

**DDU 511**

**CIRCULAR ORD. N°** 0605 /

**MAT.:** Informa publicación de Ley.

Deja sin efecto la Circular Ord. N°392 de fecha 03.10.2023, DDU 487.

**LEY N°21.718, SOBRE AGILIZACIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN.**

**SANTIAGO,** 29 NOV 2024

**A :** SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

**DE :** JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y en el artículo 21 de la Ley Sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, contenida en el artículo 4° de la ley N°21.450 Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, se ha estimado necesario emitir la presente circular con el objeto de informar la publicación en el Diario Oficial, con fecha 29.11.2024, de la Ley N°21.718, sobre agilización de permisos de construcción, con el objeto de aclarar las fechas en que entrarán en vigencia las modificaciones y nuevos preceptos que contempla dicha ley, sobre todo en lo que dice relación con la LGUC y la Ley N°21.450.
2. Consta en la historia de la ley que su objetivo es simplificar y agilizar los procedimientos administrativos vinculados con la construcción y responsabilizar a los organismos intervinientes por las demoras injustificadas en el despacho de documentos esenciales para el desarrollo de un proyecto inmobiliario. Para ello, la Ley N°21.718 modificó los siguientes cuerpos legales:
  - DFL N° 458: Ley General de Urbanismo y Construcciones.
  - Ley N° 18.695: Orgánica Constitucional de Municipalidades<sup>1</sup>.
  - Ley N° 20.703: Que crea y regula los Registros Nacionales de los ITO y de Revisores de Proyectos de Cálculo Estructural y Modifica Normas para Garantizar la Calidad de Construcciones entre otras materias<sup>2</sup>.
  - Ley N°20.071: Que crea y regula el Registro Nacional de Revisores Independientes de Obras de Edificación.
  - Código Orgánico de Tribunales.
  - Ley N°19.496: Que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el decreto con fuerza de ley N°1, de 2006, del Ministerio del Interior

<sup>2</sup> Artículo primero de la Ley N°20.703.

<sup>3</sup> Cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fija el decreto con fuerza de ley N°3, de 2019, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo

- Ley N°21.450: Ley sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional, que aprueba la ley, específicamente su Artículo cuarto<sup>4</sup>
- DL N°1.305: Que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.
- Ley N°20.422: Que establece normas sobre igualdad de oportunidades e inclusión social de personas con discapacidad.
- Ley N°21.442: Que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria.
- Ley N°21.473: Sobre publicidad visible desde caminos, vías o espacios públicos.

3. Es necesario tener presente que la Ley N°21.718 consideró distintos plazos y condiciones para definir la entrada en vigencia de las modificaciones que introdujo a los cuerpos legales antes señalados. En vista de ello, se expondrán las normas de la mencionada ley, agrupándolas en función de su entrada en vigencia.

4. **Grupo 1: Entrada en vigencia a partir del 14.01.2025.**

El artículo primero transitorio de la Ley N°21.718 señala que *"Lo dispuesto en esta ley entrará en vigencia transcurrido el plazo de cuarenta y cinco días corridos, contado desde la fecha de su publicación en el Diario Oficial, con excepción de lo señalado en los artículos segundo y tercero y quinto, transitorios"*. Así, considerando la publicación de la ley en el Diario Oficial, estas normas entrarán en vigencia el 14.01.2025. Antes de esa fecha, esta División profundizará, mediante una circular, sobre las normas que se indican en el cuadro siguiente.

