INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que modifica textos legales que indica para agilizar la obtención de permisos de urbanización y edificación.

BOLETÍN Nº 17.287-14.

Objetivo / Constancias / Normas de Quórum Especial: no tiene / Consulta Excma. Corte Suprema: no hubo / Asistencia / Antecedentes de Hecho / Aspectos Centrales del Debate / Discusión en General / Votación en General / Texto / Acordado / Resumen Ejecutivo.

HONORABLE SENADO:

La Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de informar el proyecto de ley de la referencia, iniciado en Moción de los Honorables Diputados señores Fuenzalida, Donoso, Hirsch, Saffirio y Ulloa y de las Honorables Diputadas señoras Astudillo, Nuyado y Raphael, con urgencia calificada de "suma".

Se hace presente que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de la Corporación, la Comisión discutió solo en general esta iniciativa de ley, la que resultó aprobada por la unanimidad de sus miembros presentes (4x0).

- - -

OBJETIVO DEL PROYECTO

Simplificar y agilizar los procedimientos administrativos y legales en el área de la construcción, facilitando así el desarrollo del sector inmobiliario.

- - -

CONSTANCIAS

- Normas de quórum especial: No tiene.

- Consulta a la Excma. Corte Suprema: No hubo.

- - -

ASISTENCIA

- Representantes del Ejecutivo e invitados: Del Ministerio de Vivienda y Urbanismo: el Ministro, señor Carlos Montes; el Jefe de la División de Desarrollo Urbano, señor Vicente Burgos; la asesora legislativa, señora Jeannette Tapia, y el Jefe de Comunicaciones, señor Emilio Espinoza. Del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones: el Ministro, señor Juan Carlos Muñoz; la Coordinadora Nacional del Sistema de Evaluación de Impacto en la Movilidad, señora Paula Hurtado; la Directora de Normas, señora Lorena Araya, y el Coordinador Legislativo, señor Felipe González. Del Ministerio Secretaría General de la Presidencia: el asesor, señor Carlos Ortega. De la Asociación de Directores de Obras Municipales de Chile (ADOM): el Presidente, señor Yuri Rodríguez; el Vicepresidente, señor Carlos Lineros; el Secretario, señor Alfredo Hoffstadt, y el Director, señor Agustín Pérez. De la Asociación de Directores de Obras Municipales de la Región de Los Lagos: el Presidente, señor Mario Hernández. De la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios: el Director Ejecutivo, señor Slaven Razmilic, y el asesor jurídico, señor Karlfranz Koehler. Del Colegio de Arquitectos de Chile: la ex Presidenta, señora Beatriz Buccicardi. De la Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile: el Presidente del Comité de Normas, señor José Ramón Ugarte. Del Comité de Crisis El Olivar: el Presidente, señor René Flores. De Fundación Ronda: la Directora de Incidencia y Desarrollo, señora María José Escudero, y el Jefe Jurídico, señor Basilio Belmar. De Desafío Levantemos Chile: la Directora Legal, señora Isabel Díaz; la Coordinadora Legal, señora María José Llévenes, y la Líder de Arquitectura, señora Constanza Arce.

- Otros: De la Biblioteca del Congreso Nacional: la analista, señora Verónica de la Paz. Del Comité de Senadores PS: la asesora, señora Martina Riveros. Del Comité de Senadores RN: la asesora, señora Eliana Azócar. Del Comité de Senadores UDI: el asesor, señor Juan José Llorente. Asesores parlamentarios: del Senador señor Durana, doña Pamela Cousins; del Senador señor Espinoza, don Juan Molina; de la Senadora señora Gatica, don Henry Azurmendi, doña Elisa Ríos y don Felipe Pereira; del Senador señor Latorre, doña Pamela Ampuero, doña Jennifer Astudillo, don Felipe Morales y don Sebastián Villarroel; de la Senadora señora Provoste, don Enrique Soler, don Julio Valladares y don Rodrigo Vega, y del Senador señor Sandoval, don Pablo Cantellano, don Sebastián Puebla y don Nicolás Starck.

\- - -

ANTECEDENTES DE HECHO

Para el debido estudio de este proyecto de ley, se ha tenido en consideración la Moción de los Honorables Diputados señores Fuenzalida,

Donoso, Hirsch, Saffirio y Ulloa y de las Honorables Diputadas señoras Astudillo, Nuyado y Raphael.

- - -

ASPECTOS CENTRALES DEL DEBATE

Durante el análisis del proyecto, la Comisión debatió, especialmente, los siguientes tópicos:

- La incorporación de un examen de admisibilidad respecto de las solicitudes de permisos de edificación, en tanto, si bien ello podría permitir subsanar reparos menores también puede extender la tramitación y reducir el plazo previsto para la revisión.

- La aplicación del silencio administrativo negativo ante el incumplimiento del término fijado para el pronunciamiento de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, lo que podría derivar en el rechazo de muchos expedientes sin revisión alguna.

- La oportunidad en que se requerirá el Informe de Mitigación de Impacto Vial aprobado en el caso de aquellos proyectos de carácter intermedio, atendida la magnitud de dichas obras y el posible impacto de las medidas exigidas en el diseño del proyecto.

- El eventual énfasis punitivo de ésta y otras propuestas legales vinculadas a la labor de las direcciones de obras municipales, y la inclusión de mayores exigencias a tales unidades sin asegurarles el financiamiento necesario para disponer de recursos humanos y materiales suficientes.

- - -

DISCUSIÓN EN GENERAL [1]

A.- Debate preliminar en la Comisión.

Al comenzar el estudio de la iniciativa legal, **el Presidente de la Asociación de Directores de Obras Municipales de Chile (ADOM), señor Yuri Rodríguez,** lamentó la desinformación que, a su juicio, ha existido en torno al proyecto. Apuntó, en ese sentido, al uso, para respaldar la Moción, de un estudio de la consultora Colliers, referido a los plazos de tramitación de los permisos de edificación, cuya metodología consideró equivocada, reprochando,

[1] La Comisión dedicó al estudio de este proyecto las sesiones del 1, 8 y 22 de julio de 2025, las que fueron transmitidas por TV Senado y pueden revisarse utilizando el link incorporado en las citadas fechas.

asimismo, que la División de Desarrollo Urbano del MINVU (DDU) haya alentado una iniciativa con un énfasis punitivo respecto de las direcciones de obras municipales (DOM).

Observó que, en el inciso noveno que se propone incorporar en el artículo 118 ter de la LGUC, se impide discutir la ilegalidad de una resolución, lo que implicaría vulnerar la garantía constitucional que permite impugnar las actuaciones de la administración pública ante los tribunales.

Señaló que ADOM realizó un estudio referente al cumplimiento de los plazos, revisando la información relativa a los permisos de edificación publicada durante mayo de 2025 en los portales de transparencia de algunos municipios, y constató que son muy pocas las direcciones de obras que logran cumplirlos, lo que atribuyó esencialmente a la carencia de recursos.

Añadió que la legislación impone a esas direcciones el cómputo de días corridos para sus actuaciones, lo que es discordante con la jornada de trabajo de sus funcionarios y constituye una excepción a la regla prevista en el artículo 25 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, para todas las reparticiones públicas, incluyendo las SEREMI MINVU.

Subrayó que el proyecto de ley procura resolver los retrasos exclusivamente mediante la coerción ejercida contra funcionarios y directores de obras municipales, sin solucionar las carencias existentes, a través de medidas como la contratación de revisores independientes para apoyar la labor de las DOM en caso de encontrarse sobrepasadas en sus funciones o la implementación de un portal informático que facilite la emisión de documentos digitales. Precisó, en este último aspecto, que la plataforma DOM en línea presenta complejidades, lo que ha implicado, en muchos casos, retornar al formato papel.

A su turno, **el Director de ADOM, señor Agustín Pérez,** realizó una presentación, en que abordó pormenorizadamente distintas disposiciones del proyecto de ley.

Así, acerca de las modificaciones que se propone introducir en el artículo 118 de la LGUC, cuestionó que el plazo de tres días previsto para el examen de admisibilidad formal, que se pretende incorporar, se impute al plazo total de tramitación de un permiso de edificación. Argumentó que diversos organismos, como la SUSESO, disponen de este tipo de mecanismos, y también el proyecto que establece una Ley Marco de Autorizaciones Sectoriales e introduce modificaciones en cuerpos legales que indica (Boletín N° 16.566-03) lo contempla, pero como una instancia previa, que no reduce el término para revisar el permiso en sus aspectos sustantivos.

