitecto que realice el proyecto de arquitectura deberá cumplir con todas las normas legales, reglamentarias y técnicas aplicables a dicho proyecto y será responsable por los errores en que haya incurrido en el ejercicio de sus funciones cuando de aquellos se han derivado daños o perjuicios.”.

b) Reemplázase el inciso tercero por el siguiente:

“El profesional competente que realice el proyecto de cálculo estructural, incluidos los planos, la memoria de cálculo y las especificaciones técnicas, será responsable de cumplir con todas las normas aplicables a estas materias y por los errores en que haya incurrido en el ejercicio de sus funciones cuando de aquellos se han derivado daños o perjuicios.”.

c) Agrégase el siguiente inciso cuarto, nuevo, pasando el actual inciso cuarto a ser inciso quinto, y así sucesivamente:

“El profesional competente que realice el estudio de mecánica de suelos y/o los proyectos de socalzado y entibación será responsable de cumplir con todas las normas aplicables a estas

CVE 2576492

Director: Felipe Andrés Peroti Díaz
Sitio Web: www.diarioficial.cl

Mesa Central: 600 712 0001 Email: consultas@diarioficial.cl
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

materias y por los errores en que haya incurrido en el ejercicio de sus funciones cuando de aquellos se han derivado daños o perjuicios.”.

4. Agrégase en el inciso final del artículo 20, a continuación del punto final, que pasa a ser punto y seguido, el siguiente texto: “No obstante, si la obra no requiere contar con permiso de construcción para su ejecución, tales acciones prescribirán en el plazo de un año, contado desde la comisión de la infracción.”.

5. Sustitúyese el inciso primero del artículo 67 por el siguiente:

“Artículo 67.- Los proyectos de subdivisión, divisiones afectas, loteos, urbanización, fusión o modificación de deslindes de terrenos deberán ajustarse estrictamente a los trazados y normas que consulte el Plan Regulador y deberán llevar la firma del profesional competente de acuerdo con la Ordenanza General. En caso de modificación de deslindes, no se podrán afectar los derechos de terceros ni bienes nacionales de uso público.”.

6. Agrégase el siguiente inciso segundo en el artículo 106:

“Las empresas a las que corresponda proveer a la obra de servicios sanitarios y de servicios energéticos que señale la Ordenanza General deberán acompañar toda la información que sea requerida por el proyecto de construcción en el plazo de diez días, contado desde que se les formule la solicitud por medio de sus canales institucionales.”.

7. En el artículo 116:

a) Reemplázase el inciso primero por el siguiente:

“Artículo 116.- La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales a solicitud del propietario. Con todo, la Ordenanza General señalará las excepciones que no requieren permiso de la Dirección de Obras Municipales y aquellas en que se habilita su ejecución mediante el uso de otras técnicas, las que en ningún caso podrán implicar una carga administrativa mayor para el propietario que la obtención de los permisos a que se refiere este inciso.”.

b) Reemplázase el inciso sexto por los siguientes incisos sexto y séptimo, readecuándose el orden correlativo de los incisos siguientes:

“El Director de Obras Municipales concederá el permiso o la autorización requerida previo pago de los derechos que procedan, sin perjuicio de las facilidades de pago contempladas en el artículo 128, si de la revisión de los antecedentes acompañados a la solicitud verifica lo siguiente:

a) Que los proyectos cumplen con las normas urbanísticas y las condiciones necesarias para aplicarlas, vigentes a la fecha de presentación de la solicitud.

b) Que se han acompañado aquellos antecedentes exigidos para conceder el permiso o autorización que acreditan el cumplimiento de disposiciones legales y reglamentarias distintas de las indicadas en la letra a) precedente, vigentes a la fecha de presentación de la solicitud. Para estos efectos, el Director de Obras Municipales sólo deberá verificar que se acompañan los antecedentes exigidos para cada tipo de solicitud y que aquellos corresponden al proyecto respectivo. El propietario, el arquitecto y los demás profesionales serán responsables por las infracciones a las disposiciones legales, reglamentarias o técnicas respectivas que consten en los antecedentes que suscriban.

Si el Director de Obras Municipales verifica que no se cumple con lo indicado en la letra a) del inciso anterior, en un solo acto, salvo las excepciones que disponga la Ordenanza General, y dentro del plazo máximo para pronunciarse que corresponda, deberá poner en conocimiento del solicitante un acta donde señale la totalidad de las observaciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas para aprobar la solicitud, e indicará con claridad la o las normas no cumplidas. En

el evento de que el solicitante no subsane o aclare las observaciones en el plazo de sesenta días, el Director de Obras Municipales deberá emitir una resolución rechazando la solicitud y devolverá todos los antecedentes al solicitante, debidamente timbrados.”.

c) Agrégase, a continuación, el siguiente inciso octavo, nuevo:

“Para efectos de dar cumplimiento al principio de economía procedimental, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá dictar instrucciones para la aplicación de la revisión y verificación antes descritas en la forma prescrita en el artículo 4º, incluyendo fichas de revisión y verificación de solicitudes y formularios de actas de observaciones.”.

d) Reemplázase el inciso séptimo, que pasa a ser inciso noveno, por el siguiente:

“Se entenderá por normas urbanísticas aquellas contenidas en esta ley, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial 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.”.

e) Reemplázase en el inciso octavo, que pasa a ser inciso décimo, la expresión “subdivisiones afectas” por “divisiones afectas”.

