



# MANUAL DE PROCEDIMIENTOS

Dirección de Obras Municipales

# Introducción

El presente documento denominado Manual de Procedimientos Trámites de la Dirección de Obras Municipales de Yungay, constituye un complemento técnico y práctico para el Mejoramiento de la Gestión tanto para la atención de público, como para el desarrollo de las labores propias internas de la Dirección de Obras Municipales.

El propósito del Manual es el de establecer directrices generales de orientación, diseñado como una herramienta básica para facilitar la comprensión y la realización de los procesos que en él se detallan, para lo cual se ha tomado en consideración la secuencia interna que experimenta cada tramitación, de acuerdo a los formatos publicados en el MINVU en su página web.

En el documento se presenta, además del objetivo principal, la metodología básica que pueden seguir los funcionarios para cumplir en forma secuencial y sistemática, así como también instrucciones respecto de las actividades que se deben desarrollar para completar el trámite.

**“Cualquier LEY, ordenanza y/o reglamento que verse de forma contraria respecto de algún procedimiento establecido en el presente manual, prevalecerá lo primero.”**

## **Función de la Dirección de Obras Municipales**

Según lo descrito en el artículo 24 de la Ley N.18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades, a la unidad encargada de Obras Municipales le corresponderán las siguientes funciones:

- A. Velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, del Plan Regulador Comunal y de las Ordenanzas correspondientes para cuyo efecto gozará de las siguientes atribuciones específicas:
  - 1. Dar aprobación a las fusiones, subdivisiones y modificaciones de deslindes de predios en las áreas urbanas, de extensión urbana o rural en caso de aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
  - 2. Dar aprobación a los anteproyectos y proyectos de obras de urbanización y edificación y otorgar los permisos correspondientes previa verificación de que éstos cumplen con los aspectos a revisar de acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
  - 3. Fiscalizar la ejecución de dichas obras hasta el momento de su recepción.
  - 4. Recibirse de las obras y autorizar su uso, previa Verificación de que éstas cumplen con los aspectos a revisar de acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- B. Fiscalizar las obras en Uso, a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones legales y técnicas que las rijan.
- C. Aplicar normas ambientales relacionadas con obras de construcción y urbanización-
- D. Confeccionar y mantener actualizado el catastro de las obras de urbanización y edificación realizadas en la comuna.
- E. Ejecutar medidas relacionadas con la vialidad urbana y rural.
- F. Dirigir las construcciones que sean de responsabilidad municipal sean ejecutadas directamente o a través de terceros.
- G. En general, aplicar las normas legales sobre construcción y urbanización en la comuna.

## Objetivo General

El objetivo de este documento, es ofrecer una herramienta que facilite el proceso en los diferentes trámites que los usuarios pueden realizar ante la Dirección de Obras Municipales, tales como obtención de permisos de edificación, solicitud número municipal, certificado de informaciones previas, certificado de afectación utilidad pública, subdivisión o fusión, entre otros.

Además, busca mejorar la atención a los usuarios, a través de un análisis de la forma en que se realizan los trámites, tiempos y movimientos involucrados, así como también la detección de las necesidades de capacitación o desarrollo de habilidades por parte de los funcionarios, buscando en todo momento la optimización de tiempo y recursos en la realización de dichos trámites.

## Marco Jurídico

- Ley General de Urbanismo y Construcción y sus modificaciones posteriores, DFL N°458 (V. y U.) de fecha 18-12-1975.
- Ordenanza General de Urbanismo y Construcción y sus modificaciones posteriores D.S. N°75 del 25-05-2001 D.O. del 25 de junio de 2001.
- Circulares División de Desarrollo Urbano MINVU.
- Ley N°18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades y sus modificaciones posteriores, donde se refiere a las atribuciones del municipio para planificar y regular su territorio comunal, lo que se encuentra contemplado en el artículo 3, letra b) de la normativa.

## Definiciones

- **Alteración:** Cualquier supresión o adición que afecte a un elemento de la estructura o de las fachadas de un edificio y las obras de restauración, rehabilitación o remodelación de edificaciones.
- **Ampliación:** Aumentos de superficie edificada que se construyen con posterioridad a la recepción definitiva de las obras.
- **Anteproyecto:** Presentación previa de un proyecto de loteo, de edificación o de urbanización, en el cual se contemplan los aspectos esenciales relacionados con la aplicación de las normas urbanísticas y que una vez aprobado mantiene vigentes todas las condiciones urbanísticas del Instrumento de Planificación respectivo y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquel y con las que éste se hubiere aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que señala esta Ordenanza.
- **Área de extensión urbana:** Superficie del territorio ubicada al interior del límite urbano,

destinada al crecimiento urbano proyectado por el Plan Regulador Intercomunal.

- **Área rural:** Territorio ubicado fuera del límite urbano.
- **Área urbana:** Superficie del territorio ubicada al interior del límite urbano, destinada al desarrollo armónico de los centros poblados y sus actividades.
- **Condiciones Urbanísticas:** Todas aquellas exigencias de carácter técnico aplicables a un predio o a una edificación relativa a las normas urbanísticas y a las condiciones de emplazamiento para los distintos tipos de usos y para el desarrollo de actividades contempladas en los Instrumentos de Planificación Territorial.
- **Construcción Simultánea:** Obras de edificación que se ejecutan conjuntamente con la subdivisión y las obras de urbanización del suelo, cuyos permisos y recepciones definitivas parciales o totales se otorgan y cursan respectivamente en forma conjunta. Se entenderá también que existe construcción simultánea en aquellos loteos en que previa autorización del Director de Obras Municipales, se garantice la ejecución de las obras de urbanización del suelo, siempre que las obras de edificación hayan sido ejecutadas y las edificaciones puedan habilitarse independientemente.
- **Constructor:** Profesional competente que tiene a su cargo la ejecución de una obra sometida a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Se entenderá también por “Constructor”, la persona jurídica en cuyo objeto social esté comprendida la ejecución de obras de construcción y urbanización y que para estos efectos actúe a través de un profesional competente.
- **Instrumento de Planificación Territorial:** Vocablo referido genérica e indistintamente al Plan Regional de Desarrollo Urbano, al Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, al Plan Regulador Comunal, al Plan Seccional y al Límite Urbano.
- **Límite de extensión urbana:** Línea imaginaria que determina la superficie máxima destinada al crecimiento urbano proyectado por el Plan Regulador.
- **Límite urbano:** Línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana establecidas en los instrumentos de planificación territorial, diferenciándolos del resto del área comunal.
- **Lote:** Superficie de terreno continua resultante del proceso de división y urbanización de suelo, o de modificaciones, anexiones o sustracciones de la misma.
- **Loteo de terrenos:** Proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas y su correspondiente urbanización.
- **Normas urbanísticas:** Todas aquellas disposiciones de carácter técnico derivadas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza y del Instrumento de Planificación Territorial respectivo aplicables a edificaciones, subdivisiones, loteos y urbanizaciones tales como, ochavos, superficie de subdivisión predial mínima, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección, o que afecten a una edificación tales como, usos de suelo, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficiente de ocupación de suelo o de los pisos superiores, alturas

máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, exigencias de estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección, o cualquier otra norma de este mismo carácter, contenida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones o en esta Ordenanza, aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones o a una edificación.

- **Obra Menor:** Modificación de edificaciones existentes que no alteran su estructura, con excepciones de las señaladas en el artículo 5.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y las ampliaciones que se ejecuten por una sola vez o en forma sucesiva en el tiempo, hasta alcanzar un máximo de 100 m<sup>2</sup> de superficie ampliada.
- **Obra Nueva:** La que se construye sin utilizar partes o elementos de alguna construcción preexistente en el predio.
- **Predio:** Denominación genérica para referirse a sitios, lotes, macro lotes, terrenos, parcelas, fundos, y similares, de dominio público o privado, excluidos los bienes nacionales de Uso Público.
- **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.
- **Proyectista:** Profesional competente que tiene a su cargo la confección del proyecto de una obra sometida a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- **Proyecto:** Conjunto de antecedentes de una obra que incluye planos, memorias, especificaciones técnicas y, si correspondiere, presupuestos.
- **Reparación:** Renovación de cualquier parte de una obra que comprenda un elemento importante para dejarla en condiciones iguales o mejores que las primitivas, como la sustitución de cimientos, de un muro soportante, de un pilar, cambio de la techumbre.
- **Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural:** Ingeniero Civil o Arquitecto, con inscripción vigente en el correspondiente Registro del Ministerio de Viviendas y Urbanismo, que efectúa la revisión del proyecto de cálculo estructural. Se entenderá también como tal la persona jurídica en cuyo objeto social esté comprendido dicho servicio y que para estos efectos actúe a través de uno de dichos profesionales.
- **Revisor Independiente:** Profesional competente, con inscripción vigente en el correspondiente Registro del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que verifica e informa al respectivo Director de Obras Municipales que los anteproyectos, proyectos y obras cumplen con todas las disposiciones legales y reglamentarias pertinentes. Se entenderá también como tal, la persona jurídica en cuyo objeto social esté comprendido dicho servicio y que para estos efectos actúe a través de un profesional competente.
- **Subdivisión de terrenos:** Proceso de división del suelo que no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes.
- **Urbanizar:** Ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que correspondan según el caso, en el

espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo.

- **Zona:** Porción de territorio regulado por un Instrumento de Planificación territorial con iguales condiciones de uso de suelo o de edificación.

## **Naturaleza de las Actuaciones de las D.O.M.**

Los actos administrativos que realizan las Direcciones de Obras Municipales emanan de facultades otorgadas por la Ley Orgánica Municipal y por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y son reglamentadas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Dichas actuaciones que se manifiestan en autorizaciones, permisos, aprobaciones y certificaciones son en mérito de las solicitudes y antecedentes que presentan los requirentes o interesados, para los distintos tipos de obras y actos señalados en los citados cuerpos legales.

Corresponde a las Direcciones de Obras Municipales verificar que el expediente que se acompaña a cada solicitud cumple con las normas que le son aplicables a cada trámite, sin perjuicio de aquellas materias en que la Ley o la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones expresamente le permite omitir su verificación en los casos en que hay participación de Revisor Independiente, o respecto de los planos de estructura, o cómputos de superficie, entre otros.

Si bien los actos administrativos que realizan las Direcciones de Obras Municipales corresponden legalmente a la denominación de “resoluciones”, se utilizarán las denominaciones tradicionales de:

- Resoluciones,
- Permisos,
- Certificaciones.

### **a) Resoluciones:**

Mediante Resoluciones se autorizará, ordenará o aprobará según corresponda los siguientes requerimientos:

- Anteproyectos tanto de Edificación como de Urbanización,
- Paralizaciones de Obras,
- Fusiones de terrenos,

- Subdivisiones,
- Loteos,
- Divisiones afectas a utilidad pública,
- Divisiones de proyectos acogidos a Conjuntos Armónicos,
- Modificaciones de proyectos de Edificación y de Urbanización.

**b) Permisos:**

Mediante Permiso se autorizará o aprobará:

- Obras Preliminares (si son requeridas en forma previa al Permiso de Edificación),
- Edificaciones de Obras Menores y Demoliciones.
- Edificaciones de Obra Nueva, Ampliaciones mayores a 100 m<sup>2</sup>, Alteraciones y Reconstrucciones.
- Obras de Urbanización.

**c) Certificados:**

Mediante Certificado se informará o certificará, según sea el caso:

- Informaciones Previas (normas urbanísticas aplicables a un predio),
- Número (en caso de solicitarse en forma independiente de las informaciones previas)
- Afectación a Utilidad Pública (en caso de solicitarse en forma independiente de las informaciones previas),
- Recepciones Definitivas, parciales o totales de Obras de Edificación o de Urbanización,
- Urbanización,
- Copropiedad Inmobiliaria,
- Constancias varias



# Tramitaciones

## 1. Disposiciones comunes a los diferentes permisos y resoluciones

### 1.1. Ingreso de solicitudes y expedientes

#### a) Reglas Generales

El ingreso de las solicitudes se encuentra regulado por el Artículo 1.4.2. de la Ordenanza General, estableciéndose el procedimiento de ingreso y las formalidades de éste. Es importante señalar que el ingreso es un hito esencial de un trámite dado que fija la fecha a partir de la cual se establecen los distintos plazos máximos de cada tramitación.

En tal sentido el talón o comprobante de ingreso constituye un documento oficial, por lo que debe contener nombre, firma, timbre y fecha, para ser entregado al interesado.

Adicionalmente, si el interesado lo solicita, el funcionario a cargo timbrará una copia del listado de documentos presentados y siempre que esté la totalidad de dichos documentos.

En caso de que un expediente cuente con informe favorable de revisor independiente no deberá efectuarse revisión de los antecedentes al momento del ingreso, recayendo en dicho profesional la responsabilidad correspondiente.

En todos los casos las solicitudes deben ser suscritas por el propietario del inmueble, salvo en el caso de los anteproyectos en que pueden ser suscritas por un promitente comprador, conforme se señala en el acápite 1.7. del presente Manual. Asimismo, las solicitudes deben ser suscritas por el o los profesionales competentes que correspondan, según se señala en cada caso.

#### b) Requisitos Exigibles

Al momento de ingresar un expediente no podrán exigirse mayores requisitos o antecedentes que los señalados en el Formulario Único Nacional de la respectiva Solicitud, en la sección correspondiente a “Antecedentes que se adjuntan”, debiendo verificarse, al momento del ingreso, sólo que los documentos declarados en la solicitud se acompañen en el expediente, sin proceder a su análisis técnico, lo que formará parte del proceso de revisión posterior. Tanto los “Documentos” como los antecedentes relativos a “Planos” serán declarados por el Arquitecto marcando la casilla respectiva en la misma sección.

