

# Ley N°21.718 sobre Agilización de Permisos de Construcción

15 de mayo de 2025



Departamento de Planificación y Normas Urbanas  
División de Desarrollo Urbano

## OBJETIVO GENERAL EXPOSICIÓN

Revisar el grupo de normas que, de acuerdo al artículo segundo transitorio de la Ley N°21.718 sobre agilización de permisos de construcción, entran en vigencia el próximo 30 de mayo de 2025, particularmente lo relativo a publicidad de permisos, plazos para otorgamiento de permisos, silencio administrativo negativo, y reclamaciones.

## CONTEXTO: LEY N°21.718 AGILIZACIÓN PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

- **Objetivo de la Ley:** Simplificar y agilizar los procedimientos administrativos vinculados con la construcción.
- **La Ley N°21.718 modificó los siguientes cuerpos legales:**

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

# ENTRADA EN VIGENCIA DIFERIDA DE NORMAS

## GRUPO 1

### Artículo primero transitorio:

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

Exposición  
de hoy

14 de enero 2025

## GRUPO 2

### Artículo segundo transitorio:

Modificaciones relativas a los artículos 116 bis C, 116 bis F, 118, 118 bis, 118 ter y 118 quáter de la LGUC; al artículo 151 de la Ley N°18.695 LOCM; a la ley N°21.442, sobre Copropiedad Inmobiliaria, y a la ley N° 21.473, sobre publicidad visible desde caminos, vías o espacios públicos, entrarán en vigencia **transcurridos 6 meses** desde la publicación de la presente ley en el Diario Oficial.

30 de mayo de 2025

## GRUPO 3

### Artículo tercero transitorio:

Las enmiendas relativas a los artículos 119 bis, 144 bis, 145 y 146 de la LGUC entrarán en vigencia una vez publicada en el Diario Oficial la modificación a la OGUC que reglamente 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.

Modificación OGUC

### Artículo quinto transitorio:

Incorporación del Frente Predial Mínimo como Norma Urbanística en un IPT y Accesibilidad mínima de 4 metros a un predio.

29 noviembre 2024

## CIRCULARES DDU SOBRE LEY N°21.718.

### Circular DDU 511

29.11.2024

- Marco general de disposiciones de ley N°21.718.
- Precisa fechas de entrada en vigencia.

### Circular DDU 513

10.01.2025

- Disposiciones de ley N°21.718 con entrada en vigencia 14 de enero de 2025.

### Circular DDU 514

10.01.2025

- Revisores independientes
- Formato tipo de informe para revisores independientes

### Circular DDU 515

10.01.2025

- Declaraciones juradas para la ejecución de obras preliminares (artículo cuarto transitorio).
- Formulario 16.1

### Circular DDU 5XX

Por publicar\*

- Se abordarán las disposiciones de la ley N°21.718 que entrarán en vigencia el 30 de mayo de 2025.

[www.minvu.cl](http://www.minvu.cl)

**AGILIZACIÓN DE PERMISOS  
DE CONSTRUCCIÓN**

ENCUENTRA AQUÍ TODA LA INFORMACIÓN  
DE LA NUEVA LEY

## OTRAS ACTIVIDADES RELACIONADAS LEY N°21.718.

### Consulta pública Formato Tipo para los Informes de los Revisores Independientes

- Entre 02.12.2024 y el 17.12.2024.
- Observaciones se tuvieron en consideración para Circular DDU 514.

### Streaming “Puesta en marcha Ley 21.718 sobre Agilización de Permisos de Construcción”

- Realizado el 09.01.2025.

### Consultas públicas sobre modificaciones de la OGUC en materias de declaraciones juradas, calidad de las construcciones y agilización de permisos

- Dos consulta públicas realizadas entre el 10.02.2025 y el 17.03.2025.
- Propuestas de reglamentos iniciarán en las próximas semanas tramitación formal.

### Talleres SEREMI MINVU y DOM sobre normas Grupo 2

- Talleres realizados entre el 29.04.2025 y 06.05.2025 con SEREMIs MINVU y DOM representativas.

