



Modificación a la Ley General de Urbanismo y Construcciones fue despachada por el Congreso:

# Nueva ley limita poder de las DOM y busca agilizar trámites de permisos de construcción

MARCO GUTIÉRREZ V.

Como un avance para disminuir los trámites para la obtención de permisos de edificación, calificaron en la industria de la construcción la aprobación en el Congreso de un proyecto de ley que aborda una de las principales preocupaciones del sector.

La Cámara de Diputados despachó —el lunes en la noche— a ley el proyecto que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) en materia de plazos y sanciones por incumplimiento, el cual busca agilizar la obtención de permisos de obras. La iniciativa acota el poder de las Direcciones de Obras Municipales (DOM) y refuerza el rol de las secretarías regionales ministeriales de Vivienda y Urbanismo como instancia resolutoria.

El proyecto surgió de una moción presentada —en 2022— por el diputado Juan Fuenzalida (UDI). En la sesión del lunes, la sala de la Cámara respaldó las enmiendas planteadas por el Senado, con lo cual la iniciativa quedó en posibilidad de pasar a fase de promulgación como ley.

## La nueva ley

Según informó la Cámara de Diputados, esta ley amplía las facultades de las secretarías regionales ministeriales de Vivienda. Así, cuando falte el director de Obras, podrán otorgar no solo los permisos regulados en la LGUC, sino también todas las autorizaciones y certificados, incluidas las solicitudes para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria.

Por otra parte, el texto respon-

El texto refuerza el rol de las seremis de Vivienda y Urbanismo como instancia resolutoria. En la industria destacaron los avances, pero señalaron que quedan temas pendientes.



En la Región Metropolitana las diversas DOM tardan entre 157 y 429 días solo en el trámite de otorgamiento de permisos de edificación.

misos de edificación.

Las direcciones de Obras municipales dependen del alcalde, pero en la parte técnica y en aplicación de la ley su actuación se supedita al Minvu.

## Efectos y balances

El diputado Juan Fuenzalida comentó que “lo que se busca con esta ley es reducir el proceso ‘permisológico’ en casi de 25% a 30%. Esto va a tener incidencia en los costos, lo cual calculamos en una reducción de entre 8% y 11%. Al reducir plazos y precios, más personas podrán acceder a viviendas y serán sujetos de créditos”.

El ministro de Vivienda y Urbanismo, Carlos Montes, sostuvo que la iniciativa “nos permitirá simplificar procesos, reducir la permisología en el sector y responder de manera oportuna a las familias que esperan una vivienda”.

Slaven Razmilic, director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), señaló que “el mayor avance está en la creación de mecanismos que debieran reducir la carga de las DOM al normarse un régimen de declaraciones juradas para proyectos menores. Aunque habrá que ver cómo quedará esto finalmente reflejado en la ordenanza antes de evaluar su efectividad real”.

Orlando Sillano, vicepresidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), comentó que, “a lo largo de su tramitación, el proyecto de ley sufrió modificaciones y muchas de las materias indicadas no se contemplan en el proyecto des-

pachado a ley. Hecha dicha precisión, consideramos que sí constituye un avance que las secretarías regionales ministeriales de Vivienda puedan aprobar, ante la falta de DOM, todas las autorizaciones y certificados que se requieren en materia urbanística, siendo ello especialmente importante para el avance de proyectos en comunas de menor tamaño”.

Sillano también valoró que “que se regulen proporcionalmente los plazos para la resolución de las solicitudes, ya que no es posible que la aprobación de una casa tenga el mismo tiempo de resolución que un centro comercial, por ejemplo”.

## Temas pendientes

De todos modos, Sillano afirmó que se debe perfeccionar el procedimiento para la reclamación de las resoluciones de las DOM ante las seremis Minvu, ya que esta última concentrará la totalidad de las quejas y actualmente, obtener un pronunciamiento de esos organismos, en algunas regiones, puede tomar cerca un año, aseguró.

Razmilic indicó que “un elemento relevante que quedó fuera en último momento es modificar la oportunidad en que se requerirá la aprobación de los Informes de Mitigación de Impacto Vial, que actualmente en el caso del Plan de Emergencia Habitacional es requisito para la recepción final y no para la obtención del permiso. Creemos que esa lógica debiera aplicarse a todo tipo de proyectos, ya que permite avanzar en paralelo con los trámites”.

sabiliza a las DOM, a los servicios de vivienda y urbanización, a las seremis de Transporte y Telecomunicaciones y al Conservador de Bienes Raíces por las demoras injustificadas en el despacho de los instrumentos esenciales para el desarrollo de un proyecto inmobiliario.

Uno de los aspectos que destacan en la industria es que se acota el plazo de 30 días para que la DOM se pronuncie sobre los permisos de construcción, lapso que se cuenta desde la presentación

de la solicitud y sus antecedentes. En los proyectos habitacionales que ocupen más de mil personas, el tiempo se extiende a 60 días, pero estos periodos se rebajarán a la mitad cuando la solicitud la acompañe un informe favorable de un revisor independiente.

En la LGUC aún vigente también se consideran 30 días para el pronunciamiento de las DOM, pero en la práctica no se cumplen y los tiempos se extienden. En la nueva ley, cumplido ese lapso, el solicitante puede

hacer valer el silencio administrativo negativo (se rechaza la petición de permiso) y con eso acude a la seremi del Minvu donde podrá reclamar y gestionar el documento bajo plazos establecidos y lograr eventualmente que se ordene a la DOM dar un visto bueno.

Según el Ranking de Trámites Pro-Vivienda 2024 de Colliers, el rango de demora de las diversas DOM en la Región Metropolitana era de entre 157 y 429 días, solo en el otorgamiento de per-