Dentro de este grupo se encuentran las siguientes modificaciones:

I. Decreto con fuerza de ley N°458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones.	
Artículo 11	Precisa las potestades de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU) en aquellos casos en que falta el Director de Obras Municipales.
Artículo 12	Adecuación de la norma que faculta a las SEREMI MINVU para conocer las reclamaciones, considerando las demás modificaciones que se introducen.
Artículo 18	<u>Inciso segundo y tercero:</u> Se realizan precisiones respecto de las obligaciones y responsabilidad del arquitecto y profesional competente que realice el proyecto de cálculo estructural.
	<u>Nuevo inciso cuarto:</u> Establece responsabilidad del profesional competente que realice el estudio de mecánica de suelos y/o los proyectos de socialzado y entibación.
Artículo 20	<u>Inciso final:</u> Se incorpora plazo de prescripción de un año para las acciones a las que se refiere el artículo 20, contado desde la comisión de la infracción, cuando ella diga relación con obras que no requieren permiso.
Artículo 67	<u>Inciso primero:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se incorporan las divisiones afectas y las fusiones dentro de los proyectos que deben cumplir las exigencias que se detallan en el inciso primero del artículo 67. Además, se elimina la mención a la ley N°7.211.</li> <li>- Por otro lado, se precisa que la modificación de deslindes no podrá afectar bienes nacionales de uso público.</li> </ul>
Artículo 116	<u>Inciso primero:</u> Se establece en forma expresa que corresponderá a la OGUC señalar las excepciones que no requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales (DOM) y aquellas en que se habilita su ejecución mediante el uso de otras técnicas. Se incorpora las "técnicas habilitantes" dentro de la LGUC.

<sup>4</sup> Ley sobre gestión de suelo para la integración social y urbana y plan de emergencia habitacional.

	<p><u>Inciso sexto:</u> Se precisan los aspectos que debe revisar la DOM para conceder el permiso o autorización requerida.</p>
	<p><u>Nuevo inciso séptimo:</u> Se aclaran los aspectos que pueden ser abordados en las actas de observaciones y se precisan asuntos procedimentales.</p>
	<p><u>Nuevo inciso octavo:</u> Se habilita al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la División de Desarrollo Urbano (DDU), para dictar instrucciones para la aplicación de la revisión y verificación, incluyendo fichas de revisión y verificación de solicitudes y formularios de actas de observaciones.</p>
	<p><u>Nuevo inciso noveno (anteriormente inciso séptimo):</u> Se incorpora mención a divisiones afectas y a modificación de deslindes<sup>5</sup>.</p>
	<p><u>Nuevo inciso décimo (anteriormente inciso octavo):</u> se reemplaza expresión "subdivisiones afectas" por "divisiones afectas".</p>
Artículo 116 Bis	<p><u>Inciso primero:</u> Reemplaza expresión "edificación" por "construcción".</p>
	<p><u>Inciso segundo:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se precisan las funciones del revisor independiente.</li> <li>- Detalla la finalidad del informe del revisor Independiente.</li> <li>- La DDU tendrá la obligación de elaborar uno o más formatos tipo de informe.</li> <li>- Los informes elaborados por los revisores independientes deberán ajustarse al formato tipo elaborado para estos efectos y el incumplimiento de dicha obligación será <u>causal de rechazo del ingreso de la solicitud del permiso</u>, autorización o recepción.</li> <li>- Los Rev. Independientes no supervisarán el proyecto de cálculo estructural, ni los proyectos de Ingeniería, en su caso.</li> </ul>
	<p><u>Inciso tercero:</u> se modifica responsabilidad del revisor independiente de subsidiaria a responsabilidad solidaria.</p>
Artículo 116 Bis A)	<p><u>Inciso tercero:</u> relativo a la responsabilidad del revisor de cálculo estructural.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se modifica responsabilidad de subsidiaria a responsabilidad solidaria.</li> <li>- Excluye de su ámbito de responsabilidad el estudio de mecánicas de suelo.</li> </ul>
Nuevo inciso en artículo 119	<p><u>Nuevo inciso cuarto:</u> se crea norma de excepción para establecimientos de salud, educacionales y deportivos, que habilita para ejecutar simultáneamente en un mismo predio las obras de edificación aprobadas por la Dirección de Obras Municipales en dos o más permisos de ampliación patrocinados por distintos profesionales, incluyendo las prevenciones que deberá tomar la DOM.</p>
Artículo 130	<p><u>Inciso primero:</u> Se incorpora en tabla de derechos municipales nuevo numeral relativo a los avisos de declaración jurada.</p>
Artículo 143	<p><u>Inciso cuarto:</u> Se incorpora excepción para la inspección técnica de obras de organismos o instituciones públicas cuya normativa sectorial contemple mecanismos de supervisión, inspección o fiscalización de obras, la cual podrá ser desempeñada por profesionales propios, sin necesidad de estar inscritos en el Registro Nacional de Inspectores Técnicos de Obra.</p>
	<p><u>Inciso quinto:</u> Se modifican los aspectos que debe registrar el inspector técnico de obras en el Libro de Obras.</p>
Artículo 144	<p><u>Inciso cuarto:</u> Se precisan aspectos procedimentales de la recepción definitiva (plazos y actas de observaciones).</p>
	<p><u>Inciso quinto:</u> Se modifica la referencia a los artículos que dicen relación con mecanismos de reclamación.</p>
Nuevo artículo 145 bis	<p>Se establece deber de informar a la DOM respecto del cumplimiento de las obligaciones de artículo 70 de la LGUC (cesiones o aportes) y las mitigaciones viales cuando se trate de las obras a las que se refieren los incisos cuarto y quinto de artículo 116 de la LGUC que no requieren permiso de la DOM.</p>

