

**JUNTOS  
POR MEJORES  
CIUDADES Y  
TERRITORIOS**

ASOCIACIÓN DE OFICINAS DE ARQUITECTOS DE CHILE



**Aoa**

# OBJETIVOS PROYECTO DE LEY

---



## Tramite Legislativo.

- **25 Nov. 2022** Primer trámite constitucional / C. Diputados Ingreso de proyecto Moción Parlamentaria.
- **13 Jul. 2023** Primer trámite constitucional / C. Diputados Oficio del Presidente de la República (N°109-371), por el cual formula **indicación sustitutiva** al proyecto.
- **12 Dic. 2023** Segundo trámite constitucional / Senado Oficio de ley a Cámara Revisora.
- **04 Jun. 2024** Segundo trámite constitucional / Senado Boletín de indicaciones. Indicaciones Ejecutivo
- **26 Ago. 2024** Segundo trámite constitucional / Senado Primer informe de comisión. **Pasa a Comisión de Transportes y Telecomunicaciones – Se aprueba indicación Ejecutivo IMIV**
- **10 Sep. 2024** Segundo trámite constitucional / Senado Discusión general
- **11 Sep. 2024** Tercer trámite constitucional / C. Diputados Cuenta oficio con modificaciones de Cámara Revisora. Queda para tabla . (Vuelve a C. Diputados) – Acuerdo, no pasa a Mixta.
- **23 Sep. 2024** Tercer trámite constitucional / C. Diputados Discusión única. Aprobadas las modificaciones y envía Oficio a ejecutivo. (Aprobación)
- **30 Sep. 2024** Trámite de aprobación presidencial / C. Diputados Ha resuelto no hacer uso de la facultad de veto, que le confiere el inciso primero del artículo 73 de la Constitución Política.
- **30 Sep. 2024** Trámite en Tribunal Constitucional / C. Diputados

Se identifican en el proceso al menos 3 o 4 versiones del proyecto de ley.

## “Agilización de permisos”.

- Sobre la moción parlamentaria y las indicaciones del ejecutivo: (Presentación AOA – Diputado Fuenzalida y Presentación Senado 2023)

El proyecto de ley, que se originó en una moción parlamentaria, es una oportunidad legislativa que podría reducir considerablemente el tiempo de tramitación de los permisos de construcción.

Para lograrlo creemos que el camino más expedito y eficiente es aprobar una ley corta, lo más simple posible y que no requiera de una posterior reglamentación para entrar en vigencia.

Creemos que la ley debe evitar ambigüedades y corregir aquellas existentes (LGUC – LOCM) y evitar introducir materias que requieren un proceso mayor de discusión e implementación.

Por lo anterior es necesario presentar unas indicaciones precisas pero efectivas. Es por ello que hemos dividido y analizado el proyecto de ley en 6 áreas temáticas, de las cuales a nuestro juicio solo 3, van en directa relación con el objetivo de la ley y que, con algunas precisiones, permitirán cumplir con el objetivo deseado.

## 1. Reducción de plazos por carga DOM y responsabilidades asociadas. ✓

Corresponde a los artículos que inciden en la carga laboral de las DOM (reducir revisión/permisos declarados), establecer un nuevo procedimiento para proyectos de menor envergadura, y las responsabilidades de los DOM (Correspondencia entre LGUC y LOCM) y de los profesionales.

## 2. Responsabilidad profesionales ✗

Estas indicaciones no aportan a la agilización de plazos. Confunden las labores profesionales de cada uno. Ej. El arquitecto es el responsable del diseño y de cumplir las normas, en cambio el revisor solo es responsable del cumplimiento normativo. Si se cometen errores de diseño o incluso faltas a la verdad del arquitecto, el revisor no puede hacerse responsable.

Por otra lado existe un error en incluir como responsabilidad de los profesionales las normas técnicas.

## 3. Reclamaciones ✗

El silencio negativo no es un incentivo a cumplir los plazos, sin perjuicio que además ya está contemplado en la ley vigente. Las Seremi (RM) no tiene capacidad para cumplir los plazos.

## 4. Infracciones y sanciones X

Estas indicaciones no aportan al objetivo de la Ley. En toda legislación bien abordada se crea un ente especializado con las capacidades técnicas para resolver las infracciones ( ej. superintendencia medio ambiente) En la actualidad las DOM fiscalizan poco, esto no cambia dicho escenario.