**IMPORTANTE:**  
**Proyecto de ley Agilización de permisos N°2**  
**Actualmente en primer trámite constitucional**  
**Boletín 17287-14**

Complementa algunos aspectos de la Ley N°21.718

## DETALLE DE NORMAS CON ENTRADA EN VIGENCIA EL 30 de mayo de 2025

<ul style="list-style-type: none"><li>• Art. 116 Bis C LGUC, Medidas de publicidad de permisos.</li></ul>	<b>PUBLICIDAD</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Art. 118 LGUC, Plazo especial para ciertos casos.</li></ul>	<b>PLAZOS</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Art. 118 LGUC, Plazos para otorgar permiso y silencio negativo.</li></ul>	<b>SILENCIO NEGATIVO</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Art. 116 bis F LGUC, Ajusta para reclamación respecto de permisos de instalación de antenas.</li><li>• Art. 118 bis LGUC, Etapa administrativa Recurso de reclamación.</li><li>• Art. 118 ter LGUC, Etapa judicial Recurso de reclamación</li><li>• Art. 118 quáter LGUC, Inhibición DOM</li><li>• Art. 151 LOC Municipalidades, Excluye recurso de ilegalidad municipal respecto de permisos.</li><li>• Ley 21.442, Adecuación a nuevo recurso de reclamación.</li><li>• Ley 21.473, Adecuación a nuevo recurso de reclamación.</li></ul>	<b>RECLAMACIONES</b>

# Publicidad de Permisos

- Artículo 116 bis C LGUC
- Proceso y Plazos
- Implementación
- Resolución tipo

# NUEVO ARTICULO 116 BIS C LGUC

## Objetivos específicos de la norma:

- Se reformuló completamente el artículo (antes de la Ley 21.718 es de aplicación voluntaria por parte del propietario).
- Establece que el cumplimiento de las publicaciones es un deber de transparencia activa de la municipalidad y no de los directores de obras municipales.
- **Define una fecha a partir de la cual se contabilizan los plazos para interponer reclamos según el artículo 118 bis.**
- Incorpora deber de **vigilancia SEREMI** en cuanto a las publicaciones.

# PUBLICIDAD DE PERMISOS: PROCESO Y PLAZOS

Plazo máximo  
DOM: Al 5 día  
hábil del mes

Período de  
recopilación y  
análisis SEREMI

Plazo máximo  
SEREMI: Entre el  
día 10 y 15 del  
mes

*"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**."*

Efecto jurídico de la fecha de publicación: a partir de ella se contabilizan los plazos para interponer reclamos según el artículo 118 bis. Por lo tanto, si no se realiza la publicación de la resolución, no iniciará el cómputo de dicho plazo.

*"**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."*

Solo medida de publicidad. No incide en el cómputo de los plazos para reclamar.

Es un deber de supervigilancia de la SEREMI.

# IMPLEMENTACIÓN

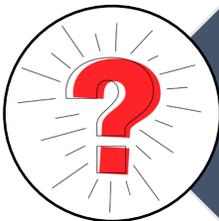
## ¿CÓMO SE REALIZARÁN LAS PUBLICACIONES?

- Las DOM deberán publicar las resoluciones, además de los permisos, a través del Portal de Transparencia Activa o en sus propias páginas web -cuando no utilicen el Portal-. Corresponderá al Consejo para la Transparencia impartir instrucciones sobre la materia.
- Se está trabajando en un formato de Resolución DOM con datos mínimos (DDU).
- Las publicaciones de las SEREMI MINVU se deberán realizar en la página web del MINVU.