En caso de acompañarse uno o más estudios, ello deberá ser indicado de la misma

forma por el Arquitecto, sin que corresponda su revisión por parte del funcionario municipal encargado del ingreso. Un expediente sólo podrá ser rechazado al momento del ingreso cuando falte alguno de los antecedentes exigidos en forma expresa en el formulario de la respectiva solicitud, en cuyo caso deberá emitirse un comprobante de rechazo, en que se señale el antecedente faltante. La verificación de los antecedentes que indican “cuando corresponda” corresponderá efectuarla no al momento del ingreso de una solicitud sino durante la posterior revisión del expediente y, en caso de que a juicio del Director de Obras faltare algún antecedente, ello deberá señalarse en el Acta de Observaciones.

Una vez ingresada una solicitud, pasará a su etapa de revisión interna, cumpliendo los plazos que para cada trámite se establece en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Al término de esa revisión, el Director de Obras deberá emitir un pronunciamiento, ya sea en términos de aprobación o de formulación de observaciones.

## **1.2. Procedimientos de Observaciones**

### **a) Reglas generales**

El artículo 1.4.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece el procedimiento de observaciones al cual deben someterse las solicitudes ingresadas a tramitación, si el Director de Obras Municipales estimare que hay alguna que formular. Se exceptúan de este procedimiento general sólo aquellas en que corresponde la aprobación “sin más trámite”.

Cumplido el plazo de 15 o 30 días para la revisión de una solicitud, según si hay o no participación de un Revisor Independiente, la Dirección de Obras deberá autorizar el pago de los derechos municipales respectivos con el fin de aprobar la solicitud, o bien, emitir un Acta de Observaciones, en la cual se señalen los aspectos no cumplidos por el proyecto o anteproyecto, en su caso. También se aplica este procedimiento para la modificación de proyectos y para la recepción de obras.

Cada observación deberá señalar su fundamento en alguna disposición específica de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones o el Instrumento de Planificación Territorial correspondiente. No son aceptables observaciones de carácter genérico o que no importan contravención a una norma expresa de los cuerpos legales antes señalados.

Tampoco deben efectuarse observaciones sobre detalles de presentación gráfica de los documentos o planos, salvo que la información entregada por el interesado no permita verificar el cumplimiento de las normas del caso.

Tanto las observaciones por parte del Director de Obras Municipales, en caso que las hubiere, como de la respuesta a éstas por parte del interesado, deben ser efectuadas en su totalidad en un solo acto, con la formalidad correspondiente.

El Acta de Observaciones deberá ser firmada por el Director de Obras Municipales, fechada en la oportunidad en que éstas son emitidas, y la respuesta debe ser suscrita por el Arquitecto y por el Revisor Independiente si hay participación de dicho profesional, acompañando los antecedentes suscritos por el propietario y los profesionales competentes o especialistas, según corresponda.

#### **b) Entrega de las Observaciones**

La mencionada Acta debe ser puesta en conocimiento del interesado, del Arquitecto, del Propietario y del Revisor Independiente, en caso de haber participación de dicho profesional, y podrá ser remitida por correo electrónico, o carta certificada, sin perjuicio del retiro del documento por parte del interesado o su representante.

En caso de que el despacho se efectúe por correo electrónico deberá requerirse una nota o comprobante de recepción conforme, por la misma vía, la que se archivará junto a la Ficha de Control de Trámite del expediente.

En caso de retiro del documento, el interesado o el portador de un poder suscrito ante Notario, quién lo representará para estos efectos, deberá firmar en señal de aceptación e identificar su nombre y RUT en la Ficha de Control de Trámite del expediente.

Una vez que el interesado ha tomado conocimiento del Acta de Observaciones, en cualquiera de las alternativas antes descritas, éste dispondrá de 60 días para subsanar o aclarar las observaciones, dando respuesta a ellas, complementando la información inicial o remplazándola por nuevos antecedentes, según corresponda.

Será obligación del interesado concurrir a la Dirección de Obras a notificarse del pronunciamiento solicitado cuando no se hubiere recibido tal notificación dentro del plazo máximo establecido.

En caso de haber participación de un Revisor Independiente éste deberá emitir un informe complementario, indicando los criterios técnicos y jurídicos que aplicó en su revisión y respondiendo cada una de las observaciones. Los nuevos antecedentes que se aporten deberán tener la firma y timbre del revisor y señalar el número y fecha del Informe Complementario.

### c) Respuesta a las Observaciones

Al momento de ingresar la respuesta a las observaciones formuladas, se registrará la fecha en la Ficha de Control de Trámite respectiva de expediente. A contar de esta fecha la Dirección de Obras dispondrá de un nuevo plazo de 15 o 30 días, según corresponda, para revisar nuevamente los antecedentes aportados.

Durante el período antes señalado, una vez revisadas dichas respuestas, la Dirección de Obras autorizará el pago de los derechos municipales respectivos.

Si una vez revisados los nuevos antecedentes persistiera el incumplimiento normativo, o no se hubiere ingresado la respuesta a las observaciones dentro del plazo de 60 días, el Director de Obras Municipales rechazará la solicitud, debiendo poner en conocimiento del interesado la resolución respectiva. Dicha resolución deberá identificar con claridad las normas que no fueron cumplidas. El expediente rechazado o copia del mismo debe mantenerse en la Dirección de Obras hasta haberse cumplido los plazos de reclamación.

En caso que el interesado estimare que en el Acta de Observaciones se efectúan exigencias que no corresponden dicha situación deberá representarse al Director de Obras Municipales en el trámite de respuesta a las observaciones.

### 1.3. Aprobación sin más trámite

#### a) Definición

En conformidad al artículo 1.4.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se entiende que cuando en la Ley General de Urbanismo y Construcciones o en la misma Ordenanza se establece que una solicitud debe resolverse por parte el Director de Obras Municipales "sin más trámite", dicha autoridad debe darle curso sin verificar los antecedentes, emitiendo la autorización del pago de los derechos que correspondan.

El procedimiento de aprobación "sin más trámite" constituye el mecanismo más expedito que contempla la legislación vigente para que el interesado pueda obtener las aprobaciones, permisos o autorizaciones de las solicitudes sujetas a esta condición.

#### b) Casos en que corresponde

- 1) Cuando el proyecto cuenta con informe favorable de revisor independiente y éste declara la circunstancia que el referido proyecto se ajusta íntegramente al anteproyecto aprobado previamente por el Director de Obras Municipales.

Esta circunstancia puede referirse a:

- Los proyectos de “loteo” que trata el artículo 3.1.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
  - Los proyectos de “edificación” y los de “construcción simultánea” a que se refiere el artículo 5.1.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
  - Las solicitudes de “modificación de proyecto” que se refieren a los permisos otorgados bajo este procedimiento, y las “recepciones de obras” que regula el artículo 5.2.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sin perjuicio de la verificación de los certificados que allí se establecen.
- 2) Las solicitudes de fusiones de terrenos a que alude el artículo 3.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, después de verificadas las menciones que dicho artículo contempla;
  - 3) Las resoluciones del Secretario Regional Ministerial de Agricultura a que se refiere el número 4 del artículo 3.1.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para proyectos en el área rural, una vez cumplido el procedimiento que el mismo artículo señala.
  - 4) También se asimilarán a este procedimiento las autorizaciones de “obras preliminares” a que alude el artículo 5.1.3., y los permisos de “obra menor” a que se refiere el número 1 del artículo 5.1.4., ambos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En cualquiera de los casos indicados en los números 1, 2 y 4 anteriores, el Director de Obras Municipales deberá emitir el Giro de Ingresos Municipales para el pago de los derechos respectivos, conforme a lo previsto en el número 7 del artículo 5.1.14. y, luego de pagados dichos derechos es recomendable, dejar constancia en el permiso o autorización correspondiente la circunstancia que ésta fue aprobada “sin más trámite”, dados los alcances que ello tiene para deslindar las responsabilidades profesionales de las responsabilidades funcionarias.

#### **1.4. Plazos Máximos de Pronunciamiento**

Todos los plazos son de días corridos, salvo que en algún caso especial se señale expresamente que se trate de días hábiles. Los plazos siempre se refieren al máximo legal establecido para cada pronunciamiento, debiendo tenerse presente en todo caso los principios a que se refiere la Ley 19.880 sobre bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la administración del Estado, entre ellos, el principio de celeridad.

El plazo máximo para el pronunciamiento del Director de Obras Municipales respecto de

las distintas solicitudes es de 30 días corridos, contados desde la fecha del ingreso correspondiente, salvo que se acompañe el informe favorable de un Revisor Independiente o se trate de solicitudes de anteproyecto u obra menor, en cuyo caso dicho plazo es de 15 días corridos. Dentro de los plazos señalados, el Director de Obras deberá pronunciarse, ya sea, emitiendo la orden para el pago de los Derechos Municipales de la aprobación o autorización, de la actuación solicitada, o emitiendo el Acta de Observaciones si las hubiere.

En el caso de haberse girado la orden para pago de los Derechos Municipales, el Certificado que aprueba el Anteproyecto o el Permiso respectivo, en su caso deberán evacuarse dentro de 3 días hábiles, contados desde el pago efectivo por parte del interesado.

Si se hubieran formulado observaciones, el interesado deberá responderlas, ya sea aclarándolas o subsanándolas dentro de 60 días, en caso contrario, la solicitud será rechazada.

Cuando el interesado responda las observaciones dentro del plazo, el Director de Obras deberá pronunciarse, en definitiva, ya sea aprobando o rechazando la solicitud, en un nuevo plazo de 30 días o 15 días, según corresponda.

En todos los casos que el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo haga las veces de Director de Obras Municipales, conforme al artículo 11 de la Ley General, dicha autoridad deberá seguir los mismos procedimientos y plazos establecidos para el Director de Obras Municipales.

De las fechas que conforman los plazos para cada actuación se dejará constancia en la Ficha de Control del Trámite del expediente.

Cabe aclarar que el hecho de que, durante la tramitación de una solicitud, se efectúen consultas a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, a la División de Desarrollo Urbano del mismo Ministerio, o a cualquier otra instancia, no altera los plazos máximos correspondientes, ni libera la responsabilidad de los funcionarios o de los profesionales que patrocinan las solicitudes.

Las solicitudes de “Modificación de Proyecto” y las de Recepción de Obras se rigen por los mismos plazos que las solicitudes de permiso.

Cabe advertir que las solicitudes de Certificado de Informes Previos deben responderse en un plazo máximo de 7 días hábiles, contados desde el requerimiento, salvo que no se cuente con información catastral del predio, en cuyo caso el plazo es de 15 días.

## **1.5. Reclamación**

En caso que el interesado estimare que el Director de Obras Municipales ha rechazado una solicitud en forma ilegal o arbitraria, o se ha cumplido el plazo máximo sin que se hubiere emitido el respectivo pronunciamiento, podrá recurrir de reclamación ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, en función de los artículos 12 y 118 de la Ley General, para lo cual dispondrá de 30 días corridos desde la notificación del rechazo, o desde el vencimiento del plazo máximo de pronunciamiento. Lo anterior sin perjuicio de las demás acciones y recursos que procedan.

## **1.6. Ficha de control del trámite**

Dentro de los formularios se incluye la “ficha de control de trámite” que señala el inciso segundo del artículo 1.4.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, la que deberá adosarse en la carátula del expediente respectivo, y en la que se registrarán las fechas de tramitación del expediente, incluidos los despachos internos de la Dirección de Obras a objeto de registrar los pasos de la tramitación.

En la ficha de control se señalará, a lo menos, la fecha de ingreso de la solicitud y la fecha de emisión del acta de observaciones, de reingreso de las observaciones cumplidas, de autorización para el pago de los derechos que corresponda, de presentación del comprobante de derechos pagados y de entrega al interesado de la boleta de aprobación o permiso, acompañada de las copias autorizadas de los planos y documentos que corresponda.

## **1.7. Anteproyectos**

### **Tipos de Anteproyectos**

Los Anteproyectos no constituyen un Permiso o una Autorización, sino una etapa preliminar o previa. En él se manifiesta una idea de proyecto con la finalidad de verificar las normas urbanísticas que les serán aplicadas a un proyecto definitivo y fijar las normas durante los plazos de vigencia de éste, según corresponda a cada caso, para la obtención posterior de los Permisos o Autorizaciones.

Puede aprobarse más de un Anteproyecto sobre un mismo terreno, pagando en cada caso los derechos municipales correspondientes, calculados de forma independiente.

Cuando exista una promesa de compraventa, puede firmar el prominente comprador en reemplazo del propietario.

La solicitud de aprobación de un Anteproyecto, así como, la contratación de un Revisor Independiente para estos efectos es siempre voluntaria.

La Dirección de Obras tiene un plazo de 15 días, contados desde la fecha de ingreso de la

solicitud, para pronunciarse sobre las solicitudes de aprobación de un Anteproyecto, cuenten o no con informe de un Revisor Independiente. (Artículo 1.4.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones).

Los Anteproyectos tienen el mismo procedimiento de formulación de observaciones de los proyectos definitivos señalados en el artículo 1.4.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Conforme a lo indicado en el Art. 1.4.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para la aplicación de las normas urbanísticas que se relacionen con las medidas, orientación de los deslindes, pendientes y niveles del predio en que se emplazará el proyecto, se podrá utilizar la información contenida en el Plano de levantamiento topográfico, cuando este se acompañe.

