

Modificaciones, Demolición y Exigencias Urbanas



EDUARDO SALAS PINTO
ARQUITECTO

DE LOS PERMISOS DE LAS OBRAS Y SUS TRAMITES

"PROYECTO": CONJUNTO DE ANTECEDENTES DE UNA OBRA QUE INCLUYE PLANOS, MEMORIAS, ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y, SI CORRESPONDIERE, PRESUPUESTOS.

PROFESIONALES QUE INTERVIENEN LEGALMENTE;
TITULO III, L.G.U.C.

- ARQUITECTOS
- INGENIEROS CIVILES
- INGENIEROS CONSTRUCTORES
- CONSTRUCTORES CIVILES

"PROFESIONAL COMPETENTE": EL ARQUITECTO, INGENIERO CIVIL, INGENIERO CONSTRUCTOR O CONSTRUCTOR CIVIL, A QUIENES, DENTRO DE SUS RESPECTIVOS ÁMBITOS DE COMPETENCIA, LES CORRESPONDA EFECTUAR LAS TAREAS U OBRAS A QUE SE REFIERE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES Y LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES .

"PROPIETARIO": PERSONA NATURAL O JURÍDICA QUE DECLARA, ANTE LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES O ANTE EL SERVICIO PÚBLICO QUE CORRESPONDA, SER TITULAR DEL DOMINIO DEL PREDIO AL QUE SE REFIERE LA ACTUACIÓN REQUERIDA.



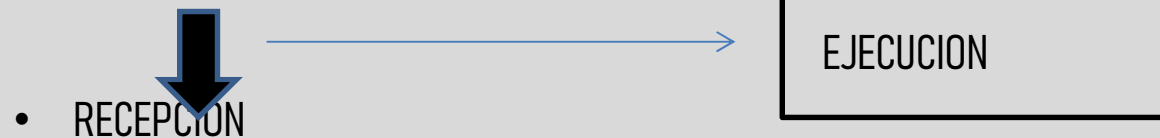
DE LOS PERMISOS DE LAS OBRAS Y SUS TRAMITES

ACTO REGLADO Y NORMADO

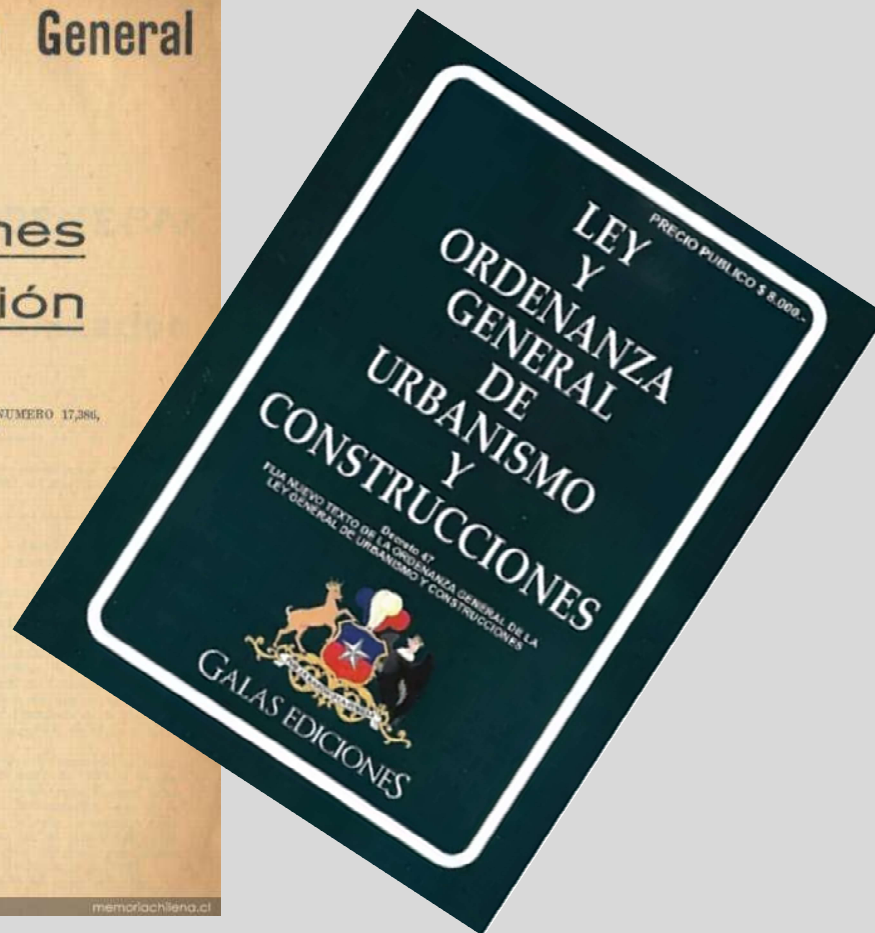
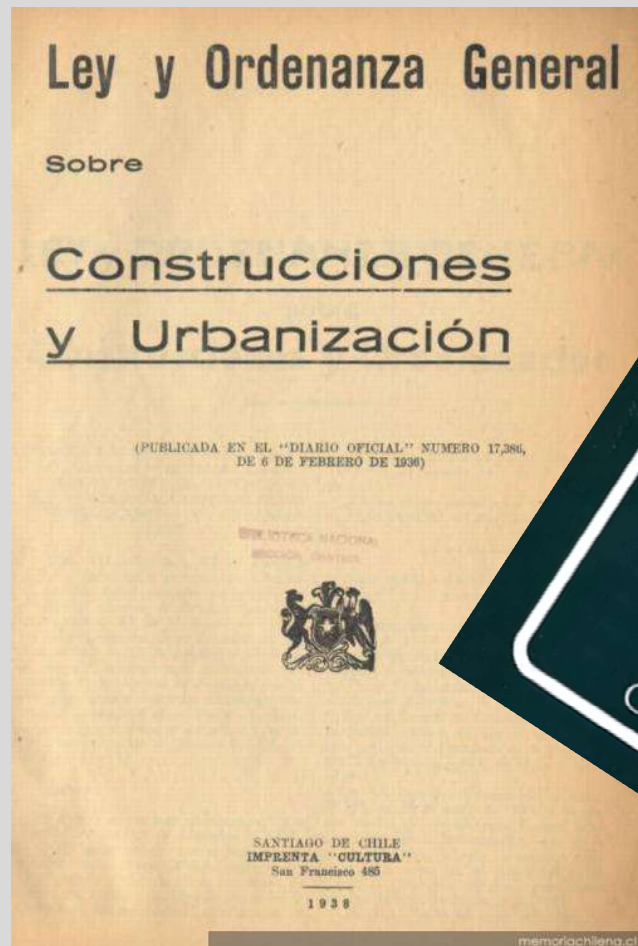
- LEY 19.880 (PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO) L.B.P.A.
- LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES L.G.U.C.
- LEY ORGANICA CONSTITUCIONAL DE MUNICIPALIDADES L.O.C.M.