<sup>5</sup> En este inciso noveno se agregó también, como norma urbanística, el frente predial mínimo, materia que se aborda en el punto 7.2. de la presente Circular.

Artículo 179	<u>Inciso primero:</u> se incorpora mención sobre las declaraciones juradas, a las que se refiere el nuevo artículo 144 bis, en precepto que aborda la oportunidad en que deben pagarse los aportes en dinero.
Nuevo artículo 191	Define plazos a los cuales deberán sujetarse las Secretarías Regionales Ministeriales de Salud para dar cumplimiento las obligaciones establecidas en los artículos 69, 71 y 78 del Código Sanitario, en lo referido a viviendas y equipamientos complementarios. Además, se consagra silencio positivo, en caso de no existir pronunciamiento dentro de plazo.
<b>II. Ley N° 18.695, orgánica constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el decreto con fuerza de ley N° 1, de 2006, del Ministerio del Interior.</b>	
Artículo 24	<u>Inciso primero:</u> Se precisan las potestades de las DOM.
	<u>Nuevo inciso final:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se establece expresamente que las DOM deberán dar estricto cumplimiento a las instrucciones que imparta la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva en el marco de su labor de supervigilancia.</li> <li>- Además, dichas direcciones deberán entregar la información que les sea solicitada, dentro del plazo de 20 días.</li> </ul>
<b>III. Artículo primero de la Ley N° 20.703, que Crea y Regula los Registros Nacionales de Inspectores Técnicos de Obra (ITO) y de Revisores de Proyectos de Cálculo Estructural, Modifica Normas Legales para Garantizar la Calidad de Construcciones y Agilizar las Solicitudes ante las Direcciones de Obras Municipales.</b>	
Artículo 7	<u>Numeral 2, literal c):</u> Modifica tipo infraccional de los Inspectores Técnicos de Obras (ITO), a la luz de los cambios introducidos en artículo 143 de Ley General de Urbanismo y Construcciones.
	<u>Numeral 3, literal b):</u> se reemplaza la conjunción "y" que se encuentra a continuación de los vocablos "proyecto estructural" por la expresión "y/o".
	<u>Numeral 3, literal c):</u> Modifica tipo infraccional de los ITO, en el sentido que el estándar que se debe observar en una obra en que ha actuado es el señalado en las normas de construcción aplicables a la ejecución de la obra, o en las especificaciones técnicas del proyecto, en la medida que éstas no sean de un estándar técnico inferior a la normativa vigente.
	<u>Numeral 3, literal d):</u> Modifica tipo infraccional de los ITO, en lo relativo a la obligación de denuncia, la cual deberá referirse al constructor y no al propietario.
Artículo 21	Se modifican los mecanismos de reclamación contra las resoluciones que pongan término al procedimiento sancionatorio contra ITO, correspondiendo aplicar el procedimiento establecido en el párrafo 2° del capítulo IV de la ley N°19.880 (recurso de reposición y jerárquico).
Artículo 22	Se modifican los mecanismos de reclamación contra las resoluciones que pongan término al procedimiento sancionatorio contra los revisores de proyectos de cálculo estructural, correspondiendo aplicar el mismo procedimiento señalado en el artículo anterior.
Artículos 23, 24 y 25.	Se derogan estos artículos que creaban la Comisión Nacional de Apelación y regulaban su funcionamiento, ya que los mecanismos de reclamación se regularán de acuerdo con los artículos 21 y 22.
<b>IV. Ley N°20.071, que Crea y Regula el Registro Nacional de Revisores Independientes de Obras de Edificación.</b>	
Artículo 14	Se modifican los mecanismos de reclamación contra las resoluciones que pongan término al procedimiento sancionatorio contra Revisores Independientes, correspondiendo aplicar el procedimiento establecido en el párrafo 2° del capítulo IV de la ley N°19.880 (recurso de reposición y jerárquico).

