Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Gobierno de Chile

DDU 513

CIRCULAR ORD. N° 0 6 /

Circular modificada por la Circular Ord. N°662 de 18-11-2026 - DDU 555

MAT.: Informa entrada en vigencia de normas e imparte instrucciones sobre las mismas.

LEY N°21.718, SOBRE AGILIZACIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN.

SANTIAGO, 10 ENE 2025

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y en el artículo 21 de la Ley Sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, contenida en el artículo 4° de la ley N°21.450 Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional (Ley sobre Gestión de Suelo), se ha estimado necesario emitir la presente circular con el objeto de informar las normas que entran en vigencia el día 14 de enero de 2025, por aplicación del artículo primero de las disposiciones transitorias de la Ley N°21.718, sobre agilización de permisos de construcción, y además impartir instrucciones sobre dichos preceptos. Lo anterior, sin perjuicio de la reglamentación que se dictará posteriormente al efecto.

2. De manera previa, con el objeto de informar sobre los principales aspectos de la Ley N° 21.718, esta División dictó la Circular Ord. Nº 0605 de 2024, **DDU 511**, la cual abordó todas sus disposiciones para entregar un marco general de entendimiento para su aplicación.

3. Por su parte, la presente circular abordará en particular cada una de las modificaciones a la LGUC y la Ley sobre Gestión de Suelo que entran en vigencia el 14 de enero de 2025, las que fueron sistematizadas en el punto N° 4 de la referida Circular **DDU 511** bajo la denominación de "Grupo 1".

4. Se deja constancia que la presente circular no se pronunciará sobre las modificaciones a otros cuerpos legales, que entran en vigencia en la misma fecha, respecto de los cuales esta División no cuenta con facultades para impartir instrucciones.

   Sin perjuicio de lo anterior, si bien esta División no está facultada para impartir instrucciones sobre la aplicación de los preceptos de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades (LOCM), es relevante destacar las modificaciones que se introdujeron en dicho cuerpo legal y que entrarán en vigencia el 14 de enero del año en curso.

En el inciso primero del artículo 24 de la LOCM, se reemplaza el encabezado del literal a) para precisar que la potestad de las Direcciones de Obras Municipales de velar por el cumplimiento de las disposiciones de la LGUC, de su Ordenanza General, junto con los instrumentos de planificación territorial correspondientes, debe realizarse en la forma que determine la misma LGUC. Las demás modificaciones que se introducen en el numeral 2) del mencionado literal a) y en el literal c) persiguen el mismo objetivo.

Además, se debe poner énfasis en que se reemplaza el literal g) del mencionado artículo 24, en el siguiente tenor: *"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.****"* (lo destacado es propio).

Consta en la historia fidedigna del establecimiento de la ley que con estas modificaciones se *"buscó aclarar, particularmente, que el director de obras municipales debe velar por el cumplimiento de la LGUC y la OGUC, en la forma que determine la citada ley; vale decir, no se trata de una revisión genérica y total, sino específica y según se establece en la LGUC, esto es, básicamente, una revisión de las normas urbanísticas"*[1].

Por otro lado, se agrega el siguiente nuevo inciso final en el artículo 24 de la LOCM:

> *"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.".*

5. Paralelamente, la Circular **DDU 514,** de fecha 10 de enero de 2025, abordará las modificaciones introducidas en el artículo 116 Bis de la LGUC relacionadas con los Revisores Independientes, mientras que la Circular **DDU 515**, de la misma fecha, se referirá a lo dispuesto en el artículo cuarto de las disposiciones transitorias de la Ley N°21.718 sobre declaraciones juradas de obras preliminares.

6. **Modificaciones al artículo 11 de la LGUC.**

6.1. Con anterioridad a la publicación de la Ley N°21.718, la Contraloría General de la República señaló que el artículo 11 de la LGUC constituye una regla especial, que debe ser interpretada restrictivamente.

En vista de lo anterior, la modificación al artículo 11 de la LGUC tuvo por objetivo ampliar las potestades de la SEREMI MINVU, cuando actúan a falta de Director de Obras Municipales, a todos los permisos, autorizaciones y certificados establecidos en la LGUC o en leyes especiales, incluidas las solicitudes para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria. En este sentido, es importante precisar que la modificación en comento no alteró las reglas de subrogación aplicables en la especie[2], sino solo, como se ha dicho, tuvo por efecto establecer

[1] Historia de la ley N°21.718, Informe de Comisión de Vivienda, Segundo Trámite Constitucional, pág. 217.
[2] Esta materia se aborda en la Circular Ord. N° 153 de fecha 08.04.2002, **DDU 105**. Al respecto, según lo disponen los artículos 78 o 79 de Ley N° 18.883, y lo refrendado por la Contraloría General de la República en

las labores que le competen a la SEREMI MINVU a falta del Director de Obras Municipales.

6.2. En lo relativo al pago de los derechos municipales la ley N°21.718 no innovó, por lo tanto sigue vigente que, en estos casos, la Municipalidad solo cobrará el 50% de los derechos correspondientes.

7. Modificación al artículo 12 de la LGUC.

7.1. La Ley N°21.718 reemplazó el artículo 12 de la LGUC para adecuar su contenido a las demás modificaciones que se introdujeron, particularmente en materia de reclamaciones en contra de las resoluciones del Director de Obras Municipales.

7.2. Consta en la historia de la ley que los objetivos de esta modificación fueron simplificar la redacción del precepto; mencionar explícitamente los rechazos por silencio administrativo entre los asuntos impugnables y precisar que los incumplimientos de normas técnicas solo serán reclamables cuando tengan aplicación obligatoria.