Sugirió, por tanto, reemplazar, en el inciso primero del artículo 118 de la LGUC, la oración inicial “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.” por “La Dirección de Obras Municipales dispondrá del plazo de treinta días, contado desde el vencimiento del plazo previsto para la admisibilidad, para pronunciarse sobre los permisos de construcción.”.

Luego, en cuanto a la nueva letra a) propuesta para el artículo 118 bis de la LGUC, explicó que, en muchas ocasiones, en forma paralela a la presentación del respectivo reclamo, el interesado o el propietario del predio ingresa a trámite un nuevo expediente que subsana las observaciones, dando lugar a una duplicidad de gestiones, en la que la impugnación, que en ocasiones llega a los tribunales, termina cuando la construcción ya está finalizada, amparada en la aprobación del permiso obtenido en paralelo. Postuló corregir este aspecto incluyendo un párrafo segundo en la letra a), del siguiente tenor:

“El propietario del predio estará impedido de solicitar un nuevo permiso o autorización, desde el momento en que se haya interpuesto el reclamo ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.”.

En torno a la letra f) planteada para este mismo precepto, discrepó de que, con ocasión de una resolución de la SEREMI que acoja un reclamo en contra de un pronunciamiento previo de una dirección de obras municipales, se descuente el 50% en el pago de los derechos municipales y se traslade a la Secretaría Regional Ministerial, lo que, en su concepto, representa un incentivo equivocado.

Añadió que este mecanismo vulneraría, además, lo dispuesto en el artículo 65 del decreto N° 2.385, del Ministerio del Interior, que fija el texto refundido y sistematizado del decreto ley N° 3.063, de 1979, sobre rentas municipales, que deroga “todas las normas, generales o especiales, que establezcan cuantías o procedimientos distintos para la determinación de patentes, derechos y demás gravámenes a beneficio municipal”.

Planteó, por tanto, sustituir el párrafo segundo de la letra f) propuesta, por el siguiente:

“Si fuere procedente ordenará a la Dirección de Obras Municipales que se conceda el permiso, previo pago de los derechos municipales que corresponda, conforme al artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y al artículo 65 de la Ley de Rentas Municipales.”.

Seguidamente, sostuvo que el párrafo tercero de la letra f) propuesta contiene una redacción que, según ADOM, constituye el cambio más profundo y riesgoso que introduce este proyecto de ley, pues permitiría a la SEREMI, al

pronunciarse respecto de un reclamo recaído en el examen de admisibilidad efectuado por una dirección de obras municipales, conceder el permiso, sin más trámite, en lugar de decretar el reingreso del expediente.

Remarcó que, en los hechos, esta atribución obliga a las DOM a revisar la solicitud, en la forma y el fondo, en tres días, con el objeto de evitar que un reclamo de este tipo pueda devenir en la aprobación del permiso y, eventualmente, en responsabilidades administrativas para los funcionarios involucrados. En consecuencia, propuso reemplazar dicho párrafo por el siguiente:

"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 con los antecedentes exigidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, ordenará a la Dirección de Obras Municipales reingresarlo sin más trámite y proceder a la revisión. En caso contrario, rechazará el reclamo, con indicación de la o las normas que incumple el proyecto respectivo.".

Se refirió, posteriormente, al inciso octavo propuesto para el artículo 118 ter de la LGUC, cuestionando que la Corte ante la que se impugna la resolución de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo pueda decidir "sobre la declaración del derecho a los perjuicios causados por el acto u omisión de la Dirección de Obras Municipales", en circunstancias de que el acto reclamado fue dictado por la SEREMI y no por la DOM, cuyo pronunciamiento fue previo.

Ahondó que, en caso de existir responsabilidad civil, ésta no debería recaer en las DOM, sino en el alcalde, como representante legal del municipio. Relevó, asimismo, que ello encuentra pleno sentido, considerando que, en definitiva, quien cuenta con las prerrogativas para entregar a las DOM los recursos humanos y materiales para poder cumplir oportunamente con su cometido es el alcalde.

Expuso que el inciso en comento debería mencionar a todos los organismos que participan en la dictación del acto reclamado, redactándose de la siguiente forma:

"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 para subsanar la omisión o reemplazar la resolución anulada; decidirá sobre la declaración del derecho a los perjuicios causados por el acto u omisión de los órganos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, ya sea a través de su Secretaría Regional Ministerial correspondiente o de su División de Desarrollo Urbano, o bien por parte de la Municipalidad respectiva, cuando se hubieren solicitado, y dispondrá el envío

de los antecedentes al Ministerio Público, cuando estime que la infracción puede ser constitutiva de delito.”.

Finalmente, en cuanto al inciso noveno propuesto para el mismo precepto, cuestionó que, en una eventual impugnación ante los tribunales, no pueda discutirse la ilegalidad ya declarada, en circunstancias que, según advirtió, existen muchos casos en que la justicia ha fallado en favor de las DOM.

Luego, **el Jefe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor Vicente Burgos,** aclaró algunas apreciaciones de ADOM. Así, en relación a la imposibilidad de discutir la ilegalidad ya declarada, precisó que ello se motiva en que el pronunciamiento impugnado ya derivaría de sede judicial, incluso, eventualmente, de la Corte Suprema, y en que el procedimiento aludido tiene por objeto obtener una indemnización de perjuicios, pero enfatizó que nada obsta a que las DOM hagan valer sus argumentos en el procedimiento judicial de reclamación, propiamente tal.

Descartó que la iniciativa tenga como propósito criminalizar el desempeño de los directores de obras municipales o afectar la labor de estas reparticiones; reafirmó que el proyecto de ley pretende cerrar ciertos temas en los que no hubo acuerdo entre ambas Cámaras con ocasión de la tramitación del Boletín N° 15.534-14 (actual ley N° 21.718), particularmente en lo relativo a los Informes de Mitigación de Impacto Vial (IMIV) y respecto del silencio negativo en caso de falta de pronunciamiento de las Secretarías Regionales Ministeriales, y expresó su disposición a mejorar la redacción de algunos aspectos de la iniciativa.

En ese sentido, sostuvo que la incorporación del examen de admisibilidad tiene por objeto permitir revisar previamente ciertas cuestiones formales, como la presentación de documentos abiertamente inconexos con el permiso de edificación solicitado, y coincidió con ADOM en que el plazo planteado debería adicionarse al previsto para resolver el expediente.

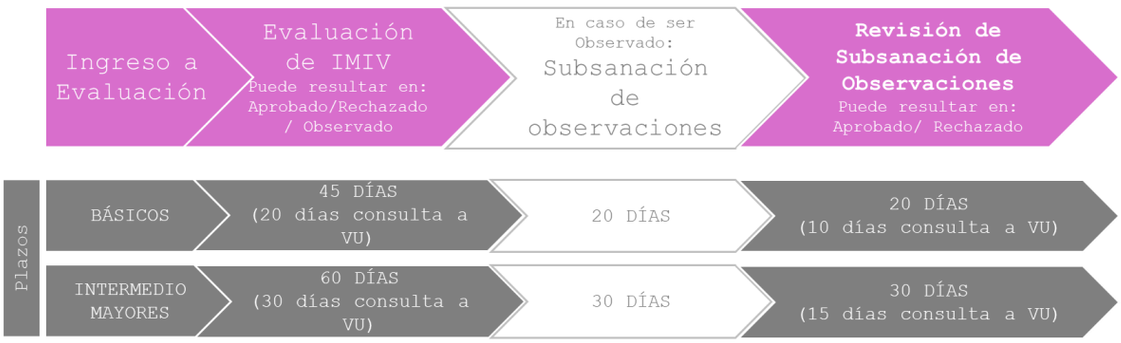
B.- Exposiciones posteriores de los invitados y debate suscitado en la Comisión con ocasión de ellas.

En primer término, **el Ministro de Transportes y Telecomunicaciones, señor Juan Carlos Muñoz,** realizó una presentación, en la que comenzó exponiendo los objetivos del Sistema de Evaluación de Impacto en la Movilidad (SEIM). Al respecto, indicó que, en términos generales, éste tiene como propósito que cada proyecto que genere crecimiento por extensión o densificación se integre en la ciudad, sin generar conflictos de movilidad, para lo cual se hace una evaluación del impacto vial, determinándose, a partir de ello, las mitigaciones que deben asumir para propender a la seguridad vial, evitar la congestión vehicular y la sobrecarga de

calles y nodos logísticos, favorecer la integración al transporte público, asegurar la provisión de infraestructura peatonal y ciclista, y resguardar la calidad del espacio público.