Artículo 15	Se deroga este artículo que creaba la Comisión de Apelaciones del Registro porque los mecanismos de reclamación se regularán de acuerdo con el artículo 14.
<b>V. Código Orgánico de Tribunales</b>	
Nuevo Artículo 451	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los conservadores de bienes raíces deberán inscribir los títulos en los registros de propiedad, de hipotecas y gravámenes y de interdicciones y prohibiciones de enajenar, así como las anotaciones marginales, dentro del plazo máximo de veinte días desde la presentación de los requerimientos.</li> <li>- En caso de reparos a las solicitudes, el plazo para inscribir será de diez días, contado desde el reingreso.</li> </ul>
<b>VI. Ley N°19.496, que Establece Normas sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fija el decreto con fuerza de ley N°3, de 2019, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo.</b>	
Artículo 17 D	<p>Inciso duodécimo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se reduce de 45 a 10 días, el plazo para el otorgamiento de la escritura pública de alzamiento de hipotecas y de los demás gravámenes y prohibiciones que se hayan constituido al efecto, y su ingreso para inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.</li> <li>- Se define que el deber del acreedor hipotecario de informar las causales del rechazo mediante respuesta fundada, cuando se niega a efectuar el respectivo alzamiento, y se establece multa cuando los motivos del rechazo no guardan relación con obligaciones directas o indirectas del deudor con el proveedor.</li> </ul>
<b>VII. Ley sobre gestión de suelo para la integración social y urbana y plan de emergencia habitacional, aprobada por el artículo cuarto de la ley N°21.450, que aprueba la ley sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional.</b>	
Artículo 13	<p><u>Inciso segundo:</u> Cuando se presenten solicitudes ante las Secretarías Regionales Ministeriales de Salud respecto de proyectos que formen parte del Plan de Emergencia Habitacional, los plazos definidos en sus normativas sectoriales se reducirán a la mitad, salvo en los casos en que la Subsecretaría de Salud Pública disponga lo contrario mediante resolución fundada.</p> <p><u>Inciso tercero:</u> Cuando se presenten solicitudes ante las empresas concesionarias de servicios sanitarios, eléctricos o de gas respecto de proyectos que formen parte del Plan de Emergencia Habitacional, los plazos definidos en sus normativas sectoriales se reducirán a la mitad, salvo en los casos en que la Superintendencia encargada de su fiscalización disponga lo contrario mediante resolución fundada.</p>
<b>VIII. Decreto ley N°1.305, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.</b>	
Artículo 24	<u>Nuevo inciso final:</u> se establece la obligación de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo de reportar anualmente a División de Desarrollo Urbano el estado de tramitación de permisos, autorizaciones o certificados, seguidos ante las Direcciones de Obras Municipales, y la caracterización de dichas direcciones.
<b>IX. Ley N°20.422, que establece normas sobre igualdad de oportunidades e inclusión social de personas con discapacidad.</b>	
Artículo 11	<u>Inciso quinto:</u> Se reemplaza la expresión "tanto en el momento de otorgar un permiso de edificación y su recepción", por "tanto en la ejecución", con el objeto de aclarar las competencias de la DOM en materia de accesibilidad universal.
<b>X. Disposiciones transitorias.</b>	
Artículo cuarto	Declaraciones juradas obras preliminares