7.3. En relación a lo anterior, la potestad de la SEREMI MINVU, para resolver reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones dictadas por las Direcciones de Obras Municipales (DOM), no sufre modificaciones sustanciales mientras no entren en vigencia las modificaciones al artículo 118 y el nuevo artículo 118 bis de la LGUC.

7.4. Si bien la modificación al artículo 12 entra en vigencia el 14 de enero de 2025, la referencia a "los rechazos señalados en el inciso tercero del artículo 118" debe entenderse en concordancia con las modificaciones al artículo 118 de la LGUC, las cuales entran en vigencia con posterioridad. Por lo tanto, dicha expresión no será aplicable sino a partir del 30 de mayo de 2025, fecha en que comienzan a regir las normas señaladas en el artículo segundo de las disposiciones transitorias de la Ley N°21.718.

7.5. En consecuencia, hasta antes del 30 de mayo de 2025, las reclamaciones en contra de las resoluciones de la DOM seguirán rigiéndose y tramitándose conforme a las normas actualmente vigentes, principalmente los artículos 118 de la LGUC y artículos 1.4.12. y 1.4.13. de la OGUC.

8. Modificación al artículo 18 de la LGUC.

8.1. Mediante el reemplazo de los incisos segundo y tercero, se realizan precisiones respecto de las obligaciones y responsabilidad del arquitecto y del profesional competente que realice el proyecto de cálculo estructural. Por otro lado, se agrega un nuevo inciso cuarto, que define expresamente el ámbito de responsabilidad del profesional competente que realice el estudio de mecánica de suelos y/o los proyectos de socalzado y entibación.

8.2. En lo relativo a la responsabilidad del arquitecto, se mejora la redacción y se precisa que también deberán cumplir con las normas técnicas aplicables al proyecto de arquitectura.

---

el dictamen N° 35.046 de 2001, la subrogación del Director de Obras Municipales corresponderá, en primer término, al funcionario de la misma unidad que siga en el orden jerárquico y que cumpla con los requisitos para desempeñar dicho cargo, esto es, que se trate de un arquitecto, ingeniero civil, constructor civil o un ingeniero constructor civil. Luego, si en la respectiva unidad no existe un funcionario que reúna tales exigencias, el Alcalde, podrá designar como subrogante del Director de Obras Municipales a un servidor de otra unidad municipal y siempre, por cierto, que ostente alguno de los títulos profesionales antes referidos. Por último y solo en el evento de no ser factible aplicar las normas antedichas, procedería remitirse a lo dispuesto en el artículo 11 de la LGUC.

8.3. Sobre el profesional competente que realice el proyecto de cálculo estructural, se excluyó de su ámbito de responsabilidad lo relativo al estudio de geotecnia o mecánica de suelo.

8.4. Finalmente, en el nuevo inciso cuarto, se precisa el ámbito de responsabilidad del profesional competente que realice el estudio de mecánica de suelos y/o los proyectos de socalzado y entibación, quien 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.

9. Modificación al artículo 20 de la LGUC.

9.1. Para agregar este nuevo párrafo en el inciso final, se tuvo en consideración que dicho inciso establecía que las acciones relativas a las infracciones prescriben al momento de la recepción de las obras, en tanto hay permisos asociados a ellas; sin embargo, considerando que se habilitó la ejecución de ciertas obras solo con el archivo de declaraciones juradas en la DOM y que hay, también, en la normativa vigente, obras que no requieren permiso, se estimó necesario definir una regla especial de prescripción para tales casos.

9.2. Para ello, se estableció que las acciones del artículo 20 de la LGUC, cuando se trate de infracciones que digan relación con obras que no requieren contar con permiso de construcción para su ejecución, prescribirán en el plazo de un año contado desde la comisión de la infracción.

10. Modificación al inciso primero del artículo 67 de la LGUC.

10.1. En primer lugar, se debe destacar que se incorporan en el inciso primero del artículo 67, las divisiones afectas y las fusiones dentro de los proyectos que deben cumplir las exigencias que se detallan en dicho precepto. Además, se reemplaza la mención a la ley N°7.211 por la OGUC para referir a los profesionales competentes que deben suscribir los proyectos respectivos.

10.2. Por otro lado, la modificación realizada en materia de modificación de deslindes dice relación con que las solicitudes para dichos fines no podrán afectar bienes nacionales de uso público. Es importante aclarar que lo anterior no significa que el propietario del predio tenga prohibido solicitar la modificación de deslindes de un predio que enfrenta un bien nacional de uso público, sin perjuicio que dicha autorización no podrá afectar el referido bien.

Al respecto, se hace presente que la referencia que hace la ley es a "bienes nacionales de uso público", y por lo tanto es más amplia que el término "espacio público" definido actualmente en el artículo 1.1.2. de la OGUC, debiendo estarse a la definición de tales bienes consagrada en el artículo 589 del Código Civil.

11. Reemplazo del inciso primero del artículo 116 de la LGUC.

11.1. La ley N° 21.718 reemplazó el inciso primero del artículo 116 de la LGUC, con el objetivo principal de dar sustento legal a la instauración de otras técnicas alternativas al permiso de construcción para habilitar la construcción de obras (como es la declaración jurada a que se refiere el artículo 119 bis, que dicha Ley también agrega a la LGUC). Para tal efecto, luego de la regla general – en la cual la modificación legal no innovó-, relativa a que la ejecución de obras de edificación y urbanización de cualquier naturaleza requerirán permiso de la DOM, se establece en forma expresa que corresponderá a la OGUC señalar las

excepciones que no requerirán permiso y aquellas en que se habilita su ejecución mediante el uso de otras técnicas.

