

¿Cómo se aplicará la nueva ley de permisos de construcción?

El 30 de mayo pasado se dictó por la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, la Circular DDU N°525, que informa las normas a las que se refiere el artículo segundo transitorio de la [Ley N°21.718 sobre Agilización de Permisos de Construcción](#) con entrada en vigencia el 30 de mayo de 2025, impartiendo instrucciones al efecto (“[DDU N°525](#)”). Entre otras materias, establece la vigencia diferida de las normas relativas a las obligaciones de publicidad de los permisos otorgados por las Direcciones de Obras Municipales (“[DOM](#)”) y la SEREMI de Vivienda y Urbanismo (“[SEREMI MINVU](#)”), además de los nuevos plazos para dar respuesta a solicitudes de permisos; el silencio administrativo negativo y el nuevo régimen de reclamaciones en contra de las resoluciones de la DOM.

1. Respecto a la **obligación de publicación de los permisos y autorizaciones** que otorguen la DOM y la SEREMI MINVU respectiva, se destaca:

- Las Municipalidades deben publicar en su sitio web, a más tardar el 5° día hábil de cada mes, una resolución emitida por la DOM con el listado de todos los permisos y autorizaciones que hubiesen sido otorgados durante el mes anterior, junto con una copia de aquellos. La publicación deberá dejar expresa constancia de la fecha en que se realiza.
- Dentro del 10° y el 15° día hábil de cada mes, la SEREMI MINVU respectiva deberá publicar en su sitio web o, en su defecto, en el del MINVU, una resolución que informe las fechas y formas en que se realizaron las publicaciones dejando constancia de las DOM que no hayan cumplido con la obligación dentro de plazo.
- El incumplimiento de esta obligación por parte de las SEREMI MINVU, no afectará el cómputo de plazos para efectos de las impugnaciones (artículo 118 bis) respecto de aquellos permisos y autorizaciones contenidos en la resolución de la DOM publicada en el sitio web municipal.
- Desde la publicación realizada por la DOM o la SEREMI MINVU, se presumirá el conocimiento de éstas, contabilizándose los plazos para la impugnación de las resoluciones.
- El incumplimiento de las normas de publicidad significará una infracción al deber de transparencia activa (Ley N°20.285), acarreando las responsabilidades respectivas.

2. Respecto a las modificaciones a los **plazos para el otorgamiento de permisos por la DOM**. En tal sentido:

- El plazo extendido de 60 días en los casos que la carga de ocupación sea igual o superior a 1.000 personas, será aplicable independientemente de otras características del inmueble, como el uso de suelo o el destino de la edificación proyectada.
- La DOM contará con un plazo de 30 o 60 días para la revisión inicial, en el que pueden formularse observaciones, como para la revisión posterior, en cuyo caso, el plazo comenzará una vez presentada la subsanación de las observaciones.
- Reitera que el informe favorable del revisor independiente reducirá el plazo a la mitad, a 15 y 30 días respectivamente.
- Aclara que el plazo de 60 días no será aplicable a las solicitudes de aprobación del anteproyecto ni a las recepciones definitivas, ya que el plazo aplicable en estos casos es de 15 y 30 días, según corresponda. Al contrario, será aplicable desde el 30 de mayo de 2025, a todas las solicitudes de permiso de edificación que cumplan con la exigencia indicada.

3. Se profundiza en la regulación del **silencio administrativo negativo**, introducido por la Ley N°21.718, así:

- Precisa que el silencio negativo no aplica solamente por el transcurso del tiempo, sino que se requiere que sea solicitado por el titular del proyecto. En este caso, aquel se entenderá rechazado desde que el particular realiza la presentación ante la DOM solicitando su voluntad de tener por rechazada la solicitud de permiso de construcción.
- En los casos que el particular decida no hacer valer el silencio, la DOM no podrá omitir su pronunciamiento respecto de la solicitud.
- El silencio administrativo negativo aplica sin perjuicio de las responsabilidades administrativas procedentes por el incumplimiento del plazo establecido para la revisión del proyecto.

4. Se detalla el **procedimiento y requisitos de la reclamación ante la SEREMI MINVU** de las resoluciones de la DOM:

- Se indican las actuaciones reclamables ante la SEREMI MINVU y las causales para la interposición del reclamo.
- Se especifica el medio de presentación del reclamo, plazos para interposición y los requisitos del escrito.
- Se especifica el procedimiento interno ante la SEREMI MINVU. En este caso, se realizará un examen de admisibilidad, y luego se solicitará informe a la DOM recurrida. También, establece las formalidades y contenidos de la resolución de la SEREMI MINVU que se pronuncia sobre el reclamo, resaltando el plazo de 40 días hábiles para pronunciarse respecto de la reclamación, contados desde la solicitud de informe a la DOM, inhibición y comunicación de la reclamación al propietario del inmueble cuando corresponde. Asimismo, refiere a la remisión y publicación de la resolución y la impugnación de la resolución de la SEREMI MINVU ante la Corte de Apelaciones competente.
- Se reitera la limitación al reclamo de ilegalidad municipal, en relación a las resoluciones de la DOM que sean objeto de la reclamación contenida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Finalmente, adjunta modelos para las resoluciones de la DOM y SEREMI MINVU para cumplir con la publicidad y la presentación para hacer valer el silencio administrativo negativo, y deja sin efecto la [DDU N°307](#) y se modifica la [DDU N°284](#).

Las instrucciones de la DDU entraron en vigor el pasado **30 de mayo de 2025**, misma fecha en que entraron en vigencia las disposiciones del artículo segundo transitorio de la [Ley N°21.718](#).

Más información sobre la Ley N°21.718 sobre agilización de permisos de construcción, revisa nuestra [alerta legal](#).

Más información sobre la DDU N°525, revise el siguiente [enlace](#).

contacto



**Eduardo
Cordero**

ecordero@guerrero.cl



**Martín
Santa María**

msantamaria@guerrero.cl



**José Gabriel
Undurraga**

jgundurraga@guerrero.cl



**Manuel
Núñez**

mnunez@guerrero.cl



**Roberto
Burgos**

rburgos@guerrero.cl



**Begoña
Albornoz**

balbornoz@guerrero.cl



**Sofía
Cisterna**

scisterna@guerrero.cl



**Francisco
González**

fgonzalezg@guerrero.cl



**Javiera
González**

jgonzalezn@guerrero.cl



**Ignacio
Ricke**

Procurador