5. **Grupo 2: Entrada en vigencia el 30.05.2025:**

El artículo segundo de las disposiciones transitorias de la Ley N°21.718 dispone: "Las modificaciones relativas a los artículos 116 bis C, 116 bis F, 118, 118 bis, 118 ter y 118 quáter de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; al artículo 151 de la Ley N° 18.695, orgánica constitucional de Municipalidades; a la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, y a la ley N° 21.473, sobre publicidad visible desde caminos, vías o espacios públicos, entrarán en vigencia transcurridos seis meses desde la publicación de la presente ley en el Diario Oficial.". Conforme a ello, estas normas entrarán en vigencia el 30.05.2025.

El detalle de las modificaciones que integran este grupo es el siguiente:

<b>I. Decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones.</b>	
Artículo 116 Bis C	Se sustituye íntegramente dicho precepto: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se definen nuevas medidas de publicidad de permisos, para efectos del cómputo de plazos para reclamar ante las SEREMI MINVU.</li> <li>- Se realizan ajustes a las medidas de publicidad anteriormente definidas en el artículo 116 Bis C.</li> </ul>
Artículo 116 bis f)	<u>Inciso noveno:</u> Adecuación de referencias para reclamación ante SEREMI MINVU respecto de permisos de instalación de antenas.
Artículo 118	<u>Inciso primero:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajustes formales respecto de la regla general en materias de plazos exigibles a la DOM para otorgar permisos de construcción.</li> <li>- Nueva regla especial de plazos respecto de proyectos cuya carga de ocupación sea igual o superior a 1.000 personas, que será de 60 días corridos.</li> </ul>
	<u>Inciso segundo:</u> Ajustes formales considerando la nueva regla especial. Los plazos señalados en el inciso anterior se reducirán a la mitad si a la solicitud se acompaña el informe favorable de un revisor independiente.
	<u>Incisos tercero, cuarto y quinto:</u> Nueva regla de silencio administrativo negativo en materia de solicitudes de permiso de construcción.
Nuevo Artículo 118 bis	Regulación de etapa administrativa de reclamación.
Nuevo Artículo 118 ter	Regulación de etapa judicial de reclamación.
Nuevo Artículo 118 quáter	Establece deber de la DOM de inhibirse de conocer cualquier reclamación o de iniciar de oficio cualquier revisión, respecto de resoluciones en contra de las cuales se haya interpuesto reclamación del artículo 118 bis.
<b>II. Ley N° 18.695, orgánica constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el decreto con fuerza de ley N° 1, de 2006, del Ministerio del Interior.</b>	
Artículo 151	<u>Nuevo inciso segundo:</u> Excluye recurso de ilegalidad municipal respecto de permisos de construcción.
<b>III. Artículo primero de la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria.</b>	
Artículo 53	Adecuación de referencias por nuevo procedimiento de reclamación.
<b>IV. Ley N°21.473, sobre publicidad visible desde caminos, vías o espacios públicos.</b>	
Artículo 15	Adecuación de referencias por nuevo procedimiento de reclamación.