8. En el artículo 116 bis:

- a) Reemplázase en el inciso primero la palabra “edificación” por “construcción”.
- b) Reemplázase el inciso segundo por el siguiente:

“En el desempeño de sus funciones, los revisores independientes a que se refiere este artículo deberán supervisar y certificar que los proyectos de arquitectura y las obras cumplen con todas las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, y emitir los informes que se requieran para tales efectos, cuyo contenido determinará la Ordenanza General. Dichos informes deberán explicar la manera en que se da cumplimiento a las normas urbanísticas que resultan aplicables al proyecto y certificar el cumplimiento de las demás normas generales y específicas de esta ley y su Ordenanza General, además de aquellas provenientes de otros cuerpos legales y reglamentarios sobre construcción que resulten aplicables al proyecto. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la División de Desarrollo Urbano, deberá elaborar uno o más formatos tipo de informe, según el tipo de proyecto, mediante circular. Estos documentos se deberán mantener a disposición de cualquier interesado en el sitio web institucional. Los informes elaborados por los revisores independientes deberán ajustarse al formato tipo elaborado para estos efectos y el incumplimiento de dicha obligación será causal de rechazo del ingreso de la solicitud del permiso, autorización o recepción. Con todo, los revisores independientes no supervisarán el proyecto de cálculo estructural, ni los proyectos de ingeniería, en su caso.”.

c) Reemplázase el inciso tercero por el siguiente:

“El revisor independiente será solidariamente responsable con el arquitecto que realice el proyecto de arquitectura, en lo relativo a que el proyecto y sus obras cumplen con todas las normas legales, reglamentarias y técnicas aplicables.”.

9. En el inciso tercero del artículo 116 bis A):

- a) Reemplázase la expresión “subsidiariamente”, por la palabra “solidariamente”.
- b) Incorpórase, a continuación de la expresión “norma técnica,”, la conjunción “y”.
- c) Elimínase la frase “y el estudio de mecánica de suelos”.

10. Sustitúyese el artículo 116 bis C por el siguiente:

“Artículo 116 bis C.- 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.

Lo previsto en el inciso anterior es un deber de transparencia activa, de conformidad a lo previsto en la ley N° 20.285, sobre acceso a la información pública, y le será aplicable lo dispuesto en dicha ley, salvo en lo que resulte contrario con este artículo. Para efectos de lo dispuesto en la letra d) del artículo 33, contenido en el artículo primero de la ley antes indicada, se considerará que los incisos primero y segundo del presente artículo forman parte de la legislación sobre transparencia y acceso a la información, no obstante, el deber del Consejo para la Transparencia de coordinarse y propender a la unidad de acción con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la División de Desarrollo Urbano.

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.

Asimismo, la Ordenanza General establecerá la forma, plazo y condiciones mediante las cuales se podrá informar al público, al concejo municipal y a las juntas de vecinos de la unidad vecinal correspondiente de la aprobación de anteproyectos, autorizaciones para subdividir, permisos de edificación, de urbanización o de cambio de destino de un edificio existente. Entre dichas medidas, se considerará la instalación de un letrero visible en el lugar de la obra y la publicación a través de algún medio de circulación local, como radio o periódico, de acuerdo a las características de los proyectos.”

11. Reemplázase en el inciso noveno del artículo 116 bis F la expresión “el inciso cuarto del artículo 118” por “los artículos 118 bis, 118 ter y 118 quáter”.

12. Reemplázase el artículo 118 por el siguiente:

“Artículo 118.- La Dirección de Obras Municipales dispondrá del plazo de treinta días, contado desde la presentación de la solicitud y sus antecedentes, para pronunciarse sobre los permisos de construcción. El plazo antes indicado será de sesenta días en proyectos cuya carga de ocupación sea igual o superior a 1.000 personas.

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.

Transcurrido el plazo respectivo sin que la Dirección de Obras Municipales se pronuncie, el solicitante podrá hacer valer el silencio administrativo negativo. La solicitud se entenderá rechazada una vez realizada la presentación del solicitante ante la mencionada Dirección, en que manifiesta su voluntad de tenerla por rechazada.

La Dirección de Obras Municipales no podrá omitir la resolución de la solicitud de permiso bajo pretexto de haber transcurrido el plazo para pronunciarse. Sin embargo, estará impedida de emitir pronunciamiento desde el momento en que se haya realizado la presentación a que se refiere el inciso anterior.

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

13. Incorpórase a continuación del artículo 118 el siguiente artículo 118 bis:

“Artículo 118 bis.- Los reclamos que se interpongan ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 12, se sujetarán a las siguientes reglas:

a) Los reclamos deberán ser interpuestos por cualquier particular interesado o por el propietario del predio respecto del cual se solicitó el permiso o autorización, dentro del plazo de

treinta días, contado desde la fecha de publicación de la resolución o de la presentación a que se refiere el inciso tercero del artículo 118, según corresponda.

b) En el escrito de reclamación se deberá indicar con precisión:

i. La calidad de parte interesada que motiva la presentación; la individualización, con indicación del nombre y apellidos del reclamante; cédula de identidad; domicilio y, en su caso, la individualización de su apoderado, así como los medios electrónicos a través de los cuales se llevarán a cabo las notificaciones.