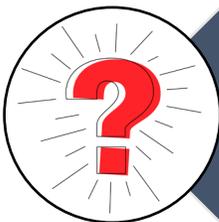
## FECHAS CLAVE:

- 30 de mayo de 2025 entra en vigencia nuevo artículo 116 bis C de la LGUC (de conformidad con el artículo segundo de las disposiciones transitorias de la Ley N°21.718).
- 06 de junio de 2025 fecha límite para que las DOM cumplan con la publicación que se exige en el inciso primero del art. 116 bis C de la LGUC.
- 23 de junio de 2025 fecha límite para que las SEREMI cumplan con la publicación que se exige en el inciso tercero del art. 116 bis C de la LGUC.

## PREGUNTAS FRECUENTES EN MATERIA DE PUBLICIDAD DE PERMISOS



¿Se mantiene el procedimiento voluntario de publicación en Diario Oficial?



¿Se debe realizar la publicación de la resolución aunque no se hayan otorgado permisos durante el mes?



¿En quien recae la obligación de realizar la publicación? ¿En la Municipalidad o en la DOM?



¿Este deber de publicidad reemplaza las demás obligaciones de publicidad y reporte?

# Nuevo plazo especial para el otorgamiento de permisos de construcción

Artículo 118 inciso primero de la LGUC

# PLAZOS ESPECIAL OTORGAMIENTO DE PERMISOS

Art. 118 inciso primero de la LGUC

## Regla general

La Dirección de Obras Municipales tendrá un plazo de 30 días, contados desde la presentación de la solicitud, para pronunciarse sobre los permisos de construcción

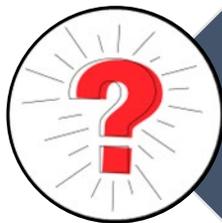
## Nuevo plazo especial (modificación inciso primero art. 118 LGUC)

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

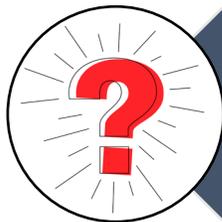
Inciso segundo: Los plazos señalados en el inciso anterior se reducirán a la mitad si a la solicitud se acompaña el informe favorable de un revisor independiente

## PLAZO ESPECIAL OTORGAMIENTO DE PERMISOS

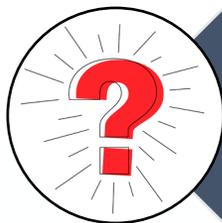
Art. 118 inciso primero de la LGUC



¿Se requiere de una modificación a la OGUC para que entre en vigencia el nuevo plazo especial?



¿El nuevo plazo especial aplica tanto para la revisión inicial del DOM como para la revisión posterior cuando se subsanen las observaciones?



¿Aplica el nuevo plazo especial respecto de solicitudes de permisos que acompañen un anteproyecto vigente otorgado con anterioridad al 30 de mayo?



¿Aplica el nuevo plazo especial respecto de solicitudes de recepción definitiva?

# Silencio administrativo negativo

Artículo 118 incisos tercero al quinto de la LGUC

# SILENCIO ADMINISTRATIVO NEGATIVO

Art. 118 incisos tercero al quinto de la LGUC

Nueva regulación: Transcurrido el plazo sin que la DOM se pronuncie, el solicitante **podrá** hacer valer el silencio administrativo negativo. Derecho a opción. El solicitante tiene que hacerlo valer, es decir, debe manifestar su voluntad de tenerla por rechazada. **No opera por el solo transcurso del plazo.**

## Transcurrido el plazo sin que la DOM 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 DOM.
- La DOM desde el momento en que se haya realizado la presentación estará impedida de emitir pronunciamiento

Si el solicitante no ha hecho valer el silencio administrativo negativo



- La DOM no podrá omitir la resolución de la solicitud de permiso bajo pretexto de haber transcurrido el plazo para pronunciarse.

## **SILENCIO ADMINISTRATIVO NEGATIVO**

Art. 118 incisos tercero al quinto de la LGUC/ artículo 118 bis letra a)

**Fecha a partir de la cual se entenderá rechazada la solicitud:**

La fecha en que se realizó la presentación para hacer valer el silencio negativo.

**Hito para cómputo de plazo para presentar reclamación ante la SEREMI MINVU:**

La fecha en que el solicitante realizó la presentación para hacer valer el silencio negativo.