11.2. Según consta en la historia de la ley, esta modificación altera el sistema de permisos dicotómico existente actualmente en la LGUC, que solo distingue entre obras que requieren o no permiso de construcción. La modificación del artículo establece en forma expresa que corresponderá a la OGUC señalar las excepciones que no requerirán permiso – lo cual ya existía en el texto anterior - y aquellas en que se habilita su ejecución mediante el uso de otras técnicas.

Así, se introducen en la LGUC nuevas técnicas que habilitan la ejecución de ciertas obras, sin que exista un control preventivo de la DOM, pero donde el propietario, arquitecto y demás profesionales competentes asumen la responsabilidad por el cumplimiento de las normas urbanísticas y de las demás disposiciones que le sean aplicables.

11.3. Se debe resaltar que, si bien respecto de aquellas obras que la OGUC defina posteriormente en esta nueva categoría, la DOM no puede ejercer un control preventivo -mediante el otorgamiento de permiso-, ella mantendrá sus potestades de fiscalización contenidas en el Párrafo 5° del capítulo II del Título III, según corresponda. En este sentido, estas nuevas técnicas buscan facilitar la fiscalización posterior de dichas obras, ya que el propietario proporcionará en forma previa los antecedentes del proyecto y la identificación de los profesionales que serán responsables por el cumplimiento de la normativa que corresponda aplicar.

11.4. Dentro de estas nuevas técnicas habilitantes se encuentran las declaraciones juradas señaladas en los nuevos artículos 119 bis y 144 bis de la OGUC, que entrarán en vigencia junto con la modificación respectiva a la OGUC que las reglamente.

Sin perjuicio de lo anterior, la Ley N° 21.718 previó un régimen transitorio especial aplicable a la declaración jurada para ejecución de obras preliminares contenida en su disposición cuarta transitoria. Sobre esta última, deberá observarse lo instruido mediante circular **DDU 515.**

12. **Reemplazo del inciso sexto del artículo 116 de la LGUC (se reemplaza por 2 nuevos incisos: sexto y séptimo).**

12.1. Junto con las modificaciones al artículo 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, esta modificación al inciso sexto del artículo 116 pretende expresar de manera más clara los elementos a revisar por la DOM con ocasión de una solicitud de permiso de construcción. Para ello, se incorporaron en la LGUC algunas disposiciones que se encontraban vigentes a nivel reglamentario y criterios de la jurisprudencia administrativa de la Contraloría General de la República. En este sentido, debe indicarse, desde ya, **que la modificación en comento no amplió ni redujo las competencias de la DOM en este ámbito, sino que solo tuvo por objeto precisar dichas atribuciones, para su mejor aplicación, en armonía con los cambios normativos ya experimentados a través de la ley N° 20.703**.

12.2. En términos generales, la DOM concederá el permiso o la autorización previo pago de los derechos que procedan, 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.

12.3. Revisión de normas urbanísticas y las condiciones necesarias para aplicarlas:

12.3.1. Los proyectos que se someten a revisión de la DOM deberán cumplir las normas urbanísticas y las condiciones necesarias para aplicarlas, vigentes a la fecha de presentación de la solicitud. Lo anterior no es más que una reiteración del efecto de invariabilidad urbanística señalado en el artículo 1.1.3. de la OGUC, referido específicamente a la determinación del marco normativo que deberá tener en consideración la DOM para la revisión de la solicitud.

12.3.2. En lo que respecta a los aspectos que debe revisar la DOM frente a una solicitud de permiso o autorización, la delimitación de las obligaciones de tales funcionarios se mantiene en revisar que los proyectos cumplan con las normas urbanísticas que les resulten aplicables. Así, como acontece en la actualidad -esto es antes de la entrada en vigencia de la ley N°21.718-, la responsabilidad de la revisión y el cumplimiento de las demás normas legales y reglamentarias vigentes, tales como normas de habitabilidad, o seguridad, se radican en los profesionales que intervengan en los procesos.

Lo anterior, conforme a la definición de normas urbanísticas contenida en el inciso séptimo del mismo artículo 116 de la LGUC, que pasó a ser el noveno con una nueva redacción. Respecto de esta materia, no existen cambios, salvo en la mención expresa que se hace de las divisiones afectas y modificaciones de deslindes dentro del listado de operaciones urbanísticas a las que resultan aplicables las normas urbanísticas, y la incorporación del frente predial mínimo[3].

12.3.3. Por su parte, durante la tramitación de la ley se explicó qué debe entenderse por "las condiciones necesarias para aplicar las normas urbanísticas". Para dicho efecto, se presentaron distintos ejemplos que dieron cuenta que la mención a "las condiciones necesarias" no constituye una modificación a la normativa, sino más bien una aclaración respecto a ciertas exigencias que deben verificarse, sin la cuales, no es posible revisar el efectivo cumplimiento de las normas urbanísticas. Estos ejemplos se representaron a través de cuadros que constan en la historia fidedigna del establecimiento de la ley, algunos de los cuales se transcribirán a continuación para una mejor comprensión de sus implicancias.

12.3.4. Un primer ejemplo fueron las exigencias que se establecen para cada una de las condiciones que permiten que un proyecto pueda acogerse a los beneficios de normas urbanísticas que otorga la calidad de conjunto armónico- y con ello variar las normas generales de los Planes Reguladores-, las cuales permiten exceder la "altura máxima de edificación" y el "coeficiente de constructibilidad":

[3] En relación al frente predial mínimo, nos remitimos a lo ya señalado en el Circular Ord. 605, de fecha 29 de noviembre de 2024, DDU 511.