### **1.7.1. Vigencia de los Anteproyectos**

El anteproyecto aprobado mantiene su vigencia respecto de las Normas Urbanísticas durante 180 días, salvo en casos como un anteproyecto de loteo en que la superficie del terreno sea superior a 5 Ha, o anteproyectos de edificación con superficies edificadas superiores a 10.000 m<sup>2</sup>, o anteproyectos que para el ingreso de la solicitud de permiso o para el otorgamiento de este requieran el pronunciamiento de otras reparticiones públicas (Artículo 1.4.11 O.G.U.C.), en cuyo caso, su vigencia será de un año, contados desde la fecha de su aprobación.

En los casos que se requiera el pronunciamiento de un organismo público para el ingreso de la solicitud de permiso, y este no se hubiere materializado en un plazo máximo de 90 días, el plazo de vigencia del anteproyecto deberá contabilizarse sin tomar en cuenta el tiempo utilizado por dicho organismo para su pronunciamiento, contado desde la respectiva solicitud. La postergación de permisos a que se refiere el artículo 47 de la Ley General no afecta a las solicitudes ya ingresadas a la Dirección de Obras Municipales ni a los anteproyectos aprobados, mientras mantengan su vigencia.

### **1.7.2. Derechos Municipales**

Los anteproyectos no involucran el pago de derechos municipales.

Las Direcciones de Obras Municipales podrán disponer que por la tramitación del anteproyecto se “consigne” un monto no superior al 10% del valor del derecho municipal del futuro permiso, conforme al artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Dicho monto podrá requerirse al ingreso de la solicitud o con la resolución aprobatoria del anteproyecto y, dado su carácter de consignación, deberá posteriormente descontarse del derecho municipal que corresponda al permiso o autorización definitiva. (Art. 126 de la L.G.U.C. y Art. 5.1.14. de la O.G.U.C.) En caso de



haberse aprobado más de un anteproyecto sólo el anteproyecto que sirve de base para la obtención de un permiso de edificación mantiene los montos pagados en carácter de consignación y deben abonarse a los derechos municipales a pagar por el permiso.

## **1.8. Modificaciones de Proyectos**

### **1.8.1. Definición y Reglas Generales**

De conformidad a su definición, "modificación de proyecto" corresponde a variantes, alteraciones o cambios que se solicite introducir a un proyecto o a una obra de construcción entre la fecha del Permiso y la Recepción definitiva de las obras, signifiquen o no aumento de superficie o cambios en la clasificación o destino de las construcciones.

De lo anterior deben destacarse los siguientes alcances:

- que es una opción del interesado, siempre que se soliciten en el tiempo que medie entre el otorgamiento del Permiso y la Recepción Definitiva de las obras.
- que las variantes pueden ser tan amplias o secundarias como el interesado requiera, incluyendo acogerse o no a normas especiales o a nuevas normas, en caso de que estas se hubieren modificado.
- que se refiere a cambios que puedan introducirse a un proyecto o a una construcción, es decir, puede tratarse de proyectos u obras de edificación o de urbanización (ya sea que se trate de autorizaciones contempladas en el Título 3 o en el Título 5 de la Ordenanza General.)
- que pueden referirse a partes o etapas de una construcción, aun cuando hubiere otras etapas o partes ya recepcionadas.

### **1.8.2. Aspectos relevantes de la tramitación**

Las solicitudes de modificación de proyecto deben ser evaluadas solo respecto de las partes o aspectos del proyecto que se modifican, sin volver a revisar las partes o aspectos que no son objeto de modificación.

Si al momento en que solicite la modificación se hubieren introducido cambios en la Ordenanza General o en los Instrumentos de Planificación Territorial, el propietario podrá:

- Acogerse a las mismas normas con que el permiso fue otorgado o,
- Acogerse a las nuevas disposiciones vigentes al momento de la solicitud.

Si el propietario optara por acogerse a las nuevas disposiciones, éstas afectarán solamente a la parte del proyecto que se modifica.

Asimismo, dado el esfuerzo de agilización de trámites que está impulsando esta División, en todo momento el interesado podrá acogerse a nuevas disposiciones que se refieran a requisitos o exigencias que se simplifican, se anulan o se reemplazan respecto de la normativa anterior. Cuando un proyecto ha tenido modificaciones menores respecto del proyecto aprobado, en su planimetría, especificaciones técnicas o instalaciones, el propietario podrá solicitar conjuntamente con la Recepción Final de las obras la aprobación de dichas modificaciones, las que se tramitarán simultáneamente con la solicitud de recepción, trámite comúnmente denominado "Retimbraje" de Planos y/o Especificaciones Técnicas. La aprobación de dichas modificaciones no exime del pago de derechos correspondiente con anterioridad a la respectiva resolución.

En caso de edificios de uso público, a la solicitud de modificación de proyecto deberá acompañarse el Informe Favorable de un Revisor Independiente.

## **1.9. Derechos Municipales**

Los derechos municipales corresponden al pago que debe efectuar el interesado en forma previa a las resoluciones, permisos o certificaciones solicitadas a la Dirección de Obras Municipales y corresponden al ejercicio de la labor de revisión de las solicitudes y sus antecedentes, de inspección de las obras de edificación y urbanización, y de la posterior recepción de las mismas.

En el caso de los anteproyectos, una parte o toda la consignación de derechos pueden requerirse al ingreso de la solicitud o al momento de su aprobación.

Las reglas para calcular el pago de los derechos municipales están detalladas en el artículo 5.1.14. de la Ordenanza General.

Toda solicitud que se acompañe de un informe favorable de un Revisor Independiente tiene el beneficio de descontar un 30% del total de los derechos municipales. (Artículo 116 Bis B de la L.G.U.C.) A petición del interesado, el Director de Obras Municipales podrá otorgar facilidades de pago de los derechos, mediante cuotas bimestrales o trimestrales, con la única limitación de que se complete el pago total de los derechos antes de la recepción definitiva de la obra.

Asimismo, en caso de inmuebles afectos a expropiación, el Director de Obras Municipales podrá compensar parcial o totalmente los derechos con el valor de dicha expropiación

## **2. PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS DE LAS DISTINTAS TRAMITACIONES**

### **Obra Menor, Obras Preliminares y Demolición**

#### **2.1.1. Obras Menores**

##### **a) Definición y Reglas Generales**

El Art. 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece que son Obras Menores aquellas modificaciones de edificios existentes que no alteran su estructura o sus fachadas.

También se definen como Obra Menor aquellas ampliaciones que se ejecutan por una sola vez o en forma sucesiva hasta alcanzar un máximo de 100 m<sup>2</sup> de superficie ampliada, y las obras de demolición, total o parcial.

Se trata de un trámite simple, ya que la función municipal consiste solo en verificar que se acompañen los antecedentes exigidos.

Toda solicitud de obra menor debe ser suscrita por un Arquitecto, quién debe declarar que el proyecto cumple con la normativa vigente, junto con describir las obras y acompañar presupuesto y croquis de ubicación. También debe identificarse en el formulario de solicitud tanto el permiso de edificación como el certificado de recepción definitiva. En caso de edificaciones que no cuenten con dicho permiso o recepción, o que se hubieren modificado o ampliado sin los permisos correspondientes, deben señalarse tales circunstancias.

El mismo trámite podrá ser utilizado para una segunda vivienda básica en terrenos de menos de 100 m<sup>2</sup>, conforme al artículo 6.2.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y para construcciones provisorias de diversa naturaleza, tales como casetas de ventas, departamento piloto provisorio, casetas de guardia o portería.

El plazo máximo de pronunciamiento de la Dirección de Obras Municipales es de 15 días.

##### **b) Normas Específicas Asociadas**

- Artículo 5.1.4. N° 1 O.G.U.C. Requisitos para Permiso de Obra Menor.
- Artículo 6.2.9. O.G.U.C. Densificación de viviendas sociales.

##### **c) Formulario Único Nacional (se obtienen en página [www.minvu.cl](http://www.minvu.cl))**

- Solicitud de Permiso
- Formulario Permiso
- Solicitud de Recepción

– Formulario Certificado de Recepción

**d) Solicitud**

En todos los casos la solicitud de obra menor debe ser suscrita por un arquitecto.

Además de lo dispuesto en el acápite 1.1. de este Manual, para completar la solicitud debe tenerse presente:

En los casos de ampliación o modificación debe identificarse el permiso de edificación y el certificado de recepción de la edificación que se interviene. De no contar con alguno de estos antecedentes debe solicitarse su regularización, en forma previa o conjunta con la solicitud de permiso.

En caso de que se trate de un edificio de uso público, de acuerdo a la definición señalada en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General, deberá acompañarse el informe favorable de un Revisor Independiente.

En caso de ampliación de una vivienda acogida al D.F.L. 2 de 1.959, la superficie que resulte de la ampliación puede significar la pérdida de los beneficios aplicados a la vivienda original, en caso que la superficie final sea superior a 140 m<sup>2</sup>, o bien, modificar dichos beneficios en caso que la superficie final sea de entre 70 y 140 m<sup>2</sup>.

En caso que se trate de un inmueble declarado, por el Consejo de Monumentos Nacionales, Monumento Histórico o perteneciente a una Zona Típica deberá obtenerse, previamente, la autorización del Consejo Regional de Monumentos Nacionales, conforme a la Ley 17.228.

En caso que se trate de un inmueble declarado, por el Plan Regulador Comunal, de Conservación Histórica o perteneciente a una zona con tal denominación, deberá obtenerse, previamente, la autorización de la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

Cuando la obra menor esté asociada a un cambio de destino el interesado debe previamente verificar que el nuevo destino se encuentra admitido en el área en que se ubica el inmueble.

No se consideran obras menores y por lo tanto no requieren permiso las obras señaladas en el artículo 5.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**e) Observaciones**

En caso de existir observaciones a la solicitud deberá utilizarse el procedimiento general

que se señala en el acápite 1.2. de este Manual, teniendo presente, en todo caso, la naturaleza simplificada de estos permisos.

**f) Derechos Municipales**

1% del Presupuesto elaborado por el Arquitecto autor del proyecto, en caso que no se trate de ampliaciones.

1,5% del presupuesto oficial, en el caso de las ampliaciones.

**g) Recepción Definitiva**

Solo deben adjuntarse una fotocopia de la patente al día del arquitecto, una declaración del mismo o del supervisor señalando que la obra menor fue construida en conformidad al permiso otorgado, y el o los certificados de los servicios que correspondan a las instalaciones contempladas, en caso que las hubiere y se trate de instalaciones que requieren tal certificado.

**2.1.2. Obras Preliminares**

**a) Definición y Reglas Generales:**

Son obras preliminares aquellas necesarias para el inicio de las faenas de construcción, tanto de obras de edificación como de urbanización, tales como las instalaciones de faenas, conexiones provisionales de servicios, preparación del terreno, instalación de grúas, movimientos de tierra, excavaciones, entibaciones y socializados.

Estas solicitudes gozan del trámite simplificado y tienen el mismo plazo que las obras menores.

Las obras preliminares no requieren recepción definitiva.

**b) Normas Específicas Asociadas**

Artículo 5.1.3. O.G.U.C. Autorización de Faenas Preliminares

**c) Formulario Único Nacional (se obtienen en página [www.minvu.cl](http://www.minvu.cl))**

- Formulario Solicitud

- Formulario Permiso

**d) Solicitud**

Además de lo dispuesto en el punto 2.2. de este Manual, para completar la solicitud debe tenerse presente:

La solicitud solo puede presentarse cuando, en forma previa o conjunta, se ha ingresado una solicitud de permiso de edificación. En caso de construcciones provisionales de otro tipo debe solicitarse permiso de obra menor y no de obras preliminares.

La solicitud puede ser suscrita por un arquitecto, un ingeniero civil, un constructor civil o un ingeniero constructor, en cada caso acompañando fotocopia de la patente profesional al día.

#### **e) Observaciones**

En caso de existir observaciones a la solicitud deberá utilizarse el procedimiento general que se señala en punto 2.2. de este Manual, teniendo presente, en todo caso, la naturaleza simplificada de estos permisos.

#### **f) Derechos Municipales**

Corresponden al 1,0% del presupuesto, elaborado por el profesional competente y visado por el Director de Obras.

### **2.1.3. Demoliciones**

#### **a) Reglas Generales**

Las demoliciones de construcciones pueden ser parciales o totales. En caso de construcciones que cuenten con permiso en la solicitud deben señalarse los datos de éste.

En caso de demolición completa de una edificación debe acompañarse un certificado de desratización otorgado por el servicio de salud respectivo.

Tanto en las demoliciones parciales como cuando se trata de edificaciones adosadas o pareadas deben señalarse las medidas de seguridad y control que se adoptarán respecto de lo que permanece.

#### **b) Casos Especiales**

En caso de inmuebles declarados de “conservación histórica” por el Plan Regulador, o pertenecientes a una zona con tal denominación, con anterioridad a la presentación de la solicitud debe obtenerse la autorización del Director de Obras Municipales, en base al informe de un arquitecto que justifique la demolición. Una vez obtenida dicha autorización, debe obtenerse la autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva.

En caso de inmuebles declarados “monumento histórico” o pertenecientes a “zona típica”, con anterioridad a la presentación de la solicitud de demolición en la Dirección

de Obras debe obtenerse la autorización del Consejo de Monumentos Nacionales, cumpliendo los requisitos formales que establece dicha repartición, conforme a la Ley 17.228.

**c) Solicitud**

Debe ser suscrita por un profesional competente, sea este arquitecto, ingeniero civil, constructor civil o ingeniero constructor, acompañando en cada caso la respectiva patente profesional al día.