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

## SILENCIO ADMINISTRATIVO NEGATIVO

Art. 118 incisos tercero al quinto de la LGUC



En lo práctico, ¿Cómo se hace la presentación para hacer valer el silencio negativo?



¿Se requiere alguna actuación posterior de la DOM para hacer valer el silencio negativo?



¿Cómo se acredita la fecha en que se hizo valer el silencio negativo para contabilizar los 30 días para reclamar?

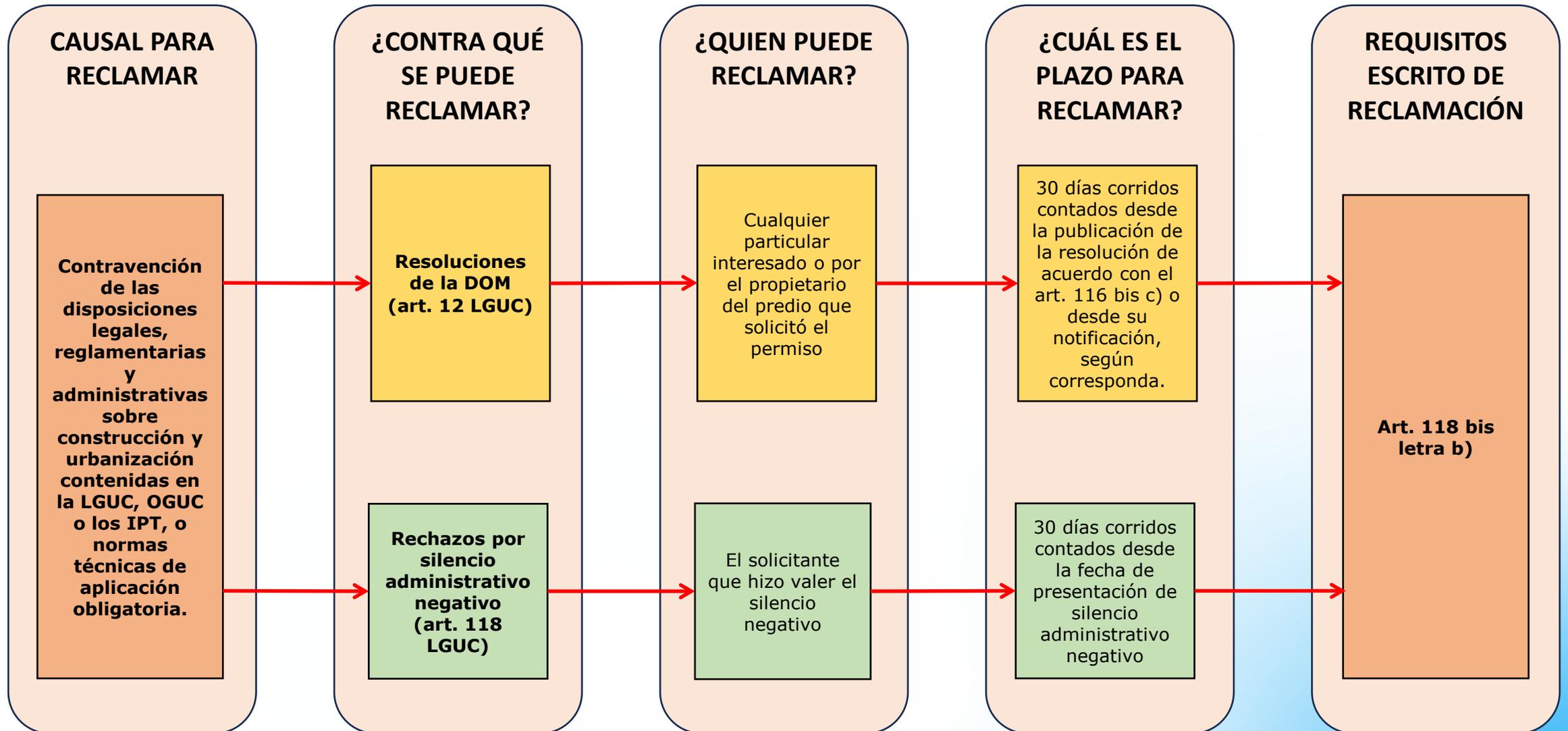


¿La DOM tiene la obligación de devolver los antecedentes presentados por el solicitante cuando se hace valer el silencio negativo?