Norma Urbanística	Norma	Condiciones para aplicar las normas urbanísticas		Artículos donde está la condición
Beneficio de mayor altura de edificación y mayor constructibilidad	*Conjunto Armónico*	*Condición de dimensión*	*Estar en un terreno igual o superior a 5 veces la sup. Predial del IPT, no inferior a 5.000 m2*	*107 al 109 de la LGUC*
			Estar emplazado en un terreno que constituya una manzana existente	
			Estar en terreno resultante de fusión según art. 63 LGUC	
		Condición de Uso	*Estar destinado a equipamiento con una sup. no menor a 2.500 m2*	*2.6.4. OGUC*
			Distanciamiento entre edificios no menor a 10 metros	
		Condición de Localización	*Estar localizado en terreno con inmueble Monumento Nacional*	
			Estar localizado en terreno contiguo a un inmueble Monumento Nacional	
		Condiciones comunes a los 3 anteriores	*Terreno enfrente una vía de 20 metros de ancho y que la calzada de a lo menos 14 metros y se encuentre materializada o ensanchada por el proyecto*	
			Que se ejecute un proyecto de mejoramiento en el espacio público	

12.3.5. Luego, se ilustró que también forman parte de estas condiciones de aplicación aquellas que integran el contenido propio de la norma urbanística, como se advierte en el cuadro inserto a continuación:

Norma Urbanística	Norma	Condiciones para aplicar las normas urbanísticas	Artículos donde está la condición
Áreas de Riesgo	*Área de Riesgo*	*Junto con la solicitud de permiso, se debe adjuntar un estudio fundado elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización, incluida la Evaluación Ambiental, cuando corresponda. Este tipo de proyectos solo puede recibirse si se hubieren ejecutado las acciones indicadas en el referido estudio.*	*Inciso quinto del artículo 2.1.17. OGUC*
Áreas de Riesgo	*Área de Riesgo*	*Características de diseño, resistencia estructural y seguridad, para las edificaciones que se puedan emplazar en las áreas con riesgo*	*Artículo 105 letra i) LGUC*
Uso de suelo	*Escala de equipamiento*	*La escala de los equipamientos no es propiamente una norma urbanística, sin embargo es requisito para localizarse en un determinado predio, independientemente de que esté permitido el uso de suelo, y se determina con la carga de ocupación y el tipo de vía que enfrentan*	*2.1.36. OGUC*
Uso de suelo	*Accesibilidad por pasajes*	*Los equipamientos o viviendas de dos o más pisos no pueden acceder a través de pasajes*	*2.3.3.*
Uso de suelo	*Condiciones para construir en área verde*	• *Que no se sobrepasen los porcentajes en áreas verdes materializadas (5%) o no materializadas (10%).* • *Que se materialice como área verde a lo menos 10 o 4 veces de la superficie ocupada por la edificación (2.1.30. o 2.1.31. respectivamente)*	*2.1.30. y 2.1.31.*

12.3.6. Finalmente, se dio a conocer un último cuadro con las condiciones que permiten la aplicación de los incentivos a las normas urbanísticas, a saber:

Norma Urbanística	Norma	Condiciones para aplicar las normas urbanísticas	Artículos donde está la condición
Todas las Normas	*Incentivos normativos*	*Incentivos condicionados:*	*184 LGUC*

Urbanísticas que establezca el IPT como incentivo	*en normas urbanísticas*	• *al desarrollo de proyectos de viviendas de interés público, de espacios públicos o de espacios privados abiertos al uso o tránsito público.* • *al mejoramiento de los espacios públicos ya existentes;* • *a la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos;* • *a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público;* • *a la incorporación de equipamiento y obras que aporten al cuidado ambiental y a la eficiencia energética;* • *a la incorporación de viviendas de interés público o usos de suelo en los proyectos o* • *al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.*	*Artículo 2.1.10. bis OGUC*

12.3.7. A partir de esos ejemplos, la incorporación de la frase "las condiciones necesarias para aplicarlas" no constituye una modificación de los elementos que debe revisar la DOM frente a una solicitud de permiso o autorización, sino que solo aclara en la LGUC que las normas urbanísticas aplicables a cada proyecto en particular, pueden estar sujetas a ciertas condiciones que definen la LGUC, OGUC o el IPT otorgando, en definitiva, una mayor certeza de lo que debe revisar la DOM.

12.3.8. Luego, el tenor del nuevo inciso séptimo del artículo 116 de la LGUC estableció a nivel legal el acta de observaciones, en conformidad al procedimiento de tramitación actualmente regulado en la OGUC.

De esta forma, si la DOM verifica que no se cumple con las normas urbanísticas y las condiciones necesarias para aplicarlas, vigentes a la fecha de presentación de la solicitud, 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. La DOM debe cumplir los siguientes requisitos en relación al acta de observaciones:

a. Debe emitir, en un solo acto, la totalidad de las observaciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas en los términos indicados precedentemente para aprobar la solicitud.
b. Lo anterior significa que la DOM tiene prohibido emitir 2 o más actas de observaciones, salvo las excepciones que disponga la Ordenanza General (como es el caso del artículo 1.5.1. de la OGUC).
c. Debe emitir las observaciones dentro del plazo máximo para pronunciarse que corresponda[4].
d. En el acta se debe indicar con claridad la o las normas no cumplidas.

12.3.9. Una vez notificada el acta de observaciones, el solicitante debe tener en consideración lo siguiente:

a. Tiene la obligación de subsanar o aclarar todas las observaciones que se formulen.
b. Tiene un plazo de 60 días corridos para realizarlo, el cual se cuenta desde la notificación del acta. El interesado mantiene íntegramente el plazo para subsanar o aclarar las observaciones, pues la Ley N° 21.718 no estableció que dicha subsanación debe ser en un solo acto (aspecto abordado en la circular Ord. N° 0017 de fecha 12 de enero de 2009 **DDU- Específica N°02/2009**). Si el último día del plazo es inhábil, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.