El cumplimiento de las normas ambientales es responsabilidad del propietario del inmueble y no requieren ser verificadas por la Dirección de Obras Municipales para otorgar el permiso solicitado.

**d) Observaciones**

En caso de existir observaciones a la solicitud deberá utilizarse el procedimiento general que se señala en punto 2.2. de este Manual, teniendo presente, en todo caso, la naturaleza simplificada de estos permisos.

**e) Derechos Municipales**

Corresponden al 0,5% del Presupuesto, elaborado por el profesional competente y visado por el Director de Obras Municipales. (Número 7 del artículo 130 de la Ley General)

**f) Registro de la Demolición**

Las Demoliciones no requieren recepción definitiva, sin embargo, cuando no están asociadas a la ejecución de una nueva construcción la Dirección de Obras deberá registrar la fecha en que dejó de existir la edificación demolida.

## **2.2. OBRA NUEVA, AMPLIACIÓN MAYOR A 100 m<sup>2</sup>, ALTERACIÓN O RECONSTRUCCIÓN**

### **2.2.1. Obras Nuevas y Ampliaciones Mayores a 100 m<sup>2</sup>**

#### **2.2.1.1. Anteproyecto**

**a) Reglas Generales**

En los Anteproyectos de Edificación el pronunciamiento del Director de Obras deberá recaer sobre las normas urbanísticas aplicables al predio, tales como usos de suelo, rasantes, distanciamiento, franjas afectas a utilidad pública o requisitos de estacionamientos. En ningún caso serán materia de revisión de un Anteproyecto las normas de diseño interiores de las edificaciones, como por ejemplo anchos de escalas,

alturas de piso o disposición de pasillos ya que éstas no constituyen normas urbanísticas de carácter territorial.

**b) Normas Específicas Asociadas**

- Artículo 5.1.5. O.G.U.C. Requisitos para la aprobación de Anteproyectos

**c) Formulario Único Nacional (se obtienen en página [www.minvu.cl](http://www.minvu.cl))**

- Formulario Solicitud
- Formulario Aprobación

**d) Solicitud**

Además de las reglas dispuestas en la Parte 1 del presente Manual, debe tenerse presente: Se puede aprobar un anteproyecto para más de un destino, por ejemplo, un edificio de oficinas o de departamentos, debiendo en tal caso señalarse el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a ambos destinos.

No es necesario incluir en los planos más información que la señalada en el artículo 5.1.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**e) Observaciones**

Además de lo dispuesto en el acápite 1.2. del presente Manual debe tenerse presente que no deben efectuarse observaciones sobre aspectos ajenos a un anteproyecto, como, por ejemplo, las normas de edificación aplicables al interior de la edificación.

**f) Derechos Municipales**

Además de las reglas dispuestas en el acápite 1.9. del presente Manual, debe tenerse presente que el cálculo de los derechos municipales se efectúa de acuerdo a la o las clasificaciones de la construcción que se desprenden de lo señalado en las especificaciones técnicas resumidas que acompaña el interesado.

**2.2.1.2. Permiso**

**a) Reglas Generales**

Una vez otorgado, el Permiso respectivo autoriza ejecutar las obras contempladas en el expediente correspondiente, que en su momento se acompañó a la solicitud, sin perjuicio de otras obligaciones que pudieran afectar al propietario, como, por ejemplo, las derivadas de la Ley del Medio Ambiente, cuya aplicación no corresponde a las Direcciones de Obras Municipales.



En la revisión de las solicitudes de permiso es especialmente importante tener en cuenta las normas que le son aplicables. En caso que la solicitud se refiera a un proyecto que cuenta con un anteproyecto aprobado y vigente, las normas urbanísticas que le son aplicables corresponden a las vigentes en la fecha de ingreso de la solicitud de aprobación de dicho anteproyecto. El mismo principio rige respecto de las demás normas ya que deben aplicarse al proyecto, y a la posterior construcción hasta su recepción, aquellas vigentes en la fecha de ingreso de la solicitud de aprobación del anteproyecto. En otras palabras, con el ingreso de la solicitud el interesado adquiere el derecho de que lo solicitado sea resuelto conforme a las normas con que el proyecto fue elaborado.

El efecto es que, en caso de producirse modificaciones en las normas posteriores a dichas fechas, sean estas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, de las Ordenanzas de los Instrumentos de Planificación Territorial, de los Reglamentos de Instalaciones Interiores de Gas, de Electricidad, de Agua Potable y similares, de los Reglamentos de Pavimentación, de Salud o de aspectos Medioambientales, entre otros, estos no son aplicables al proyecto presentado ni a la posterior edificación, incluidas las modificaciones que aprobare el propietario, salvo que el mismo declare expresamente en la respectiva solicitud de modificación de proyecto que desea acoger una parte o la totalidad del proyecto a las nuevas normas.

Puede obtenerse más de un permiso sobre un mismo predio, siempre que al iniciar las obras se declare a que permiso corresponden.

En caso de contar con anteproyecto vigente no es posible obtener permisos sucesivos por partes del anteproyecto. Un anteproyecto aprobado con una vigencia de un año no se verá afectado por efecto de disminuir su superficie al momento de requerir el permiso de edificación.

Son ampliaciones y se tramitarán como obra nueva aquellas obras que constituyan aumento de una superficie edificada debidamente recepcionada. Para aprobar una ampliación de una edificación que no cuenta con permiso o que no ha sido recepcionada, debe previamente procederse a su regularización.

A objeto de simplificar su tramitación, incentivando a los particulares para que no realicen ampliaciones irregulares, quedan fuera de esta definición todas aquellas ampliaciones que se ejecutan por una sola vez o en forma sucesiva hasta alcanzar un máximo de 100 m<sup>2</sup> de superficie, las que estarán sujetas al procedimiento simplificado correspondiente a las Obras Menores.

#### **b) Normas Específicas Asociadas**

- Artículo 5.1.6. O.G.U.C. Requisitos de Presentación.
- Artículo 5.1.14. O.G.U.C. Derechos Municipales

**c) Formulario Único Nacional (se obtienen en página [www.minvu.cl](http://www.minvu.cl))**

- Formulario Solicitud
- Formulario Permiso

**d) Aprobaciones sin más trámite**

Las solicitudes que cuenten con anteproyecto aprobado y vigente, informadas por un Revisor Independiente, en que este señale que el proyecto se ajusta íntegramente al anteproyecto, deben ser aprobadas “sin más trámite” por la Dirección de Obras Municipales, otorgándose el correspondiente Permiso en un plazo máximo de 15 días.

Se entiende que un Proyecto se ajusta íntegramente a un Anteproyecto, cuando el proyecto mantiene los elementos sustantivos del Anteproyecto, con relación a su volumetría y destino de las edificaciones. Esto se refiere a que el proyecto puede presentar variaciones propias de su desarrollo, siempre y cuando, para ser aprobado sin más trámite, la constructibilidad no aumente en más de un 20% respecto de la aprobada en el anteproyecto, mientras los márgenes establecidos del Instrumento de Planificación Territorial lo permitan, y no se alteren los destinos aprobados.

**e) Solicitud**

En todos los casos debe ser suscrita por el propietario del inmueble, por el arquitecto autor del proyecto y por el profesional autor del proyecto de cálculo estructural, pudiendo ser este último ingeniero civil o arquitecto. También debe suscribir la solicitud quién asuma el rol de “Supervisor”, pudiendo ser este el mismo arquitecto o un profesional competente que lo reemplace. Respecto del Constructor a cargo de la obra y del Inspector Técnico, que en ambos casos puede ser un arquitecto, ingeniero civil, constructor civil o ingeniero constructor, puede postergarse su identificación hasta antes del inicio de la obra, bajo responsabilidad del propietario.

En caso de empresas o sociedades de profesionales igualmente debe suscribir la solicitud un profesional responsable, acompañando la patente profesional correspondiente, independiente de quién sea el representante legal de la empresa o sociedad que se identifica en la solicitud. Todas las solicitudes que invoquen el procedimiento “sin más trámite” requieren la concurrencia de un Revisor Independientes o del arquitecto proyectista para aquellos proyectos previstos por la ley, en los términos que señala el artículo 116 Bis de la Ley General.

**f) Observaciones**

Además de lo dispuesto en el acápite 1.2. del presente Manual debe tenerse presente que no deben efectuarse observaciones sobre aspectos que, de acuerdo a la Ordenanza General, quedan bajo responsabilidad de los profesionales que suscriben la solicitud

tales como el proyecto de estructuras, los cálculos de superficies, o los estudios que suscriben los profesionales especialistas.

#### **g) Derechos Municipales**

1.5% del Presupuesto de las Obras, sobre la base de la Tabla de Costos Unitarios por m<sup>2</sup> de Construcción elaborada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, debidamente actualizada. (Artículo 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones).

Con anterioridad al 31 de diciembre de cada año el Ministerio de Vivienda y Urbanismo emite una Resolución que fija los costos unitarios por metro cuadrado de construcción para confeccionar los presupuestos de las obras, sobre los que se aplican los derechos municipales por concepto de permisos de edificación.

A su vez, con anterioridad al término de cada trimestre, el mismo Ministerio emite un oficio señalando el reajuste que debe aplicarse a los valores señalados en dicha Resolución.

Tanto la Resolución como el Oficio pueden obtenerse en Internet, en el sitio [www.minvu.cl/Legislación y Normativa/Urbanismo y Construcción/ Normativa Técnica/](http://www.minvu.cl/Legislación_y_Normativa/Urbanismo_y_Construcción/Normativa_Técnica/) marcando en la lista “Resolución N°.....Fija valores unitarios de construcción para aplicar en cálculo de derechos municipales Año.....”, complementados luego por la “Tabla de Costos Unitarios por Metro Cuadrado de Construcción”.

Una vez determinada la superficie edificada según el artículo 5.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el procedimiento para calcular el valor por metro cuadrado de la edificación que se aplica en cada caso, conforme detalla la citada Resolución, varía según se trate de construcciones en general o construcciones tipo galpones, bodegas o hangares.

Una edificación puede contemplar más de un tipo de construcción, debiendo calcularse separadamente el valor por metro cuadrado aplicable a cada parte, según sea la materialidad

predominante.

#### **Los procedimientos de cálculo son los siguientes:**

##### **i. Construcciones en General:**

- a.** Debe clasificarse el o los tipos de construcción contemplados en el proyecto, según se trate de construcciones tradicionales o prefabricadas.
  - Dentro de la construcción tradicional se distinguen 6 clases diferentes, según sea el material predominante de su estructura soportante:

- A. Acero, B. Hormigón Armado, C. Albañilería según norma NCh 2123, D. Albañilería según norma NCh 1928, E. Madera, y F. Adobe, Tierra Cemento o similar.
  - A su vez, dentro de la construcción prefabricada se distinguen 3 clases diferentes: G. Estructura Metálica, H: Estructura de Madera e I. Construcciones en base a placas o paneles.
- b.** Luego se debe determinar la o las categorías que correspondan a cada tipo de construcción de acuerdo a las 5 categorías que se detallan en la Resolución:
- Las categorías 1, 2 y 3, se identifican aplicando el “Cuestionario de Atributos de la Construcción” en el que se analizan separadamente cuatro aspectos de la construcción: Diseño, Estructura, Terminaciones e Instalaciones, obteniendo en cada caso categorías parciales mediante una “Tabla de Categorías”. Luego, mediante una “Matriz de Combinación de Categorías Parciales” se obtiene la categoría final de cada tipo de construcción contemplado en el proyecto.
  - Las categorías 4 y 5 se refieren a viviendas económicas, con estructura, diseño y terminaciones sencillas, y a viviendas básicas o casetas sanitarias, en ambos casos de acuerdo a las respectivas definiciones señaladas en la Ordenanza General.
- c.** Según sea el tipo y categoría de cada parte de la construcción se determina el valor del metro cuadrado, utilizando la “Tabla de Costos Unitarios por Metro Cuadrado de Construcción”.
- d.** Multiplicando la superficie edificada de cada parte por el valor correspondiente se obtiene el presupuesto total de la obra, sobre cuyo monto se aplica el 1,5% correspondiente a los derechos municipales a pagar.

ii. **Construcciones tipo galpones, bodegas y hangares, entendiéndose por tales a edificaciones de un piso, diseñadas para cubrir grandes superficies:**

Debe clasificarse la construcción según sea el material predominante de su estructura vertical y de su techumbre.

- a. Se distinguen 13 tipos de estructuras: AA Acero – Acero, AB Acero Hormigón, AE Acero – Madera, BA Hormigón – Acero, BB Hormigón – Hormigón, BE Hormigón – Madera, CA Albañilería – Acero, CE Albañilería – Madera, EE Madera – Madera, FE Adobe – Madera, MM Autosoportante – Autosoportante, MA Autosoportante – Acero, y ME Autosoportante – Madera.
- b. Luego, según su nivel de terminaciones se determinan 3 categorías: Superior, Corriente e Inferior.
- La categoría superior corresponde a construcciones con cierros perimetrales, divisiones y recintos interiores de albañilería estucada o similar, pavimentos especiales, instalaciones sanitarias completas y climatización, entre otros.

- La categoría corriente se caracteriza por contar, además de su estructura, con cierros perimetrales por al menos tres lados, divisiones de albañilería sin estucar, pavimentos corrientes e instalaciones mínimas.
  - que solo cuentan con estructura y cubierta, sin cierros perimetrales o incompletos. También se incluyen las construcciones de adobe utilizadas como bodega.
- c. Según sea el tipo de estructura y categoría se determina el valor del metro cuadrado, utilizando la “Tabla de Costos Unitarios”.
- d. Multiplicando la superficie edificada por el valor correspondiente se obtiene el presupuesto total de la obra, sobre cuyo monto se aplica el 1,5% correspondiente a los derechos municipales a pagar.