# Nuevo régimen de reclamaciones

- Artículo 12, 118 bis, 118 ter y 118 quater de la LGUC.
- Artículo 151 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.
- Art. 116 bis F de la LGUC, Ley 21.442, Ley 21.473.

# REQUISITOS PARA PRESENTAR RECLAMACIONES



# INSTANCIA ADMINISTRATIVA EN SEREMI MINVU

## ADMISIBILIDAD

3 días hábiles siguientes al vencimiento del plazo (SEREMI debe esperar que se cumplan los 30 días previos para contar este plazo)

SEREMI verificará que la o las reclamaciones hayan sido presentadas oportunamente y que se da cumplimiento a exigencias formales

Si cumple

Admitirá a trámite

Si NO cumple

Declarará inadmisibles por resolución fundada

Susceptible de recurso de reposición, el que deberá interponerse dentro del 3° día

## INFORMES

3 días hábiles siguientes si se admitió a trámite

10 días hábiles para informar o comparecer  
\*No es plazo común

La SEREMI deberá:

Solicitar a DOM informe sobre la o las reclamaciones y remita copia de expediente y demás antecedentes necesarios para resolver

DOM: 10 días hábiles contados desde la recepción de la solicitud de informe

Interpuesto el reclamo, DOM deberá inhibirse de conocer cualquier reclamación o iniciar de oficio cualquier revisión, respecto de la misma resolución. (art. 118 quáter)

Si reclamación fue interpuesta por particular interesado, distinto del propietario del inmueble que presentó solicitud que originó resolución que se reclama, deberá comunicar las reclamaciones al propietario

Propietario: 10 días hábiles contados desde la notificación

## RESOLUCIÓN DE RECLAMACIÓN

40 días hábiles siguientes al vencimiento del plazo para informar o comparecer

SEREMI deberá resolver fundamentadamente el o los reclamos

Si acoge reclamo

Podrá dejar sin efecto, total o parcialmente, la resolución reclamada y ordenar reemplazo, enmienda o adopción de medidas que correspondan para restablecer cumplimiento de normas infringidas.