[4] Se hace presente que tal como se precisó en la circular DDU 511, la nueva regla especial de plazos respecto de proyectos cuya carga de ocupación sea igual o superior a 1.000 personas, que será de 60 días corridos, comenzará a regir a partir del día 30 de mayo de 2025.

c. El acta de observaciones es un acto administrativo trámite, por lo tanto, no es susceptible de ser reclamado de conformidad con el artículo 12 y 118 de la LGUC[5].

12.3.10. En el evento que el solicitante no subsane o aclare las observaciones dentro de plazo, el DOM deberá emitir una resolución rechazando la solicitud y devolverá todos los antecedentes, debidamente timbrados. Esta resolución deberá ser fundada, indicando con claridad las observaciones vinculadas al incumplimiento de las normas urbanísticas y las condiciones necesarias para aplicarlas que no fueron subsanadas o aclaradas dentro de plazo[6].

12.3.11. Finalmente, en relación con lo señalado, tal y como resulta aplicable conforme a lo precisado mediante la circular Ord. N° 0644 de fecha 16 de diciembre de 2014 **DDU 278-** cuyo contenido en este aspecto, no se ve alterado por lo dispuesto en la ley N° 21.718-, cabe hacer presente que si en la instancia de revisión del proyecto sometido a su consideración, el DOM detecta que se incumplen normas de la LGUC y su OGUC, o de otras normas legales y reglamentarias que le sean aplicables y que no correspondan a normas urbanísticas, ello no constituye mérito para efectuar observaciones o rechazar el expediente, conforme al artículo 116 de la LGUC, aspecto que se vincula con el punto que se desarrollará a continuación.

Todo lo anterior no obsta a lo señalado en el inciso primero del artículo 1.4.2. de la OGUC, cuyo tenor, en opinión de esta División, no se verá alterado por las modificaciones introducidas por la ley N°21.718[7].

12.4. <u>Revisión de completitud de los antecedentes exigidos para conceder el permiso o autorización.</u>

12.4.1. Conforme al tenor de la ley, particularmente lo previsto en la letra b) del inciso sexto del artículo 116 de la LGUC, respecto de aquellos antecedentes exigidos para conceder el permiso o autorización que acreditan el cumplimiento de disposiciones legales o reglamentarias distintas de las indicadas en la letra a) del mismo artículo, esto es que no refieran al cumplimiento de normas urbanísticas o las condiciones necesarias para su aplicación, la DOM solo deberá verificar su completitud. Esto es, que se ingresen dichos antecedentes con la solicitud de permiso o autorización, según el tipo de solicitud, y que aquellos correspondan al proyecto respectivo. De esta forma, se ratifica que la DOM solo deberá revisar el cumplimiento de las normas urbanísticas y las condiciones necesarias para su aplicación, pues el cumplimiento de las otras disposiciones legales o reglamentarias aplicables -como son las normas de habitabilidad, seguridad, accesibilidad universal o los proyectos de cálculo estructural, entre otras- será responsabilidad del propietario, el arquitecto y los demás profesionales que suscriben los antecedentes que se presentan.

12.4.2. Sin perjuicio de lo señalado, con posterioridad al otorgamiento del permiso, como también fue precisado en su momento por la circular **DDU 278**, conforme al artículo 142 de la LGUC, el DOM posee la facultad de fiscalizar las obras de edificación y urbanización que se ejecuten dentro de la comuna y, en tal sentido, si constata infracciones a la LGUC, su Ordenanza y a los instrumentos de planificación territorial, podrá ejercer las acciones previstas en los artículos 20 y 21 de la LGUC.

---

[5] Materia que se abordó en la Circular DDU-Específica N° 28/2008. Lo anterior sin perjuicio de lo señalado en el punto 6 de la misma circular.
[6] Conforme a lo dispuesto en el inciso el artículo 41 de la Ley N° 19.880.
[7] A modo de ejemplo, se deberá dar cumplimiento a lo que establece la ley N°21.442, que aprueba la nueva ley sobre copropiedad inmobiliaria, para acogerse al régimen ahí regulado.

12.4.3. Ahora bien, aclarado lo anterior, corresponde precisar qué ocurre si el interesado, no ingresa junto a la solicitud todos los antecedentes requeridos o los acompañados no corresponden al proyecto respectivo.

Conforme al tenor de las modificaciones introducidas al artículo 116 de la LGUC -cuyo inciso séptimo restringe la posibilidad de emitir acta de observaciones solo si se verifica que no se cumple con lo indicado en su letra a) referida a las normas urbanísticas y las condiciones necesarias para su aplicación-, y lo consagrado en el artículo 1.4.2. de la OGUC, cuya aplicación no se ve alterada por la ley N° 21.718, el ingreso de solicitudes a la DOM solo podrá ser rechazado cuando falte alguno de los antecedentes exigidos para cada tipo de permiso -sea que se trate de cualquiera de los antecedentes para dar cumplimiento a las normas referidas tanto en el literal a) como en el b), ambos del inciso sexto del artículo 116-, en cuyo caso, se deberá emitir un comprobante de rechazo timbrado y fechado en el que se precise la causal en que se funda el rechazo.

Eliminan los puntos 12.4.3. y 12.4.4.