ETAPAS PRINCIPALES

- INGRESO SOLICITUD (DOM Y/O MINVU)
- REVISION POR PARTE DEL ENTE ADMINISTRATIVO (ACTA DE OBSERVACIONES SI PROCEDE)
- PERMISO, AUTORIZACION, APROBACION



La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General , Artículo 116°.LGUC



PERMISO DE DIVISION DEL SUELO

FORMULARIO 3.3

(S.U. - 3.1.2/3.1.3/3.1.5.)
1/3

SOLICITUD DE APROBACION DE:

- ☐ SUBDIVISION ☐ FUSION ☐ URBANIZACION
☐ LOTE0 ☐ LOTE0 CON CONSTRUCCION SIMULTANEA ☐ LOTE0 DFL 2 CON CONSTRUCCION SIMULTANEA

DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE :

REGION:

☐ URBANO ☐ RURAL

NUMERO SOLICITUD
Fecha de Ingreso

* A LLENAR POR LA D.O.M.

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS		NUMERO	DE FECHA
1.- DIRECCION DE LA PROPIEDAD			
CALLE o CAMINO		NUMERO	ROLSI
MANZANA	SITIO	LOTEO O LOCALIDAD	PLANO DE LOTE0 N°

2.- DECLARACION JURADA DEL PROPIETARIO

IDENTIDAD N° _____ CEDULA DE _____
NOMBRE _____
DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD
SER PROPIETARIO (O REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO) DEL BIEN RAIZ UBICADO EN CALLE/
AVENIDA/CAMINO _____ NUMERO _____
ROL DE AVALUO N° _____ DE LA COMUNA DE _____
QUE SE ENCUENTRA INSCRITO A FOJAS N° _____ AÑO _____ DEL REGISTRO
DE PROPIEDAD DEL CONSERVADOR DE BIENES RAICES DE _____
EN EL CUAL SE EMPLAZA EL PROYECTO PARA EL QUE SE PRESENTA ESTA SOLICITUD.

ADJUNTA PLANO TOPOGRAFICO(*) ☐ SI ☐ NO
DENOMINADO: _____
ELABORADO POR: _____ DE PROFESION: _____

NOTA: DE EXISTIR DOS O MAS PROPIETARIOS, Y/O DOS O MAS BIENES RAICES SE DEBERA ACOMPAÑAR HOJA ADJUNTA CON LOS DATOS Y FIRMAS CORRESPONDIENTES
(*) SOLO EN LA EVENTUALIDAD QUE SE ACOMPAÑE DICHO PLANO.

3.- DATOS DEL PROPIETARIO

NOMBRE O RAZON SOCIAL		R.U.T.	FIRMA DEL PROPIETARIO
REPRESENTANTE LEGAL		R.U.T.	
DIRECCION / CALLE / PASAJE	N°	COMUNA	
E-MAIL	TELEFONO	FAX	PERSONA NATURAL O REPRESENTANTE LEGAL
PERSONERIA DEL REPRESENTANTE LEGAL			
SE ACREDITA MEDIANTE _____ DE FECHA _____ Y REDUCIDA A ESCRITURA PUBLICA CON FECHA _____ ANTE EL NOTARIO SR (A) _____			

4.- ARQUITECTO PROYECTISTA

NOMBRE O RAZON SOCIAL DE LA EMPRESA (cuando corresponda)		R.U.T.	FIRMA
NOMBRE ARQUITECTO PROYECTISTA		R.U.T.	
DIRECCION / CALLE / PASAJE	N°	COMUNA	
E-MAIL	TELEFONO	FAX	PATENTE PROFESIONAL N°

NOTA: DE HABER MAS DE UN PROFESIONAL RESPONSABLE, ADJUNTAR DOCUMENTO CON FORMATO SIMILAR AL ANTERIOR QUE CONTenga LOS DATOS NECESARIOS.

ACTO ADMINISTRATIVO POR EL CUAL LA AUTORIDAD COMPETENTE AUTORIZA LA DIVISION DEL SUELO, INCLUYENDO EN CASO DE PROCEDER LA URBANIZACION

APROBADO

PERMISO DE EDIFICACION

ACTO ADMINISTRATIVO POR EL CUAL LA AUTORIDAD COMPETENTE AUTORIZA LA EJECUCION DE UNA DETERMINADA OBRA, CONTROL PREVENTIVO ACERCA DEL CUMPLIMIENTO DEL BLOQUE DE LEGALIDAD URBANISTICA

PERMISO DE OBRA MENOR

- AMPLIACION MENOR A 100M2
- MODIFICACION (SIN ALTERAR ESTRUCTURA)

MODIFICACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES QUE NO ALTERAN SU ESTRUCTURA, CON EXCEPCIÓN DE LAS SEÑALADAS EN EL ARTÍCULO 5.1.2. DE ESTA ORDENANZA, Y LAS AMPLIACIONES QUE SE EJECUTEN POR UNA SOLA VEZ O EN FORMA SUCESIVA EN EL TIEMPO, HASTA ALCANZAR UN MÁXIMO DE 100 M2 DE SUPERFICIE AMPLIADA.

- PERMISO DE OBRA NUEVA
- AMPLIACION MAYOR A 100M2
- ALTERACION
- REPARACION
- RECONSTRUCCION

FORMULARIO 1.1 (S.O.M. - 5.1.4/B.2.9) 1/5

SOLICITUD DE PERMISO DE OBRA MENOR

☐ AMPLIACION MENOR A 100 M2
 ☐ MODIFICACION sin alterar estructura
 ☐ ART. 5.2.9. O.G.U.C.