ii. La resolución que se reclama y, en su caso, la presentación por la cual se hizo valer el silencio administrativo negativo.

iii. La norma legal, reglamentaria o del instrumento de planificación territorial que se estima infringida.

iv. La forma en que se ha producido la infracción y, en los casos que corresponda, los hechos en los que se sustenta.

v. Las peticiones concretas que se formulan.

vi. El listado de los antecedentes y documentos que se acompañan.

c) Dentro de los tres días hábiles siguientes al vencimiento del plazo indicado en el literal a) de este artículo, la Secretaría Regional Ministerial verificará que la o las reclamaciones hayan sido presentadas oportunamente y que se da cumplimiento a las exigencias establecidas en el literal b) precedente. Si la reclamación es extemporánea o no cumple con las exigencias indicadas, la declarará inadmisibles por resolución fundada; ésta será susceptible del recurso de reposición, el que deberá interponerse dentro de tercero día.

d) Admitida a trámite, y en el plazo de tres días hábiles, la Secretaría Regional Ministerial solicitará a la Dirección de Obras Municipales que informe respecto de la o las reclamaciones y que remita copia de los documentos que conforman el expediente y los demás antecedentes necesarios para resolver. Para lo anterior, la Dirección de Obras Municipales contará con el plazo de diez días hábiles, contado desde la recepción de la solicitud de informe. Si cumplido el plazo no ha recibido el informe, la Secretaría continuará con la tramitación del procedimiento sin más trámite.

e) Si la reclamación fue interpuesta por un particular interesado distinto del propietario del inmueble que presentó la solicitud que dio origen a la resolución que se reclama, la Secretaría Regional Ministerial deberá comunicar la o las reclamaciones al referido propietario, dentro del plazo de tres días hábiles a que alude el literal d) precedente, con copia de el o los escritos de reclamación y de todos los antecedentes que hasta esa fecha formen parte del expediente, para que haga valer sus alegaciones o defensas, aporte documentos u otros elementos de juicio, dentro del plazo de diez días hábiles, contado desde su notificación. Si cumplido el plazo el propietario no comparece, podrá continuarse con el procedimiento, sin más trámite.

f) La Secretaría Regional Ministerial deberá resolver fundadamente el o los reclamos en el plazo de cuarenta días hábiles, contado desde el vencimiento de los plazos previstos en las letras d) y e) de este artículo.

En caso de acoger la reclamación, la Secretaría Regional Ministerial podrá dejar sin efecto, total o parcialmente, la resolución reclamada y ordenar su reemplazo, enmienda o la adopción de las medidas que correspondan para restablecer el cumplimiento de las normas infringidas.

En el caso de reclamaciones contra los rechazos señalados en el inciso tercero del artículo 118, si la Secretaría Regional Ministerial verifica que el proyecto respectivo cumple lo señalado en el inciso sexto del artículo 116, declarará que el permiso o la autorización requerida debió concederse y ordenará a la Dirección de Obras Municipales otorgarla sin más trámite, previo pago de los derechos municipales reducidos en el 50%. En caso contrario, rechazará el reclamo, con indicación de la o las normas que incumple el proyecto respectivo.

La resolución que resuelva la reclamación deberá ser remitida al particular interesado, al propietario del inmueble, a la Dirección de Obras Municipales, al alcalde y al concejo municipal respectivo.

g) La Dirección de Obras Municipales cumplirá la instrucción dentro del plazo máximo de cinco días hábiles, contado desde su notificación. Si la instrucción no se cumple dentro de plazo,

la Secretaría Regional Ministerial procederá conforme al artículo 15, y estará facultada para dictar la o las resoluciones de reemplazo o enmienda, en los términos que señala el artículo 11.

h) Las resoluciones de la Secretaría Regional Ministerial que resuelvan las reclamaciones que se refiere el presente artículo serán publicadas en el sitio web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y se permitirá identificarlas por región y Dirección de Obras Municipales.”.

14. Introdúcese, a continuación del nuevo artículo 118 bis, el siguiente artículo 118 ter:

“Artículo 118 ter.- Las resoluciones de la Secretaría Regional Ministerial que resuelvan los reclamos interpuestos conforme a los términos de los artículos 12 y 118 bis podrán ser impugnadas ante la Corte de Apelaciones respectiva por todo particular interesado, dentro del plazo de quince días hábiles. Se entenderá que son inhábiles los días sábados, domingos y festivos.

El plazo señalado en el inciso anterior se contará desde la notificación al particular interesado de la resolución que resuelve la reclamación.

El escrito deberá indicar, con precisión, al menos, la calidad de interesado que motiva su presentación; el acto que se reclama; la norma legal, reglamentaria o del instrumento de planificación territorial que se estima infringida; la forma en que se ha producido la infracción, y las peticiones concretas que se formulan.

Presentada la reclamación, la Corte examinará en cuenta si ha sido interpuesta oportunamente y cumple con las exigencias señaladas en el inciso anterior. Si no cumple con ello, la declarará inadmisibles por resolución fundada, la que será susceptible de recurso de reposición ante la misma Corte, el que deberá interponerse dentro de tercero día. En subsidio de la reposición, procederá la apelación para ante la Corte Suprema, recurso que será resuelto en cuenta.

