



**PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA 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, PARA SIMPLIFICAR LOS
PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DE CONSTRUCCIÓN**

I. CONSIDERANDOS

El sector inmobiliario es muy relevante para el desarrollo del país, tanto desde el punto de vista económico como social. Además de su impacto evidente en materia de provisión de viviendas para las familias e infraestructura para el país, también es una fuente significativa de empleo dado el uso intensivo de mano de obra que requiere. Este sector contribuye también generando un círculo virtuoso en la economía considerando la cadena de insumos y servicios asociados a esta actividad, así como promoviendo nuevas inversiones como la apertura de nuevos establecimientos educacionales, centros comerciales o servicios entre otros.

Pese a este innegable aporte, la construcción es una actividad que se ha visto duramente interpelada durante los últimos años debido al alto costo de las viviendas, lo que no solo ha perjudicado a las familias que no cuentan con capacidad económica para acceder a este mercado, sino que también para las mismas empresas que dejan de contar con condiciones competitivas para mantener los proyectos, situación que ha llevado a la insolvencia a muchas de ellas, varias de las cuales han



debido iniciar procedimientos concursales de liquidación. Estas condiciones hacen prever que para el año 2023 la inversión inmobiliaria caería un 45%, llegando a su peor desempeño en quince años¹.

El problema más complejo que deben sortear los proyectos inmobiliarios hoy en día es la excesiva demora en los trámites que exige la ley para poder desarrollar proyectos inmobiliarios. De conformidad con los datos expuestos por la Cámara Chilena de la Construcción de La Serena ante la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputados, el día 9 de noviembre de 2022, existe una serie de plazos que tardan más de lo debido en cada trámite administrativo relacionado con un proyecto de construcción, como se demostraría en la siguiente tabla²:

PROCESOS	MESES
Anteproyecto ante la Dirección de Obras Municipales	3
Informe de mitigación vial (IMIV) ante el Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones	6
Permiso de Edificación ante la Dirección de Obras Municipales	3
Construcción	15
Recepción Municipal	2
Inscripción en Conservador de Bienes Raíces	1

¹ Véase en: <https://www.elmercurio.com/blogs/2022/10/14/102104/inversion-inmobiliaria-caeria-45.aspx>.

² Sesión ordinaria de la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputados del día 9 de noviembre de 2022.



Resolución del Serviu para DS 19	2
	Total: 32

Este marco regulatorio, además del promedio de duración que oscila entre los dos años y medio y los tres años, conlleva una serie de complejidades que explican la situación que experimenta el rubro de la construcción, dentro de las cuales destacan:

- Existen múltiples organismos públicos que intervienen en la aprobación de los proyectos, lo que se traduce en un exceso de burocratización.
- Falta precisión en los plazos de respuesta, lo que da lugar a ambigüedad jurídica.
- Existe un amplio espacio de discrecionalidad administrativa.
- Hay deficiente fiscalización de las empresas de servicios básicos.
- Se ha evidenciado una falta de coordinación entre los servicios públicos que participan del proceso.

Todas estas circunstancias son caldo de cultivo para consolidar un proceso en que las demoras de las autoridades administrativas son excesivamente largas, lo que además de afectar la solicitud y la aprobación del permiso de edificación, también dificulta posicionar los contratos de construcción dentro de las diferentes etapas de transitoriedad de la gradual eliminación del Crédito Especial de las Empresas Constructoras (CEEC), lo que conlleva descalces presupuestarios. De hecho, la situación es tan paradójica, que si se suman los meses que tarda un informe de



mitigación vial y el permiso de edificación, se supera el plazo máximo exigido por el SERVIU de un mes para la firma de convenio y de seis para iniciar obra.

Es imperativo avanzar hacia un sistema de ventanilla única en el que se simplifiquen los procesos administrativos y se optimicen los esfuerzos públicos, existiendo certeza de la duración y la contabilidad de los plazos y en que sea la autoridad pública la que asuma la responsabilidad de la demora y no los emprendimientos ni las familias que desean optar a una vivienda.

II. IDEAS MATRICES DEL PROYECTO DE LEY

1. Simplificar los procedimientos administrativos de construcción que contemplan al ante proyecto de construcción, el informe de mitigación de impacto vial y el permiso de edificación para reducir los plazos.
2. Responsabilizar a las Direcciones de Obra Municipal, a los Servicios de Vivienda y Urbanización, a las Secretarías Regionales Ministeriales de Transporte y Telecomunicaciones y al Conservador de Bienes Raíces por las demoras injustificadas en el despacho de instrumentos esenciales para el desarrollo de un proyecto inmobiliario.



III. TEXTO DEL PROYECTO DE LEY

Artículo único.- Modifíquese 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, en el siguiente sentido:

1. Agréguese en el artículo 106 un nuevo inciso segundo del siguiente tenor:

“Las empresas a las que les corresponda proveer a la obra de servicios sanitarios, de reciclaje o separación de residuos en origen, de servicios energéticos o de otras materias que señale la Ordenanza General, deberán acompañar toda la información que sea requerida por el proyecto de construcción en un plazo de cinco días contados desde que se les formule la solicitud por medio de sus canales institucionales”.

2. Agréguese en el artículo 116 un nuevo inciso décimo, pasando el actual inciso décimo a ser undécimo, del siguiente tenor:

“La Dirección de Obras Municipales deberá pronunciarse sobre el anteproyecto en el plazo de quince días hábiles, de lo contrario este se entenderá por aprobado.”.

3. Agréguese en el artículo 118 dos nuevos incisos del siguiente tenor:

“Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 116 Bis D) y en el inciso tercero del presente artículo, el Director de Obras Municipales que no hubiere resuelto un



permiso de edificación en los plazos señalados en los incisos primero y segundo será sancionado con una amonestación y una multa de 1 UTM en beneficio fiscal.

En caso de haberse sancionado en cinco oportunidades al Director de Obras Municipales de conformidad con el inciso anterior, este será sancionado con la suspensión de su cargo por un mes y una multa adicional de 5 UTM en beneficio fiscal.”.

4. Agréguese un nuevo artículo 120 Bis en el párrafo primero del Capítulo II del siguiente tenor:

“Los Servicios de Vivienda y Urbanización que deban evacuar una resolución exenta, necesaria para escriturar y entregar viviendas a los beneficiarios del subsidio contemplado en el Decreto Supremo 19, deberán cumplir con esta obligación en el plazo de quince días, bajo apercibimiento de amonestación y una multa en beneficio fiscal de 1 UTM.”.

5. Agréguese en el inciso cuarto del artículo 144, entre las expresiones “y procederá” y “a efectuar la recepción”, la expresión: “en el plazo de quince días”.

6. Agréguese, en el inciso cuarto del artículo 144, después del punto aparte que pasa a ser punto seguido, la siguiente expresión:



“En caso de que la Dirección de Obras Municipales no hubiese realizado la recepción de obras en el plazo señalado, esta se entenderá por evacuada”.

DIPUTADO DE LA REPÚBLICA
JUAN MANUEL FUENZALIDA COBO