DIRECCION DE OBRAS - L. MUNICIPALIDAD DE:

REGION:

☐ URBANO
 ☐ RURAL

NUMERO SOLICITUD:

Fecha de ingreso:

VALOR POR U.L.A. 2018

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS				NUMERO	DE FECHA
1.- DIRECCION DE LA PROPIEDAD					
CALLE o CAMINO		NUMERO		ROL SI	
MANZANA	LOTE	LOTE O LOCALIDAD		PLANO DE LOTE N°	

2.- DECLARACION JURADA

CÉDULA DE IDENTIDAD (S.P.E. - 5.1.4 / 5.1.8) 1/5

SOLICITUD DE PERMISO DE EDIFICACION

☐ OBRA NUEVA
 ☐ LOTE O PL. 2 CON CONSTRUCCION SIMULTANEA
 ☐ SI
 ☐ NO

☐ AMPLIACION MAYOR A 100 M2
 ☐ ALTERACION
 ☐ REPARACION
 ☐ RECONSTRUCCION

DIRECCION DE OBRAS - L. MUNICIPALIDAD DE:

REGION:

☐ URBANO
 ☐ RURAL

NUMERO SOLICITUD:

Fecha de ingreso:

VALOR POR U.L.A. 2018

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS				NUMERO	DE FECHA
1.- DIRECCION DE LA PROPIEDAD					
CALLE o CAMINO		NUMERO		ROL SI	
MANZANA	LOTE	LOTE O LOCALIDAD		PLANO DE LOTE N°	

2.- DECLARACION JURADA DEL PROPIETARIO

CÉDULA DE IDENTIDAD

IDENTIDAD N° DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD

SER: PROPIETARIO (O REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO) DEL BIEN RAIZ UBICADO EN CALLE/ AVENIDA/CAMINO NUMERO

ROL DE AVALUO N° DE LA COMUNA DE

QUE SE ENCUENTRA INSCRITO A FOLIOS N° AÑO DEL REGISTRO

DE PROPIEDAD DEL CONSERVADOR DE BIENES RAICES DE

EN EL CUAL SE EMPLAZA EL PROYECTO PARA EL QUE SE PRESENTA ESTA SOLICITUD.

ADJUNTA PLANO TOPOGRAFICO (*) ☐ SI ☐ NO

DENOMINADO:

ELABORADO POR: DE PROFESION:

NOTA: DE ACREDITAR LOS D. MAS PROPIETARIOS, LOS D. MAS REPRESENTANTES DE OBRAS ACOMPAÑAR ESTA ADJUNTA CON LOS DATOS Y FIRMAS CORRESPONDIENTES (7. BLOQUE DE LA MANIFIESTACION QUE SE ACOMPAÑA CON EL PLANO).

3.- DATOS DEL PROPIETARIO

NOMBRE O RAZON SOCIAL	R.U.T.	FIRMA DEL PROPIETARIO
REPRESENTANTE LEGAL	R.U.T.	
DIRECCION / CALLE / PASAJE	N°	COMUNA
E-MAIL	TELEFONO	FAX

PERSONERIA DEL REPRESENTANTE LEGAL

SE ACREDITA MEDIANTE DE FECHA Y REDUCIDA A ESCRITURA PUBLICA CON FECHA

ANTE EL NOTARIO SR (A)

PERMISO DE EDIFICACION

☐ OBRA NUEVA LOTE O DFL 2 CON CONSTRUCCION SIMULTANEA
LOTEO CON CONSTRUCCION SIMULTANEA

☐ SI ☐ NO
☐ SI ☐ NO

☐ AMPLIACION MAYOR A 100 M2 ☐ ALTERACION ☐ REPARACION ☐ RECONSTRUCCION

DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE :

REGION:

☐ URBANO ☐ RURAL

NUMERO DE PERMISO

Fecha de Aprobación

ROL S.L.I

VISTOS:

- A) Las atribuciones emanadas del Art. 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades,
B) Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en especial el Art. 116, su Ordenanza General,
y el Instrumento de Planificación Territorial.
C) La solicitud de aprobación, los planos y demás antecedentes debidamente suscritos por el propietario y los profesionales
correspondientes al expediente S.P.E.-5.1.4./5.1.6. N° _____ de fecha _____
D) El Certificado de Informaciones Previas N° _____ de fecha _____ (cuando corresponda)
E) El Anteproyecto de Edificación N° _____ vigente, de fecha _____
F) El Informe Favorable de Revisor Independiente N° _____ de fecha _____ (cuando corresponda)
G) El Informe Favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural N° _____ de fecha _____ (cuando corresponda)
H) La solicitud N° _____ de fecha _____ de aprobación de loteo con construcción simultánea.
I) Otros (especificar): _____

RESUELVO:

1. - Otorgar permiso para _____ (especificar) _____ N° de edificio, casas, galpones _____ con una superficie edificada total de _____ m2 y de _____ pisos de altura, destinado a _____ ubicado en calle/avenida/camino _____ N° _____ Lote N° _____ manzana _____ localidad o loteo _____ sector _____ Zona _____ del Plan Regulador _____ COMUNAL O INTERCOMUNAL _____ (URBANO O RURAL)

aprobando los planos y demás antecedentes, que forman parte de la presente autorización mencionados en la letra C de los VISTOS de este permiso.

2. - Dejar constancia que la obra que se aprueba _____ (MANTIENE O PERDIE) _____

los beneficios del D.F.L.-N°2 de 1959 y se acoge a las siguientes disposiciones especiales:

BENEFICIO DE POSION DE TERRENO; PROYECCION DE SOMBRAS; CONJUNTO ARMÓNICO

3. - Que el presente permiso se otorga amparado en las siguientes autorizaciones especiales:

ART. 121, ART. 122, ART. 123, ART. 124, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, otros, (especificar)

Plazos de la autorización especial _____

4. - Que el proyecto que se aprueba se ajusta al citado anteproyecto aprobado (CUANDO CORRESPONDA).

5.- INDIVIDUALIZACION DEL PROPIETARIO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO	R.U.T.
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO	R.U.T.

6.- INDIVIDUALIZACION DE LOS PROFESIONALES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la Empresa de ARQUITECTO PROYECTISTA (cuando corresponda)		R.U.T.
NOMBRE DEL ARQUITECTO PROYECTISTA		R.U.T.
NOMBRE DEL CALCULISTA		R.U.T.
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR (*)		R.U.T.
NOMBRE del REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda)	REGISTRO	CATEGORIA
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL del REVISOR DEL PROYECTO DE CALCULO ESTRUCTURAL (cuando corresponda)	REGISTRO	CATEGORIA

(*) Podrá individualizarse hasta antes del inicio de las obras

7.- CARACTERISTICAS DEL PROYECTO

7.1.- DESTINO (S) CONTEMPLADO (S)

<input type="checkbox"/> RESIDENCIAL Art. 2.1.25. OGUC.	DESTINO ESPECIFICO:		
<input type="checkbox"/> EQUIPAMIENTO Art. 2.1.33. OGUC.	CLASE Art. 2.1.33 OGUC	ACTIVIDAD	ESCALA Art. 2.1.36. OGUC
<input type="checkbox"/> ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Art. 2.1.38. OGUC.	DESTINO ESPECIFICO:		
<input type="checkbox"/> INFRAESTRUCTURA Art. 2.1.29. O.G.U.C.	DESTINO ESPECIFICO:		
<input type="checkbox"/> otros (especificar)			

