

**DDU 264**

**CIRCULAR ORD. N° 0024** \_\_\_\_\_/

**MAT.:** Ley N°20.703 (D.O. 05-11-2013) que Crea y Regula los Registros Nacionales de Inspectores Técnicos de Obra (ITO) y de Revisores de Proyectos de Cálculo Estructural, Modifica Normas Legales para Garantizar la Calidad de Construcciones y Agilizar las Solicitudes ante las Direcciones de Obras Municipales.

**FACULTADES Y RESPONSABILIDADES DE:  
PROFESIONALES COMPETENTES; REVISORES  
INDEPENDIENTES; DIRECTORES DE OBRAS  
MUNICIPALES.**

**SANTIAGO,** 10 ENE. 2014

- A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.**
- DE : JEFA DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.**
- 1. Introducción**

Con fecha 5 de noviembre de 2013, se publicó en el Diario Oficial la Ley N°20.703, que Crea y Regula los Registros Nacionales de Inspectores Técnicos de Obra (ITO) y de Revisores de Proyectos de Cálculo Estructural, Modifica Normas Legales para Garantizar la Calidad de Construcciones y Agilizar las Solicitudes ante las Direcciones de Obras Municipales. En específico, la ley regula y modifica las siguientes materias:

- a) En su artículo primero dicta normas sobre Inspectores Técnicos de Obra (ITO) y crea y regula el Registro Nacional de Inspectores Técnicos de Obras y el Registro Nacional de Revisores de Proyectos de Cálculo Estructural, de conformidad con lo establecido en los artículos 143 y 116 bis A), respectivamente, del Decreto con Fuerza de Ley N°458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, en adelante LGUC.
- b) En su artículo segundo se introducen diversas modificaciones a la LGUC, materias que serán analizadas en los puntos siguientes.
- c) En su artículo tercero modifica el artículo 24° de la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.
- d) En su artículo cuarto modifica la Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, y,
- e) En su artículo quinto y final introduce modificaciones a la Ley N°20.071 que Crea el Registro de Revisores Independientes de Obras de Edificación.



Conforme a lo establecido en el artículo 4° de la LGUC y según lo señalado en la letra b) precedente, se ha considerado necesario emitir la presente circular, con el objeto de impartir instrucciones para la aplicación de las modificaciones introducidas por la Ley N°20.703 a la LGUC, en lo referido a las responsabilidades de los profesionales que intervienen en un permiso de construcción y en la ejecución de sus obras, así como las responsabilidades de los Directores de Obras Municipales.

Lo anterior, considerando que la citada Ley N°20.703 tiene primacía respecto de las disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los Instrumentos de Planificación Territorial y las circulares emitidas por esta División.

## **2. Responsabilidad de los profesionales.**

### **a) Del Arquitecto autor del proyecto.**

El nuevo artículo 18 de la LGUC, precisa las responsabilidades del arquitecto que realiza el proyecto de arquitectura, estableciendo que dicho profesional será responsable de cumplir con todas las normas legales y reglamentarias aplicables al proyecto de arquitectura que realice y será también responsable por los errores en que haya incurrido en el ejercicio de sus funciones, si de éstos se han derivado daños y perjuicios.

### **b) Del Profesional que realice el proyecto de cálculo estructural.**

El mismo artículo 18 de la LGUC precisa en su inciso tercero, la responsabilidad del profesional competente que realice el proyecto de cálculo estructural, incluidos los planos, la memoria de cálculo, especificaciones técnicas y el estudio de geotecnia o mecánica de suelo, estableciendo que será responsable de cumplir con todas las normas aplicables a estas materias y por los errores en que haya incurrido, en el ejercicio de sus funciones, si de éstos se han derivado daños o perjuicios. Además precisa que, en el caso que el estudio de mecánica de suelo haya sido realizado por un profesional competente diferente, este estudio será de exclusiva responsabilidad de este último profesional.

### **c) Del Constructor**

Las responsabilidades del constructor se encuentran contenidas en el inciso cuarto del artículo 18° de la LGUC, disposición que no fue modificada por la Ley N°20.703. No obstante, el artículo 143° -reemplazado en su totalidad por ésta última- en su inciso primero previene respecto de las funciones del constructor a cargo de la obra, estableciendo que éste deberá velar porque en la construcción se adopten medidas de control y gestión de calidad para que ésta se ejecute conforme a las normas técnicas obligatorias, la LGUC y su Ordenanza General (en adelante, OGUC), así como a la demás normativa aplicable a la materia, y la obra se ajuste a los planos y especificaciones del respectivo proyecto.