12.4.4. Lo anterior, resulta además armónico con lo precisado por la Contraloría General de la República, entre otros, en el dictamen N° 016 de 2015, criterio que esta misma División refrendó a través del punto 3 de la circular Ord. N° 0311 de 9 de julio de 2015, **DDU 287**, que modificó la Circular DDU 278. Así, se enfatiza en que, conforme a la jurisprudencia administrativa citada, *"la expresión "podrá" empleada por el artículo 1.4.2., relativo al rechazo del ingreso de las solicitudes que les sean presentadas, no puede interpretarse en el sentido de que se trata de una facultad discrecional de las Direcciones de Obras Municipales, dejando a su arbitrio esa decisión, sino que su alcance, en atención a su contexto y a que se enmarca en un procedimiento reglado tendrá que circunscribirse a que dichas unidades edilicias se encuentran legalmente habilitadas para rechazar su ingreso, si concurren los supuestos que en esa disposición se indican"*. Lo señalado guarda coherencia con lo consagrado en el nuevo inciso séptimo del artículo 116 de la LGUC, y el nuevo inciso octavo del artículo 116 de la LGUC, que pone especial énfasis en el principio de economía procedimental.

13. **Nuevo inciso octavo del artículo 116 de la LGUC.**

13.1. Tal como consta en la historia de la ley, esta disposición refuerza una facultad general del MINVU contenida en el artículo 4° de la LGUC, para a través de la División de Desarrollo Urbano (DDU) dictar instrucciones, incluyendo en particular fichas de revisión y verificación de solicitudes y formularios de actas de observaciones, las cuales serán obligatorias, desde el momento en que sean elaboradas y puestas a disposición de la comunidad mediante circulares.

14. **Reemplazo del inciso séptimo y modificación del inciso octavo (que pasaron a ser incisos noveno y décimo, respectivamente) del artículo 116 de la LGUC.**

14.1. En relación al nuevo inciso noveno (anteriormente inciso séptimo), se incorpora, dentro de las autorizaciones que pueden quedar sujetas al cumplimiento de normas urbanísticas, a las divisiones afectas (que corresponde a una precisión) y a las modificaciones de deslindes, y se agrega una nueva norma urbanística denominada "Frente Predial Mínimo".

En el nuevo inciso décimo (anteriormente inciso octavo), se reemplaza expresión "subdivisiones afectas" por "divisiones afectas", para uniformar los conceptos de la LGUC con la OGUC, en el entendido que las "subdivisiones",

conforme al artículo 2.2.2. de la OGUC, entre otros aspectos, supone que se pueden efectuar en terrenos que no están afectos a utilidad pública.

14.2. En relación a la nueva norma urbanística Frente Predial Mínimo, nos remitimos a lo ya señalado en el punto 7.2. de la Circular Ord. 605, de fecha 29 de noviembre de 2024, **DDU 511**.

15. Modificaciones introducidas en el artículo 116 bis de la LGUC

15.1. Tal como se indicó en el punto 1 de esta Circular, las modificaciones introducidas en el artículo 116 bis de la LGUC, relacionadas con los Revisores Independientes, se abordan en la circular **DDU 514**.

16. Modificación al inciso tercero del artículo 116 bis A) de la LGUC.

16.1. En primer lugar, se modifica el tipo de responsabilidad del revisor del proyecto de cálculo estructural, de subsidiaria a solidaria.

16.2. Por otro lado, se excluye el estudio de mecánicas de suelo del ámbito de responsabilidad de dicho revisor.

17. Nuevo inciso cuarto y final del artículo 119 de la LGUC.

17.1. Este nuevo precepto incorpora una norma de excepción solo para establecimientos de salud, establecimientos educacionales y establecimientos deportivos, que habilita para ejecutar simultáneamente en un mismo predio, las obras de edificación aprobadas por la DOM en dos o más permisos de ampliación patrocinados por distintos profesionales.

17.2. En primer lugar, se debe señalar que, por tratarse de una norma de excepción, esta deberá ser aplicada en forma restrictiva, ya que se aparta de la regla general que permite construir solo las obras contempladas en un permiso[8]. Por lo tanto, su aplicación debe ser declarada expresamente en las solicitudes respectivas[9].

En estos casos, para acreditar el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables al predio, se deberá considerar las solicitudes de permiso de ampliación en trámite, los permisos de edificación otorgados y las edificaciones con recepción definitiva en el predio, correspondiendo a la DOM verificar que no se transgredan las normas urbanísticas con los proyectos que se ejecutarían simultáneamente.

17.3. Cuando sea aprobada la solicitud para acogerse a esta norma de excepción, para efectos del control de las normas urbanísticas aplicables a todas las obras, la DOM deberá llevar un registro separado del predio y los proyectos que se acojan a este precepto. Este registro deberá ser revisado por la DOM para efectos de otorgar permisos de ampliación o para aprobar modificaciones de proyecto.

17.4. Luego, revisará las solicitudes de permisos de ampliación y de modificaciones de proyecto, según sus fechas de ingreso, y rechazará aquellas que incumplan alguna norma urbanística aplicable al predio, teniendo especial cuidado con

[8] Conforme a lo señalado en la Circular Ord. 1014 de fecha 07.10.1999, DDU 57, en la cual se indica que es posible solicitar más de un permiso en un predio, pero que en forma previa al inicio de las obras, el propietario deberá presentar al DOM una declaración que defina el proyecto que en definitiva construirá y, asimismo los profesionales que intervendrán en el proceso de construcción.
[9] En tanto los formularios no contemplen específicamente esta posibilidad, deberá ser declarado en las "Notas".

aquellas normas que establecen umbrales máximos, como, por ejemplo, coeficiente de constructibilidad y los coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores.