7.2.- SUPERFICIES

	UTIL (m2)	COMUN (m2)	TOTAL (m2)
S. EDIFICADA BAJO TERRENO			
S. EDIFICADA SOBRE TERRENO			
S. EDIFICADA TOTAL			
SUPERFICIE TOTAL TERRENO (m2)			

7.3.- NORMAS URBANISTICAS APLICADAS

	PERMITIDO	PROYECTADO		PERMITIDO	PROYECTADO
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD			COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO		
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES			DENSIDAD		
ALTURA MAXIMA EN METROS o pisos			ADOSAMIENTO		
RASANTES			ANTEJARDIN		
DISTANCIAMIENTOS					
ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS			ESTACIONAMIENTOS PROYECTO		

DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGE EL PROYECTO

<input type="checkbox"/> D.F.L.-N°2 de 1959	<input type="checkbox"/> Ley N° 19.537 Copropiedad Inmobiliaria (posterior al otorgamiento del permiso)	<input type="checkbox"/> Proyección Sombras Art. 2.6.11. OGUC	<input type="checkbox"/> Segunda Vivienda Art. 6.2.4. OGUC
<input type="checkbox"/> Conjunto Armónico Art. 2.6.4. OGUC	<input type="checkbox"/> Beneficio de Usos Art. 6.3. LGUC	<input type="checkbox"/> Conj. Viv. Econ. Art. 6.1.8 OGUC	<input type="checkbox"/> OTROS (especificar) ALALAL

AUTORIZACIONES ESPECIALES LGUC

<input type="checkbox"/> Art. 121	<input type="checkbox"/> Art. 122	<input type="checkbox"/> Art. 123	<input type="checkbox"/> Art. 124	<input type="checkbox"/> Otro (especificar)
-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	--

EDIFICIOS DE USO PUBLICO	<input type="checkbox"/> TODO	<input type="checkbox"/> PARTE	<input type="checkbox"/> NO
CUENTA CON ANTEPROYECTO APROBADO	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Res. N° _____ Fecha _____

7.4.- NUMERO DE UNIDADES TOTALES POR DESTINO

VIVIENDAS		OTRAS	
LOCALES COMERCIALES		ESTACIONAMIENTOS	
OTROS (ESPECIFICAR):			

PERMISO DE EDIFICACION

LA DOM DEBE REVISAR TODAS LAS NORMAS APLICABLES A UNA
NUEVA CONSTRUCCION

MITO

REALIDAD

Las DOM deben revisar **las normas urbanísticas** que le son aplicables y, si se da cumplimiento a aquellas, debe otorgar el permiso, autorización o recepción requerida.

En línea con ello, el Acta de Observaciones reglamentada en el artículo 1.4.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), debe explicitar con **claridad la o las normas urbanísticas derivadas del Plan Regulador**. la LGUC y su OGUC, supuestamente no cumplidas, lo que incluye hacer presente las eventuales inconsistencias que el DOM detecte entre el informe elaborado por un revisor independiente, si lo hubiere, y las normas urbanísticas aplicables al proyecto.

Artículo 116 Ley general de
urbanismo y construcciones
DDU MINVU n° 278
DDU MINVU n° 284

No corresponderá al Director de Obras Municipales ni al Revisor Independiente ni al Revisor de Cálculo Estructural estudiar los títulos de dominio de la propiedad, por lo que no pueden exigir antecedentes respecto a las inscripciones y escrituras.



CONSIDERACIONES GENERALES RESPECTO A LA NORMATIVA

NINGÚN EDIFICIO PODRÁ HABITARSE ANTES DE QUE SE HAYA CURSADO LA RECEPCIÓN DEFINITIVA. SIN EMBARGO, LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES PODRÁ AUTORIZAR QUE SE HABITE PARTE DE UN EDIFICIO O CONJUNTO HABITACIONAL, SIEMPRE QUE NO EXISTAN INCONVENIENTES, HABIDA CONSIDERACIÓN A LA NATURALEZA DE LAS CONSTRUCCIONES, LAS CONDICIONES CLIMÁTICAS LOCALES, LA ESTACIÓN DEL AÑO Y OTRAS CIRCUNSTANCIAS INFLUYENTES DESDE EL PUNTO DE VISTA HIGIÉNICO. CON TODO, DICHA AUTORIZACIÓN NO PODRÁ OTORGARSE SI SE TOMA CONOCIMIENTO DE QUE LA CONSTRUCCIÓN ADOLECE DE ALGUNA CONTRAVENCIÓN A LAS NORMAS PERTINENTES (**ARTÍCULO 5.2.7. O.G.U.C.)**



LA DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES NO REvisa
TITULOS DE DOMINIO
(DICTAMEN 25.257 DE C.G.R.)

LAS DIRECCIONES DE OBRAS MUNICIPALES PODRÁN EN CUALQUIER MOMENTO DESPUÉS DE LA RECEPCIÓN DEFINITIVA DE UNA OBRA, FISCALIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SOBRE SEGURIDAD, CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES, ACCESIBILIDAD UNIVERSAL Y DISCAPACIDAD (**ARTÍCULO 5.2.9.)**

Cualquiera persona podrá denunciar a la Municipalidad las obras que amenacen ruina o que, por el mal estado de ciertas partes de ella, pudieren originar la caída de materiales o elementos de la construcción, sin perjuicio de la obligación de la Dirección de Obras Municipales de solicitar del Alcalde que ordene la demolición del todo o parte de dichas obras.

Artículo 149°.-

Recibida la denuncia, el Director de Obras Municipales hará practicar un reconocimiento de la obra y propondrá a la Alcaldía las medidas que estime procedentes.

La Alcaldía, con el informe de la Dirección de Obras Municipales, fijará al propietario un plazo prudencial para la demolición de ésta o de la parte de la misma que amenazare derrumbarse.