6. **Grupo 3: Entrada en vigencia sujeto a reglamentación en OGUC:**

El artículo tercero de las disposiciones transitorias de la ley N°21.718 señala que "Las enmiendas relativas a los artículos 119 bis, 144 bis, 145 y 146 de la Ley

*General de Urbanismo y Construcciones entrarán en vigencia una vez publicada en el Diario Oficial la modificación a la Ordenanza General que reglamente las materias indicadas en dichos artículos. Tal modificación será dictada dentro del plazo de un año, contado desde la publicación de esta ley en el Diario Oficial”.*

Las normas que forman parte de este grupo, y que entrarán en vigencia una vez que se modifique la OGUC para reglamentar dichos artículos, son las siguientes:

I. <b>Decreto con fuerza de ley N°458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones.</b>	
Nuevo artículo 119 bis	Declaraciones juradas de inicio de obras.
Nuevo artículo 144 bis	Declaraciones juradas de término de ejecución.
Artículo 145	Adecua incisos primero y segundo, en consideración a nueva redacción de inciso primero del artículo 116 y al nuevo artículo 144 bis, estableciendo la prohibición de habitar una obra antes de su recepción o archivo de declaración jurada de término de ejecución.
Artículo 146	<p><u>Inciso segundo:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Adecuación formal considerando lo dispuesto en el nuevo artículo 119 bis.</li> <li>- Amplía, expresamente, potestad de paralización a aquellos casos en que una obra se estuviere ejecutando en disconformidad con la normativa aplicable o sin haber ingresado la resolución que aprueba el informe de mitigación, de ser procedente.</li> </ul>

## 7. **Situaciones especiales:**

### 7.1. **Inciso segundo del artículo 106 de LGUC.**

La Ley N°21.718 agregó el siguiente nuevo inciso segundo en el artículo 106 de la LGUC: *“Las empresas a las que corresponda proveer a la obra de servicios sanitarios y de servicios energéticos que señale la Ordenanza General deberán acompañar toda la información que sea requerida por el proyecto de construcción en el plazo de diez días, contado desde que se les formule la solicitud por medio de sus canales institucionales”.*

Considerando el tenor literal de dicho precepto, su entrada en vigencia está supeditada a una modificación de la OGUC donde se indique expresamente cuáles son los casos en que resulta aplicable dicha obligación.

### 7.2. **Frente Predial Mínimo.**

La ley N°21.718 introdujo el “Frente predial mínimo” dentro del listado de normas urbanísticas del inciso noveno (anteriormente inciso séptimo) del artículo 116 de la LGUC. Sin perjuicio de ello, en el artículo quinto de las disposiciones transitorias se señaló que:

*“Artículo quinto.- Lo dispuesto en el nuevo inciso noveno del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en lo relativo al frente predial mínimo como norma urbanística solo producirá efectos respecto de solicitudes de permiso de subdivisión, loteo o urbanización de predios regidos por instrumentos de planificación territorial que hayan definido dicha norma con posterioridad a la fecha de publicación de la presente ley en el Diario Oficial. Con todo, respecto de estas solicitudes, la accesibilidad mínima a un predio deberá contemplar, al menos, cuatro metros de ancho y cumplir con las exigencias que actualmente establece la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General”.*

En razón de lo anterior se debe señalar lo siguiente:

- a) El frente predial mínimo es una nueva norma urbanística que se incorpora en el listado taxativo del inciso noveno (inciso séptimo antes de la Ley N°21.718) del artículo 116 de la LGUC, que solo será exigible respecto de solicitudes de permisos de subdivisión, loteo o urbanización -no aplicable por lo tanto

respecto de solicitudes de permiso de edificación, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación o demolición- y solo producirá efectos en predios regidos por instrumentos de planificación territorial que hayan definido dicha norma con posterioridad al 29.11.2024 (fecha de publicación de la ley N°21.718 en el Diario Oficial).