El proyecto establecía sanciones DOM (sueldo) y a los profesionales.

## 5. Certeza y transparencia ✓

De acuerdo con incluir procesos de transparencia y avisos en la medida de evitar reclamaciones tardías.

## 6. Establecimiento de plazos otras instituciones y otras leyes. ✓

# TEMAS QUE ABORDÓ EL PROYECTO DE LEY

---



I. Sobre procesos de revisión y plazos

II. Sobre responsabilidades DOM y responsabilidades de los profesionales en los procesos.

III. Sobre infracciones, sanciones y multas

IV. Sobre proceso de reclamaciones

V. Otras materias.

# CONTENIDO DEL PROYECTO DE LEY

---

## I. Sobre procesos de revisión y plazos.

1. Se precisa el ámbito de acción de las DOM en la revisión de los proyectos.

- a) Revisión solo de Normas urbanística y que se adjuntan los antecedentes (sin revisión), consecuente con ello se modifica la LOCM. Conforme la LGUC. Art. 24 letra g) – Solicitará corregir o reglamentar concepto de “condiciones”. (Artículo 116)
- b) Se incorpora un nuevo procedimiento para poder ejecutar obras, de exclusiva responsabilidad de los profesionales que presentan la declaración jurada. El tipo de proyectos se definirá en la OGUC. El DOM no revisa ni es responsable de revisar. (Art. 116) [\(Art. 119 bis\)](#) y establece derecho de 0,75% del presupuesto (Art. 130)

# OBJETIVOS PROYECTO DE LEY (Observación AOA)

“Reducción de plazos y responsabilidades asociadas”.  
Propuesta AOA proceso de indicaciones

## PERMISOS (100% tramita)

Responsabilidades / vigencia / plazos /  
estructura LGUC y OGUC

## NO PERMISOS – (EXCEPCIONES)

Avisos / instalaciones no habitables /  
instalaciones provisorias / obras  
complementarias

(40% - 50% de los permisos  
son viviendas unifamiliares)

SISTEMA ACTUAL  
Resp. Propietario  
Resp. Profesionales  
Resp. DOM Normas Urbanísticas  
Resp. DOM Procedimiento  
Fiscalización

DECLARACION JURADA  
Resp. Propietario  
Resp. Profesionales  
  
Fiscalización

DECLARACION JURADA  
Resp. Propietario  
Resp. Profesional  
  
Fiscalización



# CONTENIDO DEL PROYECTO DE LEY

---



## 1. Sobre procesos de revisión y plazos. (cont.)

2. Se establecen plazos de respuesta a las empresas sanitarias, energéticas, Seremi de Salud, Conservador de Bienes Raíces. (plazo 10 días) (Art. 106 LGUC)

3. Se establecen plazos diferenciados según la envergadura del proyecto, estableciendo que los proyectos que superan las 1.000 personas de carga de ocupación la DOM de 60 días (30 con revisor), manteniendo los otros en 30 días (15 con revisor) (Art. 118)

4. Se transcribe el plazo para las recepciones (30 días) y establece el procedimiento para realizar observaciones a dicho procedimiento. (Art. 114)

5. Se establece procedimiento para las obras que se permiten ejecutar mediante declaración jurada, el mismo procedimiento para su recepción. (Art. 114 bis)

## OBJETIVOS PROYECTO DE LEY

---

### II. Sobre responsabilidades DOM y de los profesionales:

- a) Se reitera la responsabilidad del arquitecto, y se incluye las **normas técnicas**. (propuesta de corrección)
- b) Se establece la responsabilidad del profesional que realiza la mecánica de suelo, sacándosela al ingeniero de cálculo.
- c) Se modifica la responsabilidad de los revisores independiente y de cálculo estructural de subsidiaria a solidaria, en el ámbito de sus competencias. (propuesta de corrección). Se precisa las funciones de los revisores independientes, delegando en la OGUC en contenido de sus informes. (formato tipo obligatorio)

## OBJETIVOS PROYECTO DE LEY

---



### II. Sobre responsabilidades DOM y de los profesionales:

d) Se hace coherente la LGUC y la LOCM en las responsabilidades de las DOM en la revisión de proyectos.

