

**CIRCULAR ORD. Nº** \_\_\_\_\_ 0923 \_\_\_\_\_ /

**MAT.:** Intervención de revisores independientes en proyectos de construcción.

**REVISION DE ANTEPROYECTO, PROYECTO Y OBRAS DE CONSTRUCCION; SOLICITUD DE PERMISO CONSTRUCCION; REVISOR INDEPENDIENTE.**

**SANTIAGO, 25 – SEPT. – 2000.**

**DE : JEFA DIVISION DE DESARROLLO URBANO.**

**A : SEGÚN DISTRIBUCION.**

1. En cumplimiento del artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y en atención a consultas formuladas en relación de la intervención de revisores independientes en proyectos de subdivisión, loteos y fusiones de terreno, se consultó sobre la materia a la División Jurídica de este Ministerio, que ha informado en el Oficio Nº184 del 14 de Agosto del 2000, cuyos principales contenidos se transcriben a continuación:
2. De acuerdo con el análisis de las disposiciones pertinentes y de los fundamentos de derecho que se pasan a exponer a continuación, se ha concluido “que la legislación vigente no contempla la posibilidad de participación de revisores independientes en las subdivisiones, loteos y fusiones de terrenos, circunstancia que, además, explica el que en los artículos 116 Bis A) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y 5.1.18. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que tratan la rebaja de derechos municipales cuando interviene un revisor independiente, no se haga referencia a las subdivisiones, loteos y fusiones de terrenos.

La posibilidad de contratar un revisor independiente se incorpora al D.F.L. Nº 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones mediante la dictación de la Ley Nº 19.472, publicada en el Diario Oficial de 16 de Septiembre de 1996, que entró en vigencia a partir del 16 de Diciembre

de 1996, cuyo propósito, como lo explicita su nombre, fue mejorar la calidad de la construcción, vocablo este último que está referido a la ejecución de obras de edificación y puede también entenderse como comprensivo de la ejecución de obras de urbanización, pero, en ningún caso, del proceso de subdivisión del suelo y de las fusiones de terrenos.

Lo manifestado se confirma si se tienen a la vista los preceptos de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en que se norma la intervención de los revisores independientes, entre otros, los artículos 116 Bis y 116 Bis A), cuyos tenores literales son claros cuando disponen que los propietarios pueden contratar un revisor independiente y cuando norman la participación que le corresponde al Director de Obras Municipales cuando se acompaña informe favorable de un revisor independiente. Ambos preceptos se refieren **a la solicitud de permiso de construcción.**

A mayor abundamiento debe señalarse que la Ley N° 19.472, sobre Calidad de la Construcción no introdujo modificaciones al artículo 63 referido a la fusión de terrenos ni a los artículos 65 a 71, todos del D.F.L. N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, incluidos en el Capítulo V, "De la Subdivisión y Urbanización del Suelo", que forman parte del Título II, "De la Planificación Urbana", preceptos que están destinados a consagrar los casos que se comprenden en el proceso de subdivisión del suelo, entre ellos las subdivisiones de terrenos que no requieren de ejecución de obras de urbanización y los loteos de terrenos que sí requieren de la ejecución de tales obras.

En relación con la reducción de los derechos municipales, debe tenerse especialmente presente que el artículo 116 Bis A) inciso primero señala que en los casos a que alude ese inciso, los derechos municipales a que se refiere el artículo 130 deben reducirse en un 30%. Ahora bien, el inciso a que alude el precepto, como ya se señaló, se está refiriendo a **la solicitud de permiso de construcción**, vocablo en el que, en el orden estrictamente legal, no se pueden entender comprendidas las subdivisiones, los loteos y las fusiones de terrenos, desde que ellas no dicen relación directa con la construcción.

Lo manifestado en modo alguno se ve alterado por el hecho que tanto el artículo 116 Bis A) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, como el artículo 5.1.18. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, aludan en forma genérica a los derechos a que se refiere el artículo 130, entre los que se comprenden los relativos a subdivisiones y loteos, como quiera que las normas relativas a derechos municipales son de derecho estricto y sólo cabe su aplicación en los casos expresamente

mente establecidos.