### **2.2.1.3. Modificación de Proyecto**

#### **a) Reglas Generales**

En el tiempo que media entre el Permiso de Edificación y la Recepción Definitiva pueden aprobarse modificaciones al proyecto aprobado. En caso de recepciones parciales, solo podrán optar por este trámite las partes que no hubieren sido aún recepcionadas.

En caso de modificación de proyectos que hubieren sido acogidos a copropiedad inmobiliaria, debe señalarse tal circunstancia, siendo el propietario responsable de la coherencia entre el Reglamento de Copropiedad y la modificación de proyecto que se aprueba. Asimismo, respecto de los contratos de transferencia de dominio de unidades que ya se hubieren celebrado. No corresponderá a las Direcciones de Obras Municipales revisar tales aspectos.

En caso de optarse por la aplicación de las mismas normas con que fue aprobado el Permiso de Edificación, o la Resolución aprobatoria de una modificación anterior, en su caso, no podrán contemplarse nuevos destinos no admitidas en la normativa vigente al momento de presentarse la solicitud ni podrán consultarse aumentos de superficie edificada superiores al 5% de la superficie edificada aprobada en el Permiso que se solicita modificar.

En caso de optar por nuevas normas, de la Ordenanza General o del Instrumento de Planificación territorial, las nuevas normas solo se aplicarán a la parte o aspecto del proyecto que se modifica. Por ejemplo, es posible acogerse a nuevas normas sobre uso de suelo, sin que afecten al proyecto otras normas. O, bien, acogerse a nuevas normas urbanísticas aplicables a la volumetría del proyecto, sin que le afecten normas sobre uso de suelo.

#### **b) Normas Específicas Asociadas**

- -Artículo 5.1.17. O.G.U.C. Modificaciones de Proyecto
- -Artículo 5.1.18. O.G.U.C. Posibilidad de acoger un proyecto a nuevas normas

**c) Formulario Único Nacional (se obtienen en página [www.minvu.cl](http://www.minvu.cl))**

- Formulario Solicitud
- Formulario Resolución

**d) Solicitud**

Además de las reglas dispuestas en los acápites 1.1. y 1.8. de este Manual, debe tenerse presente que, en caso que la modificación de proyecto involucre cambio de uno o más de los profesionales identificados en el permiso de edificación deben cumplirse las formalidades que dispone el artículo 5.1.20. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Debe señalarse con claridad los antecedentes que se reemplazan, se agregan o se eliminan a objeto de conformar el expediente sobre el que posteriormente se verificará la recepción definitiva.

**e) Observaciones**

Además de lo dispuesto en el acápite 1.2. de este Manual debe tenerse presente que solo deben revisarse, y por lo tanto pueden ser objeto de observaciones, los aspectos del proyecto que se modifican.

Asimismo, en caso que la modificación de proyecto se acoja a nuevas normas, éstas serán aplicables solo a las partes que se modifican.

**f) Derechos Municipales**

0,75% del presupuesto del área modificada que hubiere variado su estructura (N° 5 del artículo 5.1.14. O.G.U.C.) y, 1,5% del presupuesto de las obras, sobre la base de la Tabla de Costos Unitarios por m<sup>2</sup> de Construcción elaborada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, debidamente actualizada (Artículo 127 de la L.G.U.C.), en caso de aumento en la superficie edificada. (ver procedimiento de cálculo en acápite 2.2.1.2. letra g)

Para el cálculo de derechos no se contabilizan las disminuciones de superficie ni aquellas partes en que las modificaciones no involucran alteraciones de la estructura.

**2.2.1.4. Recepción Definitiva**

**a) Reglas Generales**

No podrá habitarse ningún edificio si no ha sido recepcionado por la Dirección de Obras Municipales.

Las recepciones pueden ser solicitadas para una parte del edificio que pueda habilitarse independientemente, lo que se denominará “recepción definitiva parcial”.

Será posible recibir una obra de edificación en Obra Gruesa Habitable, si así ha sido especificado por el Arquitecto.

Una obra deberá ser recibida conforme a los Planos y demás antecedentes aprobados, sin perjuicio de las modificaciones que el interesado hubiere introducido conforme a lo señalado en el Artículo 5.2.8. O.G.U.C.

No deben formularse al momento de la recepción mayores exigencias que las vigentes en la fecha de ingreso de la solicitud de anteproyecto o del permiso respectivo, o en la fecha de ingreso de la solicitud de modificación de proyecto en caso que el propietario hubiere optado por acogerse a nuevas normas.

En consecuencia, los organismos públicos que deben recibir, registrar o certificar las obras o instalaciones deberán pronunciarse de acuerdo a dichas normas, sin efectuar exigencias derivadas de disposiciones posteriores.

Sin perjuicio de lo anterior el interesado podrá acompañar a la solicitud de recepción municipal los certificados, estudios o declaraciones que estime convenientes, a objeto de registrar las responsabilidades pertinentes.

A modo de ejemplo, en una recepción final de una edificación no son exigibles certificados o pronunciamientos de los servicios de salud, de bomberos, de aeronáutica, de los servicios de vivienda y urbanización SERVIU, de Direcciones o Unidades Municipales distintas a la Dirección de Obras, o de cualquier otro organismo público o privado que no esté expresamente señalado en el artículo 5.2.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**b) Normas específicas aplicables.**

- Artículo 5.1.23 O.G.U.C. Recepción por Partes
- Artículo 5.2.5 O.G.U.C. Participación de Revisor Independiente.
- Artículo 5.2.6 O.G.U.C. Antecedentes requeridos
- Artículo 5.2.7 O.G.U.C. Prohibición de habitar.
- Artículo 5.2.8 O.G.U.C. Variaciones Menores. (Retimbraje de Planos y Especificaciones)
- Artículo 5.2.9 O.G.U.C. Fiscalización Posterior.
- Artículo 5.2.10 O.G.U.C. Obligación del Propietario o Administrador de proporcionar información al Cuerpo de Bomberos.

**c)** Formulario Único Nacional (se obtienen en página [www.minvu.cl](http://www.minvu.cl))

- Formulario Solicitud
- Formulario Certificado

**d)** Aspectos relevantes de la tramitación.

- Edificios de uso público:

En los edificios de uso público será requisito para la obtención de la Recepción final de las obras, que se acompañe Informe favorable de Revisor Independiente, que señale que la obra ha sido ejecutada en conformidad al proyecto aprobado.

- Obras con participación de Revisor independiente:

En caso de proyectos que hubieren contado con informe de un Revisor Independiente al momento del Permiso, la solicitud de recepción definitiva, parcial o total, debe acompañarse también de un informe favorable de Revisor Independiente.

Asimismo, si se hubiere concedido un permiso con participación de Revisor Independiente, y la Dirección de Obras revisó el cumplimiento de las normas urbanísticas por que no existía Anteproyecto aprobado o el proyecto no se ajustó a éste, la Dirección de Obras, al momento de la recepción deberá verificar sólo el cumplimiento de dichas normas urbanísticas.

En caso que a la solicitud de recepción definitiva se acompañe un informe favorable de Revisor Independiente señalando que el permiso fue otorgado sin más trámite, corresponderá al Director de Obras otorgar también la recepción sin más trámite, esto es, solo revisando que se acompañen los certificados de los servicios e instalaciones que correspondan.

- Reposición de pavimentos y construcción de accesos:

Al momento de la Recepción de una obra la Dirección de obras deberá verificar la reposición de pavimentos y obras de ornato en el espacio público que enfrenta el predio, que pudieron ser deteriorados con ocasión de la ejecución de las obras.

Dicha reposición o reemplazo de veredas y sus soleras, junto con los accesos de automóviles y sus respectivos rebajes de solera, requerirán que su perfil estuviere señalado en el proyecto aprobado en el permiso de edificación o sus modificaciones. Para su recepción no se exigirá la certificación o recepción de organismos públicos distintos de la Dirección de Obras Municipales.

En caso de eliminación, reemplazo o plantación de árboles deberá obtenerse el permiso correspondiente del respectivo Departamento Municipal.



En caso de que el propietario proponga a la Municipalidad la ejecución de obras de mejoramiento en el espacio público, tales como nuevas veredas, soleras, luminarias, árboles o mobiliario urbano, dichas obras o elementos deben incorporarse en el proyecto señalando su carácter de proposición. En caso de ser aprobadas por la Dirección de Obras junto con el proyecto deberán ser ejecutadas y recepcionadas como parte del mismo, en ambos casos sin necesidad de pronunciamiento de otros organismos públicos.

– Recepciones Parciales:

En estos casos se deberá adjuntar planos que grafiquen las partes que se reciben, acompañando cuadro de superficies de cada una y acreditando el cumplimiento de la cuota proporcional de estacionamientos, de los porcentajes de cesiones de áreas verdes y equipamiento, cuando corresponda, y el cumplimiento de las demás exigencias y certificados que procedan.

– Inspecciones posteriores:

Las direcciones de obras podrán, con posterioridad a la recepción de una obra, inspeccionar las construcciones para fiscalizar las normas de seguridad y conservación de las edificaciones, con el fin de resguardar la seguridad de las personas.

**e) Solicitud**

Además de lo dispuesto en el acápite 1.1. de este Manual es necesario tener presente que la recepción no requiere de formalidades adicionales, como la suscripción de actas o documentos similares.

En la solicitud el propietario podrá identificar a los responsables de las instalaciones contempladas en la obra.

**f) Observaciones**

Además de lo dispuesto en el acápite 1.2. de este Manual debe tenerse presente que no deben efectuarse observaciones sobre aspectos o requisitos que no están expresamente señalados en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, aplicables al tipo de obra que se recibe.

**g) Derechos Municipales**

Por el certificado debe pagarse 1 Cuota de ahorro CORVI (Número 9 del Artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones).

## **2.2.2. Alteraciones, Reparaciones y Reconstrucciones**

### **a) Reglas Generales**

Las alteraciones y reparaciones que involucren modificación de la estructura o de las fachadas de una edificación deben tramitarse con el formulario 2.1. correspondiente a Obra Nueva. Las alteraciones y reparaciones que no afecten la estructura o las fachadas podrán tramitarse como Obra Menor, salvo que se trate de obras que no requieren permiso conforme al Artículo 5.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Lo anterior también rige para las obras de restauración, rehabilitación o remodelación.

El caso de la reconstrucción, que puede ser parcial o total, se refiere a volver a construir un inmueble tal como era su condición original, lo que siempre está permitido, no debiendo aplicarse en estos casos las normas exigibles a una obra nueva.

### **b) Normas Específicas Asociadas**

- Artículo 5.1.4. N° 2 de la O.G.U.C. Permisos Menores

### **c) Formulario Único Nacional (se obtienen en página [www.minvu.cl](http://www.minvu.cl))**

- Formulario Solicitud
- Formulario Permiso

### **d) Aspectos relevantes de la Tramitación**

- i. Se presentarán planos, especificación técnica y presupuesto referida solo de las partes del edificio que sufran cambios, ya que estas obras deberán considerarse en forma aislada para evaluar el cumplimiento de las normas que correspondan.
- ii. En caso de modificaciones a la estructura deben acompañarse los planos y la memoria de cálculo correspondientes.
- iii. Aquellas obras que afecten a “Monumentos Históricos” o ubicados en “Zonas Típicas” deben contar con autorización previa del Consejo de Monumentos Nacionales, conforme a la Ley 17.228, o de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, cuando se trate de la alteración de un edificio existente declarado de “Conservación Histórica” o ubicado en un área con tal denominación, conforme al artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En todos estos casos, el área deberá ser concordante con el Decreto o Resolución que declara la afectación.

### **e) Solicitud**

Además de las reglas generales dispuestas en el acápite 1.1. de este Manual debe tenerse presente que en el punto 7 del formulario deben señalarse solo las partes de la edificación que son objeto de la alteración, reparación o reconstrucción, señalando a su vez en el punto 9 él o los permisos con que cuenta la edificación.

En caso que la edificación a intervenir no cuente con permiso debe efectuarse, en forma previa o conjunta, la respectiva regularización, conforme al artículo 133 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En el caso de las reparaciones solo requieren permiso aquellas que no corresponden a las obras señaladas en el artículo 5.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

#### **f) Observaciones**

Además de las reglas generales señaladas en el acápite 1.2. de este Manual debe tenerse presente que, en caso de que las obras se refieran a una parte de una edificación, las observaciones deben adscribirse a dicha parte.

#### **g) Derechos Municipales**

1% del Presupuesto elaborado por el Arquitecto autor del proyecto, y visado por el Director de obras Municipales. (Números 3 y 5 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones).

#### **h) Recepción Definitiva**

Debe efectuarse respecto de las partes o elementos involucrados en el Permiso, sin requerir antecedentes de las demás partes o elementos de la edificación. Asimismo, solo deben requerirse los certificados que correspondan a dichas partes o elementos.

### **2.3. FUSIÓN, DIVISIÓN DEL SUELO Y URBANIZACIÓN**

#### **Reglas Generales**

En esta sección se agrupan acciones que no requieren obras de urbanización, como las “fusiones” y las “subdivisiones”, y otras que, si las contemplan como los “loteos”, las “divisiones afectas” a utilidad pública, o la sola ejecución de tales obras.

Las modificaciones de proyecto solo son aplicables cuando hay obras involucradas, dado que allí existe un tiempo entre la autorización o permiso y la recepción definitiva.