17.5. Finalmente, cabe indicar que esta disposición será plenamente aplicable una vez que haya entrado en vigencia, aun cuando no se haya reglamentado, pues en opinión de esta División, contiene los elementos suficientes para hacer posible su aplicación, en armonía con la jurisprudencia administrativa contenida, entre otros, en los dictámenes N°s 35.718, de 2008, 17.367, de 2009, 78.815, de 2010, 74.259, de 2012, y 10.183, de 2018. Para tal efecto, mientras no se dicten por esta División formularios especiales, deberán aplicarse los generales actualmente vigentes.

18. **Modificación en inciso primero del artículo 130 de la LGUC.**

18.1. Se incorpora en tabla de derechos municipales un nuevo numeral relativo al archivo de los avisos de declaración jurada.

18.2. Si bien esta modificación entrará en vigencia el 14 de enero de 2025, sólo será aplicable una vez que se modifique la OGUC y se reglamenta el procedimiento para el archivo de declaraciones juradas.

19. **Modificaciones a los incisos cuarto y quinto del artículo 143 de la LGUC.**

19.1. En el inciso cuarto se incorpora una excepción para la inspección técnica de obras de organismos o instituciones públicas cuya normativa sectorial contemple mecanismos de supervisión, inspección o fiscalización de obras, la cual podrá ser desempeñada por profesionales propios, sin necesidad de estar inscritos en el Registro Nacional de Inspectores Técnicos de Obra.

19.2. Sin perjuicio de lo anterior, dichos profesionales estarán sujetos a las siguientes obligaciones:

a. Deberán acreditar el título profesional de arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor o constructor civil.

b. Deberán contar con la experiencia mínima exigida de conformidad con la ley N°20.703.

c. No deberán estar sujetos a las inhabilidades e incompatibilidades que define la ley N°20.703, con excepción de lo dispuesto en el numeral 4) del artículo 5° de su artículo primero.

Si el organismo no cuenta con profesionales que cumplan dichos requisitos, deberá regirse por las reglas generales sobre la materia.

19.3. Esta excepción no obsta a la posibilidad de que dichos organismos puedan optar por la contratación de un inspector técnico de obras, cuando así lo consideren pertinente, el cual quedará sujeto a las reglas generales.

19.4. Por otro lado, en el inciso quinto, se modifican los aspectos que debe registrar el inspector técnico de obras en el Libro de Obras. Dicha enmienda apuntó a evitar que se traslade a la OGUC la determinación de las partidas cuya supervisión debe ser registrada en el Libro de Obras, señalando, derechamente, que a este le corresponderá registrar en el referido documento, la supervisión de "las obras".

20. **Modificaciones a los incisos cuarto y quinto del artículo 144 de la LGUC.**

20.1. Las modificaciones introducidas al inciso cuarto tuvieron por objetivo precisar aspectos procedimentales de la recepción definitiva, específicamente en materia de plazos y actas de observaciones.

20.2. Así, se establece expresamente en el inciso cuarto del artículo 144 de la LGUC, que, una vez presentada la solicitud respectiva, la DOM cuenta con un plazo de treinta días para 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.

20.3. Para efectos de emitir observaciones, en el mencionado inciso cuarto se estableció expresamente que la DOM debe observar las siguientes reglas:

20.3.1. El acta debe contener la totalidad de las observaciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas.

20.3.2. Dichas observaciones deberán contenerse en un solo acto, salvo las excepciones que disponga la Ordenanza General.

20.3.3. En el acta se debe indicar con claridad la o las normas supuestamente no cumplidas.

20.4. Luego, si las observaciones no son aclaradas o subsanadas por el solicitante 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.

20.5. Finalmente, se debe señalar que la modificación introducida en el inciso quinto del artículo 144 de la LGUC, no obstante entra en vigencia el 14 de enero de 2025, solo será aplicable cuando esté vigente a su vez el nuevo artículo 118 bis en la LGUC. Por lo tanto, las reclamaciones contra resoluciones que resuelvan solicitudes de recepción definitivas parciales o totales se seguirán tramitando de acuerdo con el artículo 118 de la LGUC, y artículos 1.4.12. y 1.4.13. de la OGUC vigentes, hasta antes del 30 de mayo de 2025.

21. **Nuevo artículo 145 bis de la LGUC.**

21.1. Se establece el deber de informar a la DOM respecto del cumplimiento de las obligaciones del artículo 70 de la LGUC (cesiones o aportes) y las mitigaciones viales, cuando se trate de las obras a las que se refieren los incisos cuarto y quinto del artículo 116 de la LGUC[10] que no requieren permiso ni recepción definitiva por parte de la DOM.

---

[10] El inciso cuarto del artículo 116 de la LGUC dispone que *"No requerirán permiso las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado, sin perjuicio de lo establecido en el inciso final del artículo 55, ni las obras urbanas o rurales de carácter ligero o provisorio, en la forma que determine la Ordenanza General."* El inciso quinto del mismos artículo, establece que *"Sin perjuicio de lo establecido en el inciso segundo, las obras de carácter militar de las Fuerzas Armadas, las de carácter policial de las Fuerzas de Orden y Seguridad Pública, las de carácter penitenciario, destinadas a sus fines propios, y las instalaciones del Banco Central de Chile destinadas a sus procesos de recepción y distribución de circulante, y de almacenamiento, procesamiento y custodia de valores, sean urbanas o rurales, no requerirán de los permisos a que se refiere el inciso primero de este artículo ni estarán sometidas a inspecciones o recepciones de ningún tipo por las Direcciones de Obras Municipales mientras tengan este carácter. En igual forma no les serán aplicables las limitaciones ni autorizaciones establecidas en el artículo 55. Estas excepciones se extenderán igualmente, a las demás obras ubicadas dentro del mismo predio en que se emplacen las construcciones a que se refiere este inciso, aun cuando estén destinadas a su equipamiento o al uso habitacional. Todas estas obras deberán ajustarse a las Normas Técnicas, a la Ordenanza General y al Plan Regulador respectivo, en su caso. Concluidas las obras, el propietario deberá presentar una declaración ante la Dirección de Obras Municipales, indicando el destino de las edificaciones e individualizando a las personas a quienes pudiere corresponder algún grado de responsabilidad de conformidad a los artículos 17 y 18 de esta ley".*

