

ALERTA LEGAL

MODIFICACIÓN A LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

25 de junio de 2026



Gonzalo Jiménez
Socio



Valentina Stark
Asociada



Álvaro Godínez
Asociado

MODIFICACIÓN A LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

El 24 de junio de 2026 se publicó en el Diario Oficial la Ley N° 21.826, que introduce modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones ("LGUC"), en orden a agilizar la obtención de permisos de construcción. El detalle de las modificaciones se encuentra a continuación:

1. EL DOM CONTROLARÁ LA ADMISIBILIDAD DE LAS SOLICITUDES QUE SE LE PRESENTEN

Una de las modificaciones más relevantes introducidas por esta nueva ley es el examen de admisibilidad formal que deberá realizar el Director de Obras Municipales ("DOM") a las solicitudes que se presenten, trámite que antes no existía. En concreto, el DOM verificará si se acompañaron los antecedentes exigidos para cada tipo de solicitud y si estos corresponden al proyecto respectivo. En caso de incumplimiento, el DOM debe dictar una resolución que indique la causal en la que se funda el rechazo. Esta resolución es recurrible ante la Secretaría Regional Ministerial del Ministerio de Vivienda ("Seremi MINVU"). El DOM tiene 5 días hábiles administrativos para resolver la admisibilidad de la solicitud. En caso de no pronunciarse dentro de plazo, la solicitud se entenderá acogida a trámite.

2. REDUCCIÓN DE LOS PLAZOS DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

Otro cambio relevante se refiere a la reducción de los plazos legales para que el DOM se pronuncie sobre los permisos de construcción. Desde ahora, quedarán como sigue:

- Regla general: se reduce de 30 a 25 días hábiles administrativos.
- Caso de solicitud acompañada de informe favorable de revisor independiente, o de obras menores o autorizaciones de fusión: 15 días hábiles administrativos.

- Casos de proyectos con carga de ocupación igual o mayor a 1.000 personas: se reduce de 60 a 50 días hábiles administrativos, y en caso de acompañarse un informe favorable de revisor independiente con la solicitud, el plazo será de 30 días hábiles administrativos.

3. MODIFICACIONES A LOS RECLAMOS INTERPUESTOS CONTRA RESOLUCIONES DE LA SEREMI MINVU EN COMUNAS EN LAS QUE NO HAYA DOM

Una novedad introducida a la LGUC es que en las comunas donde no haya DOM y, por lo tanto, las autorizaciones y certificados deban ser expedidos por la Seremi del MINVU (conforme al artículo 11 de la misma ley), las resoluciones que la Seremi dicte ahora serán impugnables por el recurso de reposición contemplado en el artículo 59 de la Ley de Bases de los Procedimientos Administrativos. La resolución que las rechace total o parcialmente el recurso es reclamable ante la Corte de Apelaciones respectiva.

4. LA SEREMI MINVU NO PODRÁ DICTAR RESOLUCIONES DE ENMIENDA O REEMPLAZO FRENTE A RECLAMOS CONTRA RESOLUCIONES DEL DOM

Con las nuevas modificaciones, se suprimió la facultad de la Seremi MINVU para dictar resoluciones de enmienda o reemplazo al conocer reclamos contra resoluciones del DOM.

Con el actual marco normativo, si el reclamo es acogido, la Seremi MINVU debe impartir una instrucción al DOM para que corrija o enmiende la resolución respectiva, señalando el plazo para ello. Si el DOM no cumple la instrucción dentro del plazo establecido, se solicitará la instrucción de un sumario administrativo ante la Contraloría General de la República.

5. INDEMNIZACIONES EN RECLAMOS ANTE CORTE DE APELACIONES

Otra novedad es que la Corte de Apelaciones, en el juicio de reclamación contra las resoluciones de la Seremi MINVU que resuelvan reclamos contra actos u omisiones del DOM, podrá decidir sobre la declaración del derecho a indemnización de los perjuicios causados por dicho acto u omisión, cuando se haya solicitado.

También se incorpora la posibilidad, en favor de quien haya ganado el juicio de reclamación, de demandar los perjuicios que la resolución de la Seremi MINVU le haya causado ante la justicia ordinaria, conforme a las reglas del juicio sumario. La ley explicita que, en esta instancia, no podrá debatirse sobre la ilegalidad declarada en el juicio de reclamación ventilado ante la Corte de Apelaciones.

6. RECEPCIÓN DE OBRAS DEFINITIVAS O PARCIALES

El plazo de recepción para obras definitivas o parciales pasa de 30 días hábiles en todos los casos, a los mismos plazos contemplados para el otorgamiento de los permisos de construcción, es decir:

- Regla general: 25 días hábiles administrativos;
- Solicitud acompañada de informe de revisor independiente, obras menores, o autorizaciones de fusión: 15 días hábiles administrativos; y
- Proyectos con carga de ocupación igual o mayor a 1.000 personas: 50 días hábiles administrativos, reducibles a 30 días hábiles administrativos si la solicitud se acompaña de informe favorable de revisor independiente.

7. PROYECTOS QUE EXIJAN LA ELABORACIÓN DE UN INFORME DE MITIGACIÓN

Para concluir, se introdujeron dos nuevos incisos finales al artículo 172 de la LGUC. En estos, se dispone que para los proyectos que exijan un informe de mitigación de categoría básico o intermedio, o de aquellos que los reemplacen, la resolución que apruebe dicho informe será requisito para la recepción de las obras aprobadas. La resolución que apruebe el informe de mitigación tendrá una vigencia de 10 años.

Si venciesen los plazos para pedir la recepción o si esta fuere rechazada, el titular deberá presentar un nuevo informe de mitigación, el que no afectará las mitigaciones parciales ya ejecutadas y recepcionadas, de existir estas.

8. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Esta ley se encuentra vigente desde su publicación (es decir, el 24 de junio de 2026), y no se aplicará a solicitudes de permisos o autorizaciones ni reclamaciones que se encuentren en tramitación desde antes de su entrada en vigencia.