

## LEY N° 21.826: MODIFICACION DE PLAZOS Y REFORMAS AL SISTEMA DE RECLAMACIONES FRENTE A LAS DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES



DIEGO GUTIÉRREZ



MANUEL GREZ

El 24 de junio de 2026 se publicó en el Diario Oficial la Ley N° 21.826, que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, la “**LGUC**”). La nueva normativa convierte plazos de días corridos a días hábiles, incorpora un examen de admisibilidad formal, introduce modificaciones al sistema de reclamaciones ante la SEREMI, entre otros cambios, con el objetivo de agilizar la obtención de permisos de urbanización y edificación.

## Modificación de plazos



La ley modifica los plazos que tienen las Direcciones de Obras Municipales (en adelante, las “**DOM**”) para pronunciarse sobre las distintas solicitudes, sustituyendo días corridos por días hábiles.

Tipo de solicitud	Plazo anterior	Nuevo plazo
General	30 días corridos	25 días hábiles
Con informe favorable de revisor independiente	15 días corridos	15 días hábiles
Carga de ocupación $\geq$ 1.000 personas	60 días corridos	50 días hábiles
Carga $\geq$ 1.000 con revisor independiente	—	30 días hábiles
Obras menores / autorizaciones de fusión	Plazo general (30 días corridos)	15 días hábiles (plazo específico nuevo)
Recepción definitiva (parcial o total)	30 días corridos (art. 144)	Mismos plazos del art. 118

## Examen de admisibilidad formal



Se incorpora una etapa previa al inicio del plazo de revisión: el examen de admisibilidad formal. La DOM deberá verificar, dentro de los primeros 5 días hábiles, que la solicitud contenga todos los antecedentes exigidos y que estos corresponden al proyecto presentado. Si detecta deficiencias, deberá declararla inadmisibile mediante resolución fundada. Si no emite esa resolución dentro del plazo indicado, la solicitud se entiende acogida a trámite (“silencio positivo”).

## Sistema de reclamaciones



La ley modifica el procedimiento de reclamación ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI):

- (i) Solo podrán reclamar el particular interesado o el propietario del predio, dentro del plazo de 30 días desde la publicación o notificación de la resolución.
- (ii) La SEREMI tendrá un plazo de 40 días hábiles para resolver los reclamos y solo podrá pronunciarse sobre las peticiones concretas planteadas y las normas que se estimen infringidas.
- (iii) Si acoge la reclamación y ordena al DOM otorgar el permiso, los derechos municipales se reducirán en un 50%, debiendo pagarse un monto equivalente a la SEREMI, a beneficio fiscal.
- (iv) Las resoluciones de la SEREMI solo podrán impugnarse mediante recurso de reposición, dentro del plazo de 30 días desde su publicación o notificación.

## Sistema de reclamaciones



- (v) Si la SEREMI no se pronuncia dentro de los 40 días hábiles, el interesado puede recurrir directamente a la Corte de Apelaciones, previa certificación del vencimiento del plazo sin pronunciamiento.
- (vi) La impugnación ante la Corte de Apelaciones debe presentarse dentro de 15 días hábiles administrativos desde la notificación de la resolución que resuelve el reclamo o desde que opere el silencio administrativo.
- (vii) Cuando la Corte acoja el reclamo, dejará sin efecto el acto impugnado, ordenará el remplazo de la resolución reclamada y, a solicitud del interesado, deberá pronunciarse sobre la procedencia de indemnización de perjuicios, cuya cuantía se discutirá en juicio sumario.

## Responsabilidad de los proyectistas de especialidades



La ley establece expresamente la responsabilidad directa y autónoma del profesional o técnico que realice proyectos de especialidades por los errores que generen daños o perjuicios. Esta responsabilidad opera con independencia de la que corresponde al arquitecto proyectista y al propietario de la obra.