### **d) Del Revisor Independiente de Obras de Construcción**

El artículo 116 Bis de la LGUC, modificado por la Ley N°20.703, fija las responsabilidades del revisor independiente, estableciendo en su inciso tercero



que el revisor independiente será subsidiariamente responsable al arquitecto que realice el proyecto de arquitectura, en lo relativo a que el proyecto de construcción y sus obras cumplan con todas las normas legales y reglamentarias aplicables a dicho proyecto.

A su vez, en el inciso segundo del artículo señalado, se establecen las funciones que le corresponden a éste profesional, señalando que deberá supervisar que los proyectos de construcción y sus obras cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias y emitir los informes que se requieran para tales efectos, cuyo contenido determinará la OGUC, es decir dicho revisor debe verificar todas las normas aplicables a los proyectos, sean estas normas urbanísticas o referidas a los demás aspectos de una construcción. Con todo, los revisores independientes no supervisarán el proyecto de cálculo estructural, ni los proyectos de ingeniería referidos a obras de urbanización, en su caso.

Respecto a la necesidad de que concurra un revisor independiente, el inciso primero del citado artículo establece que será obligatoria su contratación cuando se trate de edificios de uso público -lo que se condice con lo establecido en el inciso tercero del artículo 5.2.5 de la OGUC, que permanece vigente por no ser contrario a la norma legal- y en los demás casos que determine la OGUC.

Cabe precisar que el artículo quinto de la Ley N°20.703, modificó el ámbito de competencia de los revisores independientes a "Obras de Construcción", entendiéndose por tales tanto las obras de edificación, como las de urbanización (loteos y divisiones afectas).

En todos los casos de permisos de edificación o de urbanización, donde concurra la participación del revisor independiente, sea obligatoria o voluntaria su participación, procederá la rebaja del 30% de los derechos municipales a que se refiere el artículo 130 de la LGUC, establecida en el inciso final del nuevo artículo 116 Bis. En todo caso, se precisa que el mencionado inciso establece expresamente que dicha rebaja de derechos incluye la participación del revisor tanto en el permiso de construcción, como en la recepción definitiva de sus obras. En consecuencia, el revisor independiente tendrá la obligación, una vez contratado, de participar durante todo el proceso de la obra y en caso de desistimiento o cese de sus funciones corresponderá proceder conforme a lo establecido en el artículo 5.1.20 de la OGUC.

Finalmente, respecto de las solicitudes de permisos de loteos y divisiones afectas, en que concurra la participación de un revisor independiente, y en tanto no sean modificados los formularios únicos nacionales, se deberán anexar al formulario de solicitud los siguientes antecedentes del profesional: Nombre, R.U.T., Domicilio, Correo Electrónico, Teléfono, Registro, Categoría y Firma.

#### **e) Del Revisor del Proyecto de Cálculo Estructural.**

El artículo 116 bis A), modificado por la Ley N°20.703, precisa la responsabilidad del revisor de proyecto de cálculo estructural, estableciendo en su inciso tercero que dicho profesional será subsidiariamente responsable con el profesional competente que realizó el proyecto de cálculo estructural, debiendo verificar que



los planos, la memoria de cálculo, incluida en ésta el protocolo de inspección que se defina en la norma técnica, las especificaciones técnicas y el estudio de mecánica de suelos, cumplan con todas las normas aplicables.

Conforme a lo establecido en el inciso primero del artículo 1.2.2. de la OGUC, el revisor del proyecto de cálculo estructural suscribirá todos los documentos y antecedentes antes citados.

Respecto de la concurrencia del Revisor de Proyecto de Calculo Estructural, el artículo 116° bis A) de la LGUC mantiene la obligatoriedad de su participación para edificios de uso público, delegando en la OGUC establecer los demás casos en que deba concurrir este profesional. En tanto no se modifique la OGUC para establecer los demás casos en que deberá concurrir dicho revisor la participación de este en proyectos que no contemplen edificios de uso público será voluntaria.

En cuanto al Registro Nacional de Revisores de Proyectos de Cálculo Estructural, se hace presente que éste permanece operativo y vigente, pero en caso de discordancia, deben primar las disposiciones de la Ley N°20.703 por sobre las contempladas en el reglamento que rige al mencionado Registro desde al año 2003. Sin perjuicio de lo anterior, se hace presente que se está trabajando en un nuevo Reglamento y revisando la vigencia de las Circulares de esta División referidas a esta materia.