Expuso que el SEIM distingue los proyectos que quedan exentos de la obligación de mitigar por no tener impacto significativo y los que sí presentan externalidades, que se clasifican en proyectos básicos, intermedios y mayores, y agregó que esta categorización es efectuada a través de un software desarrollado por el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones (MTT) que considera distintas variables, tales como los flujos estimados y los viajes inducidos, los que se proyectan en base a la tipología del proyecto y sus características, obteniéndose así su área de influencia.

Luego de dar a conocer un cuadro que ilustra la forma en que opera el mecanismo, prosiguió explicando que, tras dicha tipificación, el proponente debe ingresar el Informe de Mitigación de Impacto Vial (IMIV) para su evaluación, incluyendo las medidas que propone ejecutar, proceso que contempla las siguientes etapas y plazos, según la categoría de los proyectos:



Señaló que los mencionados términos incluyen la consulta a algunos servicios mediante una ventanilla única (VU); enfatizó que, según la normativa vigente, solo una vez que el IMIV se encuentra aprobado el proponente queda habilitado para iniciar las obras, y observó que, en caso que los organismos encargados no resuelvan oportunamente, puede solicitarse el silencio positivo.

Asumió que la industria de la construcción ha manifestado su preocupación por la demora en estos procedimientos, pero observó que el MTT acota el problema a los IMIV básicos, que representan el 58% de las solicitudes y cuyo impacto es menor y localizado, lo que permite definir e implementar las medidas de mitigación en forma más ágil, pero que son evaluados por los municipios, muchos de los cuales, a su juicio, no cuentan con la capacidad técnica suficiente para su análisis, sin que el MTT pueda intervenir, pues no tiene facultades respecto de las Direcciones de Tránsito y Transporte Público (DTTP).

Evidenció que, como respuesta, se persigue autorizar el inicio de obras desde que se presenta la solicitud de permiso de urbanización o edificación, postergando la exigencia de contar con un IMIV básico o intermedio aprobado hasta la recepción definitiva, pero previno que el Ministerio que encabeza solo comparte esta fórmula para los proyectos que requieren IMIV básico, dejando los sujetos a un IMIV intermedio en la misma situación actual, pues los primeros representan la mayor parte de las iniciativas y constituyen, asimismo, el grupo en que se concentran los problemas descritos, en tanto los segundos tienen impactos significativos y requieren una evaluación rigurosa y anticipada.

Añadió que lo anterior garantiza una correcta planificación urbana y vial; permite que las medidas de mitigación se integren desde la etapa de diseño del proyecto; evita riesgos técnicos y económicos, y asegura el cumplimiento del principio de mitigación temprana establecido por la ley N° 20.958, impidiendo que los impactos queden sin solución o se posterguen.

Remarcó que los proyectos de categoría intermedia y mayores son evaluados por las SEREMI del MTT, que cuentan con la capacidad técnica y experiencia suficiente para garantizar medidas efectivas y pertinentes, además del cumplimiento de los plazos, y relevó que exigir los IMIV intermedios y mayores como requisito previo al permiso de edificación permite, también, gestionar oportunamente las autorizaciones sectoriales, evitando retrasos y favoreciendo que las medidas de mitigación se ejecuten en plazos razonables.

Sostuvo que la redacción aprobada en el primer trámite constitucional genera el riesgo de proyectos intermedios sin medidas de seguridad ni accesibilidad; dificulta la implementación de medidas incompatibles con la obra final, y no acelera la obtención de permisos, pues la normativa vigente ya dispone el silencio positivo, que garantiza el cumplimiento de los plazos legales. Anotó, adicionalmente, que la eliminación de los IMIV como requisito previo para los permisos asociados al Plan de Emergencia Habitacional (PEH), si bien ha permitido atender con mayor rapidez esta urgencia, ha puesto de manifiesto algunos riesgos de proceder de esta forma.

Contextualizó lo dicho, ilustrando la magnitud de las obras que califican como proyectos que requieren un IMIV intermedio, a través del siguiente cuadro:

Tipo de proyecto	Unidad de referencia	Rango típico para ser IMIV Intermedio (estimado)
Casa	N° de viviendas	Desde aprox. **80 a 250 viviendas** o más
Departamento	N° de unidades / Superficie total	Desde **5.000 a 15.000 m²** (útil o edificada)
Centro comercial	m² construidos	Desde **2.000 a 15.000 m²**
Supermercado	m² construidos	Desde **1.500 a 4.000 m²**
Bodegas industriales	m² construidos	Desde **2.000 a 10.000 m²**
Oficinas / servicios	m² construidos	Desde **3.000 a 12.000 m²**

Educación	N° de alumnos	Desde **500 a 1000 estudiantes**
Salud	m² construidos/ N° de camas	Clínicas con **más de 30 camas** o centros ambulatorios grandes
Equipamiento mixto	Superficie total combinada	Proyectos con múltiples usos que suman **+5.000 m²**

Expuso, luego, algunos ejemplos de proyectos que presentan o hubieran presentado dificultades en caso de ser aprobados, especialmente en cuanto a las vías de acceso, como consecuencia de desarticular la exigencia del IMIV aprobado con el inicio de obras, y finalizó recalcando que, si bien el proyecto de ley resulta relevante para agilizar la ejecución de ciertos proyectos inmobiliarios, la fórmula propuesta debiera circunscribirse a los proyectos básicos.

El Honorable Senador señor Latorre anticipó su respaldo a la enmienda formulada por el Ministro señor Muñoz, la que deberá concretarse oportunamente en alguna indicación del Ejecutivo.

El Honorable Senador señor Sandoval advirtió que incluso los proyectos habitacionales que requieren un IMIV básico pueden generar problemas en caso de no concretarse ciertas obras de acceso, pero concedió que ello puede soslayarse atendida la escala de las obras y la necesidad de agilizarlas. Solicitó a los representantes del Ministerio de Vivienda y Urbanismo pronunciarse acerca del planteamiento del MTT, en tanto contradice el texto aprobado en el primer trámite constitucional.

El Ministro señor Muñoz reconoció la pertinencia de la inquietud referida a los IMIV básicos y recordó que ello se tuvo en cuenta para aprobar la ley en los términos vigentes, pero sostuvo que la experiencia derivada de su aplicación ha permitido concluir que es posible modificar la oportunidad en que se requerirá el IMIV aprobado en estos proyectos, aunque resaltó que ello no significa eximirlos de mitigar sus impactos, sino solo anticipar el inicio de las obras.

Aseveró que, en este tipo de iniciativas, la presión que puede recaer en las autoridades al momento de otorgar la recepción definitiva es menor, como también los impactos que deben mitigarse, y reforzó que se trata de conciliar la necesidad de estas compensaciones con el interés del Estado y de la sociedad de acelerar la aprobación de los permisos, lo que, a su juicio, se consigue facilitando el inicio de obras en el caso de los IMIV básicos, particularmente considerando las carencias de personal técnico suficiente en los municipios más pequeños.

El Jefe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor Vicente Burgos, reveló que el proyecto de ley en su versión original solo modificaba la regulación de los IMIV básicos, y que la incorporación a este procedimiento de los IMIV intermedios fue aprobada mediante una indicación parlamentaria que el Ejecutivo no respaldó.

La Honorable Senadora señora Provoste remarcó la importancia de favorecer la conectividad en las ciudades, a lo que apunta, en definitiva, la mitigación vial, y las coordinaciones que, con ese objeto, deben existir entre los Ministerios de Transportes y Telecomunicaciones y de Vivienda y Urbanismo, e hizo presente la situación tanto de un conjunto de viviendas sociales inaugurado recientemente en la localidad de San Pedro, en Copiapó, como de la Junta de Vecinos Colonos del Desierto, en Vallenar, que no disponen de transporte público.

El Ministro señor Muñoz puso de relieve que el actual Gobierno ha enfrentado decididamente los problemas del transporte público en Copiapó, caracterizado por frecuencias casi inexistentes y baja calidad del servicio, a través de una licitación destinada a dotar a la ciudad de 121 buses eléctricos que implicarán un cambio sustantivo, suplementando la oferta de taxis colectivos.

Señaló que la implementación de esta iniciativa no ha sido sencilla; destacó que la preocupación de la ciudadanía ha sido fundamental para su avance, y admitió la posibilidad de que existan zonas de la conurbación sin servicio, pero auguró que cuando la flota se vaya completando y comience a operar el sistema será posible hacer reacomodos y mejorar los trazados.