- b) Por consiguiente, las normas de frente predial mínimo que se hayan aprobado en instrumentos de planificación territorial con anterioridad a la mencionada fecha, no podrán ser exigidas respecto de ninguna solicitud de permiso de construcción.
- c) Por otro lado, a partir de la fecha de publicación de la Ley N°21.718, los instrumentos de planificación territorial, aun cuando ya hayan iniciado su formulación o su modificación, podrán incorporar esta norma urbanística, definiendo exigencias de frente predial mínimo, atendiendo a las características particulares de cada territorio, teniendo presente que esta norma regula la dimensión mínima que deberá respetar cada uno de los predios resultantes de una subdivisión, loteo o urbanización en su deslinde común con la línea oficial.
- d) Las solicitudes de permiso de subdivisión, loteo o urbanización, que se presenten **a partir de la fecha de publicación de la Ley N°21.718** y hasta antes de la entrada en vigencia del IPT que incorpore la norma de frente predial mínimo, **deberán cumplir con una accesibilidad mínima a cada predio resultante de al menos cuatro (4) metros de ancho**, y con las demás exigencias que establece la LGUC y su Ordenanza General, de acuerdo con lo definido en el artículo quinto de las disposiciones transitorias. La mencionada exigencia de accesibilidad mínima, que es distinta a la norma de frente predial mínimo que se mide en el deslinde común con la línea oficial, se debe entender en consonancia con lo dispuesto en el artículo 68 de la LGUC<sup>6</sup> para garantizar que los lotes que se generen a consecuencia del proceso de división y urbanización cuenten de forma continua con un acceso desde y hacia un espacio público<sup>7</sup> que les permita la utilización del predio y la conexión con la red vial pública.
- e) Considerando la nueva regulación permanente y transitoria, se deja sin efecto la Circular Ord. N°392 de fecha 03.10.2023, DDU 487.

#### 8. Próximos pasos:

En lo sucesivo, y dentro de los plazos establecidos por los artículos transitorios, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo se abocará a la elaboración y publicación de circulares respecto de los nuevos preceptos de la LGUC, de los informes tipo, fichas de revisión y formatos tipo establecidos en la Ley, además de las modificaciones a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que mandata la misma.

Saluda atentamente a Ud.,



**VICENTE BURGOS SALAS**  
JEFE DE DIVISION DE DESARROLLO URBANO

JAY / AUC / JPB / ODM  
**DISTRIBUCIÓN:**

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo

<sup>6</sup> Artículo 68° de la LGUC: "Los sitios o lotes resultantes de una subdivisión, loteo o urbanización, estén edificados o no, deberán tener acceso a un espacio de uso público y cumplir con las disposiciones de la presente ley, su Ordenanza y el Plan Regulador correspondiente".

<sup>7</sup> Conforme a la definición en el artículo 1.1.2. de la OGUC, el espacio público corresponde a un "bien nacional de uso público, destinado a circulación y esparcimiento entre otros".



3. Sra. Contralora General de la República
4. Sres. Gobernadores Regionales, todas las regiones.
5. Biblioteca del Congreso Nacional.
6. Sres. Jefes de División MINVU.
7. Contraloría Interna MINVU.
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
9. Sres. Directores Regionales SERVIU.
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
13. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano)
14. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D.D.U.I. SEREMI MINVU Regionales
16. Ministerio del Medio Ambiente.
17. Colegio de Arquitectos de Chile.
18. Instituto de la Construcción.
19. Cámara Chilena de la Construcción.
20. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA)
21. Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI)
22. Asociación Chilena de Municipalidades (AChM)
23. Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI)
24. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH)
25. Consejo Nacional de Desarrollo Territorial.
26. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales
27. Centro de Documentación (CEDOC) MINVU
28. OIRS
29. Jefe SIAC
30. Archivo DDU
31. Oficina de Partes DDU
32. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285