#### **f) Del Inspector Técnico de Obras de Edificación.**

El nuevo artículo 18° de la LGUC, en su quinto inciso, establece las responsabilidades del Inspector Técnico de Obras (ITO), indicando que será responsable de supervisar que las obras se ejecuten conforme a las normas de construcción aplicables en la materia y al permiso de construcción aprobado y sus modificaciones, así como al proyecto de arquitectura correspondiente, el proyecto de cálculo estructural y su memoria, y los proyectos de especialidades, incluidos los planos y especificaciones técnicas correspondientes. Así, y en el mismo tenor, el artículo 143° en su inciso sexto dispone que el ITO que incumpla sus funciones de supervisión, será subsidiariamente responsable con el constructor, por los daños o perjuicios producidos por fallas o defectos en la construcción derivados del incumplimiento de tales funciones.

Por su parte, el inciso quinto del artículo 143° de la LGUC dispone que el ITO deberá registrar en el Libro de Obras, la supervisión de las partidas que determinará la OGUC y aquellas que se determinen expresamente en las especificaciones técnicas de los proyectos que se presentan a la DOM. Asimismo, dispone que éste profesional debe supervisar el cumplimiento de las medidas de gestión y control de calidad cuya definición es de competencia del constructor, conforme a lo señalado en la letra c) precedente.

Respecto a la necesidad de que concurra un ITO, el inciso cuarto del artículo 143° de la LGUC, establece que será obligatoria su contratación cuando se trate de edificios de uso público y demás casos que señalará la OGUC, estableciendo que dicho profesional debe estar inscrito en el Registro Nacional de Inspectores Técnicos de Obra.



Al respecto, cabe precisar que el mencionado Registro fue creado directamente por la Ley N°20.703, regulando expresamente ciertas disposiciones generales, junto con las inhabilidades para la inscripción en el mismo e incompatibilidades para actuar como ITO, así como las infracciones y sanciones aplicables respecto de las funciones de supervisión a que se refiere el artículo 143.

En consecuencia, atendido que la obligación de contratar un ITO está expresamente establecida en el artículo 143 de la LGUC –al menos para los edificios de uso público– y que la Ley N°20.703 establece las inhabilidades, incompatibilidades, infracciones y sanciones relacionadas con la actuación de estos profesionales, puede concluirse que tal obligación debe ser exigida, aun cuando la norma requiera que tal profesional se encuentre inscrito en un Registro que todavía no está plenamente operativo.

Así, en el tiempo que medie entre la publicación de la Ley N°20.703 y la puesta en funcionamiento del Registro Nacional de Inspectores Técnicos de Obra, debe primar el cumplimiento de la obligación de contar con una inspección técnica, independiente del constructor, a cargo del Inspector Técnico de Obras (y que en la redacción anterior del citado artículo 143 ya se contemplaba simplemente como “inspección técnica”), por sobre el requisito de que dicho profesional se encuentre inscrito en el mencionado Registro.

En otras palabras, no puede obviarse el cumplimiento de la obligación principal bajo el argumento de que aún no se encuentra operativo el Registro, ya que tal circunstancia no debe impedir que se cumpla con la voluntad del legislador manifestada en el nuevo artículo 143 de la LGUC, en orden a que los edificios de uso público deben contar con un inspector técnico de obra, independiente del constructor (aplica criterio de Dictamen CGR N°78.815 de 2010).

Lo anterior implica que, siguiendo el criterio establecido en el artículo 3° de la Ley N°20.703, podrán desempeñarse como Inspectores Técnicos de Obras –respecto de aquellas obras en las que su contratación es obligatoria– las personas naturales o jurídicas que cumplan con los requisitos exigidos por la Ley N°20.703 y que no estén afectas a las inhabilidades e incompatibilidades que dicha ley contempla.

### **3. Responsabilidad de los Directores de Obras Municipales.**

La LGUC establece en su artículo 116°, modificado mediante la Ley N°20.016, publicada en el Diario Oficial de 27 de mayo de 2005, que el Director de Obras Municipales debe conceder el permiso o la autorización requerida si los proyectos cumplen con las normas urbanísticas, dejando radicada la responsabilidad de revisión y del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes al arquitecto y demás profesionales que intervienen en un permiso de construcción y sus obras, en concordancia con las disposiciones analizadas en los numerales anteriores.

Para armonizar lo señalado en la disposición citada, la Ley N°20.703 introdujo modificaciones al artículo 24 de la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, concordando sus disposiciones con el artículo 116° de la LGUC.



Por lo tanto, con la entrada en vigencia de la Ley N°20.703, esto es, a partir del 5 de noviembre de 2013, el Director de Obras Municipales solo deberá revisar las normas urbanísticas aplicables al proyecto y en tal sentido, si éste cumple con aquellas deberá otorgar el permiso respectivo. Asimismo, las observaciones realizadas a la solicitud de permiso en el acta respectiva, deberán referirse, únicamente, a las citadas normas urbanísticas.