Acogida a trámite la reclamación, la Corte dará traslado a la Secretaría Regional Ministerial y a todos los interesados que intervinieron en el procedimiento administrativo y que puedan resultar afectados por la sentencia definitiva, por el término de diez días para que remitan informe. Asimismo, podrá solicitar a la División de Desarrollo Urbano que informe, dentro de su ámbito de competencia. Además, podrá dictar orden de no innovar cuando la ejecución del acto impugnado produzca un daño irreparable al recurrente.

Vencido el plazo señalado en el inciso anterior, la Corte continuará el procedimiento y podrá abrir un término de prueba, si lo estima necesario, que se regirá por las reglas de los incidentes que contempla el Código de Procedimiento Civil.

Vencido el término de prueba, se remitirán los autos al fiscal judicial para su informe y, a continuación, se ordenará traer los autos en relación. La vista de esta causa gozará de preferencia.

En caso de dar lugar al reclamo, la sentencia de la Corte dejará sin efecto, total o parcialmente, el acto impugnado; ordenará la dictación de la resolución que corresponda, y dispondrá el envío de los antecedentes al Ministerio Público, cuando estime que la infracción puede ser constitutiva de delito.

Contra la sentencia que resuelve el reclamo sólo procederán los recursos de casación en la forma y el fondo. Dichos recursos deberán interponerse dentro del plazo de diez días hábiles, contado desde la notificación de la sentencia.”.

15. Incorpórase, a continuación del nuevo artículo 118 ter, el siguiente artículo 118 quáter:

“Artículo 118 quáter.- Interpuesto reclamo contra una resolución de acuerdo con el artículo 118 bis, la Dirección de Obras Municipales deberá inhibirse de conocer cualquier reclamación o de iniciar de oficio cualquier revisión, respecto de la misma resolución.”.

16. Agrégase en el artículo 119 el siguiente inciso final, nuevo:

“Excepcionalmente, tratándose de establecimientos de salud, educacionales y deportivos, podrán ejecutarse simultáneamente en un mismo predio las obras de edificación aprobadas por la Dirección de Obras Municipales en dos o más permisos de ampliación patrocinados por distintos profesionales. En estos casos, el propietario deberá acreditar el cumplimiento de las normas

urbanísticas, considerando para ello las solicitudes en trámite, los permisos de edificación otorgados y las edificaciones recepcionadas definitivamente en el predio. Para efectos del control de las normas urbanísticas aplicables a todas las obras, la Dirección de Obras Municipales deberá llevar un registro separado del predio y los proyectos que se acojan a este artículo. El Director de Obras Municipales revisará las solicitudes, según sus fechas de ingreso, y rechazará aquellas que incumplan alguna norma urbanística.”.

17. Agrégase, a continuación del artículo 119, el siguiente artículo 119 bis:

“Artículo 119 bis.- Conforme a lo establecido en el inciso primero del artículo 116, la Ordenanza General establecerá las obras que, en consideración a aspectos tales como el tipo de proyecto, su carga de ocupación, uso, clase y destino, podrán ejecutarse previa presentación de una declaración jurada ante la Dirección de Obras Municipales según el procedimiento que se indica a continuación.

Dicha declaración jurada deberá ser suscrita por un arquitecto y los demás profesionales que intervengan, los que certifican así, dentro de su ámbito de competencias, que el proyecto cumple con las normas urbanísticas y con todas las disposiciones que le sean aplicables.

La Ordenanza General establecerá el contenido de la declaración jurada, los antecedentes que se deberán acompañar, y la definición de los profesionales que deben suscribirla.

Para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 170, en los casos que corresponda, será requisito acompañar el comprobante de ingreso del informe de mitigación o el certificado que acredite que el proyecto no requiere de ese informe, emitido por el sistema electrónico indicado en dicho artículo.

Presentada la declaración jurada y los antecedentes, la Dirección de Obras Municipales los archivará en un registro especial para estos fines, previo pago de los derechos establecidos en el número 12 del inciso primero del artículo 130, y emitirá un comprobante de archivo timbrado y fechado.

Podrán ejecutarse las obras respectivas una vez emitido el comprobante de archivo de la declaración jurada de inicio de obras. Lo anterior, sin perjuicio de la obtención de las autorizaciones o el cumplimiento de las exigencias que establezcan otras leyes para la ejecución de las mismas. A partir de ese momento, la Dirección de Obras Municipales podrá ejercer las potestades de fiscalización que establece el Párrafo 5° del Capítulo II del Título III, según corresponda.

La municipalidad deberá publicar en su sitio web, dentro del quinto día hábil de cada mes, una resolución de la Dirección de Obras Municipales que contenga el listado con todas las declaraciones juradas de inicio de obras archivadas durante el mes anterior, junto con una copia de aquellas. En dicha publicación se dejará expresa constancia de la fecha en que se realiza. Respecto de las obligaciones que establece este inciso, será aplicable lo señalado en el inciso segundo del artículo 116 bis C.

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 señaladas en el inciso anterior y dejará constancia de las Direcciones de Obras Municipales que no hayan cumplido con la obligación dentro de plazo.

Las obras de edificación a las que se refiere el presente artículo deberán ejecutarse con estricta sujeción a la declaración jurada de inicio de obras, a los planos, a las especificaciones y a los demás antecedentes presentados a la Dirección de Obras Municipales, dentro del plazo que defina la Ordenanza General, el cual se contará desde su archivo. Si vencido ese plazo no se presenta ante la Dirección de Obras Municipales la declaración jurada de término de ejecución a que se refiere el artículo 144 bis, el titular del proyecto deberá realizar nuevamente el procedimiento descrito en este artículo para ejecutar las obras.