En el caso de las fusiones y las subdivisiones éstas se perfeccionan y tienen efectos para terceros a contar de la emisión de la resolución aprobatoria y posterior inscripción de

la misma, con el plano correspondiente, en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. Cumplido esto, el propietario puede enajenar los lotes del caso o efectuar otros actos que afecten al dominio.

A diferencia de lo anterior, los proyectos que requieren la ejecución de obras de urbanización permanecen en tal calidad, como “proyectos”, y por lo tanto pueden ser modificados por el interesado, hasta que obtengan el correspondiente certificado de recepción definitiva, sea este parcial o total, incluida la autorización para enajenar los lotes vinculados a tales recepciones.

Asimismo, pueden aprobarse proyectos, o modificaciones de proyectos, que involucren un sector de loteo, afecto a cesiones gratuitas de áreas verdes y equipamiento, con otro sector bajo el régimen de división afecta, sin tales cesiones, todo en un mismo plano y en un mismo acto administrativo.

### **2.3.1. Fusiones**

#### **a) Reglas Generales**

Es aquella gestión que consiste en unir dos o más predios contiguos, formando uno solo.

En los loteos que se encuentran en ejecución el trámite de fusión corresponde cuando los predios que se solicita fusionar tienen sus obras de urbanización recepcionadas, ya que, de no haberse efectuado dicha recepción en vez de fusión se trataría de una modificación del proyecto de loteo.

Las fusiones, al igual que las subdivisiones, no requieren ser recepcionadas por lo que producen efecto jurídico inmediato desde el acto administrativo que las aprueba, pudiendo el nuevo lote ser enajenado a partir del archivo de la resolución aprobatoria en el Conservación de Bienes Raíces.

#### **b) Normas Específicas Asociadas**

- Artículo 3.1 3. O.G.U.C. Requisitos para solicitar una Fusión.

#### **c) Formulario Único Nacional (se obtienen en página [www.minvu.cl](http://www.minvu.cl))**

- Formulario Solicitud
- Formulario Resolución

#### **d) Aspectos relevantes de la Tramitación**

El Director de Obras debe aprobar la fusión “sin más trámite”, en un plazo máximo de 15 días.

El interesado podrá solicitar una Fusión en forma aislada o conjuntamente con algún otro tipo de autorización, por ejemplo, con un Permiso de Edificación o un proyecto de loteo, presentando planos separados para cada una de dichas acciones.

No será necesaria la tramitación previa de una fusión en caso de anteproyectos, de edificación, loteo o división afecta que se desarrollen en más de un predio, situación que deberá ser tramitada en forma previa o conjunta con la solicitud de permiso de edificación o urbanización, respectivamente.

Asimismo, no es necesario fusionar todos los lotes o parcelas de un mismo propietario para aprobar sobre ellos un “loteo” o “división afecta” o una nueva “subdivisión”. En estos casos el plano de origen es directamente reemplazado por el plano con los nuevos lotes al momento del archivo de la resolución aprobatoria en el Conservador de Bienes Raíces, en el caso de una nueva subdivisión, o al momento de recepcionar las obras de urbanización en caso de loteo o división afecta. Debe tenerse presente que, para futuros proyectos de edificación, solo podrán optar por el beneficio de 30% de mayor constructibilidad que señala el artículo 63 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, aquellos lotes que cumplan la condición que dicho artículo establece, en orden a ser producto de la fusión de dos o más terrenos en uno solo.

En caso de proyectos que consten de un sector que contempla obras de urbanización (loteo o división afecta) y otro sector sin dichas obras (subdivisión), dichas acciones deben presentarse en planos separados, dados los diferentes requisitos a cumplir para autorizar la enajenación de los lotes resultantes.

#### **e) Solicitud**

Además de las reglas dispuestas en el acápite 1.1. de este Manual, debe tenerse presente: Tanto la solicitud como el plano respectivo debe ser suscrito, además del propietario, por un arquitecto.

Los deslindes y superficie de los lotes pueden ser rectificadas por un plano de levantamiento topográfico suscrito por un profesional competente, conforme a la declaración jurada del propietario que incluye la solicitud.

#### **f) Derechos Municipales**

El interesado debe pagar un derecho equivalente a 1 Cuota de ahorro CORVI (Número 9 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones), con anterioridad a la emisión de la Resolución aprobatoria de la Fusión. (Artículo 3.1.3. O.G.U.C.)

El valor correspondiente a la Cuota de Ahorro CORVI se puede obtener en [www.minvu.cl/ Vivienda y Subsidios/ Valores Monetarios del Sector / CUOTA DE AHORRO, Valor Oficial](http://www.minvu.cl/Vivienda_y_Subsidios/Valores_Monetarios_del_Sector_/CUOTA_DE_AHORRO,Valor_Oficial).

## **2.3.2. SUBDIVISIONES**

### **a) Reglas Generales**

Es la partición de un predio que no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de lotes resultantes.

Se entenderá que dichas obras de urbanización existentes serán suficientes cuando el proyecto no contempla la apertura, ensanche o prolongación de vías públicas y el predio no está afecto a utilidad pública por el instrumento de planificación territorial.

Las subdivisiones no requieren ser recepcionadas por lo que producen efecto inmediato en el carácter del terreno, pudiendo los nuevos lotes ser enajenados a partir de la inscripción de la resolución aprobatoria en el Conservador de Bienes Raíces.

### **b) Normas Específicas Asociadas**

- -Artículo 3.1.2. O.G.U.C. Antecedentes para Subdivisión

### **c) Formulario Único Nacional (se obtienen en página [www.minvu.cl](http://www.minvu.cl))**

Los mismos que en el caso de Fusión:

- Formulario Solicitud
- Formulario Resolución

### **d) Aspectos relevantes de la Tramitación**

La Dirección de Obras dispondrá de 15 días o 30 días para su pronunciamiento, según tenga o no Informe Favorable de un Revisor Independiente.

### **e) Solicitud**

Al igual que las fusiones la solicitud debe ser suscrita, además del propietario, por un arquitecto.

En el punto 5.1. del formulario de solicitud se señalarán el o los lotes existentes, en el cuadro "situación anterior", y los lotes resultantes, en el cuadro "situación actual". Al igual que en el caso de las fusiones los deslindes y superficie de los lotes pueden ser rectificadas por un plano de levantamiento topográfico suscrito por un profesional competente, el cual debe ser identificado en la declaración jurada del propietario que forma parte de la solicitud.

### **f) Derechos Municipales**

2% del Avalúo Fiscal del terreno (Número 1 del Artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones)

El avalúo fiscal determinado por el Servicio de Impuestos Internos en el Certificado correspondiente se puede obtener en [www.sii.cl](http://www.sii.cl) / Certificado de avalúo fiscal.

### **2.3.3. LOTEOS**

#### **2.3.3.1. Anteproyecto de Loteo**

##### **a) Reglas Generales**

En su proceso de aprobación se verificará el cumplimiento de las normas urbanísticas que le son aplicables, tales como ochavos, superficie de subdivisión predial mínima, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo o de protección, y el cumplimiento de las normas sobre validez señaladas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

##### **b) Normas Específicas Asociadas**

- -Artículo 3.1.4. de la O.G.U.C. Antecedentes para Anteproyectos de Loteo
- -Capítulo 2 del Título 2 de la O.G.U.C. Normas de Urbanización
- -Capítulo 3 del Título 2 de la O.G.U.C. Trazados Viales Urbanos

##### **c) Formulario Único Nacional (se obtienen en página [www.minvu.cl](http://www.minvu.cl))**

- Formulario Solicitud
- Formulario Resolución

##### **d) Solicitud**

Debe tenerse presente que la aprobación de un anteproyecto no autoriza para iniciar obras, y que los lotes contemplados no se constituyen como tales sino hasta la aprobación del loteo y la posterior recepción definitiva de las obras de urbanización.

##### **e) Derechos Municipales**

A título de consignación o adelanto, hasta el 10% de los derechos que corresponderán con la aprobación del loteo, equivalentes al 2% del avalúo fiscal del terreno.

Tratándose de un anteproyecto de loteo que comprende solo parte de un predio los derechos municipales se calcularán de manera proporcional.

El avalúo fiscal determinado por el Servicio de Impuestos Internos en el Certificado correspondiente se puede obtener en [www.sii.cl](http://www.sii.cl) / Certificado de avalúo fiscal.

### **2.3.3.2. Aprobación de un Proyecto de Loteo**

#### **a) Definición y Reglas Generales**

Es aquel proceso de división del suelo que contempla la apertura, ensanche o prolongación de vías públicas a iniciativa del propio proyecto, pudiendo a su vez estar el o los predios afectos a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial.

En estos casos, el propietario está obligado a ejecutar las obras de urbanización, a su costa, y cumplir con las cesiones gratuitas de terreno correspondientes, calculadas de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 2.2.5, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Las cesiones correspondientes a espacios públicos, es decir, aquellas destinadas a bienes nacionales de uso público, tales como vialidad y áreas verdes, pasarán a dominio público al momento de la recepción definitiva de las obras de urbanización y, a su vez, los terrenos para equipamiento deberán ser cedidos, mediante escritura pública, a la Municipalidad correspondiente, la que los inscribirá a su nombre en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. En dicha escritura deberá quedar especificado que el predio está destinado a equipamiento.

Es necesario aclarar que no debe utilizarse el concepto de “permiso de loteo” sino “aprobación de un proyecto de loteo” y “permiso de urbanización” de una parte o la totalidad del proyecto aprobado, aun cuando ambos aspectos forman parte de la resolución aprobatoria del loteo.

#### **b) Normas Específicas Asociadas**

- Artículo 3.1.5. de la O.G.U.C. Antecedentes para aprobación de proyecto de loteo
- Capítulo 2 del Título 2 de la O.G.U.C. Normas de Urbanización
- Capítulo 3 del Título 2 de la O.G.U.C. Trazados Viales Urbanos

#### **c) Formulario Único Nacional (se obtienen en página [www.minvu.cl](http://www.minvu.cl))**

- Formulario Solicitud
- Formulario Resolución

#### **d) Aspectos relevantes de la Tramitación**

La resolución aprobatoria del proyecto de loteo también contiene el respectivo Permiso de Urbanización, para la ejecución de las obras de tal carácter contempladas en el proyecto, o en una parte del mismo en caso de ejecución por etapas. En proyectos que se ejecutarán por etapas bastará presentar los proyectos y especificaciones técnicas de las obras contempladas en la etapa inicial.



El permiso de urbanización para la ejecución de las obras de urbanización de las etapas posteriores puede ser requerido por el interesado con posterioridad a la aprobación del proyecto de loteo.

Para efectos del cálculo de las sesiones de terrenos reguladas por el 2.2.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se considerará la densidad máxima establecida en el Instrumento de Planificación Territorial aplicable, independientemente de la densidad contemplada en el proyecto. En los casos que el proyecto contemple partes como reserva del propietario, dichas porciones de terreno no quedarán afectas a cesiones de terrenos.

#### **e) Solicitud**

En el punto 5.3. del formulario de solicitud debe señalarse el o los lotes existentes sobre los que se desarrollará el loteo, en el cuadro denominado “situación anterior”, y la lista de los lotes resultantes contemplados en el proyecto, en el cuadro denominado “situación actual”, seguido de los porcentajes que sobre el total de la superficie del loteo representen tanto dichos predios como las áreas verdes previstas como cesión, el o los lotes previstos como cesión de equipamiento, la vialidad que pasará a dominio público y, eventualmente, el o los lotes de “reserva del propietario” que quedan para un desarrollo posterior.

En caso de que la solicitud acompañe el informe favorable de un Revisor Independiente el plazo general de 30 días se reduce a 15 días.

#### **f) Derechos Municipales**

2% del Avalúo Fiscal del terreno (Número 1 del Artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones).

El avalúo fiscal determinado por el Servicio de Impuestos Internos en el Certificado correspondiente se puede obtener en [www.sii.cl](http://www.sii.cl) / Certificado de avalúo fiscal.

### **2.3.3.3. Modificación de Proyecto de Loteo**

#### **a) Reglas Generales**

Un proyecto de loteo, o una parte de él, puede ser modificada en tanto se mantenga en calidad de proyecto, esto es, que no se hubieren recepcionado definitivamente las obras de urbanización.

En caso de ejecución por partes o etapas, permanecen como proyecto y por tanto podrán modificarse todas aquellas cuyas obras de urbanización no hubieren sido recepcionadas definitivamente.

Dentro de las modificaciones pueden aprobarse variaciones en la cantidad y disposición de los lotes, de la vialidad, o de las áreas previstas para cumplir con las cesiones de áreas verdes o equipamiento. También puede aprobarse una disminución o aumento en la superficie total del loteo, recalculando las superficies de las cesiones conforme a la nueva superficie total.

Al igual que en la solicitud de aprobación original, en la modificación puede solicitarse aprobar partes como “loteo” con otras partes como “división afecta”, o bien, aumentar o disminuir la superficie del loteo, recalculando las cesiones correspondientes.

**b) Normas Específicas Asociadas**

- -Artículo 3.1.9. O.G.U.C. Modificación de Proyectos de Loteo
- -Artículo 5.1.17. O.G.U.C. Modificación de Proyectos
- -Artículo 5.1.18. O.G.U.C. Posibilidad de acoger un proyecto a nuevas normas

**c) Formulario Único Nacional (se obtienen en página [www.minvu.cl](http://www.minvu.cl))**

- Formulario Solicitud
- Formulario Resolución

**d) Solicitud**

Además de las reglas dispuestas en los acápites 1.1. y 1.8. de este Manual, debe tenerse presente que, al igual que en las modificaciones de proyectos de edificación, en caso que la modificación solicitada involucre cambio de uno o más de los profesionales identificados en la resolución aprobatoria del proyecto de loteo deben cumplirse las formalidades que dispone el artículo 5.1.20. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En el punto 7 de la solicitud debe informarse la o las resoluciones que se modifican y en el punto 9 solo las partes que se modifican.