Se debe destacar que este deber recaerá en el órgano respectivo que ejecuta las obras, y que dicha obligación deberá cumplirse en forma previa a la recepción de las obras que realiza el Servicio respectivo.

22. **Modificación al inciso primero del artículo 179 de la LGUC.**

22.1. Se incorpora mención sobre las declaraciones juradas, a las que se refiere el nuevo artículo 144 bis, en el precepto que aborda la oportunidad en que deben pagarse los aportes en dinero, indicados en el artículo 175 de la LGUC. Para tal efecto, se precisa que el referido pago deberá realizarse antes del archivo de la declaración jurada de término de obra.

Si bien esta modificación entrará en vigencia el 14 de enero de 2025, sólo será aplicable una vez que se modifique la OGUC y se reglamente el procedimiento para el archivo de declaraciones juradas.

23. **Nuevo artículo 191 de la LGUC.**

23.1. El nuevo artículo 191 de la LGUC define los plazos a los cuales deberán sujetarse las Secretarías Regionales Ministeriales de Salud para dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en los artículos 69, 71 y 78 del Código Sanitario, en lo referido a viviendas y equipamientos complementarios. El plazo contenido en el mencionado artículo de la LGUC es de 20 días, que para estos efectos deberán computarse en días corridos, considerando lo dispuesto en el artículo 190 de la LGUC. Además, se consagra una regla expresa de silencio positivo, en caso de no existir pronunciamiento dentro de plazo. Lo anterior, sin perjuicio de la facultad para prorrogar el plazo inicial por una sola vez, por otros 20 días, si así lo ordena la referida Secretaría mediante resolución fundada.

23.2. Considerando que cualquier interpretación respecto de este artículo podría incidir en la aplicación de los preceptos del Código Sanitario, esta División abordará conjuntamente con los demás órganos competentes la aplicación armónica de dicho cuerpo legal con el nuevo artículo 191 de la LGUC.

24. **Modificación a los incisos segundo y tercero del artículo 13 del artículo cuarto de la Ley N°21.450.**

24.1. En el inciso segundo, se agrega una norma especial que será aplicable cuando se presenten solicitudes ante las Secretarías Regionales Ministeriales de Salud respecto de proyectos que formen parte del Plan de Emergencia Habitacional (PEH). Para esas solicitudes, los plazos definidos en las normativas sectoriales respectivas se reducirán a la mitad, salvo en los casos en que la Subsecretaría de Salud Pública disponga lo contrario mediante resolución fundada. En el caso que dicha Subsecretaría emita dicha resolución será debidamente informado mediante circular instructiva.

24.2. Luego, en el inciso tercero, se agrega una norma especial, similar a la anterior, aplicable cuando se presenten solicitudes ante las empresas concesionarias de servicios sanitarios, eléctricos o de gas respecto de proyectos que formen parte del PEH. Para esas solicitudes, 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.

24.3. En ambos incisos, se establece que, para acreditar que el proyecto forma parte del PEH, bastará un certificado emitido por el Servicio Regional de Vivienda y Urbanización respectivo que certifique dicha condición.

Por su parte, se hace presente que en estos casos la ley no establece un efecto de silencio positivo frente a la falta de pronunciamiento por parte de los órganos referidos.

25. **Vigencia de las instrucciones**

Las instrucciones que se imparten a través de la presente circular comenzarán a regir desde el 14 de enero del año 2025, fecha de entrada en vigencia de las disposiciones señaladas en el artículo primero de las disposiciones transitorias de la ley N° 21.718.

A raíz de los cambios introducidos, se hace necesario dejar sin efecto y modificar una serie de Circulares, las que se comunicarán y publicarán en una siguiente Circular.

Saluda atentamente a Ud.,

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO * DIV. DESARROLLO URBANO * JEFE

VICENTE BURGOS SALAS
JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

JAO / AJC / JPB / MFGC / ODM

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sra. Contralora General de la República
4. Sres. Gobernadores Regionales, todas las regiones.
5. Biblioteca del Congreso Nacional.
6. Sres. Jefes de División MINVU.
7. Contraloría Interna MINVU.
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
9. Sres. Directores Regionales SERVIU.
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
13. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano)
14. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D.D.U.I. SEREMI MINVU Regionales
16. Ministerio del Medio Ambiente.
17. Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones.
18. Ministerio de Obras Públicas.
19. Ministerio de Salud.
20. Ministerio del Deporte.
21. Colegio de Arquitectos de Chile.
22. Instituto de la Construcción.
23. Cámara Chilena de la Construcción.
24. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA)
25. Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI)
26. Asociación Chilena de Municipalidades (AChM)
27. Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI)
28. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH)
29. Asociación Chilena de Revisores Independientes (ARICH)
30. Consejo Nacional de Desarrollo Territorial.
31. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales
32. Centro de Documentación (CEDOC) MINVU
33. OIRS
34. Jefe SIAC
35. Archivo DDU
36. Oficina de Partes DDU
37. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285