Para introducir modificaciones o variaciones en el proyecto o en las obras respectivas después de archivada la declaración jurada de inicio de obras, deberá observarse el mismo procedimiento descrito en los incisos precedentes. Sin embargo, en caso de que se trate de variaciones menores en relación a detalles constructivos, instalaciones o terminaciones, el propietario podrá informarlas a la Dirección de Obras Municipales en conjunto con la declaración jurada de término de ejecución a que se refiere el artículo 144 bis.”.

18. Agrégase en el inciso primero del artículo 130 el siguiente numeral 12:

“12.- Archivo de declaración jurada - -0,75% del presupuesto.”.

19. En el artículo 143:

a) Agrégase en el inciso cuarto, a continuación del punto y aparte, que pasa a ser punto y seguido, las siguientes oraciones: “Cuando se trate de obras de organismos o instituciones públicas cuya normativa sectorial contemple mecanismos de supervisión, inspección o fiscalización de obras, la inspección técnica de obra podrá ser desempeñada por profesionales propios, sin necesidad de estar inscritos en el registro aludido. Lo anterior, no los exime de la obligación de acreditar el título profesional de arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor o constructor civil; de contar con la experiencia mínima exigida de conformidad con la ley N° 20.703, y de no estar sujetos a las inhabilidades e incompatibilidades que define la misma ley, con excepción de lo dispuesto en el numeral 4) del artículo 5° contenido en su artículo primero. Sin perjuicio de ello, dichos organismos podrán optar por la contratación de un inspector técnico de obra cuando así lo consideren pertinente.”.

b) Sustitúyese en el inciso quinto la frase “las partidas que determinen la Ordenanza General” por los vocablos “las obras”.

20. Reemplázanse los incisos cuarto y quinto del artículo 144 por los siguientes:

“El Director de Obras Municipales deberá revisar únicamente el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a la obra, conforme al permiso otorgado, y procederá, en el plazo de treinta días, a efectuar la recepción, si fuere procedente, o a poner en conocimiento del solicitante la totalidad de las observaciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas para otorgar la recepción, e indicará con claridad la o las normas supuestamente no cumplidas. Dichas observaciones deberán contenerse en un solo acto, salvo las excepciones que disponga la Ordenanza General. Si las observaciones no son aclaradas o subsanadas en el plazo de sesenta días, contado desde la notificación del acto, el Director de Obras deberá rechazar la solicitud de recepción definitiva y devolver todos los antecedentes al solicitante, debidamente timbrados.

Lo dispuesto en los artículos 12 y 118 bis será aplicable al caso de las resoluciones que resuelvan las solicitudes de recepciones definitivas parciales o totales.”.

21. Incorpórase, a continuación del artículo 144, el siguiente artículo 144 bis:

“Artículo 144 bis.- Una vez finalizadas las obras a las que se refiere el artículo 119 bis, el propietario deberá presentar ante la Dirección de Obras Municipales respectiva una declaración jurada de término de ejecución. Ésta deberá ser suscrita por el arquitecto que presentó la declaración jurada de inicio de obras archivada, quien certificará que el proyecto se ejecutó conforme a aquélla y en cumplimiento de la normativa aplicable. Para ello, se deberá observar el mismo procedimiento descrito en el artículo 119 bis.

Conjuntamente con la declaración jurada, el propietario deberá presentar una nómina que contenga la individualización del arquitecto que realizó el proyecto de arquitectura y de todos los profesionales a quienes pueda asistir responsabilidad de acuerdo a esta ley. Además, en los casos que corresponda, se deberá acreditar la ejecución de las medidas contenidas en la resolución que apruebe el informe de mitigación.

La Ordenanza General establecerá el contenido de la declaración jurada a la que se refiere el presente artículo, además de la definición de los demás profesionales que deberán suscribir la declaración en consideración a las características de edificación.

Acompañados los antecedentes a que se refieren los incisos anteriores, la Dirección de Obras Municipales archivará la declaración jurada en un registro especial para estos fines y emitirá un comprobante de archivo timbrado y fechado. El archivo de la declaración jurada y de los antecedentes respectivos no devengará derechos municipales.

Para efectos de las responsabilidades a las que alude el artículo 18, el archivo de la declaración jurada a que se refiere el presente artículo se considerará como recepción definitiva de la obra.”.

22. Reemplázanse los incisos primero y segundo del artículo 145 por los siguientes:

“Artículo 145.- Ninguna obra podrá ser habitada o destinada a uso alguno antes de su recepción definitiva, parcial o total, o del archivo de la declaración jurada a que se refiere el artículo 144 bis.

Los inmuebles construidos o que se construyan para viviendas de conformidad con un permiso municipal u otra técnica que habilite su ejecución no podrán ser destinados a otros fines, a menos que la municipalidad respectiva autorice el cambio de destino y el propietario obtenga la aprobación de los planos y pague el valor de los permisos correspondientes, cuando procediere.”.

23. Incorpórase, a continuación del artículo 145, el siguiente artículo 145 bis:

“Artículo 145 bis.- Tratándose de las obras a que se refieren los incisos cuarto y quinto del artículo 116, previo a la recepción de las obras por parte del Servicio respectivo, éste deberá informar a la Dirección de Obras Municipales sobre la forma en que se ha dado cumplimiento a las obligaciones del artículo 70 y, en los casos que corresponda, a las mitigaciones directas reguladas en el capítulo II del título V.”.