Debe señalarse con claridad los antecedentes que se reemplazan, se agregan o se eliminan a objeto de conformar el expediente sobre el que posteriormente se verificará la recepción definitiva de las obras de urbanización y los lotes asociados a tales obras cuya enajenación se autorizará.

**e) Derechos Municipales**

2% del Avalúo Fiscal del terreno (Artículo 130, N° 1 de la Ley General) calculado proporcionalmente sobre la superficie de la parte del loteo que se modifica.

#### **2.3.3.4. Garantías de Obras de Urbanización**

##### **a) Reglas Generales**

Garantizar obras de urbanización tiene por objeto obtener autorización para vender o adjudicar lotes antes de que dichas obras se encuentren ejecutadas y recepcionadas.

Al igual que las recepciones definitivas las garantías pueden efectuarse por una parte o la totalidad de las obras, debiendo en cada caso quedar especificados los lotes que se asocian a las obras garantizadas y que podrán ser transferidos.

El monto de la garantía en cada caso dependerá de los presupuestos de las obras elaborados por los organismos competentes. El plazo de vencimiento de la garantía será fijado, mediante resolución, por la Dirección de Obras Municipales.

Cuando las obras de urbanización no han sido ejecutadas y recepcionadas el Certificado de Urbanización Garantizada es condición indispensable para efectuar la transferencia de dominio o adjudicación de uno o más lotes.

Solamente se exceptúan de lo anterior las enajenaciones a cooperativas de viviendas, conforme lo prescribe el artículo 137 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

##### **b) Normas Específicas Asociadas**

- Artículos 129 y 136 de la Ley General
- Artículo 3.3.1. O.G.U.C. Documentos de Garantía y Plazos

##### **c) Formulario Único Nacional (se obtienen en página [www.minvu.cl](http://www.minvu.cl))**

- Formulario Solicitud
- Formulario Certificado

##### **d) Aspectos Relevantes de la Tramitación**

Terminada una parte de las obras garantizadas podrá reemplazarse el documento dejado en garantía por otro de menor valor que garantice solo las obras pendientes.

Para tal efecto debe tramitarse la Recepción Definitiva de las obras ejecutadas que cuenten con la certificación del servicio correspondiente.

##### **e) Solicitud**

Además de las reglas dispuestas en el acápite 1.1. de este Manual, debe tenerse presente que el formulario respectivo puede utilizarse tanto para solicitar garantizar

determinadas obras de urbanización como para reemplazar dicha garantía por otra, cuando han sido recepcionadas algunas de las obras involucradas.

En el punto 7 del formulario de solicitud deben señalarse los lotes sobre los que se solicita autorización para enajenar.

La obtención del certificado de obras de urbanización garantizadas no exime al propietario de la obligación de ejecutar las obras y su posterior recepción definitiva.

#### **f) Derechos Municipales**

Una cuota de ahorro CORVI (Nº9 del Artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones).

### **2.3.3.5. Recepción Definitiva de Obras de Urbanización**

#### **a) Reglas Generales**

Podrán solicitarse Recepciones Definitivas parciales o totales, con lotes asociados a las obras que se reciben, para los efectos de obtener la autorización de enajenar, o recepcionar solamente una parte de las obras sin lotes asociados, para los efectos de entregar dichas obras al uso público o municipal.

Las recepciones parciales deben corresponder a sectores o tramos que puedan ser habilitados y cuenten con las obras ejecutadas y con los certificados de recepción parcial de los servicios competentes.

Una obra deberá ser recibida conforme a los Planos y demás antecedentes aprobados, sin perjuicio de las modificaciones que el interesado hubiere introducido conforme a lo señalado en el Art. 5.2.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

No deben formularse al momento de la recepción mayores exigencias que las vigentes en la fecha de ingreso de la solicitud del permiso respectivo, o en la fecha de ingreso de la solicitud de modificación de proyecto en caso que el propietario hubiere optado por acogerse a nuevas normas.

En consecuencia, los organismos públicos que deben recibir, registrar o certificar las obras o instalaciones deberán pronunciarse de acuerdo a las normas aplicadas en la aprobación del proyecto, sin efectuar exigencias derivadas de disposiciones posteriores.

Sin perjuicio de lo anterior el interesado podrá acompañar a la solicitud de recepción municipal los certificados, estudios o declaraciones que estime convenientes, a objeto de registrar las responsabilidades pertinentes.

## **b) Normas Específicas Asociadas**

- Artículo 3.4.1 O.G.U.C. Antecedentes requeridos
- Artículo 3.4.2. O.G.U.C. Certificados de Empresas de Servicios
- Artículo 3.4.3. O.G.U.C. Cuando se entiende recepcionado un Loteo
- Artículo 3.4.4. O.G.U.C. Cuando se entiende recibida una nueva calle
- Artículo 3.4.5. O.G.U.C. Condiciones para Notarios y Conservadores de Bienes Raíces
- Artículo 5.2.5 O.G.U.C. Participación de Revisor Independiente.
- Artículo 5.2.8 O.G.U.C. Variaciones Menores. (Retimbrado de Planos y Especificaciones)

## **c) Formulario Único Nacional (se obtienen en página [www.minvu.cl](http://www.minvu.cl))**

- Formulario Solicitud
- Formulario Certificado

## **d) Aspectos relevantes de la tramitación.**

En caso de proyectos que hubieren contado con informe de un Revisor Independiente al momento del Permiso la solicitud de recepción definitiva de las obras de urbanización debe también presentarse acompañada de tal informe. En caso que el proyecto hubiere sido aprobado “sin más trámite”, y que tal circunstancia se señala en el citado informe, corresponderá al Director de Obras otorgar también la recepción sin más trámite.

Lo anterior, sin perjuicio de verificar que se acompañen los certificados de recepción de los servicios e instalaciones que corresponda en cada caso.

En caso de recepciones parciales se deberá adjuntar planos que grafiquen las partes que se recepcionan, acompañando cuadro de superficies de cada una y los certificados que procedan.

## **e) Solicitud**

Además de las reglas dispuestas en el acápite 1.1. de este Manual, debe tenerse presente que, al igual que en el caso de obras de edificación, pueden aprobarse en el mismo acto las modificaciones menores que incluya el loteo en relación a los planos aprobados, sean estas respecto de los lotes o de los proyectos de urbanización.

## **f) Derechos Municipales**

Una cuota de ahorro CORVI (Número 9 del Artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones)

### **2.3.4. Divisiones Afectas A Utilidad Pública**

#### **a) Reglas Generales**

Es un caso especial en el cual el predio que se divide se encuentra afecto a utilidad pública por el instrumento de planificación territorial y no se consideran aperturas de calles por iniciativa del propietario.

Conforme al artículo 140 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la división afecta a utilidad pública puede contemplar la generación de macro-lotes, para ser desarrollados a futuro como loteos, divisiones afectas o subdivisiones posteriores, ocasión en que en cada caso se exigirán las obras de urbanización y cesiones de áreas verdes y equipamiento que correspondan.

Las exigencias de urbanización sólo proceden cuando se cumple el procedimiento establecido en el inciso final del artículo 2.2.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Asimismo, la oportunidad en que las exigencias de urbanización son requeridas corresponde a la ocasión en que el interesado solicita la correspondiente autorización para enajenar.

#### **b) Normas Específicas Asociadas**

- Artículo 2.2.4. N° 3 O.G.U.C. Casos en que corresponde la obligación de urbanizar

#### **c) Formulario Único Nacional (se obtienen en página [www.minvu.cl](http://www.minvu.cl))**

- Formulario Solicitud
- Formulario Resolución

#### **d) Aspectos relevantes de la Tramitación**

Con anterioridad a que el Director de Obras autorice la enajenación de los predios resultantes, el propietario deberá urbanizar, o garantizar, y ceder, únicamente, la superficie del predio afecta a utilidad pública, con un máximo del 30% de la superficie de éste.

La exigencia de tales obras de urbanización requiere, necesariamente, que la Municipalidad señale en el Certificado de Informaciones Previas el perfil del área afecta, de acuerdo a lo definido en el Plan Regulador Comunal o Plano Seccional, indicando además las obras de urbanización correspondientes.

La tramitación de Modificaciones de Proyectos, Garantías de Obras de Urbanización y Recepciones Definitivas de Obras de Urbanización se rigen por los mismos principios de

los loteos, con excepción de lo referente a cesiones de área verde y equipamiento que en este caso no corresponden.

**e) Solicitud**

Además de las reglas dispuestas en el acápite 1.1. de este Manual, debe tenerse presente que en el punto 4 del formulario deben señalarse los proyectos de urbanización que correspondan a las obras previamente indicadas en el Certificado de Informaciones Previas para el área afecta a utilidad pública.

**f) Derechos Municipales**

Al igual que en los loteos y las subdivisiones: 2% del Avalúo Fiscal del Terreno (Número 1 del Artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones).

## **2.4. Loteo con Construcción Simultánea**

**a) Definición y Reglas Generales**

Se trata de proyectos que contemplan la ejecución simultánea de obras de edificación y de urbanización.

Pueden aprobarse proyectos de loteo con edificaciones de cualquier tipo, tales como oficinas, locales industriales, bodegas o viviendas, sean estas viviendas económicas acogidas o no al Decreto con Fuerza de Ley N° 2 de 1.959.

En el caso de loteos D.F.L.2, esto es, cuando se emplazan en terrenos de una superficie igual o superior a 1 hectárea, pueden acogerse a los beneficios contemplados en los artículos 6.2.5. y 6.1.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**b) Normas Específicas Asociadas**

- Artículo 6.2.5. de la O.G.U.C. Requisitos para Loteos D.F.L.2
- Artículo 6.1.8. de la O.G.U.C. Normas Urbanísticas aplicables a los loteos D.F.L.2
- Artículo 3.1.4. de la O.G.U.C. Antecedentes para Anteproyecto de Loteo
- Artículo 3.1.5. de la O.G.U.C. Antecedentes para Proyecto de Loteo
- Artículo 5.1.5. de la O.G.U.C. Antecedentes para Anteproyecto de Edificación
- Artículo 5.1.6. de la O.G.U.C. Antecedentes para Permiso de Edificación

**c) Formulario Único Nacional Anteproyecto: (se obtienen en página [www.minvu.cl](http://www.minvu.cl))**

- Solicitudes y Resolución

#### **d) Aspectos relevantes de la Tramitación**

En caso de que la solicitud incluya participación de un Revisor Independiente, los plazos de 30 días para cada una de las actuaciones, se reducirán a 15 días.

La recepción definitiva o garantía de las obras de urbanización debe resolverse con anterioridad o en conjunto con la recepción definitiva de las edificaciones correspondientes. Debe tenerse presente que pueden recibirse las edificaciones cuando estas pueden habilitarse independientemente, esto es, cuando se han ejecutado las obras de urbanización necesarias para tal efecto. En estos casos solo podrán garantizarse obras secundarias o aspectos de las obras que no afecten la habilitación de las edificaciones.

La tramitación de los Anteproyectos, Proyectos, Modificaciones de Proyectos, Garantías de Obras de Urbanización, Recepciones Definitivas de Obras de Urbanización y Recepciones Definitivas de las Edificaciones se rigen por las mismas reglas de los loteos y de las obras de edificación.

#### **e) Derechos Municipales**

2% del Avalúo Fiscal del terreno (Número 1 del Artículo 130 de la Ley General) y, 1,5% del Presupuesto de las Edificaciones, sobre la base de la Tabla de Costos Unitarios por M<sup>2</sup> de Construcción elaborada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, vigente a la fecha de la solicitud.

En las modificaciones de proyecto los derechos se calcularán proporcionalmente al área del loteo que se modifica y a la superficie de las edificaciones que hubiere variado su estructura.

## **2.5. COPROPIEDAD INMOBILIARIA Ley N° 21.442/2022**

**Promulgación:** 01-ABR-2022

**Publicación:** 13-ABR-2022

**Versión:** Última Versión - 10-NOV-2022

**Última modificación:** 10-NOV-2022 - Ley 21508

El régimen jurídico de copropiedad inmobiliaria corresponde a una forma especial de dominio sobre las distintas unidades en que se divide un inmueble, que atribuye a sus titulares un derecho de propiedad exclusivo sobre tales unidades y un derecho de dominio común respecto de los bienes comunes.



#### A. Bienes que configuran un condominio.

Los proyectos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria se denominan condominios y corresponden a edificaciones y/o terrenos en los que coexisten:

a) Bienes de dominio exclusivo, correspondientes a unidades susceptibles de independencia funcional y de atribución a diferentes propietarios, tales como viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales o sitios urbanizados.

b) Bienes de dominio común, necesarios para la existencia, seguridad, conservación y funcionamiento del condominio, permitiendo el uso y disfrute adecuado de quienes ocupan las unidades, tales como el terreno en que se emplazan las edificaciones, circulaciones o áreas verdes; los elementos constructivos estructurales horizontales y verticales, como muros, fachadas, losas y techumbres; las redes e instalaciones de servicios básicos; los bienes destinados al servicio, recreación y esparcimiento; o los bienes necesarios para el desempeño de funciones por parte del personal contratado; entre otros, incluidos aquellos bienes comunes que pueden ser asignados en uso y goce exclusivo a ciertas unidades.