La Honorable Senadora señora Provoste aclaró que la aludida modernización del transporte público favorece, especialmente, a la zona urbana de Copiapó, pero no a los sectores rurales, como San Pedro, en que se han emplazado conjuntos de viviendas sociales carentes de conectividad, lo que ha sido informado a la Dirección de Transporte Público del MTT.

Acto seguido, **el Presidente de la Asociación de Directores de Obras Municipales de Chile (ADOM), señor Yuri Rodríguez,** reiteró que advierte una mala disposición y escaso reconocimiento hacia su gremio y que la iniciativa se funda en estadísticas que, a su juicio, presentan severos errores metodológicos.

Subrayó que, en su concepto, el proyecto de ley incurre en un error lógico, pues constatado que los plazos previstos en la normativa vigente no son cumplidos ni siquiera por los municipios que disponen de mayores capacidades, la conclusión debería ser que la legislación es equivocada o que faltan recursos para atender las cargas de trabajo existentes. En este último sentido, discrepó con que la implementación de esta iniciativa no requiera financiamiento adicional.

Repasó, asimismo, sus críticas a algunos contenidos del texto, como la disposición contemplada en el inciso noveno que se propone incorporar en el artículo 118 ter de la LGUC, que impediría impugnar la resolución de la SEREMI MINVU sobre la legalidad de los actos de las DOM; la alusión,

contenida en el inciso octavo propuesto para el mismo precepto, que pareciera trasladar la responsabilidad legal del municipio a los directores de obras municipales, y el cómputo de días corridos que rige a los plazos a que se sujetan las DOM. Finalizó reforzando que la agilización de las tramitaciones debería conseguirse proveyendo a estas últimas unidades de los recursos materiales y humanos suficientes y no con el énfasis punitivo que aprecia en el proyecto de ley.

Por su parte, **el Director Ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), señor Slaven Razmilic,** recordó que el proyecto de ley en comento complementa el Boletín N° 15.534-14, cuyo contenido valoró, aunque manifestó comprender las aprensiones de los directores de obras municipales, las que atribuyó a las complejidades del actual sistema, por sus imprecisiones y superposición normativa, que derivan en una serie de consultas e interpretaciones que dilatan la toma de decisiones, ante el temor de sanciones posteriores.

Realizó una presentación en que abordó dos aspectos de la iniciativa legal en examen que juzgó relevantes, el primero de los cuales dice relación con el inciso tercero, nuevo, que la letra a) del numeral 2 del artículo 1 propone incorporar al artículo 118 de la LGUC, contemplando un examen de admisibilidad formal, efectuado por los DOM, respecto de los antecedentes acompañados.

Sostuvo que, desde la perspectiva de la agilización del procedimiento, este mecanismo no se justifica, pues no reduce plazos y lo hace más complejo, y, en cuanto a su factibilidad de implementación, aseguró que no se resuelve qué expediente priorizar en los episodios de recarga laboral en tales reparticiones, frente al apremio que significa la aplicación del silencio positivo.

En lo tocante a la certeza jurídica, reparó que la redacción no esclarece el objeto del examen, más aún cuando ya los municipios discrepan en la forma de requerir los antecedentes necesarios, y, evidenció, además, que la revisión propuesta no contaría con una instancia de apelación, pues las modificaciones contempladas a los artículos 12 y 118 bis de la LGUC para corregir la referencia al inciso tercero del artículo 118, reemplazándola por el inciso cuarto, si bien son acertadas, no disponen de una solución para el rechazo del examen de admisibilidad.

De la misma forma, cuestionó la redundancia normativa, toda vez que el artículo 1.4.2 de la OGUC ya dispone que los ingresos de solicitudes ante las DOM solo podrán ser rechazados cuando falte alguno de los antecedentes exigidos para cada tipo de permiso, debiendo, por tanto, a su entender, utilizarse esta vía, que cuenta con mecanismos de impugnación, o corregirse, en caso necesario, sin crear una nueva herramienta con el mismo fin.

Añadió que un segundo aspecto de interés para la ADI dice relación con el numeral 5 del artículo 1, que modifica el artículo 172 de la LGUC, en lo referido a la oportunidad en que es requerida la aprobación del IMIV. Al respecto, destacó los avances que registra la discusión y refrendó que la regulación de los IMIV es clara en determinar que éstos se refieren al área de influencia del proyecto, ubicada desde los accesos hacia afuera, pese a lo cual muchas observaciones abordan asuntos que ocurren en su interior, tales como acercar la descarga a los locales comerciales, permitir el acceso, giro y salida de los camiones recolectores de residuos o facilitar el ingreso de los camiones de mudanza, los que podrían solucionarse con medidas de gestión.

Señaló que este tipo de tensiones y espacios de negociación no están bien definidos, por lo que, en algún momento de esta discusión, se concluyó en la necesidad de determinar con claridad qué factores deben ser resueltos por el IMIV y cuáles a través del permiso de edificación, fijándolos, en este último caso, claramente en la OGUC, como se hizo para asegurar el cumplimiento de la ley N° 20.422, que establece normas sobre igualdad de oportunidades e inclusión social de personas con discapacidad.

Seguidamente, ilustró las diferencias entre la normativa vigente, la excepción incorporada en la ley N° 21.450, que aprueba ley sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional, y la propuesta contenida en la iniciativa legal en examen, acerca de la oportunidad en que se exigen los IMIV para cada categoría de proyectos, mediante la siguiente tabla:

	INSTANCIA DE EXIGENCIA DE IMIV APROBADO		
CATEGORÍA IMIV	Normativa vigente	Proyectos Plan de Emergencia Habitacional	Proyecto aprobado en primer trámite
Básico	Permiso Edificación	Recepción Definitiva	Recepción Definitiva
Intermedio	Permiso Edificación	Recepción Definitiva	Recepción Definitiva
Mayor	Permiso Edificación	Recepción Definitiva	Permiso Edificación

Remarcó que la normativa vigente, que exige en todos los casos la aprobación de los IMIV antes del inicio de obras, contrasta absolutamente con la medida excepcional dispuesta para el PEH, en que dicha aprobación queda postergada hasta la recepción definitiva, y recogió las aprensiones del Ministro señor Muñoz por los elevados costos que puede implicar corregir aspectos del proyecto una vez terminado, pero aseguró que ello es más claro cuando el mandante es el MINVU, pues la carga política de entregar las viviendas recae en esa cartera, mientras que, en el caso de proyectos privados, la oportunidad

en que se exija el IMIV aprobado es más bien irrelevante, en tanto si no se obtiene la recepción definitiva el desarrollador no puede vender las unidades, lo que lleva a cumplir oportunamente el plan de mitigaciones, más aún cuando muchos bancos lo exigen como requisito para otorgar financiamiento.

Concluyendo, insistió en su rechazo a la inclusión del examen de admisibilidad formal por constituir un trámite adicional que complejiza el procedimiento y no dispone de vías de impugnación; reconoció que es aconsejable que los proyectos mayores tengan el IMIV aprobado antes de iniciar las obras, por cuanto, en estos casos, el diseño incide en lo que sucede en el área de influencia, pero, por el contrario, respaldó que en los proyectos básicos e intermedios el IMIV aprobado se exija al momento de la recepción definitiva, pues ello no genera riesgos adicionales y permite agilizar la tramitación, evitando negociaciones que escapan a lo previsto en la regulación.

Enseguida, **el Presidente de la Asociación de Directores de Obras Municipales de la Región de Los Lagos, señor Mario Hernández,** compartió los temores expresados por los dirigentes nacionales de ADOM, en relación al carácter sancionador de la normativa propuesta, que incluso podría llevar a los directores a responder con el patrimonio propio, atendida la redacción del texto.

Concordó con el objetivo de agilizar la tramitación de los permisos, pero hizo presente que ello contrasta con la realidad local, caracterizada por DOM que desarrollan múltiples funciones con escasos recursos, puesto que la legislación vigente no asegura los medios materiales y humanos indispensables. Postuló, en este sentido, la conveniencia de modificar la ley orgánica constitucional de municipalidades incluyendo a las DOM como función esencial; determinando las dotaciones mínimas, y asignando a los directores de obras municipales un grado remuneracional acorde a la carga de trabajo.