24. Reemplázase el inciso segundo del artículo 146 por el siguiente:

“El Director ordenará la paralización inmediata de las obras cuando compruebe que una obra se estuviere ejecutando sin el permiso o declaración correspondiente; en disconformidad con aquellos o con la normativa aplicable; sin haber ingresado la resolución que aprueba el informe de mitigación, de ser procedente; en ausencia de supervisión técnica; o cuando aquellas impliquen un riesgo no cubierto, sin perjuicio de las sanciones que correspondan. A su vez, dicha autoridad fijará un plazo prudencial para que se proceda a subsanar las observaciones formuladas.”.

25. Reemplázase el inciso primero del artículo 179 por el siguiente:

“Artículo 179.- Los aportes en dinero deberán pagarse en forma previa a la recepción municipal del proyecto o al archivo de la declaración jurada a que se refiere el artículo 144 bis. Tratándose de cambios de destino, modificaciones o ampliaciones del giro de la patente comercial de una propiedad, los aportes deberán pagarse antes del archivo de la declaración jurada o del otorgamiento de la autorización respectiva.”.

26. Agrégase el siguiente artículo 191:

“Artículo 191.- En cumplimiento de las obligaciones establecidas en los artículos 69, 71 y 78 del Código Sanitario, en lo referido a viviendas y equipamientos complementarios, las Secretarías Regionales Ministeriales de Salud deberán pronunciarse dentro del plazo de veinte días, prorrogable por una sola vez por otros veinte días, si así se ordena por resolución fundada. Si la Secretaría Regional Ministerial de Salud respectiva no se pronuncia dentro de plazo, se tendrá por aprobado el proyecto para todos los efectos legales.”.

Artículo 2.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el decreto con fuerza de ley N° 1, de 2006, del Ministerio del Interior:

1. En el inciso primero del artículo 24:

a) En el literal a):

i. Reemplázase su encabezamiento por el siguiente:

“a) Velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, junto con los instrumentos de planificación territorial correspondientes, en la forma que determine la citada ley. Para dicho efecto, gozará de las siguientes atribuciones específicas:”.

ii. Reemplázase el numeral 2) por el siguiente:

“2) Dar aprobación a los anteproyectos y proyectos de subdivisiones afectas a declaratoria de utilidad pública, loteos, obras de urbanización y de edificación y otorgar los permisos correspondientes en las áreas urbanas y de extensión urbana o rurales, en caso de aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, previa verificación de que éstos cumplen con los aspectos a revisar de acuerdo a la citada ley.”.

b) Sustitúyese el literal c) por el siguiente:

“c) Aplicar normas ambientales relacionadas con obras de urbanización y edificación en la forma que determine la Ley General de Urbanismo y Construcciones;”.

c) Reemplázase el literal g) por el siguiente:

“g) En general, aplicar las normas legales sobre edificación y urbanización en la comuna, en los términos que disponga la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su respectiva Ordenanza General.”.

d) Agrégase el siguiente inciso final, nuevo:

“En el ejercicio de las funciones descritas en las letras a), b), c) y g) del inciso primero de este artículo, la unidad encargada de obras municipales deberá dar estricto cumplimiento a las instrucciones que imparta la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva en el marco de su labor de supervigilancia de acuerdo con los artículos 4º y 12 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Además, deberá entregar la información que le sea solicitada por dicha Secretaría respecto del estado de los procedimientos de otorgamiento de permisos, autorizaciones o certificados seguidos ante ella; la caracterización de dichas unidades, considerando la dotación y antigüedad de funcionarios, perfiles profesionales, acceso y participación en capacitaciones, recursos físicos, entre otros. Lo anterior, en el plazo máximo de veinte días hábiles, contado desde la recepción de la solicitud.”.

2. Incorpórase en el artículo 151 el siguiente inciso segundo:

“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.”.

Artículo 3.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el artículo primero de la ley N° 20.703, que Crea y Regula los Registros Nacionales de Inspectores Técnicos de Obra (ITO) y de Revisores de Proyectos de Cálculo Estructural, Modifica Normas Legales para Garantizar la Calidad de Construcciones y Agilizar las Solicitudes ante las Direcciones de Obras Municipales:

1. En el artículo 7:

a) Sustitúyese la letra c) del número 2) por la siguiente:

“c) No supervisar el titular o el suplente designado la correcta ejecución de las obras conforme lo establezca el reglamento.”.

b) En el numeral 3:

i. Reemplázase en la letra b) la conjunción “y” que se encuentra a continuación de los vocablos “proyecto estructural” por la expresión “y/o”.

ii. Sustitúyese la letra c) por la siguiente:

“c) Cuando se acredite que en una obra en que ha actuado el inspector técnico de obra se ha producido incumplimiento de las normas de construcción aplicables a la ejecución de la obra, o

las especificaciones técnicas del proyecto, en la medida que éstas no sean de un estándar técnico inferior a la normativa vigente, o no se han realizado los ensayos y certificaciones que exigen las normas técnicas de construcción vigentes, sin que haya representado por escrito el incumplimiento.”.

iii. Reemplázase en la letra d) la palabra “propietario” por “constructor”.