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

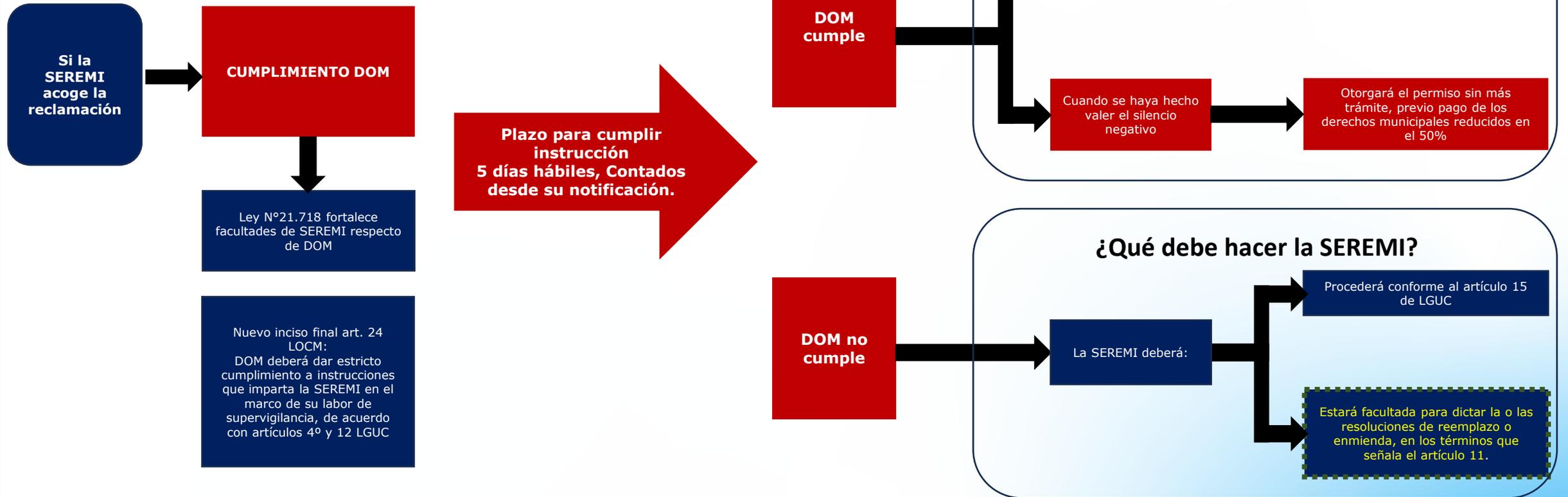
Si NO acoge reclamo

Resolución que resuelve reclamación

Deberá ser remitida al particular interesado, al propietario del inmueble, a la DOM, al alcalde y al concejo municipal.

Deber de publicar resoluciones en página web MINVU

# ETAPA DE CUMPLIMIENTO EN DOM



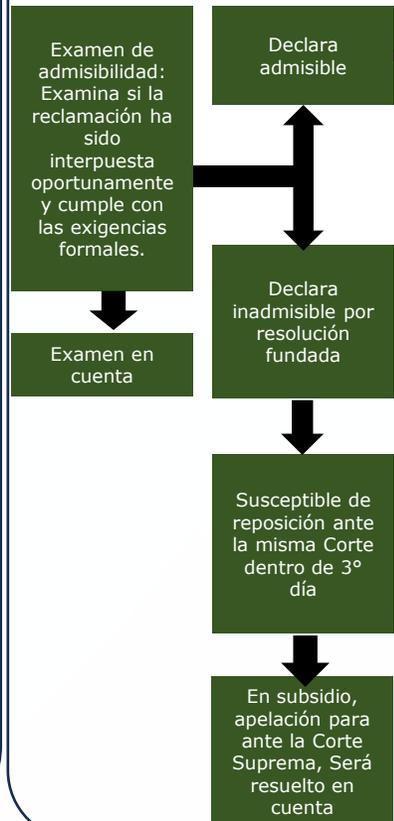
**IMPORTANTE:** Corte de Apelaciones podría suspender efectos de resolución de SEREMI, mientras se tramita reclamación judicial (si acoge solicitud de orden de no innovar).