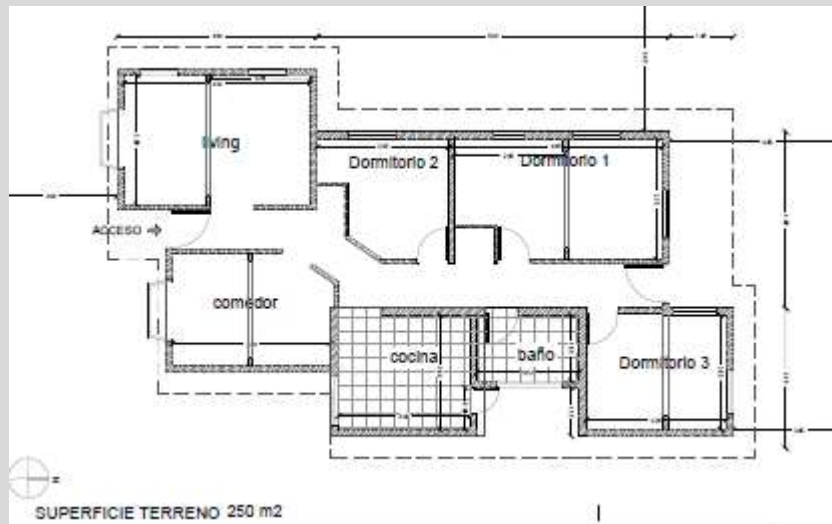
Artículo 150°.-



MODIFICACION DE PERMISOS

Si después de concedido un permiso **y antes de la recepción de las obras**, hubiere necesidad de modificar un proyecto aprobado, se deberá presentar una solicitud de MODIFICACION DE PERMISO

5.1.17 y 5.1.18 Ordenanza general de urbanismo y construcciones

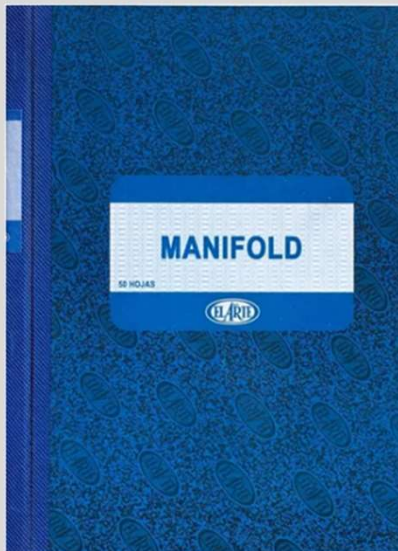


Una vez aprobados y para todos los efectos legales, los nuevos antecedentes reemplazarán a los documentos originales.

RECEPCION DEFINITIVA

Terminada una obra o parte de la misma que pueda habilitarse independientemente, el propietario o el supervisor, en su caso, solicitarán su recepción definitiva a la Dirección de Obras Municipales.

En caso de recepciones definitivas parciales, en la recepción definitiva total de la obra se dejará constancia que se trata de ésta.



RECEPCION DEFINITIVA PARCIAL

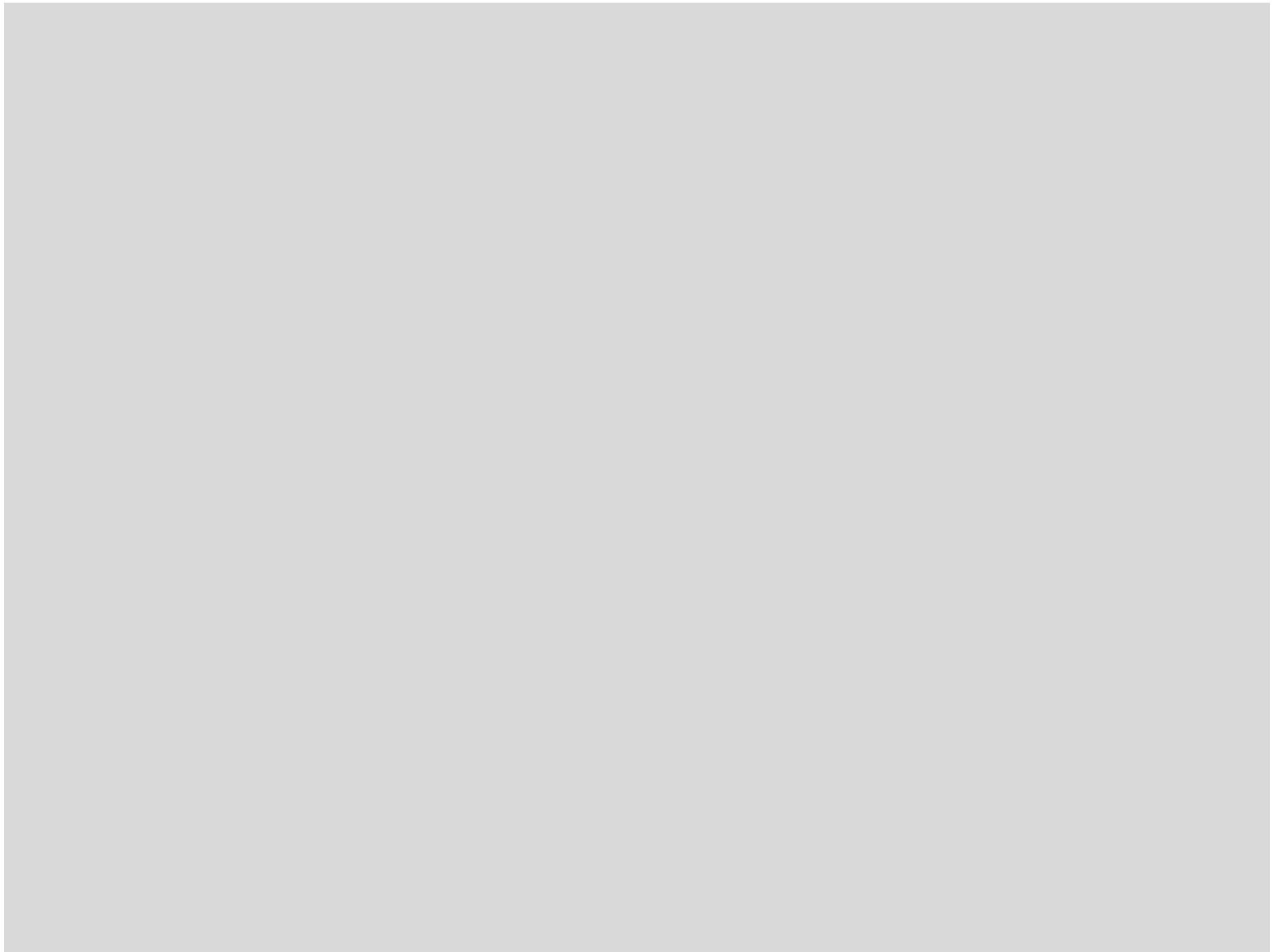
No podrá solicitarse la recepción definitiva de una obra sino cuando se encuentre totalmente terminada, salvo el caso que sea posible aplicar dicha recepción a una sección de la obra que pueda habilitarse independientemente.