2. Sustitúyese el artículo 21 por el siguiente:

“Artículo 21.- Tratándose de los inspectores técnicos de obra, la resolución que ponga fin al procedimiento sancionatorio podrá reclamarse mediante el procedimiento establecido en el párrafo 2° del capítulo IV de la ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.”.

3. Reemplázase el artículo 22 por el siguiente:

“Artículo 22.- Respecto de los revisores de proyectos de cálculo estructural, la resolución que ponga fin al procedimiento sancionatorio podrá reclamarse mediante el procedimiento referido en el artículo anterior.”.

4. Deróganse los artículos 23, 24 y 25.

Artículo 4.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 20.071, que Crea y Regula el Registro Nacional de Revisores Independientes de Obras de Edificación:

1. Sustitúyese el artículo 14 por el siguiente:

“Artículo 14.- La resolución que ponga fin al procedimiento sancionatorio podrá reclamarse mediante el procedimiento establecido en el párrafo 2° del capítulo IV de la ley N° 19.880, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.”.

2. Elimínase el artículo 15.

Artículo 5.- Incorpórase en el Código Orgánico de Tribunales, a continuación del artículo 450, el siguiente artículo 451, nuevo:

“Artículo 451.- Los conservadores de bienes raíces deberán inscribir los títulos en los registros de propiedad, de hipotecas y gravámenes y de interdicciones y prohibiciones de enajenar, así como las anotaciones marginales, dentro del plazo máximo de veinte días desde la presentación de los requerimientos.

En caso de reparos a las solicitudes señaladas en el inciso precedente, el plazo para inscribir será de diez días, contado desde el reingreso.”.

Artículo 6.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el inciso duodécimo del artículo 17 D de la ley N° 19.496, que Establece Normas sobre Protección de los Derechos de los Consumidores:

1. Sustitúyese la expresión “cuarenta y cinco días” por “diez días”.

2. Agrégase, a continuación del punto y aparte que pasa a ser punto y seguido, el siguiente texto: “Si el acreedor hipotecario se niega a efectuar el respectivo alzamiento conforme a lo dispuesto en este inciso, deberá informar las causales del rechazo mediante respuesta fundada. Si los motivos no guardan relación con obligaciones directas o indirectas del deudor con el proveedor, se aplicará una multa de cinco unidades tributarias mensuales y, en caso de

reincidencia, de diez unidades tributarias mensuales, según los procedimientos de la Comisión para el Mercado Financiero.”.

Artículo 7.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el artículo 13 de la ley sobre gestión de suelo para la integración social y urbana y plan de emergencia habitacional, aprobada por el artículo cuarto de la ley N° 21.450, que aprueba la ley sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional:

1. Agrégase en el inciso segundo, a continuación del punto y aparte que pasa a ser punto y seguido, el siguiente texto: “No obstante lo anterior, cuando se presenten solicitudes ante las Secretarías Regionales Ministeriales de Salud respecto de proyectos que formen parte de dicho Plan, los plazos definidos en sus normativas sectoriales se reducirán a la mitad, salvo en los casos en que la Subsecretaría de Salud Pública disponga lo contrario mediante resolución fundada. Para acreditar que el proyecto forma parte del Plan bastará un certificado emitido por el Servicio Regional de Vivienda y Urbanización respectivo.”.

2. Agrégase en el inciso tercero, a continuación del punto y aparte que pasa a ser punto y seguido, el siguiente texto: “No obstante lo anterior, cuando se presenten solicitudes ante las empresas concesionarias señaladas respecto de proyectos que formen parte de dicho Plan, los plazos definidos en sus normativas sectoriales se reducirán a la mitad, salvo en los casos en que la Superintendencia encargada de su fiscalización disponga lo contrario mediante resolución fundada. La acreditación de que el proyecto forma parte del Plan se realizará de acuerdo a lo indicado en el inciso precedente.”.

Artículo 8.- Reemplázase el artículo 53 contenido en el artículo primero de la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, por el siguiente:

“Artículo 53.- El Director de Obras Municipales tendrá el plazo de treinta días corridos para pronunciarse sobre las solicitudes a que se refieren los artículos 48 y 52, contado desde la fecha de su presentación. Será aplicable a este requerimiento lo dispuesto en los artículos 118 bis, 118 ter y 118 quáter de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”.

Artículo 9.- Reemplázase el artículo 15 de la ley N° 21.473, sobre publicidad visible desde caminos, vías o espacios públicos, por el siguiente:

“Artículo 15.- Reclamación ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo. Si el permiso es denegado, expresamente o conforme a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el peticionario podrá reclamar ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo correspondiente en los términos establecidos en los artículos 118 bis, 118 ter y 118 quáter de la misma ley.”.

Artículo 10.- Agrégase en el artículo 24 del decreto ley N° 1.305, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, el siguiente inciso final:

“Además, les corresponderá reportar anualmente a la División de Desarrollo Urbano el estado de los procedimientos referidos al otorgamiento de permisos, autorizaciones o certificados, seguidos ante las Direcciones de Obras Municipales de su jurisdicción, en el marco de sus facultades de supervigilancia. Dicho reporte deberá caracterizar las respectivas direcciones, considerando la dotación y antigüedad de funcionarios, perfiles profesionales, acceso y participación en capacitaciones, recursos físicos, entre otros.”.