Recalcó, además, la necesidad de contar con revisores que, idealmente, sean funcionarios de carrera, tengan responsabilidad administrativa, y a los que no se les encomienden labores ajenas a estas reparticiones; resaltó la conveniencia de fortalecer la capacitación y contar con vehículos, particularmente en las comunas de mayor extensión, y apreció positivamente la plataforma DOM en Línea, aunque juzgó necesario perfeccionarla.

Luego, **don Vicente Burgos** reiteró la disposición del MINVU para mejorar el proyecto de ley, introduciendo las modificaciones que se estimen pertinentes.

Acerca del examen de admisibilidad, auguró que este procedimiento contribuiría a reducir la carga y agilizar la labor de los directores de obras municipales, permitiendo descartar de inmediato proyectos que presentan errores manifiestos, sin realizar el análisis completo de la solicitud, y retrucó

que, a su juicio, el artículo 12 de la LGUC contempla una vía de impugnación ante un rechazo del examen de admisibilidad, toda vez que permite reclamar, en general, contra las resoluciones dictadas por el director de obras municipales.

Descartó, luego, que la iniciativa legal contenga preceptos inconstitucionales, recordando que el Boletín N° 15.534-14 fue revisado por el Tribunal Constitucional, y puntualizó que la resolución cuya ilegalidad no podría discutirse emana de los tribunales e, incluso, eventualmente, de la Corte Suprema.

En torno a la disposición de recursos por parte de las DOM, admitió la diversidad de situaciones existentes y aseveró que, pese al interés del MINVU, resultaba muy complejo promover, a partir de una Moción, una modificación parcial a la normativa orgánica municipal.

Negó la existencia de un afán punitivo en la normativa propuesta o en la ley N° 21.718, y, por el contrario, valoró la dedicación a sus labores de los directores de obras municipales. Destacó que dicho cuerpo legal avanzó en aclarar y acotar el rol de éstos, precisando los aspectos de la LGUC y de la OGUC sujetos a su tutela; incorporando el régimen de declaraciones juradas que pretende minimizar el trámite de permisos para obras menores; uniformando los reportes de los revisores independientes, y eliminando ciertas competencias vinculadas a la ley de accesibilidad universal.

Remarcó que el citado cuerpo legal debió compatibilizar y armonizar distintas visiones e intereses, concluyéndose en un texto que tuvo un amplio respaldo parlamentario, y reforzó que su aplicación debe constituir una oportunidad para mejorar la gestión de las DOM.

En cuanto a la plataforma DOM en Línea, explicó que surgió como un proyecto piloto, lo que implicó que, por largos años, el MINVU utilizará fuentes alternativas de financiamiento, las que resultaban insuficientes. Manifestó que, en cambio, para el 2025 se contemplaron por primera vez fondos del Ministerio para mejorarla, con los que se contrató ocho funcionarios destinados a acompañar la implementación de la plataforma, se firmaron 20 nuevos planes piloto con municipalidades y se inició un proceso de externalización de los sistemas informáticos del MINVU diseñados para el manejo de subsidios habitacionales.

Destacó, entonces, que esta aplicación, lejos de mostrar un estancamiento, está siendo perfeccionada por una empresa especializada para consolidarla como una herramienta permanente que el MINVU pone a disposición de las comunas, con un financiamiento cinco veces mayor al que se venía considerando hasta el año 2024, y anunció que en marzo de 2026 debería estar funcionando el nuevo diseño, lo que permitiría que, en un plazo de cuatro años, este servicio esté disponible para todas las DOM del país.

El Honorable Senador señor Latorre solicitó profundizar en el planteamiento efectuado por el Ministro señor Muñoz respecto a la oportunidad para la aprobación de los IMIV básicos e intermedios.

El Director de la Asociación de Directores de Obras Municipales de Chile (ADOM), señor Agustín Pérez, respaldó la propuesta del aludido Secretario de Estado, argumentando que en los proyectos intermedios y mayores ha habido dificultades al momento de la recepción definitiva, una de las cuales es que ciertas medidas de mitigación se pueden garantizar y, en estos casos, el riesgo, cuando se producen defectos, los asume la municipalidad, debiendo aportar recursos propios. Sostuvo que para que se cumpla el objetivo esperado deben existir coordinaciones, tanto entre el especialista, que desarrolla las medidas de mitigación, y el arquitecto proyectista, que elabora el diseño, como entre el MTT y las direcciones de tránsito y transporte público, lo que muchas veces no ocurre, con negativas consecuencias.

Don Slaven Razmilic estimó que, si bien facilitar el inicio de los proyectos con IMIV básicos es un avance sustantivo, en los IMIV intermedios el riesgo también es suficientemente bajo como para que se aprueben al momento de la recepción definitiva, más aún si se adecúa la OGUC para incluir los elementos de movilidad que correspondan al permiso de edificación.

El Honorable Senador señor Latorre pidió ahondar en los riesgos existentes.

Don Slaven Razmilic insistió en que, en el caso de los proyectos habitacionales de carácter privado, sujetos al imperativo de una venta posterior, los riesgos están naturalmente minimizados por la necesidad del desarrollador de disponer de la recepción final para enajenar las unidades, y reiteró que, en su concepto, se presentan más dificultades tratándose de proyectos vinculados al PEH, impulsados por el MINVU.

Distinguió, enseguida, la situación de los proyectos mayores, pues, pese a que los desarrolladores igualmente requieren la obtención de la recepción definitiva, en este caso, las decisiones respecto del diseño, tales como la ubicación de los accesos, inciden directamente en el área de influencia.

Por su parte, **el Vicepresidente de la Asociación de Directores de Obras Municipales de Chile, señor Carlos Lineros,** observó que, en relación al examen de admisibilidad, sería más sencillo que el MINVU detalle los antecedentes que deben ingresarse al momento de presentar la solicitud.

En torno a los IMIV, evidenció que el retraso en la recepción final no siempre depende de las DOM ni del proponente del proyecto, pues en

ocasiones el cumplimiento de las obras de mitigación, como la instalación de semáforos, queda entregado al arbitrio de los municipios aledaños que deben autorizarlos o de los proveedores de servicios sanitarios o eléctricos, sin que la iniciativa se ocupe de impeler a estos involucrados.

La Coordinadora Nacional del Sistema de Evaluación de Impacto en la Movilidad (SEIM), señora Paula Hurtado, reforzó la propuesta formulada por el Ministro señor Muñoz, en tanto, según los datos con que cuenta la cartera, el nudo crítico en materia de retrasos en los IMIV se concentra especialmente en los proyectos sujetos a estudios de carácter básico, lo que no sucede en los proyectos de tipo intermedio, por cuanto éstos son evaluados por las SEREMI.

Descartó, asimismo, que estos últimos no presenten riesgos, puesto que, como fluye del cuadro que caracteriza los proyectos intermedios, éstos tienen magnitudes significativas, requiriendo una ponderación acuciosa de sus impactos, lo que explica que la actual regulación les exija aportar antecedentes adicionales, como modelaciones; que dicha evaluación se encomiende a la SEREMI, y que se otorgue a los servicios un mayor plazo para esta labor.

Don Vicente Burgos señaló que para el MINVU los riesgos implícitos en un proyecto de carácter intermedio son significativos y radican, fundamentalmente, en la eventualidad de que los proponentes presionen a los directores de obras municipales u otras autoridades o instituciones con el objeto de obtener la aprobación de su IMIV para conseguir la pronta recepción de su proyecto.

Expresó, adicionalmente, que la iniciativa en estudio podría incorporar alguna norma destinada a aliviar la carga de los directores de obras municipales, reduciendo la multiplicidad de informes que deben realizar relativos a permisos de edificación y recepción definitiva, cuya información puede ser obtenida de otra forma y, particularmente, de la plataforma DOM en Línea.

El Secretario de la Asociación de Directores de Obras Municipales de Chile (ADOM), don Alfredo Hoffstadt, expuso las dificultades que ocasiona la tramitación de los IMIV en las comunas de menor tamaño, producto de la carencia de personal capacitado y especializado, como ingenieros en tránsito, lo que implica que su revisión termina derivándose a las DOM, cuestión que complica el cumplimiento de los plazos y genera el riesgo de que, pese a disponer de mitigaciones deficientes, se terminen aprobando producto del silencio positivo.

En la siguiente sesión, **el Presidente del Comité de Crisis El Olivar, señor René Flores**, expresó que, a raíz de la experiencia derivada de la reconstrucción de su sector tras los incendios de febrero de 2024, la Fundación Ronda y el Estudio Colombara desarrollaron un proyecto destinado

a fortalecer y mejorar la gestión estatal de emergencias y desastres, que ha sido respaldado por varias organizaciones de la sociedad civil, como Desafío Levantemos Chile y la ONG Inclusiva, y convocado a un grupo transversal de parlamentarios.