Se entenderá que una obra se encuentra totalmente terminada, para los efectos de su recepción definitiva parcial o total, cuando se encuentran terminadas todas las partidas indicadas en el expediente del permiso de edificación, aun cuando existieren faenas de terminaciones o instalaciones que excede lo contemplado en el proyecto aprobado.

RECEPCION DEFINITIVA PARCIAL





No podrá solicitarse ni efectuarse recepción definitiva alguna de una obra en sectores urbanos, si no estuviere recibida la urbanización del barrio o población en que estuviere ubicada.

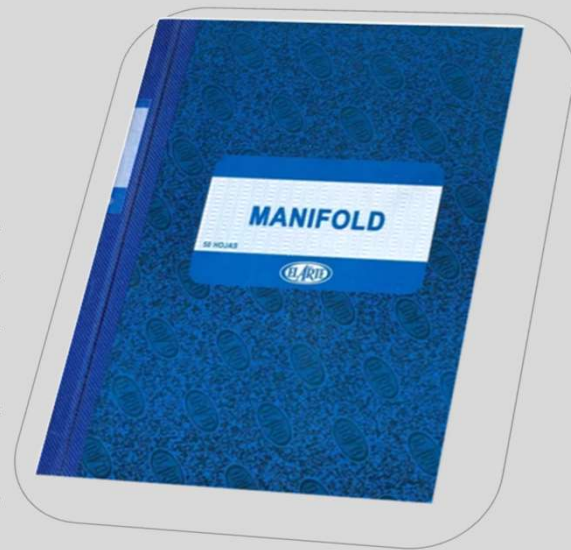


Tratándose de la recepción de una vivienda, **el informe favorable** podrá ser emitido por el arquitecto proyectista.



Junto a la solicitud de recepción definitiva de la obra se acompañará el legajo de antecedentes que comprende el expediente completo del proyecto construido, en que se encuentren incluidos la totalidad de las modificaciones y los certificados de recepción de las instalaciones contempladas en las especificaciones técnicas aprobadas, según se indica a continuación:

1. Informe del constructor o de la empresa o profesional distinto del constructor, según corresponda, en que se detallen las medidas de gestión y de control de calidad adoptadas durante la obra y la certificación de su cumplimiento. En dicho informe deben incluirse las exigencias señaladas en el artículo 5.8.3. de este mismo Título.
2. Certificado de dotación de agua potable y alcantarillado, emitido por la Empresa de Servicios Sanitarios que corresponda o por la autoridad sanitaria, según proceda.
3. Documentos a que se refieren los artículos 5.9.2. y 5.9.3., según se trate de instalaciones eléctricas interiores o instalaciones interiores de gas, respectivamente, cuando proceda.
4. Certificado que acredita el registro del proyecto de edificación en el Registro de Proyectos Inmobiliarios, cuando corresponda,



5. Documentación de la instalación de ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, a la que se refiere el numeral 2 del artículo 5.9.5. de la OGUC.

6. Declaración de instalaciones de calefacción, central de agua caliente y aire acondicionado, emitida por el instalador, cuando proceda.

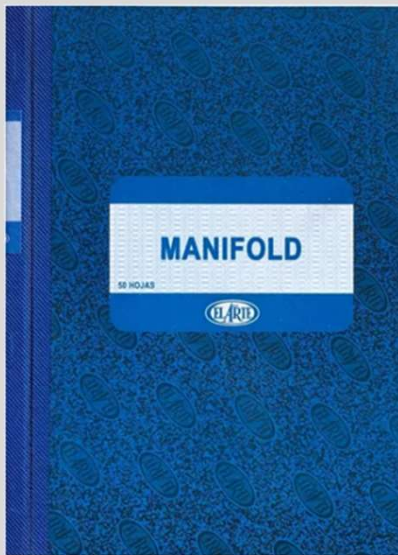
7. Certificados de ensaye de los hormigones empleados en la obra, de acuerdo con las normas oficiales, cuando proceda.

8. En el caso de proyectos que hayan aprobado un Informe de Mitigación de Impacto Vial, se deberá ingresar la documentación que acredite la ejecución de las medidas correspondientes o la boleta bancaria o póliza de seguro en el caso que la garantice su ejecución. Cuando se hayan considerado etapas con mitigaciones parciales, deberá acreditarse su ejecución o la existencia de la boleta bancaria o póliza de seguro que garantice la respectiva etapa, en los casos que corresponda.



CADUCIDAD DE PERMISOS

¿LOS PERMISOS TIENEN UNA DURACION DE 3 AÑOS?



MITO

REALIDAD

CADUCIDAD DE PERMISOS

El permiso caducará automáticamente a los tres años de concedido si no se hubieren iniciado las obras correspondientes o si éstas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso.

Una obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto.



Corte de Valparaíso acoge recurso que busca declarar "ilegal" la construcción del Hotel del Grupo Saieh en el borde costero de Viña



PERMISO DE OBRAS PRELIMINARES

Durante la tramitación de un permiso de edificación y con anterioridad a su obtención, podrán ejecutarse las obras preliminares necesarias, conforme a los procedimientos que señala este artículo.

Para tal efecto, el propietario deberá solicitar autorización a la Dirección de Obras Municipales, acompañando una declaración de dominio del inmueble, fotocopia de la solicitud de permiso previamente ingresada y los antecedentes que en cada caso se señalan (**Artículo 5.1.3. OGUC**):

1. Para instalación de faenas, conexiones provisorias a servicios públicos, colocación de cierros o andamios, preparación de canchas o instalaciones para confección de hormigón, bodegas y oficinas de obra u otros trabajos de naturaleza análoga, se adjuntará un plano de planta de las instalaciones que ilustre el emplazamiento de las construcciones provisorias y sus accesos, con indicación del área de carga y descarga de materiales.
2. Para la instalación de grúa, se adjuntará un plano de emplazamiento, indicando los radios de giro de operación de la grúa y una carta de responsabilidad del profesional o empresa encargada de su montaje y operación, señalando las Normas Técnicas que regularán la actividad.
3. Para la ejecución de excavaciones, entibaciones y socalzados, se adjuntará un plano de las excavaciones, con indicación de las condiciones de medianería y las medidas contempladas para resguardar la seguridad de los terrenos y edificaciones vecinas, si fuera el caso.

Obras que no requieren permiso:



Artículo 5.1.2. El permiso no será necesario cuando se trate de:

1. Obras de carácter no estructural al interior o en la fachada de una edificación existente, las cuales pueden incluir la modificación de instalaciones o de tabiques no soportantes, siempre que no impliquen la ampliación de superficie, modificación de la carga de ocupación, cambio de destino o la modificación del destino o actividad.

