

CIRCULAR ORD. Nº 0279 /

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

CONTRATACION DE REVISORES INDEPENDIENTES Y SU RESPONSABILIDAD EN LAS ACTUACIONES QUE REALIZAN.

SANTIAGO, 4. JUNIO. 2001

DE : JEFA DIVISION DE DESARROLLO URBANO.

A : SEGÚN DISTRIBUCION.

1. En cumplimiento del artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y debido a las consultas presentadas a esta División, se ha estimado oportuno emitir la presente Circular con respecto a la opción voluntaria que le asiste al propietario para cambiar de revisor independiente; sobre responsabilidades que recaen en los revisores independientes por la actuación efectivamente realizada; y finalmente en relación a la rebaja del 30% de los derechos municipales y su incidencia entre los revisores independientes a cargo de la aprobación del permiso y aquellos que, eventualmente, actúen en etapas posteriores.
2. Al respecto podemos señalar, que el inciso primero del artículo 116 Bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones prescribe que : “Los propietarios que presenten una solicitud de permiso de construcción y de recepción definitiva de obras, podrán contratar un revisor independiente, persona natural o jurídica con inscripción vigente en un registro que para estos efectos mantendrá el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. En el caso que el permiso de construcción o la recepción definitiva de obras se refieran a edificios de uso público, será obligatoria la contratación de un revisor independiente.”.
De la lectura del párrafo anterior, se desprende que, la contratación de revisores independientes es obligatoria sólo cuando el proyecto de edificación sea un “edificio de uso público”. Por lo tanto, en el resto de los casos obviamente la contratación de este profesional competente es voluntaria y privativa del propietario.
3. La presentación de uno o más anteproyectos, es también una facultad voluntaria y privativa del propietario, pudiendo en esta etapa intervenir, todos los revisores independientes que el propietario estime conveniente según el número de anteproyectos presentados.
En el caso de una solicitud de edificación de un proyecto que no sea “edificio de uso público”, el propietario es libre de contratar a un revisor independiente.
Asimismo las recepciones definitivas, según el artículo 144º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, pueden ser informadas también por un revisor independiente que voluntariamente haya contratado el propietario para estos efectos, siendo obligatoria su contratación sólo en el caso de que se trate de un “edificio de uso público”.
4. Por lo expuesto es válido concluir, que las contrataciones que hagan los propietarios de un revisor independiente, son prestaciones de servicio entre particulares, y que el

Legislador no estableció limitaciones para éstas, salvo cuando se trate de “edificios de uso público”, pudiendo el propietario en consecuencia, cuando no se refiera a estos últimos, ejercer su derecho a contratación voluntaria para cada una de las actuaciones que desee solicitar a la Dirección de Obras.

En el caso que el propietario desee cambiar de revisor independiente, podrá hacerlo, incluso en el caso que se trate de “edificios de uso público”, ya que los revisores independientes son responsables por la actuación efectivamente realizada, de modo que, si el propietario decide contratar los servicios de otro revisor independiente, cada cual circunscribe su responsabilidad a lo que informó favorablemente.

5. Con respecto a la rebaja del 30% de los derechos municipales que establece en forma expresa el artículo 116 Bis A) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones podemos señalar, que dicha rebaja opera exclusivamente cuando a la solicitud de permiso de construcción se acompaña el informe favorable del revisor independiente responsable de tal solicitud. Por otra parte, los honorarios que los revisores independientes acuerden con los propietarios, por cualquiera de las actuaciones en que les toque intervenir, deben ser considerados como acordados libremente entre las partes.

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	70	71	72	73	74	75
76	77	78	79	80	81	82			

ESE/PRC/mmb.

DISTRIBUCIÓN

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. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente-GORE Metropolitano.
8. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
9. Sres. Jefes de División.
10. Sres. Jefes Departamento, División de Desarrollo Urbano
11. Sres. Jefes Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura SEREMI Regionales.
12. Biblioteca MINVU.
13. Colegio de Arquitectos de Chile.
14. Cámara Chilena de la Construcción.
15. Asociación Chilena de Municipalidades.
16. Suscriptores Circulares.
17. Mapoteca D.D.U.
18. Oficina de Parte