A través de una presentación, resaltó que la iniciativa recién aludida tiene entre sus componentes la gobernanza y coordinación institucional; la gestión de emergencias; el presupuesto y servicios básicos, y la reconstrucción y normativa en casos de emergencias, elemento, este último, que consideró relacionado con el proyecto de ley en debate.

Informó, asimismo, que el Comité que preside, en conjunto con la Cámara Chilena de la Construcción y otras instancias, elaboró un proyecto propio de reconstrucción, cuya materialización ha enfrentado diversos obstáculos, particularmente en la obtención de permisos, lo que, a su juicio, deriva de aplicar la normativa general y permanente a una situación de emergencia.

A su turno, **la Líder de Arquitectura de Desafío Levantemos Chile, señora Constanza Arce,** realizó una presentación destinada a detallar las principales problemáticas vinculadas a la aprobación de permisos de edificación y a la recepción de obras en reconstrucciones post emergencias.

Contextualizó que, en dichos procesos, es muy relevante atender a aspectos tales como las expectativas y esperanzas de los beneficiados; la obtención de la documentación requerida, y la complejidad y demora en la elaboración de carpetas y aprobación de permisos.

Profundizó, luego, en los requerimientos incluidos en la actual regulación que generan mayores dificultades y retrasan la ejecución de obras, a saber: la solicitud de un estudio de mecánica de suelos, que no resulta pertinente para incendios y tornados; las exigencias de planimetrías de rasantes y el plano de emplazamiento y ubicación, que tampoco se justifican si la reconstrucción mantiene la geometría y la ubicación de la edificación preexistente, y el análisis de normativa térmica en base a la cual se debe construir y que influye en las condiciones de vida dentro de la vivienda.

También lamentó la rotación del personal revisor, que entorpece el proceso de aprobación y reclamación, y reprochó la solicitud de certificados de dotación de servicios básicos, en circunstancias de que se busca reponer viviendas a las que ya se exigió, oportunamente, tales factibilidades.

Recogiendo las prevenciones anteriores, planteó la necesidad de avanzar en algunas medidas, tales como:

- Disponer de bases de datos oficiales de servicios públicos y operar con documentos digitales, lo que permitiría obtener la información correcta de los inmuebles y agilizar la tramitación.

- Contar con un equipo designado consolidado, tanto de parte del solicitante como del revisor, que conozca la envergadura de la catástrofe y las propuestas y planes vinculados a la reconstrucción.

- Priorizar en los servicios públicos y trámites la resolución de las situaciones más críticas, como son los permisos de edificación vinculados a estos procesos.

- Acortar los tiempos de aprobación de los permisos de edificación y recepción definitiva.

El Jefe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor Vicente Burgos, advirtió que algunas materias abordadas por Desafío Levantemos Chile están siendo recogidas en el decreto 28, del MINVU, de 2024, que se encuentra en la Contraloría General de la República para su toma de razón, y que espera pueda estar en vigor en agosto de 2025.

Precisó que éste pretende, justamente, agilizar la tramitación de los permisos de edificación y la recepción definitiva en las zonas de reconstrucción, para lo cual exime a estas obras de los estudios de mecánica de suelos, incorporados, como elemento general, tras el terremoto del año 2010, puesto que hay catástrofes que no los requerirían, como los incendios. Lo mismo ocurre con las exigencias referidas a rasantes y distanciamientos.

Agregó que la ley N° 21.718, sobre agilización de permisos de construcción, encomendó a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establecer las condiciones bajo las cuales podría aplicarse el mecanismo de declaraciones juradas, e informó que el MINVU ya sometió a consulta pública el decreto N° 10, de 2025, incluyendo en esos casos a los permisos de edificación para viviendas en zonas de reconstrucción, lo que implicaría que las DOM no revisarían el permiso, sino solo fiscalizarían el cumplimiento de la normativa, que se simplificará a través del mencionado decreto 28/2024, y que debería estar en aplicación en el último trimestre de 2025.

Remarcó, por tanto, que diversos aspectos incluidos en las dos presentaciones previas ya se están abordando a través de modificaciones reglamentarias que deberían estar publicadas antes de expirar el 2025.

Luego, **la ex Presidenta del Colegio de Arquitectos de Chile, señora Beatriz Buccicardi,** valoró los contenidos del proyecto de ley, aunque, a través de una presentación, formuló aprensiones en tres aspectos.

Así, en primer término, juzgó equivocada la creación del examen de admisibilidad, a que se refiere el inciso tercero que se propone incorporar en el artículo 118 de la LGUC, puesto que solo significa añadir un trámite más, con la consiguiente demora adicional.

En segundo lugar, discrepó de la aplicación del silencio negativo, a que se refiere la letra f) propuesta para el artículo 118 bis, que otorga a las secretarías regionales ministeriales un plazo de cuarenta días para resolver fundadamente los reclamos, considerándose rechazados en caso de no cumplirse dicho término. Señaló que la experiencia en la materia conduce a intuir que todos los reclamos que no tengan una respuesta en el lapso previsto van a tenerse por rechazados sin ninguna revisión, resultando más adecuado, a juicio del Colegio de Arquitectos, extender el plazo indefinidamente, dejando al propietario la decisión de impetrar el silencio negativo para recurrir a la justicia.

Finalmente, en un tercer orden de cosas, explicó que la entidad que representa respalda que la aprobación del IMIV para los proyectos que lo requieran sea exigida al momento de la recepción final, mientras que, para la presentación de permisos, sea suficiente acompañar el comprobante de ingreso o el certificado que acredita que no es requerido. Profundizó que, en este ámbito, también preocupa a la organización gremial que los informes emanados de la SEREMI, las DOM u otras reparticiones municipales incluyan exigencias que excedan las mitigaciones respecto del tránsito en el área de influencia.

Enseguida, **el Presidente del Comité de Normas de la Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile, señor José Ramón Ugarte,** expuso una minuta con comentarios a las disposiciones del proyecto de ley, sin perjuicio de adjuntar, adicionalmente, un texto con observaciones más específicas.

Apreció que se siga buscando facilitar la tramitación de los permisos de edificación, aunque evidenció que hay muchas variables involucradas, aún antes de su solicitud e incluso después de la recepción de las obras, como es el caso de la dotación de las DOM y de las SEREMI, encargadas de resolver los reclamos. Alertó que, en este último caso, la excesiva extensión de los plazos, en diversas regiones del país, termina por anular la posibilidad de impugnación, pues el afectado por alguna decisión municipal opta por allanarse para no dilatar todavía más el procedimiento.

Complementó, posteriormente, que, en esta materia, resulta ineficaz el mandato, dirigido a los jefes de servicio, de velar porque el personal, las instalaciones y los antecedentes técnicos de que dispongan para ejercer su función sean los necesarios para cumplir con la legislación vigente.

Refiriéndose, luego, al proyecto de ley, coincidió con el Colegio de Arquitectos acerca de la inconveniencia de incorporar un examen de admisibilidad de las solicitudes presentadas ante las DOM, tanto porque su objeto forma parte del análisis del revisor como porque, en la práctica, ese escrutinio resulta más complejo que la mera verificación de que los antecedentes acompañados sean los exigidos por la OGUC, pues la propia redacción propuesta indica que deberá revisarse, además, que los antecedentes se correspondan con el proyecto.

Concordó, asimismo, en que el silencio negativo debería operar previa solicitud del propietario, una vez agotado el plazo respectivo, y respaldó, igualmente, postergar, en la mayor medida posible, la exigencia de aprobación de los IMIV al momento de la recepción definitiva.

A mayor abundamiento, sostuvo que la aplicación de la ley N° 20.958, que establece un sistema de aportes al espacio público, presenta muchos problemas, que derivan de que fue redactada sin una coordinación adecuada entre los Ministerios de Transportes y Telecomunicaciones y de Vivienda y Urbanismo, lo que se traduce en discrepancias conceptuales, cuya resolución implicaría modificaciones que es preferible postergar.

Sin embargo, reforzó que las observaciones que emanen de la ventanilla única deben decir relación estricta con aquellas materias vinculadas al tránsito que están definidas en la ley, pues, actualmente, la SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones solo asume un rol sistematizador de las objeciones formuladas por los servicios consultados, muchas de las cuales, como la instalación de cámaras, la plantación de árboles, la instalación de mobiliario urbano, el soterramiento de cables o ciertas demarcaciones, exceden la mitigación de los impactos viales del proyecto.