Para estos casos, al finalizar las respectivas obras, se deberá presentar un expediente a la Dirección de Obras Municipales que contendrá los siguientes documentos y antecedentes, suscritos por el propietario y el arquitecto:

- a) Planos del proyecto.
- b) Especificaciones técnicas.
- c) Planos de las instalaciones que se incorporan o modifican, incluyendo los certificados de recepción de éstas por la autoridad competente, cuando corresponda.
- d) Informe del arquitecto, identificando la normativa legal, reglamentaria y técnica aplicable al proyecto, señalando que éste no altera la estructura de la edificación y que las obras fueron ejecutadas de conformidad a dicho proyecto.
- e) Fotocopia del comprobante de pago al día de la patente profesional del arquitecto.

Solo si este expediente contiene todos y cada uno de los documentos y antecedentes señalados en el párrafo anterior, y existe correspondencia entre ellos, el Director de Obras Municipales procederá a su archivo en el expediente del permiso de la edificación en la que se efectúan estas obras, o en una sección creada para estos fines en el catastro de obras de urbanización y edificación, en caso de no existir expediente de permiso. En caso contrario, cuando falte alguno de los documentos y antecedentes requeridos, o no haya correspondencia entre éstos, el ingreso de este expediente será rechazado, emitiendo el respectivo comprobante de rechazo timbrado y fechado indicando el motivo del rechazo. En este trámite no procederá emitir el Acta de observaciones señalada en el artículo 1.4.9. de esta Ordenanza General.



Las edificaciones con destino vivienda estarán exentas de la obligación de presentar el expediente que se refiere este numeral.

Elementos exteriores sobrepuestos que no requieran cimientos.



Obras de mantención.



Instalaciones interiores adicionales a las reglamentariamente requeridas o exteriores en una edificación existente tales como: instalaciones de computación, telefonía, música, iluminación decorativa, aire acondicionado, alarmas, controles de video, y otras de similar naturaleza; sin perjuicio del cumplimiento de las normas técnicas que en cada caso correspondan. Asimismo, comprende las instalaciones exteriores en una vivienda para el servicio de ésta, tratándose de paneles solares térmicos, paneles solares fotovoltaicos u otras instalaciones de generación de energía.





Instalación de antenas de telecomunicaciones.



Cierros interiores o muros divisorios que separan dos propiedades distintas, cierros exteriores frente al espacio público, sin perjuicio del cumplimiento de la altura, porcentajes de transparencia y otras características señaladas en el respectivo Plan Regulador Comunal.



6. Piscinas privadas a más de 1,5 m del deslinde con predios vecinos.



La ejecución de obras de jardinería y ornato en predios privados, incluida su correspondiente solución de riego, siempre que no correspondan a las obras de urbanización señaladas en el artículo 3.2.11. de Ordenanza general de urbanismo y construcciones.

En todos los casos previstos en este artículo (5.1.2. OGUC), la ejecución de las obras que no requieren permiso del Director de Obras Municipales, no exime al propietario del cumplimiento de todas y cada una de las normas legales, reglamentarias o técnicas aplicables a estas obras, así como tampoco lo exime de la obligación de contar con los profesionales competentes o técnicos responsables que señale esa misma normativa



PARRAFO 7º.- De las Demoliciones

El Alcalde, a petición del Director de Obras, podrá ordenar la demolición, total o parcial, a costa del propietario, de cualquiera obra en los siguientes casos:

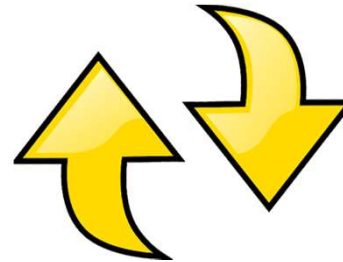
- 1.- Obras que se ejecuten en disconformidad con las disposiciones de la presente ley, su Ordenanza General u Ordenanza Local Respectiva.
- 2.- Obras que se ejecuten fuera de la línea de cierre o en bienes de uso público, sin la autorización correspondiente.
- 3.- Obras que no ofrezcan las debidas garantías de salubridad y seguridad, o que amenacen ruina.
- 4.- Obras ejecutadas de conformidad a las autorizaciones señaladas en los artículos 121º, 122º y 123º, que no se hubieren demolido al vencimiento de los plazos estipulados.

Artículo 148º.-



CAMBIO DE DESTINO DE UNA PROPIEDAD

“Cambio de destino”: cambiar el destino de una vivienda existente a otro destino o actividad permitida por el uso de suelo establecido por el respectivo instrumento de planificación territorial o, excepcionalmente, por otra normativa legal.



“Modificación del destino o actividad”: variar el destino o actividad establecida en el permiso de edificación concedido, a otro destino o actividad permitida por el uso de suelo admitido en el respectivo instrumento de planificación territorial, mediante un permiso de obra menor, reconstrucción, reparación, alteración o ampliación.

REGULARIZACIONES

REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES CONSTRUIDAS CON ANTERIORIDAD AL 31 DE JULIO DE 1959.

TRATÁNDOSE DE REGULARIZACIONES DE EDIFICACIONES CONSTRUIDAS CON ANTERIORIDAD AL 31 DE JULIO DE 1959, SÓLO SE EXIGIRÁ EL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LOS PLANES REGULADORES REFERIDAS A ÁREAS DE RIESGO O PROTECCIÓN, DECLARACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA Y USO DE SUELO, ASÍ COMO LAS NORMAS TÉCNICAS DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD, ESTABILIDAD Y DE LAS INSTALACIONES INTERIORES DE ELECTRICIDAD Y, CUANDO CORRESPONDA, DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y GAS.

REGULARIZACIONES DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN ZONAS DECLARADAS AFECTADAS POR CATÁSTROFE.

REGULARIZACION POR LEY 20.898 (PROCESO SIMPLIFICADO, CONOCIDO COMUNMENTE COMO “LEY DEL MONO”)

QUÉ HACER CUANDO UNA CONSTRUCCION NO CUENTA CON RECEPCION MUNICIPAL

- **LEY 20.898 (LEY DEL MONO) →** REGULARIZACION DE AUTOCONSTRUCCION, DISPOSICION TRANSITORIA, APROBADA VIA LEY ESPECIAL
- **REGULARIZACION ANTERIOR A 1959 →** APLICA PARA VIVIENDAS ANTIGUAS
- **PERMISO DE EDIFICACION – RECEPCION MUNICIPAL →** PROCESO EN EL QUE SE SOLICITA PERMISO PARA EDIFICAR LA VIVIENDA COMO SI ESTA SE EMPEZARA A CONSTRUIR

PROCESO DE REGULARIZACION

- REGULARIZACION DE EDIFICACIONES CONSTRUIDAS ANTERIOR A 31 DE JULIO DE 1959
- REGULARIZACION DE EDIFICACIONES DAÑADAS A CONSECUENCIA DE UNA CATASTROFE

PROCESO DE PERMISO DE EDIFICACION – RECEPCION MUNICIPAL

- PERMISO MUNICIPAL → AUTORIZACION PARA CONSTRUIR
- RECEPCION MUNICIPAL → ETAPA FINAL DEL PROCESO CONSTRUCTIVO, LA CONSTRUCCION ES RECIBIDA POR EL MUNICIPIO.