## Informes de Mitigación de Impacto Vial



Se modifica el régimen de vigencia de las resoluciones que aprueban Informes de Mitigación de Impacto Vial (en adelante, el “**IMIV**”):

- (i) **Regla general:** vigencia de 3 años desde la notificación de la resolución aprobatoria, para efectos de obtener el permiso. Una vez obtenido el permiso, la vigencia se extiende hasta un máximo de 10 años para solicitar la recepción definitiva de las obras respectivas.
- (ii) **Proyectos con IMIV de categoría básica o intermedia:** la resolución aprobatoria no es requisito para obtener el permiso, sino solo para la recepción definitiva. En estos casos, la vigencia de la resolución es de 10 años directamente desde su notificación.

En ambos casos, la resolución que aprueba el respectivo informe debe revisarse si el proyecto experimenta modificaciones, para verificar la suficiencia de las medidas. Si vencidos los plazos no se pide la recepción, o si habiéndose solicitado es rechazada, el titular deberá presentar un nuevo IMIV. Lo anterior no afecta las etapas con mitigaciones parciales ya ejecutadas y recepcionadas, y que la resolución aprobatoria las haya considerado.

## Publicidad exterior aplicación de la ley



La ley modifica también la Ley N° 21.473, sobre publicidad visible desde caminos, vías o espacios públicos. A partir de su vigencia, la DOM deberá pronunciarse por escrito sobre las solicitudes de permiso de publicidad en un plazo de 30 días desde su presentación. Si el permiso es denegado —expresa o tácitamente, conforme al artículo 118 de la LGUC—, el petitionario podrá reclamar ante la SEREMI bajo el mismo régimen de los artículos 118 bis, 118 ter y 118 quáter.

## Aplicación y aspectos a considerar



**Aplicación:** Las modificaciones se aplican únicamente a solicitudes de permisos, autorizaciones y reclamaciones presentadas con posterioridad al 24 de junio de 2026. Las tramitaciones en curso continúan rigiéndose bajo las normas anteriores.

**Plazos:** La conversión de días corridos a días hábiles puede implicar, en la práctica, plazos más extensos en términos de calendario. Asimismo, la ley no incluyó otros trámites y solicitudes que deben gestionarse ante la DOM, como las modificaciones o rectificaciones de deslindes, que quedan sin plazo asignado.

**Silencio Negativo:** No opera automáticamente; requiere que el solicitante manifieste expresamente su voluntad de tener la petición por rechazada. Su sola presentación impide a la DOM pronunciarse y hace correr los plazos de impugnación ante la SEREMI.

## Aplicación y aspectos a considerar



**Impugnación:** Falta de claridad de si la interposición del recurso de reposición del artículo 118 bis es requisito habilitante para recurrir ante la Corte de Apelaciones en contra de la resolución de la SEREMI. El citado artículo señala que las resoluciones emitidas por la SEREMI solo podrán impugnarse mediante recurso de reposición y que la resolución que rechace total o parcialmente la reposición podrá ser impugnada conforme al mecanismo del artículo 118 ter, pero éste, a su vez, establece que los plazos para su interposición corren desde la notificación de la resolución que resuelve el reclamo (no la reposición) o desde el vencimiento del plazo que tiene la SEREMI para pronunciarse de conformidad a la letra f) del 118 bis.

**Acción Indemnizatoria:** El derecho a solicitar indemnización, procede solo a solicitud del interesado cuando la Corte de Apelaciones acoja el reclamo y no necesariamente de oficio. En tal caso, se discutirá en juicio sumario únicamente la cuantía, quedando firme la ilegalidad declarada por la Corte.

**Responsabilidad:** La nueva regla de responsabilidad directa de los proyectistas de especialidades obliga a revisar cómo se distribuyen, limitan y aseguran las responsabilidades entre los profesionales intervinientes en contratos de construcción y otros proyectos inmobiliarios.

## Dudas o consultas



Dudas o consultas sobre este tema, contactar a:

**Diego Gutiérrez** [dgutierrez@riedfabres.cl](mailto:dgutierrez@riedfabres.cl)

**Manuel Grez** [mgrez@riedfabres.cl](mailto:mgrez@riedfabres.cl)