Cabe recordar que conforme a lo establecido en el artículo 116 de la LGUC, se entenderá por normas urbanísticas aquellas contenidas en la LGUC, en su OGUC y en los instrumentos de planificación territorial que afecten a edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones, en lo relativo a: los usos de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección.

Lo precisado anteriormente también será aplicable para efectos de la recepción definitiva –total o parcial– de una obra, conforme lo reglado por el inciso cuarto del artículo 144° de la LGUC, que establece que el Director de Obras Municipales deberá revisar únicamente el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a la obra, conforme al permiso otorgado, y procederá a efectuar la recepción, si fuere procedente. Cabe mencionar que, de acuerdo al inciso quinto del mismo artículo 144°, la tramitación de las solicitudes de recepción debe sujetarse a los mismos plazos y procedimientos aplicables a las solicitudes de permiso, incluyendo la posibilidad de emitir un acta de observaciones.

No obstante, tratándose de las recepciones que se soliciten respecto de permisos otorgados con anterioridad a la publicación en el Diario Oficial de la Ley N°20.703 –5 de noviembre de 2013–, el Director de Obras Municipales deberá revisar que las obras ejecutadas sean concordantes con el permiso otorgado y sus modificaciones, si las hubiere, verificando el cumplimiento de todas las normas que hubiesen sido revisadas y aprobadas por dicho funcionario municipal al momento de otorgar el respectivo permiso.

Lo anterior, atendido que al momento de otorgarse el permiso regía el criterio establecido por Contraloría General de la República en su Dictamen N°14.632 de 2008, recogido en la Circular DDU 233, según el cual no resultaba admisible la interpretación de que la modificación del artículo 116 por parte de la Ley N°20.016 delimitaba las obligaciones de los Directores de Obras Municipales solo a la verificación de que los proyectos cumplieran con las normas urbanísticas. En consecuencia, si el otorgamiento del permiso no estuvo restringido a dichas normas, la revisión de las obras ejecutadas en conformidad al mismo tampoco podría estarlo, ya que la recepción definitiva debe regirse por las normas aplicables al permiso.

En la misma línea, se estima pertinente aclarar que conforme al artículo 1.1.3. de la OGUC, las solicitudes de aprobaciones o permisos presentados ante las Direcciones de Obras Municipales serán evaluadas conforme a las normas vigentes a la fecha de su ingreso. En concordancia con lo anterior, las disposiciones



contenidas en el artículo segundo de la Ley N°20.703 -que modificó diversas disposiciones de la LGUC-, no podrán ser aplicables a las solicitudes ingresadas con anterioridad al 5 de noviembre de 2013.

#### 4. Vigencia de Circulares de la División de Desarrollo Urbano.

Finalmente, cúmpleme informar que atendidos los cambios normativos introducidos por la Ley N°20.703, se está revisando la vigencia de las Circulares de esta División que traten las materias que fueron modificadas por dicho cuerpo legal, en atención a lo cual se informará sobre la vigencia de las mismas.

Saluda atentamente a Ud.,


  
**PILAR GIMENEZ CELIS**  
 Jefa División de Desarrollo Urbano

#### Circulares vigentes de esta serie

7	9(*)	18	22	23(*)	32	33	35	54	57
59	61	72(*)	75	76	77	78	82	84	87
91	95(*)	96	105	107	109	110	112	114	115
116	117	118	123	124	126	127	129	130	132
133	135	137	138	143	144	147	148	149	155
156	157	158	160	161	163	164	165	166	168
169	170	171	172	174	175	176	178(*)	179	180
181(*)	182	184	185	188	189	191	192	194	195
197	198	199	201	202	203	204	205	206	207
208	210	212	215	216	217	218	219	220	221
222	223	224	225	226	227	229	230	231	232
233	234	235	236	237	238	239	240	241	242
244	245	246	247	248	250	252	253	254	255
256	257	259	260	261	262	263			

(\*): Ver Circular **DDU 160** y Circular **DDU 220**.


  
 APC / CCP / MSB / MLC / GGZ

#### DISTRIBUCIÓN.

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Intendentes Regionales I a XV y Región Metropolitana.
6. Sres. Jefes de División MINVU.
7. Contraloría Interna MINVU.
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
9. Sres. Directores Regionales SERVIU.
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
13. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
14. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales.
16. Cámara Chilena de la Construcción.
17. Instituto de la Construcción.
18. Colegio de Arquitectos de Chile.
19. Asociación Chilena de Municipalidades.
20. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. Archivo DDU.
24. Oficina de Partes D.D.U.
25. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g.