La Honorable Senadora señora Provoste hizo ver la pertinencia de analizar la problemática de la agilización de los permisos de edificación, a que apunta el proyecto de ley, recogiendo las dificultades que, en este ámbito, se han registrado con ocasión de distintas catástrofes que ha enfrentado el país, como los aluviones registrados en la Región de Atacama, el 2015, o los incendios que afectaron a la Región de Valparaíso, el 2024.

El Honorable Senador señor Latorre enfatizó que la habitual ocurrencia de catástrofes en nuestro territorio debiera motivar la existencia de una normativa de excepción para estos casos, similar a la prevista en el Plan de Emergencia Habitacional, que concilie la urgencia con ciertos estándares básicos, subrayando que ello requiere asumir estas situaciones como políticas de Estado.

Don René Flores recalcó que, precisamente, el sentido de las exposiciones de las organizaciones agrupadas en el Comité que representa es poner de manifiesto que la reconstrucción no puede desarrollarse utilizando las

herramientas habituales que tiene el Estado, sino que requiere normativas excepcionales y la participación activa de la sociedad civil y las comunidades afectadas. Ilustró la situación de los denominados “cuatripareos” de El Olivar, constituidos por cuatro viviendas acogidas a la ley de copropiedad, cuya reconstrucción resulta muy difícil cuando uno de los copropietarios no califica como beneficiario de subsidios habitacionales por disponer de otro inmueble.

La Honorable Senadora señora Provoste solidarizó con los vecinos afectados por los incendios y advirtió que, de la experiencia acumulada en diversas catástrofes que han ocurrido en nuestro país, ha podido constatar una clara distinción entre la respuesta del Estado ante la emergencia, donde existe un amplio despliegue de servicios y funcionarios públicos, versus el proceso de reconstrucción, que suele ser muy lento, por lo que sugirió la creación de una agencia pública que ejecute el plan que se haya elaborado con ese fin.

El Honorable Senador señor Latorre pidió un pronunciamiento del MINVU en torno a dicha propuesta.

Don Vicente Burgos sostuvo que no está en condiciones de dar una respuesta institucional sobre lo planteado por la Senadora señora Provoste, pero reiteró que el MINVU está promoviendo modificaciones reglamentarias con el objeto de agilizar los procesos de reconstrucción, eximiendo a las obras que se ejecuten de ciertas exigencias y sujetando a los permisos de edificación al mecanismo de declaraciones juradas aprobado en la ley N° 21.718.

Por su lado, **la Directora Legal de Desafío Levantemos Chile, señora Isabel Díaz,** resaltó la importancia de la colaboración público-privada para acelerar los procesos de reconstrucción, lo que, a su entender, supone facilitar la labor de la sociedad civil, flexibilizando la normativa habitual. Ejemplificó que la actual regulación impide que los organismos privados puedan subcontratar, lo que debería corregirse al discutir la ley de presupuestos, manteniendo a su cargo la responsabilidad respecto de los recursos asignados.

Valoró la voluntad del MINVU para perfeccionar la normativa, pero hizo presente la necesidad de definir claramente el Ministerio encargado de llevar adelante los procesos de reconstrucción, cuestión que, en su concepto, es esencial, pues Interior actúa bajo el criterio de la emergencia, mientras que el MINVU lo hace considerando políticas públicas de largo plazo.

La Honorable Senadora señora Provoste compartió las dificultades que provoca esa indeterminación, por ejemplo, para atender requerimientos como el traslado de estudiantes a otros establecimientos educacionales cuando aquel en que cursaban su enseñanza quedó destruido, produciéndose discrepancias entre los Ministerios del Interior y de Educación.

Doña Isabel Díaz reveló, en este mismo tema, los inconvenientes que presenta la reposición de establecimientos educacionales, pues al nuevo recinto se le exigen los estándares vigentes al momento de la reconstrucción, lo que importa costos mucho mayores.

El Honorable Senador señor Latorre remarcó que, en su opinión, el Estado opera relativamente bien en la gestión de las emergencias, período en que transfiere recursos y otorga bonos y ayudas para atender las situaciones más urgentes, pero enfrenta dificultades y retrasos para acometer la reconstrucción, por lo que concordó con la instalación de una agencia o una institucionalidad especializada encargada, que incorpore la colaboración público-privada. Recordó que, hace algunos meses, el Ministro señor Elizalde anunció que se está trabajando una propuesta de actualización o modernización de la gestión de desastres y emergencias, donde podrían recogerse algunas de estas ideas.

C.- Votación en general y fundamento de voto.

- Puesto en votación en general el proyecto de ley, fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Provoste y señores Durana, Espinoza y Latorre.

Al fundamentar su voto afirmativo, la Honorable Senadora señora Provoste expresó que concurre a la aprobación, en general, del proyecto de ley, con el objeto de que pueda ser perfeccionado posteriormente.

Previno que agilizar la tramitación de los permisos de edificación no debe significar rebajar los estándares de seguridad de las viviendas ni las acciones de fiscalización con ese fin. Destacó, especialmente, que la Comisión recibió a diversos actores vinculados al proceso de construcción, lo que, en su concepto, contrasta con la tramitación del proyecto que establece una Ley Marco de Autorizaciones Sectoriales e introduce modificaciones en cuerpos legales que indica (Boletín N° 16.566-03), el que realizó importantes enmiendas en los Códigos de Aguas y de Minería, debilitando, a su juicio, las funciones de organismos fiscalizadores como la Dirección General de Aguas, el Servicio Agrícola y Ganadero, los servicios de salud, y el Sernageomin, entre otros, sin realizar una discusión técnica que abordara íntegramente el proceso de otorgamiento de los permisos sectoriales.

Insistió, por tanto, en su disposición a agilizar ciertos procedimientos y clarificar la normativa vigente, pero reforzando los órganos fiscalizadores y elevando las especificaciones técnicas dirigidas a las empresas.

El Honorable Senador señor Espinoza, fundando su voto positivo, respaldó la iniciativa, pero subrayó la necesidad de que el proyecto

de ley cuente con financiamiento público, con el objeto de proveer a las DOM del equipamiento necesario para desarrollar sus labores e incrementar su dotación, de forma de contar, a lo menos, con un revisor cada 30.000 habitantes, flexibilizando para ello las limitaciones al tope de contratación, sin lo cual el texto no será eficaz.

Postuló, asimismo, que las indicaciones debieran permitir corregir lo que calificó como una suerte de "criminalización" de los directores de obras municipales; consagrar esa labor como una función esencial del municipio, asociada al grado correspondiente, y modificar el cómputo de los plazos -de días corridos a días hábiles-, en forma coincidente con la jornada de trabajo de las DOM.

El Honorable Senador señor Latorre, al fundamentar su voto favorable, concordó con la necesidad de revisar la redacción del proyecto para descartar cualquier énfasis punitivo contra los directores de obras municipales, acogiendo, asimismo, algunas recomendaciones de los invitados y aclarando que acelerar la tramitación de permisos no implica rebajar los estándares pertinentes.

- - -

TEXTO DEL PROYECTO

A continuación, se transcribe literalmente el texto del proyecto de ley despachado por la Cámara de Diputados, y que la Comisión de Vivienda y Urbanismo propone aprobar en general:

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, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones:

1. Sustitúyese en el artículo 12 la expresión "inciso tercero del artículo 118" por "inciso cuarto del artículo 118".

2. En el artículo 118:

a) Incorpórase el siguiente inciso tercero, nuevo, pasando el actual tercero a ser inciso cuarto:

"Dentro de los tres primeros días hábiles del plazo señalado en los incisos precedentes, el Director de Obras Municipales deberá realizar un examen de admisibilidad formal para verificar que se acompañan los antecedentes exigidos para cada tipo de solicitud y que corresponden al proyecto respectivo. Si la solicitud no cumple con dichas exigencias declarará

su inadmisibilidad mediante resolución, y precisará la causal que funda el rechazo del ingreso. La solicitud se entenderá acogida a trámite si el Director de Obras Municipales no emite dicha resolución dentro del plazo definido en este inciso.”.

b) Reemplázase en el inciso tercero, que ha pasado a ser cuarto, la frase “Transcurrido el plazo respectivo” por “Transcurrido el plazo establecido en los incisos primero y segundo”.