*“Velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, junto con los instrumentos de planificación territorial correspondientes, en la forma que determine la citada ley.”*

e) Se faculta organismos o instituciones públicas cuya normativa sectorial contemple mecanismos de supervisión, inspección o fiscalización de obras a contar con sus propios ITOs.

### III. Infracciones, Multas y Sanciones

Como se señaló, durante la discusión del proyecto de ley se solicitó eliminar toda materia relacionada a tipo de infracciones (gravísimas, graves, etc.,) sanciones y multas por incumplimiento de las normas legales, reglamentarias y técnicas y las sanciones a los DOM por incumplimiento de plazos (sueldos).

Quedando solo que “las infracciones que no requieran permiso prescribirán en el plazo de un año. (Art. 20 LGUC)”

### IV. Sobre proceso de reclamaciones

- Se establece la obligación de las DOM de publicar resolución con la totalidad de permisos otorgados el mes anterior (plazo hasta el día 15 del mes siguiente). Deber de transparencia activa. (Art. 116 bis C)
- Incorpora a la facultad de la Seremi MINVU de supervigilar además las normas técnicas aplicables al proyecto. (Art. 12 LGUC) (solicita corregir)
- Se incorpora la posibilidad de que el propietario pueda “hacer valer el silencio negativo” en el caso de que el DOM no cumpla los plazos establecidos en la ley, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que sea procedente. (Art. 118)

### IV. Sobre proceso de reclamaciones ante la Seremi (Art. 118 bis)

- a) Los reclamos deberán ser interpuestos por cualquier particular interesado o por el propietario del predio, dentro del plazo de 30 días, contado desde la fecha de publicación de la resolución o de la solicitud de silencio negativo.
- b) Se establece quien es parte interesada y se establece las condiciones de admisibilidad de un reclamo.
- c) Plazos iniciales: 3 días hábiles admisión / 3 días hábiles para solicitar informe DOM / DOM 10 días hábiles para emitir informe
- d) Informar a los particulares reclamados. (defensa) 10 días
- e) Plazos para resolver: 40 días hábiles

### IV. Sobre proceso de reclamaciones ante la Seremi

- f) Establece posibles acciones Seremi: reemplazo, enmienda o la adopción de las medidas que correspondan para restablecer el cumplimiento de las normas infringidas.
- g) Sobre las reclamaciones de silencio negativo, si el proyecto cumple ordenará que se otorgue el permiso, sin más trámite, descuento de los derechos en un 50%
- h) Establece plazo de cumplimiento de lo ordenado por la SEREMI de 5 días hábiles, si cumplido ese plazo la DOM no cumple, se procederá conforme al artículo 15 (envío a la CGR), y estará facultada para dictar la o las resoluciones de reemplazo o enmienda.

## OBJETIVOS PROYECTO DE LEY

---



### IV. Sobre proceso de reclamaciones ante la Seremi

- i) Las resoluciones que resuelva la Seremi podrán ser impugnadas ante la Corte de Apelaciones respectiva por todo particular interesado, dentro del plazo de 15 días hábiles. (Art. 118 Ter)
  
- j) Cuando se interpone un reclamo ante la Seremi, la DOM deberá inhibirse de conocer cualquier reclamación o de iniciar de oficio cualquier revisión, respecto de la misma resolución. (Art. 118 quater)



# OBJETIVOS PROYECTO DE LEY

---



## VI. Otras materias.

- Se agrega frente predial mínimo a la normas urbanísticas, cuya exigencia para subdivisiones, divisiones afectas o loteos, serán exigidas para los nuevos planes reguladores que se formulen, sin embargo contempla un mínimo de 4 mts. (Art. 116 LGUC y Art. Transitorio)
- Se diferencia y reemplaza la subdivisión afecta por división afecta.
- Permite que en un mismo terreno se puedan ejecutar de forma simultánea dos o más permisos de edificación o ampliaciones cuando se trate de establecimientos de salud, educacionales y deportivos, patrocinados por distintos profesionales. La Dirección de Obras Municipales deberá llevar un registro separado del predio y los proyectos que se acojan a este artículo. (Art. 119)
- Incorpora las declaraciones juradas dentro de las posibles paralización de obras cuando estas no se ajustan a lo declarado (idem permiso), incluye normas aplicables y medidas de mitigación. (solicita corregir) (Art. 146)

# GRACIAS