LEY 20.898 -LEY DEL MONO-

- **CARACTERISTICAS PRINCIPALES;**
- DISPOSICION TRANSITORIA
- APLICA NO SOLO PARA VIVIENDAS
- EXIGENCIA DE SUPERFICIE MAXIMA
- EXIGENCIA DE AVALUO MAXIMO
- EXIGENCIA DE NO CONTAR CON DENUNCIAS EN J.P.L.
- DEBE SER PATROCINADA POR PROFESIONAL COMPETENTE
- NO ESTAR EMPLAZADAS EN AREAS DE RIESGO O DE PROTECCION

Los derechos municipales a cancelar por permisos de subdivisión, loteos, construcción, etc. no constituyen impuesto, sino el cobro correspondiente al ejercicio de una labor de revisión, inspección y recepción, y se regularán conforme a la siguiente tabla:

Tipos de Obras Derecho Municipal

- | | |
|--|--------------------------|
| 1.- Subdivisiones y loteos | 2,0% |
| del avalúo fiscal del terreno. | |
| 2.- Obra nueva y ampliación | 1,5% |
| del presupuesto. | |
| 3.- Alteraciones, reparaciones, Obras Menores
y provisorias | 1,0% del
presupuesto. |

Artículo 130, Ley general de urbanismo y construcciones .-

- 4.- Planos Tipo autorizados por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo 1,0% del presupuesto.
- 5.- Reconstrucción 1,0% del presupuesto.
- 6.- Modificaciones de proyecto 0,75% del presupuesto.
- 7.- Demoliciones..... 0.5% del presupuesto.
- 8.- Aprobación de planos para venta por pisos 2 cuotas de ahorro CORVI por unidad a vender.
- 9.- Certificados de número, línea, recepción, venta por pisos, etc..... 1 cuota de ahorro CORVI.
- 10.- Permiso de instalación de torre soporte de antenas y sistemas radiantes de transmisión de telecomunicaciones 5% del presupuesto de la instalación.
- 11.- Modificaciones del deslinde 2,0% del avalúo fiscal de la parte del terreno que se modifica.
- En caso de modificaciones de proyectos de subdivisión o loteo, el derecho municipal se calculará respecto del área de terreno que se modifica.

PLAZOS LEGALES



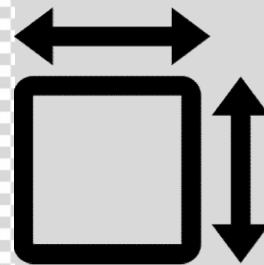
TIPO DE PROYECTO	REVISION INICIAL	CON REVISOR INDEPENDIENTE	CON ANTEPROYECTO APROBADO	RESPUESTA A OBSERVACIONES	REVISION FINAL
LOTEO	30	15	SIN MAS TRAMITE	60	30
SUBDIVISION	30	15	SIN MAS TRAMITE	60	30
FUSION	30	15	SIN MAS TRAMITE	SIN OBSERVACIONES	
ANTEPROYECTO DE LOTEO	30	15	SIN MAS TRAMITE	60	30
OBRAS PRELIMINARES	30	15		60	30
ANTEPROYECTOS DE EDIFICACION	30	15		60	30
PERMISO DE OBRA NUEVA	30	15		60	30
PERMISO DE OBRA MENOR	15	15		60	15
REGULARIZACION LEY 20.898	90 DIAS HABILES	NO APLICA		SIN OBSERVACIONES	
REGULARIZACION EDIFICACION ANTERIOR A 1959	15	15		60	15
AMPLIACION VIVIENDA SOCIAL	15	15		60	15
DEMOLICION	30	15		60	30

- Han surgido nuevas disposiciones, que incrementan los costos asociados a obtención de permisos y recepciones.

La Ley N° 20.958 modificó diversos cuerpos legales, dentro de los cuales se encuentra la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), en la que se incorporó un nuevo Título V, denominado “De las Mitigaciones y Aportes al Espacio Público”.

PRINCIPIOS DE LA LEY. Todas las actuaciones que deriven de la Ley N° 20.958, sean estas las reglamentaciones, las instrucciones, los permisos, las autorizaciones o los pronunciamientos, deben ajustarse a los 3 principios contenidos en el artículo 168° de la LGUC: □ Universalidad: Todos los proyectos inmobiliarios públicos y privados deberán mitigar y/o aportar según corresponda. □ Proporcionalidad: Las mitigaciones serán equivalentes a las externalidades generadas por el proyecto y no se harán cargo de los déficits históricos de infraestructura. Los aportes se ajustarán a la densidad y el destino del proyecto. □ Predictibilidad: Las mitigaciones y aportes se calcularán según métodos objetivos y en base a procedimientos y plazos predefinidos y estandarizados. La Administración velará porque puedan conocerse en forma oportuna las obras y aportes que se exigirán.

- LEGALIDAD



NORMAS GENERALES

RESPONSABILIDAD



- LAS DIRECCIONES DE OBRAS NO TIENEN LA OBLIGACION DE VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE DICHAS NORMAS
- NO POR QUE UNA CONSTRUCCION ESTE REGULARIZADA O RECEPCIONADA, SIGNIFICA QUE ESTA CUMPLA CON LA NORMATIVA



DISPOSICIONES GENERALES NORMATIVAS;

Ninguna obra podrá ser habitada o destinada a uso alguno antes de su recepción definitiva parcial o total.

Los inmuebles contruidos o que se construyan, según los permisos municipales, para viviendas no podrán ser destinados a otros fines, a menos que la municipalidad respectiva autorice al cambio de destino y el propietario obtenga la aprobación de los planos y pague el valor de los permisos correspondientes, cuando procediere. **Artículo 145, Ley general de urbanismo y construcciones**



LA COPROPIEDAD ES MAS QUE UNA LEY,
ES UN “MODO DE VIVIR Y HABITAR EN EL TERRITORIO”

G R A C I A S