# INSTANCIA JUDICIAL ANTE CORTE DE APELACIONES

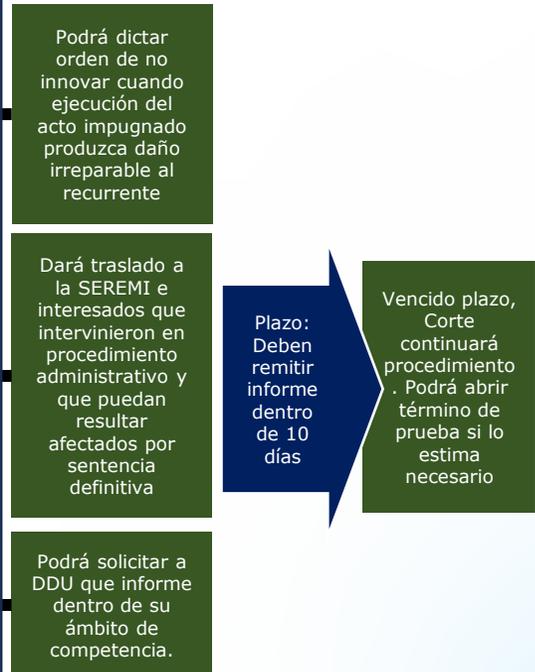
## REQUISITOS IMPUGNACIÓN



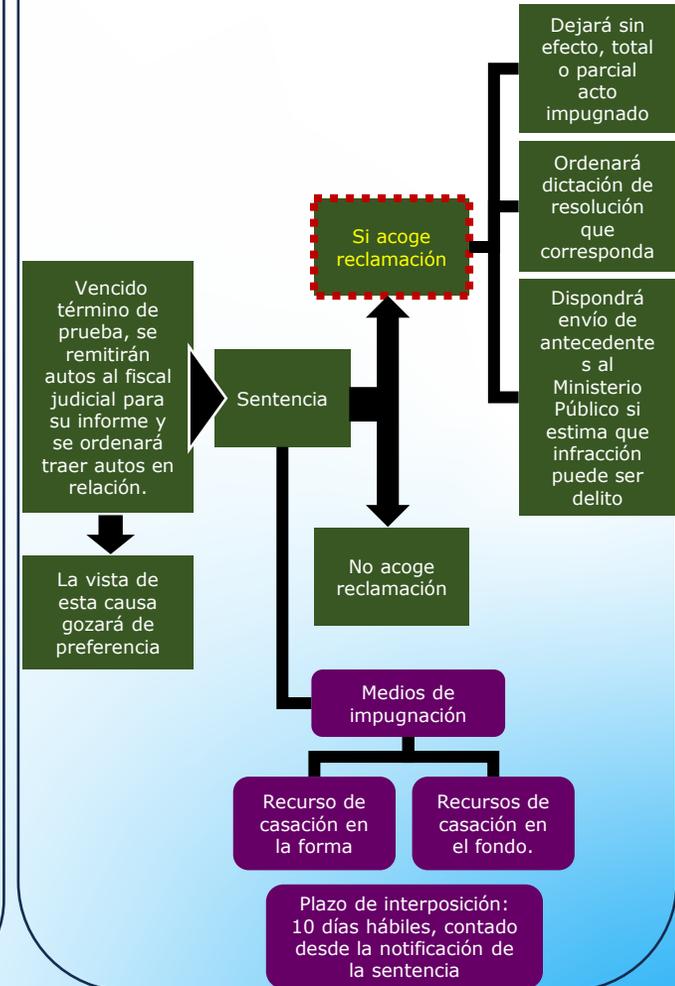
## ADMISIBILIDAD



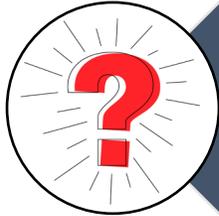
## INFORMES Y PRUEBA



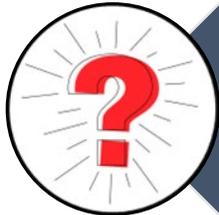
## VISTA LA CAUSA Y SENTENCIA



## PREGUNTAS SOBRE NUEVO RECURSO DE RECLAMACIÓN



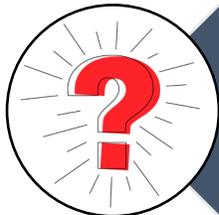
¿Son reclamables las actas de observaciones (de acuerdo con el artículo 118 bis de la LGUC)?



¿Son reclamables los rechazos de ingresos de solicitudes?



¿Qué antecedentes debe considerar la SEREMI para resolver la reclamación? ¿Los presentados por el reclamante o los remitidos por la DOM?



¿Cualquier persona puede reclamar?

## MODIFICACIONES SOBRE RECLAMACIONES EN OTRAS LEYES

### Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.

- Nuevo inciso segundo en artículo 151: *"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"*.

### Ley N°21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria.

- Ajustes formales en artículo 53.

### Ley N°21.473, sobre publicidad visible desde caminos, vías o espacios públicos.

- Ajustes formales en artículo 15.

### Ley General de Urbanismo y Construcciones.

- Ajustes formales en artículo 116 bis F.

**GRACIAS**