

# Ley 21826

MODIFICA TEXTOS LEGALES QUE INDICA PARA AGILIZAR LA OBTENCIÓN DE PERMISOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Publicación: 24-JUN-2026 | Promulgación: 15-JUN-2026

Versión: Única De : 24-JUN-2026

Url Corta: <https://bcn.cl/TGcRoz>



LEY NÚM. 21.826

MODIFICA TEXTOS LEGALES QUE INDICA PARA AGILIZAR LA OBTENCIÓN DE PERMISOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

Teniendo presente que el H. Congreso Nacional ha dado su aprobación al siguiente proyecto de ley que tuvo su origen en una moción del exdiputado Juan Fuenzalida Cobo; de la diputada Emilia Nuyado Ancapichún; del diputado Héctor Ulloa Aguilera; de las exdiputadas Marcia Raphael Mora y Danisa Astudillo Peiretti, y de los exdiputados Felipe Donoso Castro, Tomás Hirsch Goldschmidt y Jorge Saffirio Espinoza,

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 18:

a) Intercálase el siguiente inciso quinto, nuevo:

"El profesional o técnico que realice proyectos de especialidades deberá cumplir con todas las normas aplicables a dichos proyectos y será responsable por los errores en que haya incurrido en el ejercicio de sus funciones cuando de ellos se han derivado daños o perjuicios."

b) En el inciso séptimo, que pasa a ser inciso octavo, introdúcese, a continuación de la expresión "ingeniero constructor o constructor civil,", lo siguiente: "o con el técnico que actúe por ellas en la realización de proyectos de especialidades, según corresponda,".

3. En el inciso final del artículo 116:

a) Reemplázase la frase "durante el plazo de sesenta días contado desde la fecha de su aprobación u otorgamiento, una nómina con los anteproyectos, subdivisiones y permisos a que se refiere este artículo", por la siguiente: "la resolución a que se refiere el inciso primero del artículo 116 bis C)".

b) Suprímese la frase "informar al concejo y a las juntas de vecinos de la unidad vecinal correspondiente y".

c) Reemplázase la frase "dichas aprobaciones o permisos" por la siguiente: "dichos permisos o autorizaciones, con observancia de lo dispuesto en la ley N°

19.628, sobre protección de la vida privada, o la normativa que la reemplace".

4. En el artículo 116 bis C):

a) Suprímese el inciso tercero.

b) En el inciso cuarto, que pasa a ser inciso tercero:

i. Reemplázase la expresión "establecerá la" por "establecerá otra".

ii. Intercálase, entre las expresiones "se podrá informar" y "al público", lo siguiente: "la resolución que se indica en el inciso primero del presente artículo".

iii. Reemplázase la frase "de la aprobación de anteproyectos, autorizaciones para subdividir, permisos de edificación, de urbanización o de cambio de destino de un edificio existente. Entre dichas medidas,", por lo siguiente: ". Sin perjuicio de lo anterior,".

iv. Suprímese la frase "y la publicación a través de algún medio de circulación local, como radio o periódico".

5. Reemplázase en el literal a) del inciso segundo del artículo 116 bis D) la expresión "inciso tercero" por "inciso cuarto".

6. En el artículo 118:

a) En el inciso primero:

i. Reemplázase la expresión "treinta días" por "veinticinco días hábiles".

ii. Reemplázase la oración final "El plazo antes indicado será de sesenta días en proyectos cuya carga de ocupación sea igual o superior a 1.000 personas." por la siguiente: "Dicho plazo será de quince días hábiles si a la solicitud se acompaña informe favorable de un revisor independiente, con inscripción vigente en el registro a que se refiere el inciso primero del artículo 116 bis.".

b) Reemplázase el inciso segundo por el siguiente:

"Excepcionalmente, los plazos indicados en el inciso anterior serán de:

a) Cincuenta días hábiles en proyectos de edificación cuya carga de ocupación sea igual o superior a 1.000 personas, o de treinta días hábiles si a dicha solicitud se acompaña informe favorable de un revisor independiente.

b) Quince días hábiles en el caso de solicitudes de permisos de edificación de obras menores o de autorizaciones de fusión.".