Confirma el criterio de esta División Jurídica en orden a que sólo cabe la intervención de revisores independientes en el caso de construcciones, entendidas éstas como obras de edificación y no en el caso de las subdivisiones, loteos y fusiones de terrenos, el D.S. N° 177, (V. y U.), de 1996, Reglamento del Registro de Revisores Independientes de Obras de Construcción, publicado en el Diario Oficial de 17 de Marzo de 1997, que en el artículo 2° señala que las personas naturales o jurídicas inscritas en el Registro, mientras mantengan vigente su inscripción, estarán habilitadas para realizar las **revisiones de anteproyectos, proyectos y obras de construcción.**

Refuerza lo señalado precedentemente el artículo 7° del D.S. N° 177, (V. y U.), de 1996, Reglamento del Registro de Revisores Independientes de Obras de Construcción, cuando al referirse a las personas jurídicas que pueden inscribirse en el Registro, exige que en su objeto social se incluya **la elaboración y/o revisión de proyectos y/o la construcción de obras de arquitectura.** Lo hace también, entre otros, el artículo 13, en relación con los artículos 10 y 11 referidos a las categorías en que se pueden inscribir los revisores independientes y que en cuanto a la forma de acreditar experiencia señala que debe haberse presentado **copia de el o los permisos de edificación.**

Lo manifestado en modo alguno se ve alterado por el hecho que el artículo 3.1.8. inciso segundo de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, señale que el plazo para resolver las acciones a que se refiere el Capítulo 1, “De los permisos de las Obras y sus trámites”, del Título 3 “De la urbanización” se reducirá a 15 días si a la solicitud se acompaña informe favorable de un revisor independiente entre los que se comprenden los relativos a subdivisiones y loteos, como quiera que, tal disposición reglamentaria excede del marco legal que sólo admite la participación de tales revisores independientes en los casos de solicitudes de permisos de construcción.

Por todo lo expuesto y normas legales y reglamentarias colacionadas en relación con el tema en informe, en el orden estrictamente legal debe señalarse que no corresponde intervención de revisores independientes tratándose de fusiones de terrenos, ni de proyectos, permisos y recepciones de subdivisiones prediales, ni de anteproyectos, proyectos, permisos y recepciones de loteos y, consecuente con ello, debe concluirse que la rebaja de los derechos municipales consagrada por el legislador en el inciso primero del artículo 116 Bis A) sólo es aplicable a los permisos de construcción en que intervengan revisores independientes.”.

3. Por último, debe manifestarse que los revisores independientes podrán intervenir en los proyectos de conjuntos de vivienda con construcción simultánea, informando que el proyecto de construcción cumple, entre otras, con las normas establecidas en el artículo 7.2.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y, en lo que corresponda, en el respectivo Plan Regulador.

Saluda atentamente a Ud.,

**CARLA GONZALEZ MAIER**  
Jefa División Desarrollo Urbano

**circulares vigentes de esta serie**

1	3	4	6	7	9	10	12	14	15
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
46	47	48	49	50	51	52	53	54	55
56	57	58	59	60	61	62	63	64	65
66	67	68	69						

ESE/JKP/mmb.

**DISTRIBUCION**

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
3. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales.
4. Sres. Directores Regionales SERVIU.
5. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
6. Sres. Intendentes Regionales I a XII y Región Metropolitana
7. Sres. Jefes de División.
8. Sres. Jefes Departamento, División de Desarrollo Urbano
9. Sres. Jefes Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura SEREMI Regionales
10. Biblioteca MINVU.
11. Colegio de Arquitectos de Chile.
12. Cámara Chilena de la Construcción.
13. Asociación Chilena de Municipalidades.
14. Suscriptores Circulares.
15. Mapoteca D.D.U.
16. Oficina de Partes D.D.U.