Artículo 11.- Sustitúyese en el inciso quinto del artículo 28 de la ley N° 20.422, que establece normas sobre igualdad de oportunidades e inclusión social de personas con discapacidad, la frase “tanto en el momento de otorgar un permiso de edificación y su recepción”, por lo siguiente: “tanto en la ejecución”.

Disposiciones transitorias

Artículo primero.- Lo dispuesto en esta ley entrará en vigencia transcurrido el plazo de cuarenta y cinco 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.

Artículo segundo.- Las modificaciones relativas a los artículos 116 bis C, 116 bis F, 118, 118 bis, 118 ter y 118 quáter de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; al artículo 151 de la ley N° 18.695, orgánica constitucional de Municipalidades; a la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, y a la ley N° 21.473, sobre publicidad visible desde caminos, vías o espacios públicos, entrarán en vigencia transcurridos seis meses desde la publicación de la presente ley en el Diario Oficial.

Artículo tercero.- Las enmiendas relativas a los artículos 119 bis, 144 bis, 145 y 146 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones entrarán en vigencia una vez publicada en el Diario Oficial la modificación a la Ordenanza General que reglamente las materias indicadas en dichos artículos. Tal modificación será dictada dentro del plazo de un año, contado desde la publicación de esta ley en el Diario Oficial.

Artículo cuarto.- Para efectos del inciso primero del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y hasta que entren en vigencia las modificaciones indicadas en el artículo tercero transitorio, se entenderá como técnica habilitante para la ejecución de las obras preliminares el archivo ante la Dirección de Obras Municipales de una declaración jurada durante la tramitación de un permiso de edificación y con anterioridad a su obtención. Entre las obras preliminares necesarias se consideran la instalación de faenas, la preparación de canchas, las instalaciones para confección de hormigón, la instalación de grúas o la ejecución de excavaciones, entibaciones y socialzados, entre otras. Dicha declaración jurada deberá ser suscrita por el propietario, por el arquitecto y por los demás profesionales que intervengan en los proyectos indicados, quienes manifestarán bajo su responsabilidad que las obras cumplen con todos los requisitos y condiciones exigibles a ellas. En todos los casos, esta declaración jurada deberá hacer mención expresa al cumplimiento de la ley N° 19.300, sobre bases generales del medio ambiente, indicándose que se ha obtenido la correspondiente resolución de calificación ambiental favorable, junto con su individualización, o que ella no es exigible conforme a los términos de la ley señalada. Al Ministerio de Vivienda y Urbanismo corresponderá, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de este artículo.

Artículo quinto.- Lo dispuesto en el nuevo inciso noveno del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, 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 instrumentos de planificación territorial que hayan definido dicha norma con posterioridad a la fecha de publicación de la presente ley en el Diario Oficial. Con todo, respecto de estas solicitudes, la accesibilidad mínima a un predio deberá contemplar, al menos, cuatro metros de ancho y cumplir con las exigencias que actualmente establece la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.”.

Habiéndose cumplido con lo establecido en el N° 1 del Artículo 93 de la Constitución Política de la República y por cuanto he tenido a bien aprobarlo y sancionarlo; por tanto promúlguese y llévese a efecto como Ley de la República.

Santiago, 22 de noviembre de 2024.- GABRIEL BORIC FONT, Presidente de la República.- Carlos Montes Cisternas, Ministro de Vivienda y Urbanismo.- Carolina Tohá Morales, Ministra del Interior y Seguridad Pública.- Nicolás Grau Veloso, Ministro de Economía, Fomento y Turismo.- Jaime Gajardo Falcón, Ministro de Justicia y Derechos Humanos.

Lo que transcribo para su conocimiento.- Gabriela Elgueta Poblete, Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.

Tribunal Constitucional**Proyecto de ley sobre agilización de permisos de construcción, correspondiente al Boletín N° 15.534-14**

La Secretaria del Tribunal Constitucional, quien suscribe, certifica que la Honorable Cámara de Diputadas y Diputados, envió el proyecto de ley enunciado en el rubro, aprobado por el Congreso Nacional, a fin de que este Tribunal ejerciera el control de constitucionalidad respecto del artículo 118 ter incorporado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones por el número 14 del artículo 1, y el inciso final introducido en el artículo 24 de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, por la letra d) del número 1 del artículo 2 del proyecto de ley; y por sentencia de 7 de noviembre de 2024, en los autos Rol N° 15.801-24-CPR.

Se declara:

1. Que el artículo 118 ter introducido en el N° 14 del artículo 1° en las oraciones: "Las resoluciones de la Secretaría Regional Ministerial que resuelvan los reclamos interpuestos conforme a los términos de los artículos 12 y 118 bis podrán ser impugnadas ante la Corte de Apelaciones respectiva por todo particular interesado" y "contra la sentencia que resuelve el reclamo sólo procederán los recursos de casación en la forma y el fondo", contenidas en los incisos primero y final respectivamente de la norma, del proyecto de ley sobre Agilización de Permisos de Construcción, correspondiente al boletín N° 15.534-14, es conforme con la Constitución Política.

2. Que no se emite pronunciamiento, en examen preventivo de constitucionalidad, de las restantes disposiciones del proyecto de ley, por no versar sobre materias que inciden en Ley Orgánica Constitucional.

Santiago, 11 de noviembre de 2024.- María Angélica Barriga Meza, Secretaria Abogada.