3. En el artículo 118 bis:

a) Sustitúyese el literal a) por el siguiente:

“a) Los reclamos deberán ser interpuestos por un 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 o notificación de la resolución o de la presentación a que se refiere el inciso cuarto del artículo 118, según corresponda.”.

b) Reemplázase el literal f) por el siguiente:

“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). Para efectos de lo dispuesto en el artículo 118 ter, se considerará rechazado el reclamo si la secretaría no se pronuncia dentro de dicho término.

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. Si es procedente, ordenará a la Dirección de Obras Municipales conceder el permiso, previo pago de los derechos municipales, reducidos en el 50%, y corresponderá el pago previo del mismo monto a la secretaría regional ministerial, a beneficio fiscal.

En el caso de reclamaciones contra los rechazos señalados en el inciso cuarto del artículo 118, si la secretaría regional ministerial verifica que el proyecto respectivo cumple con lo dispuesto en el inciso sexto del artículo 116, ordenará a la Dirección de Obras Municipales concederlo sin más trámite, previo pago de los derechos municipales, reducidos en el 50%, y corresponderá el pago previo del mismo monto a la secretaría regional ministerial, a beneficio fiscal. En caso contrario, rechazará el reclamo, con indicación de la o las normas que incumplen 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.”.

c) Elimínase en el literal g) la siguiente frase: “, y estará facultada para dictar la o las resoluciones de reemplazo o enmienda, en los términos que señala el artículo 11”.

4. En el artículo 118 ter:

a) Reemplázase el inciso segundo por el siguiente:

“El plazo señalado en el inciso anterior se contará desde la notificación al particular interesado de la resolución que resuelve la reclamación o desde el vencimiento del plazo establecido en la letra f) del artículo anterior, sin que se haya resuelto expresamente la reclamación, hecho que se deberá certificar, a solicitud de parte, automáticamente de forma digital o por el ministro de fe de la secretaría regional ministerial respectiva, sin más trámite.”.

b) Sustitúyese el inciso tercero por el siguiente:

“El escrito deberá indicar, con precisión, al menos, la calidad de interesado que motiva su presentación; el acto u omisión 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; cuando sea procedente, las razones por las cuales el acto u omisión le perjudican, y las peticiones concretas que se formulan.”.

c) Reemplázase el inciso octavo por el siguiente:

“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 para subsanar la omisión o reemplazar la resolución anulada; decidirá sobre la declaración del derecho a los perjuicios causados por el acto u omisión de la Dirección de Obras Municipales respectiva, cuando se haya solicitado, y dispondrá el envío de los antecedentes al Ministerio Público cuando estime que la infracción puede ser constitutiva de delito.”.

d) Incorpórase el siguiente inciso noveno, nuevo, pasando el actual noveno a ser inciso décimo:

“Cuando se haya dado lugar al reclamo, el particular interesado podrá presentarse ante los tribunales ordinarios de justicia para demandar, conforme con las reglas del juicio sumario, la indemnización de los perjuicios que proceda y ante el Ministerio Público, la investigación criminal que corresponda. En ambos casos, no podrá discutirse la ilegalidad ya declarada.”.

5. En el artículo 172:

a) Reemplázase su inciso sexto por el siguiente:

“Al solicitar un permiso de urbanización o edificación o las autorizaciones correspondientes, deberá acompañarse el comprobante de ingreso del informe de mitigación o el certificado emitido por el sistema que acredite que el proyecto no requiere de dicho informe. Cuando éste deba elaborarse, la resolución que lo apruebe será requisito para el otorgamiento del correspondiente permiso o autorización y tendrá una vigencia de tres años desde la fecha de su notificación, y deberá ser revisada si el proyecto experimenta modificaciones, para verificar la suficiencia de las medidas. Una vez obtenido el permiso respectivo, la resolución extenderá su vigencia hasta completar, como máximo, un total de diez años para efectos de solicitar la recepción definitiva de las obras.”.

b) Agréganse los siguientes incisos séptimo y octavo:

“Sin perjuicio de lo anterior, si se trata de proyectos que exijan la elaboración de 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 en el correspondiente permiso o autorización. En estos casos, la resolución que apruebe el informe de mitigación tendrá una vigencia de diez años desde la fecha de su notificación, y deberá ser revisada si el proyecto experimenta modificaciones, para verificar la suficiencia de las medidas.

Si vencidos los plazos señalados en los incisos precedentes no se pide la recepción, o si habiendo sido solicitada es rechazada, el titular del proyecto deberá presentar un nuevo informe de mitigación y cumplir las medidas que se dispongan al aprobarlo para obtener la recepción definitiva. Lo anterior, no afectará las etapas con mitigaciones parciales ya ejecutadas y recepcionadas, cuando la resolución aprobatoria del informe las haya considerado.”.

Artículo 2.- Reemplázase el artículo 15 de la ley Nº 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. La Dirección de Obras Municipales deberá pronunciarse por escrito sobre la solicitud de permiso dentro del plazo de treinta días, contado desde su presentación. Si el permiso es denegado, expresamente o conforme con lo dispuesto en el inciso cuarto 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 quater de esa ley.”.”.

- - -

ACORDADO

Acordado en sesiones celebradas los días 1 de julio de 2025, con asistencia de los Honorables Senadores señor Juan Ignacio Latorre Riveros (Presidente), señoras María José Gatica Bertin y Yasna Provoste Campillay y señores Fidel Espinoza Sandoval y David Sandoval Plaza; 8 de julio de 2025, con asistencia de los Honorables Senadores señor Juan Ignacio Latorre Riveros (Presidente), señoras María José Gatica Bertin y Yasna Provoste Campillay y señor David Sandoval Plaza, y 22 de julio de 2025, con asistencia de los Honorables Senadores señor Juan Ignacio Latorre Riveros (Presidente), señora Yasna Provoste Campillay y señores José Miguel Durana Semir (en reemplazo del Honorable Senador señor David Sandoval Plaza) y Fidel Espinoza Sandoval.

Sala de la Comisión, a 25 de julio de 2025.

JORGE JENSCHKE SMITH
ABOGADO SECRETARIO DE LA COMISIÓN

RESUMEN EJECUTIVO

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY, EN SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL, QUE MODIFICA TEXTOS LEGALES QUE INDICA PARA AGILIZAR LA OBTENCIÓN DE PERMISOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN. (BOLETÍN N° 17.287-14).

I.OBJETIVO DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN: simplificar y agilizar los procedimientos administrativos y legales en el área de la construcción, facilitando así el desarrollo del sector inmobiliario.

II. ACUERDOS: aprobado en general por unanimidad (4x0).

III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN: consta de 2 artículos, el primero de los cuales contiene cinco numerales.

IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL: no tiene.

V. URGENCIA: "suma".

VI. ORIGEN E INICIATIVA: Cámara de Diputados. Moción de los Honorables Diputados señores Fuenzalida, Donoso, Hirsch, Saffirio y Ulloa y de las Honorables Diputadas señoras Astudillo, Nuyado y Raphael.

VII. TRÁMITE CONSTITUCIONAL: segundo.

VIII. APROBACIÓN POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS: mayoría de votos (105 a favor y 5 abstenciones).

IX. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO: 3 de junio de 2025.

X. TRÁMITE REGLAMENTARIO: primer informe, en general.

XI. LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA: 1) decreto con fuerza de ley N° 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, promulgado en 1975 y publicado en 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones; 2) decreto supremo N° 47, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1992, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; 3) ley N° 21.718, sobre agilización de permisos de construcción; 4) ley N° 21.473, sobre publicidad visible desde caminos, vías o espacios públicos; 5) ley N° 20.958, que establece un sistema de aportes al espacio público; 6) ley N° 16.391, que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; 7) decreto ley N° 1.305, del MINVU, promulgado en 1975 y publicado en 1976, que reestructura y regionaliza el Ministerio de

Vivienda y Urbanismo; 8) ley N° 19.880, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado; 9) decreto N° 2.385, del Ministerio del Interior, que fija el texto refundido y sistematizado del decreto ley N° 3.063, de 1979, sobre rentas municipales; 10) ley N° 20.422, que establece normas sobre igualdad de oportunidades e inclusión social de personas con discapacidad, y 11) ley N° 21.450, que aprueba ley sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional.

Valparaíso, a 25 de julio de 2025.

JORGE JENSCHKE SMITH
ABOGADO SECRETARIO DE LA COMISIÓN

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese el código de verificación: 10650-8794b8 en:
https://firma.senado.cl/verificador/docinfo