

CIRCULAR ORD. Nº 0249 /

MAT.: Socialzados, entibaciones o tensores, aplicación artículos 5.1.3., 5.8.3. y 5.8.11. de O.G.U.C.

PERMISOS DE EDIFICACIÓN, FAENAS CONSTRUCTIVAS.

SANTIAGO, 12 ABR. 2007

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha estimado necesario emitir la presente circular que señala las disposiciones aplicables a las faenas constructivas de socialzados, entibaciones o tensores subterráneos en edificios.
2. Al respecto, cabe señalar que el inciso primero del artículo 5.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O.G.U.C.) establece que durante la tramitación de un permiso y con anterioridad a su obtención, pueden ejecutarse ciertas obras preliminares, entre las cuales se encuentran la ejecución de excavaciones, entibaciones y socialzados, entre otras, conforme a los procedimientos que para cada caso señala dicho artículo.

Para tal efecto, el propietario debe solicitar autorización ante la Dirección de Obras Municipales, acompañando una declaración de dominio del inmueble, fotocopia de la solicitud de permiso previamente ingresada y los antecedentes que en cada caso se señalan en el citado artículo 5.1.3.

Adicionalmente, para el caso de ejecución de excavaciones, entibaciones y socialzados, se deben adjuntar:

- a) Un plano firmado de las excavaciones con indicación de las condiciones de medianería, firmado por un profesional competente (arquitecto o ingeniero), el cual debe suscribir también la solicitud de permiso de edificación y,
- b) Las medidas contempladas para resguardar la seguridad de los terrenos y edificaciones vecinas, si fuera el caso.

3. De la disposición contenida en el citado artículo 5.1.3. se advierte, que el propietario que solicita un permiso de edificación se encuentra facultado para ejecutar las obras preliminares siempre que obtenga la autorización de la Dirección de Obras Municipales respectiva, para lo cual debe acompañar los antecedentes que se indican en la mencionada disposición.

De lo anterior se desprende que para ejecutar dichas obras preliminares, el propietario debe contar necesariamente con la respectiva autorización, pudiendo solicitarse: durante la tramitación del permiso de edificación y con anterioridad a su obtención, conjuntamente con éste o, con posterioridad a su obtención, ya que la oportunidad en que comenzará a ejecutar las faenas es una decisión que sólo a él corresponde determinar.

Lo anterior, se ve corroborado por lo dispuesto en el artículo 5.1.6. inciso final de la Ordenanza General, que establece que se entienden incluidos en el permiso de edificación todas las autorizaciones o los permisos necesarios para la ejecución de una obra, entre estos, la ejecución de excavaciones, entibaciones y socializados, cuando se hayan adjuntado los antecedentes respectivos, de lo que se sigue que en el caso de no adjuntarse se deberán presentar con posterioridad y antes del inicio de dichas obras.

4. Por su parte, el artículo 5.8.3. de la O.G.U.C. dispone que en todo proyecto de construcción, reparación, modificación, alteración, reconstrucción o demolición, el responsable de la ejecución de dichas obras deberá implementar una serie de medidas durante las faenas constructivas.

La citada disposición establece en el número 6. una exigencia aplicable a los casos que la faena contemple adosamientos en subterráneos -como generalmente acontece cuando se realizan obras de excavaciones, entibaciones y socializados- relativa a que con anterioridad al inicio de la construcción de la parte adosada, el constructor deberá informar al vecino, debiendo indicar las medidas de seguridad y de estabilidad estructural adoptadas e individualizar a los profesionales responsables de la obra.

5. Por su parte, el artículo 5.8.11. de la O.G.U.C., establece una serie de obligaciones que debe cumplir el constructor de la obra, para el caso de excavaciones para subterráneos, entre ellas que debe velar, porque éstas se ejecuten conforme al proyecto de estructura, debiendo tomar las medidas necesarias para evitar riesgos a peatones, así como a las instalaciones que se emplazan en espacio público.

La citada disposición, establece, además, en su inciso tercero que en los casos que las excavaciones alcancen un nivel igual o inferior al de los cimientos de las propiedades vecinas, el constructor deberá adoptar las precauciones necesarias para evitar cualquier perjuicio.

Sobre esta materia es importante señalar que cualquier reclamo derivado por la ejecución de estas obras, debe interponerse con el procedimiento establecido en el artículo 5.1.22. de la O.G.U.C., que establece que los reclamos durante las faenas deberán ser ingresados a la Dirección de Obras Municipales por escrito y debidamente fundamentados, suscritos por el afectado o por la persona denunciante. Esto, sin perjuicio de que en los casos que proceda el Director de Obras Municipales pueda ordenar la paralización de la ejecución de las obras y de las multas por infracciones a las disposiciones de las normas de urbanismo y construcciones vigente y a los instrumentos

de planificación territorial, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

6. De lo expuesto se advierte que la normativa de urbanismo y construcciones vigente, establece una serie de exigencias aplicables a las faenas constructivas de socializados, entibaciones o tensores y en general a las obras que se realizan en los subterráneos de los edificios.

Sin embargo, se hace presente que, en los casos que éstas obras se realicen bajo los terrenos de propiedades vecinas, la normativa de urbanismo y construcciones vigente no establece que deba acompañarse alguna autorización de los vecinos para permitir entibaciones o tensores subterráneos bajo su terreno, casos en los cuales en opinión de esta División, procede que se dé aplicación a las normas generales que regulan los atributos y facultades del derecho de dominio, pudiendo los respectivos propietarios acudir a los tribunales competentes si estiman que alguno de ellos ha sido lesionado.

Saluda atentamente a Ud.,



LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
Jefe División de Desarrollo Urbano

Circulares vigentes de esta serie

7	9(*)	10	18	22	23(*)	26(*)	32	33	35
37(*)	43	48	52	54	55(*)	57	59	61	72(*)
75	76	77	78	82	84	87	89	91	95
96	105	106	107	109	110	112	114	115	116
117	118	123	124	126	127	129	130	132	133
134	135	136	137	138	139	141	142	143	144
145	146	147	148	149	150	151	152	153	154
155	156	157	158	159	160	161	162	163	164
165	166	167	168	169	170	171	172	173	174
175	176	177	178	179	180				

(*): Ver Circular DDU 160 N° 005 de 20.01.06.

4
OFJ/JKP/cga.

DISTRIBUCIÓN.

1. Sra. Ministro de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sra. Contralora General de la República.
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Intendentes Regionales I a XII y Región Metropolitana
6. Sres. Jefes de División MINVU
7. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
8. Sres. Directores Regionales SERVIU
9. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
10. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU)
11. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU)
12. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano)

13. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
14. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales
15. Cámara Chilena de la Construcción
16. Instituto de la Construcción.
17. Colegio de Arquitectos de Chile
18. Asociación Chilena de Municipalidades
19. Biblioteca MINVU
20. Mapoteca D.D.U.
21. Oficina de Partes D.D.U.
22. Oficina de Partes MINVU