#### B. Emplazamiento de los condominios.

Los condominios pueden estar emplazados en el área urbana y, excepcionalmente, en el área rural, cuando se trate de proyectos de viviendas cuya construcción haya sido autorizada previamente conforme al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En ambos casos se requerirá, además, cumplir con las exigencias urbanas y de construcción y demás requisitos establecidos en esta ley para la constitución del régimen de copropiedad.

Los predios rústicos divididos o subdivididos conforme al decreto ley N° 3.516, del Ministerio de Agricultura, de 1980, no podrán acogerse al régimen de copropiedad regulado en la presente ley.

#### C. Tipos de condominios.

Se distinguen dos tipos de condominios, según si se atribuye dominio exclusivo sobre las unidades edificadas en un terreno común, o bien, sobre los sitios en que se divide un predio:

a) Condominio Tipo A o Condominio de unidades en terreno común: Condominio en el que se atribuye dominio exclusivo sobre las unidades que forman parte de una o más edificaciones, existentes o con permiso de edificación otorgado, emplazadas en un terreno de dominio común.

b) Condominio Tipo B o Condominio de sitios urbanizados: Condominio en el que se atribuye dominio exclusivo sobre los sitios en que se divide un predio, quedando bajo el dominio común otros bienes o terrenos, como los destinados a circulaciones o áreas verdes. Estos condominios requieren, al menos, la aprobación y ejecución de un permiso que contemple las redes, instalaciones y obras de urbanización en el espacio público existente o afecto a utilidad pública y/o las obras interiores complementarias de carácter colectivo y dominio común, que fueren necesarias para que los sitios puedan ser edificados y habilitados para su uso urbano, de acuerdo con los requerimientos, estándares y condiciones de diseño establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Lo anterior es sin perjuicio de la obtención del correspondiente permiso para la edificación conjunta de los sitios, por parte del titular del proyecto, o bien, de la obtención de los respectivos permisos para la edificación de los sitios, por parte de quienes adquieran dichas unidades.

#### D. Condominios con diferentes sectores o edificaciones colectivas.

En caso de condominios que contemplen diferentes sectores o edificaciones colectivas, sea que se emplacen en el mismo terreno de un condominio tipo A o en sitios de dominio exclusivo de un condominio tipo B, el reglamento de copropiedad podrá establecer los derechos de las unidades sobre los bienes comunes del respectivo sector o edificación colectiva, separadamente de los derechos sobre los bienes comunes de todo el condominio.

Lo anterior puede implicar la constitución de una o más subadministraciones y/o la posibilidad de que cada sector o edificación colectiva convoque a sus propias asambleas de copropietarios, con el objeto de adoptar decisiones respecto de los bienes comunes que forman parte del mismo. Con todo, los propietarios de un determinado sector o edificación colectiva no estarán facultados para aprobar modificaciones que pudieren afectar los derechos de los otros propietarios que forman

parte del condominio, especialmente cuando se trata de proyectos que se ejecutan en un terreno de dominio común y bajo un único permiso de edificación que contempla recepciones parciales.

En caso de que el propietario primer vendedor titular del permiso sea quien requiera modificar el proyecto, deberá dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 61 de esta ley y no podrá modificar los derechos correspondientes a quienes han adquirido unidades en el condominio, tanto en sus bienes de dominio exclusivo como en los bienes de dominio común ya recibidos y que han pasado a formar parte del patrimonio de los adquirentes.

#### E. Formulario Único Nacional (a noviembre de 2022 no se han actualizado en la página del minvu.cl los formularios conforme a la Ley N° 21.442/22).

## **PRINCIPALES INCORPORACIONES DE LA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA:**

### **1. Se crea el Registro Nacional de Administradores de Condominios**

Registro público, gratuito y obligatorio, que estará a cargo del Minvu y permitirá a las comunidades elegir administradores calificados.

### **2. Establece un Sistema de Reclamaciones y Sanciones sobre la Administración**

Las comunidades podrán efectuar reclamaciones sobre las actuaciones de los administradores en las Seremi Minvu, las que podrán dictaminar sanciones en caso de corroborar una infracción.

### **3. Facilita la Adopción de Acuerdos en Asambleas**

La nueva ley permite realizar asambleas a través de vías telemáticas o virtuales, hacer consultas por escrito, la participación de arrendatarios y simplifica los quórums para que las comunidades puedan lograr acuerdos.

### **4. Fortalece el Apoyo Público para Condominios de Viviendas Sociales**

Las municipalidades deberán prestar asesoría, actuar como instancia de mediación extrajudicial y desarrollar programas educativos sobre derechos y deberes. En tanto, municipalidades, gobiernos regionales y Serviu podrán destinar recursos para diversos propósitos.

### **5. Permite la Tenencia de Mascotas y Animales de Compañía**

No se puede prohibir tener mascotas, pero las comunidades sí podrán determinar en su reglamento los espacios comunes que éstas pueden utilizar

### **6. Se Crea la Secretaría Ejecutiva de Condominios del Minvu**

Para atender de manera más adecuada las diversas problemáticas asociadas a las copropiedades como, por ejemplo, proponer iniciativas de mejoramiento, ampliación o capacitación.

### **7. Aumenta las Exigencias Referidas a la Seguridad de los Condominios**

Todo condominio deberá contar con un Plan de Emergencia, que deberá ser actualizado anualmente, y contratar un seguro colectivo contra incendios.

### **8. Nuevas Condiciones para la Construcción de Condominios**

El diseño de nuevos condominios deberá considerar su integración a la trama vial de la ciudad y el acceso directo a bienes nacionales de uso público, asegurar el tránsito expedito

de vehículos de emergencia en su interior y aumentar la transparencia visual de los cierres perimetrales.

## **2.6. OTRAS TRAMITACIONES**

### **2.6.1. Cambios de Destino**

#### **a) Reglas Generales**

Los Cambios de Destino pueden involucrar o no la ejecución de Obras. En el caso de que el cambio de destino no implicare obras que requieren permiso conforme al artículo 5.1.2. de la Ordenanza General, el Director de Obras deberá verificar que la edificación cumple con la normativa de la Ordenanza General aplicable al nuevo destino.

A su vez, si el Cambio de Destino requiriere la ejecución de obras, deberá solicitarse el permiso correspondiente de acuerdo a la envergadura de estas. (Permiso de obra menor, de ampliación, alteración, u otro).

Para aprobar la solicitud se verificará el cumplimiento de las exigencias para el nuevo destino propuesto, entre ellas, que el nuevo destino se encuentre admitido en la zona donde se emplaza la edificación, y las condiciones específicas de diseño relacionada al nuevo uso. El cambio de destino puede solicitarse sobre toda o parte de una edificación. Por esta razón en el expediente de solicitud de cambio de destino debe contener el Certificado de Informaciones Previas (ver acápite 3.1).

No se considera cambio de destino de una vivienda la instalación de pequeños comercios, industrias artesanales o el desarrollo de una actividad profesional, siempre que no ocupen más de la mitad de la superficie edificada, o una superficie menor en caso que lo señale expresamente la Ordenanza del Plan Regulador Comunal. Tales actividades pueden obtener la patente correspondiente ya que se entiende que no vulneran el uso de suelo establecido en el Plan Regulador.

#### **b) Normas Específicas Asociadas**

- -Artículo 5.1.4. N°3 de la O.G.U.C. Requisitos para cambio de destino
- -Artículo 2.1.26. de la O.G.U.C. Actividades complementarias a la vivienda
- -Artículos 145 y 162 de la L.G.U.C. Actividades complementarias a la vivienda

#### **c) Formulario disponible en la DOM de la Municipalidad de Yungay**

- Solicitud (disponible en la DOM de Yungay)
- Autorización de Cambio de Destino (disponible en la DOM de Yungay)

#### **d) Derechos Municipales**

Los derechos involucrados por las autorizaciones que correspondan al tipo de Obra que sea necesario ejecutar para adecuarse al nuevo destino, ya sean de Obra Menor, Alteración, o Ampliación. En caso que no se requiera permiso de obras se paga solo 1 cuota de ahorro CORVI.

### **3. CERTIFICADOS**

#### **3.1. CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS**

##### **a) Solicitud:**

La solicitud de Certificado de Informaciones Previas puede ser requerida por cualquier interesado y deberá contener la siguiente información:

- Identificación de la Propiedad
- Superficie aproximada.
- Croquis de Ubicación.
- Identificación de calles próximas.
- Dimensiones aproximadas de los deslindes.

Para ello se aplicará el formulario 5.1. (S.C.I.P. - 1.4.4.), el que contiene los espacios necesarios para completar dicha información.

El certificado debe informar todas las normas urbanísticas aplicables al predio por lo que no es necesario identificar en la solicitud algún tipo de proyecto o destino específico.

##### **b) Plazos máximos de emisión por parte de la Dirección de Obras Municipales**

- 7 días corridos, contados desde el requerimiento
- 15 días corridos, sólo cuando no se dispone de información catastral del o los predios consultados.

##### **c) Alcances del Certificado**

Este certificado servirá como Certificado de Número y Certificado de Afectación a Utilidad Pública o de Expropiación, a la vez de ser la base sobre la cual se desarrollan los anteproyectos y proyectos de edificación, subdivisión, loteo, urbanización, etc.

Para lo anterior deberá utilizarse el formulario 5.2. (C.I.P. - 1.4.4.), el que debe contener la información señalada en el artículo 1.4.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En su emisión se deben tener en cuenta las siguientes recomendaciones:

- El formato por sus limitaciones de espacio, está pensado para ser complementado por una (s) hoja (s) anexas con información adicional.
- El Certificado debe ser suscrito por el Director de Obras.

#### **d) Vigencia**

Este certificado tendrá una vigencia permanente, mientras no entren en vigencia modificaciones al Plano Regulador de Yungay o a las disposiciones legales o reglamentarias pertinentes, que afecten las normas urbanísticas aplicables al predio.

#### **e) Derechos Municipales**

Una cuota de ahorro CORVI (Número 9 del Artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones) o lo que mencione la Ordenanza sobre Derechos Municipales vigente.

El valor correspondiente a la Cuota de Ahorro CORVI se puede obtener en [www.minvu.cl/](http://www.minvu.cl/) Vivienda y Subsidios/ Valores Monetarios del Sector / CUOTA DE AHORRO, Valor Oficial.

#### **f) Contenido**

- N° Municipal.
- Línea Oficial.
- Afectación a Utilidad Pública.
- Requisitos de urbanización.
- Normas urbanísticas.
- Usos de suelo.
- Sistemas de agrupamiento
- Coeficiente de constructibilidad.
- Coeficiente de ocupación de suelo.
- Alturas de edificación expresadas en metros y/o número de pisos.
- Adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes.
- Superficie predial mínima.
- Densidades.
- Porcentaje de transparencia y altura de cierros.
- Exigencias de estacionamientos para cada uno de los usos permitidos.
- Áreas de riesgo o de protección que pudieren afectarlo, contempladas en el Instrumento de Planificación Territorial, señalando las condiciones o prevenciones que se deberán cumplir en cada caso.

- Zonas o Inmuebles de Conservación Histórica o Zonas Típicas y Monumentos Nacionales, con sus respectivas reglas urbanísticas especiales.
- Exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a utilidad pública.
- El límite urbano o de extensión urbana.
- Declaratoria de postergación de permisos señalando el plazo de vigencia y el Decreto o Resolución correspondiente.
  - Disposiciones Especiales
  - Informes calidad subsuelo
  - Áreas no regidas por Instrumento de Planificación Territorial.

Los requisitos de urbanización se refieren a lo dispuesto en la letra a) del inciso segundo del artículo 2.2.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, solo en predios afectos a utilidad pública, en cuanto a: perfil del área del predio afecta a la obligación de urbanizar y detalle de las obras correspondientes, en conformidad a lo señalado en el respectivo Plan Regulador Comunal o Plano Seccional.

### **3.2. CERTIFICADO DE AFECTACIÓN A UTILIDAD PÚBLICA**

En la Ley General se entiende por “afectación a utilidad pública” la situación de un terreno, sea este un predio completo o solo una parte, ubicado en un área urbana o de extensión urbana, que se encuentra afectado por el trazado de una vía pública graficada y señalada como tal en un Plan Regulador o Seccional.

El certificado debe indicar, cuando exista tal afectación, la medida en metros de la misma, a partir de la línea oficial del predio, identificando la disposición que fija tal medida y el plano en que se gráfica.

El derecho municipal a pagar por el certificado es de 1 cuota de ahorro CORVI (Número 9 del Artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones).

En caso que se cuente con el certificado de informaciones previas no se requiere obtener aparte este certificado de afectación a utilidad pública.

### **3.3. CERTIFICADO DE NÚMERO**

Se refiere al número municipal de un inmueble, sea este un lote o una unidad de un condominio. El número municipal no debe confundirse con el número de rol de avalúo fiscal que dispone el Servicio de Impuestos Internos ni con el número del lote o sitio señalado en el respectivo plano de loteo o condominio.

El certificado puede contener un solo número municipal o, en caso de loteos o condominios, tantos números como lotes o unidades sea necesario identificar.

En el formulario respectivo, N° 5.5., se incluyen los campos para completar el o los planos donde se origina el o los números informados.

El derecho municipal a pagar por el certificado es de 1 cuota de ahorro CORVI (Número 9 del Artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones).

En caso que se cuente con el certificado de informaciones previas no se requiere obtener aparte este certificado de número.

**DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES**

**DICIEMBRE DE 2022**