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

"El Director de Obras Municipales deberá realizar un examen de admisibilidad formal destinado a verificar que se acompañan los antecedentes exigidos para cada tipo de solicitud y que aquéllos corresponden al proyecto respectivo. Si la solicitud no cumple con dichas exigencias declarará su inadmisibilidad mediante resolución, con indicación de la causal que funda el rechazo del ingreso. Lo dispuesto en los artículos 12 y 118 bis será aplicable al caso de las resoluciones que declaren inadmisibles una solicitud. La solicitud se entenderá acogida a trámite si el Director de Obras Municipales no emite aquella resolución dentro de los primeros cinco días hábiles, contados desde la fecha de su presentación.".

d) Reemplázase en el inciso tercero, que pasa a ser inciso cuarto, la frase "Transcurrido el plazo respectivo" por "Transcurridos los plazos establecidos en los incisos primero y segundo".

7. 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).

La secretaría regional ministerial sólo se pronunciará respecto de las peticiones concretas que consten en el o los escritos de reclamación, y de la o las normas legales, reglamentarias o del instrumento de planificación territorial que se estiman infringidas por el o los particulares interesados.

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".

d) Añádense los siguientes incisos segundo, tercero y cuarto:

"Las resoluciones emitidas por las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11, sólo podrán ser impugnadas mediante el recurso de reposición contemplado en el Párrafo 2° del Capítulo IV 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.

El recurso de reposición deberá ser interpuesto por cualquier 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 de la resolución, efectuada de conformidad con el inciso primero del artículo 116 bis C), o desde la notificación de la resolución respectiva, según corresponda.

La resolución que rechace total o parcialmente la reposición sólo podrá ser impugnada ante la Corte de Apelaciones respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 ter."

8. 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."

9. Elimínase el inciso octavo del artículo 119 bis.

10. En el artículo 144:

a) Incorpórase el siguiente inciso cuarto, nuevo, readequándose el orden correlativo de los incisos siguientes:

"A las recepciones definitivas parciales o totales les resultará aplicable lo dispuesto en el artículo 118."

b) Reemplázase en el inciso cuarto, que pasa a ser inciso quinto, la frase "el plazo de treinta días" por "los plazos indicados en los incisos primero y segundo del artículo 118".

11. En el artículo 172:

a) Reemplázase el 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 N° 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 quáter de esa ley."

Artículo 3.- Reemplázase en el inciso final del artículo 151 del decreto con fuerza de ley N° 1, de 2006, del Ministerio del Interior, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 18.695, orgánica constitucional de Municipalidades, la expresión "la letra a)" por "las letras a), b), c) y g)".

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo primero.- La presente ley entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial.

Artículo segundo.- Las modificaciones que introduce la presente ley sólo se aplicarán a las solicitudes de permisos o autorizaciones que se presenten con posterioridad a su entrada en vigencia.

Artículo tercero.- Las modificaciones que introduce la presente ley sólo se aplicarán respecto de las reclamaciones que se presenten con posterioridad a su entrada en vigencia.

Aquellas reclamaciones presentadas con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley continuarán tramitándose conforme a las normas vigentes a la fecha de su presentación."

Y por cuanto he tenido a bien aprobarlo y sancionarlo; por tanto, promúlguese y llévese a efecto como Ley de la República.

Santiago, 15 de junio de 2026.- JOSÉ ANTONIO KAST RIST, Presidente de la República.- Iván Poduje Capdeville, Ministro de Vivienda y Urbanismo.- Claudio Alvarado Andrade, Ministro del Interior.- Fernando Rabat Celis, Ministro de Justicia y Derechos Humanos.- Louis de Grange Concha, Ministro de Obras Públicas.- Louis de Grange Concha, Ministro de Transportes y Telecomunicaciones.

Lo que transcribo para su conocimiento.- Natalia Aguilar Bravo, Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.