

DDU 284

CIRCULAR ORD. N° 0242

Modificada por Circular Ord.
N°212 de fecha 30 de mayo
del 2025 - DDU 525

MAT.: Plazos para el pronunciamiento de las Direcciones de Obras Municipales respecto de solicitudes ingresadas e imposibilidad de retrasar indebidamente su aprobación. Plazos en el procedimiento de reclamación ante las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo y necesidad de cumplimiento.

Complementa Circular Ord. N° 0644, de 16.12.2014, DDU 278.

FACULTADES Y RESPONSABILIDADES, DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES, SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO; PERMISOS, APROBACIONES Y RECEPCIONES, ANTEPROYECTOS, EDIFICACIÓN, FUSIÓN, SUBDIVISIÓN, URBANIZACIÓN.

SANTIAGO,

11 MAYO 2015

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

- 1.** Conforme a las facultades establecidas en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y según lo señalado en el Informe Final del Consejo Asesor Presidencial Contra los Conflictos de Interés, el Tráfico de Influencias y la Corrupción, de 24 de abril de 2015, se ha estimado necesario emitir la presente Circular, con el propósito de impartir instrucciones respecto de los plazos que tienen las Direcciones de Obras Municipales (DOM) para pronunciarse sobre las solicitudes ingresadas y la imposibilidad de retrasar indebidamente su aprobación, como asimismo, respecto de los plazos establecidos en el procedimiento de reclamación ante las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo (SEREMI V. y U.).
- 2.** El aludido Consejo Asesor Presidencial, en el apartado g del Capítulo I de su Informe Final, titulado *"Prevención de la corrupción en la planificación territorial"*, establece una serie de propuestas con el fin de evitar irregularidades en la regulación del uso del suelo y la planificación urbana en general, centrándose en tres ámbitos específicos, uno de los cuales corresponde al respeto de los plazos definidos en la norma.

Específicamente, en el informe se establece como una de las irregularidades detectadas, que *"el Director de Obras Municipales (DOM) puede retrasar inversiones por largo tiempo, al prorrogar mediante observaciones dilatorias la aprobación de los proyectos"*. Como propuesta, el Consejo Asesor establece que *"El DOM debe fundamentar sus decisiones en razón de las causales específicas. Los plazos perentorios de decisión establecidos en la ley deben ser respetados"*.

3.

Respecto de las facultades y responsabilidades de los Directores de Obras Municipales al analizar una solicitud de autorización o permiso o de recepción definitiva parcial o total de obras, resulta pertinente recordar que esta División recientemente impartió instrucciones mediante Circular Ord. N° 0644, de 16.12.2014, **DDU 278**, en virtud de las modificaciones introducidas a la LGUC y a otras leyes mediante la Ley N° 20.703.

Modificada por Circular Ord. N°212 de 30-05-2025 - DDU 525:

"Complementase lo señalado en el punto 3, en el sentido que la revisión de la DOM debe estar centrada en el cumplimiento de las normas urbanísticas, y en las condiciones necesarias para su cumplimiento, conforme a lo precisado en la circular DDU 513"

Así, en cuanto a la revisión de los proyectos, la referida Circular ya precisó que el DOM debe revisar las normas urbanísticas que le son aplicables y, si se da cumplimiento a aquellas, debe otorgar el permiso, autorización o recepción requerida. En línea con ello, también precisó que el Acta de Observaciones reglamentada en el artículo 1.4.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), debe explicitar con claridad la o las normas urbanísticas derivadas del Plan Regulador, la LGUC y su OGUC, supuestamente no cumplidas, lo que incluye hacer presente las eventuales inconsistencias que el DOM detecte entre el informe elaborado por un revisor independiente, si lo hubiere, y las normas urbanísticas aplicables al proyecto, conforme a lo señalado en el punto 6 de la Circular DDU 278.

En definitiva, en cuanto a la propuesta del Consejo Asesor referida a que "*el DOM fundamente sus decisiones en razón de las causales específicas*", se reitera que **la revisión de las solicitudes debe estar centrada en el cumplimiento de las normas urbanísticas** y que, por ende, no corresponde retrasar indebidamente la aprobación de solicitudes mediante la emisión de observaciones que no digan relación con dichas normas.

Lo anterior es sin perjuicio de lo señalado en el punto 7 de la Circular DDU 278, según el cual, si el DOM detecta que el informe del revisor independiente se ha emitido en base a expedientes incompletos o en contravención con las normas legales y reglamentarias sobre construcción o las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial aplicables al proyecto, debe efectuar una denuncia fundada ante la SEREMI V. y U. respectiva, sobre los hechos concretos que estima constitutivos de infracción, a fin que ésta pondere si da inicio a un proceso sancionatorio en contra del revisor independiente.

4.

En cuanto a la propuesta del Consejo Asesor Presidencial referida a que "*los plazos perentorios de decisión establecidos en la ley deben ser respetados*", se reitera la necesidad de que las Direcciones de Obras Municipales sean rigurosos en el cumplimiento de los plazos establecidos en el artículo 118 de la LGUC para el pronunciamiento sobre solicitudes de permisos de construcción, aplicables también a las solicitudes de recepción de obras, según lo dispuesto en el inciso final del artículo 144 de la misma ley.

Modificada por Circular Ord. N°212 de 30-05-2025 - DDU 525:

"Complementase el punto 4 con lo mencionado en el punto 5 de la presente Circular"

Así, desde la presentación de la respectiva solicitud, el Director de Obras Municipales tiene un plazo de 30 días para pronunciarse, sea otorgando el permiso o recepción, o bien, poniendo en conocimiento del interesado la totalidad de las observaciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas, indicando con claridad la o las normas urbanísticas supuestamente no cumplidas, teniendo presente que si la solicitud incluye el informe favorable de un revisor independiente, el mencionado plazo se reduce a 15 días.

Por su parte, debe recordarse que en el caso de solicitudes de aprobación de anteproyectos, el plazo para pronunciarse es de 15 días y no se contempla la reducción de plazo, en caso que se acompañe informe de revisor independiente.

En el evento que se emita un acta de observaciones, el interesado tiene un plazo de 60 días para subsanarlas o aclararlas. Si no lo hace, el Director de Obras Municipales debe rechazar la solicitud y devolver los antecedentes. Por su parte, si se subsanan las observaciones, los plazos para la revisión de la solicitud reingresada son los mismos contemplados para la revisión de la solicitud inicial.

5.

Relacionado con lo anterior, el artículo 118 de la LGUC dispone un procedimiento de reclamación ante la SEREMI V. y U. correspondiente, en caso de denegación o vencimiento del plazo sin pronunciamiento por escrito.

El referido procedimiento contempla plazos, tanto para la DOM como para la SEREMI V. y U., respecto de los cuales también se reitera la necesidad de ser rigurosos en su cumplimiento.

6.

Finalmente, en cuanto a la preocupación manifestada en el Informe Final del Consejo Asesor Presidencial por el retraso indebido de proyectos mediante observaciones dilatorias, cabe reiterar a las SEREMI V. y U. que el artículo 1.4.12. de la OGUC dispone lo siguiente: *"Si con ocasión de las reclamaciones que se interpongan conforme a los artículos 12 y 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo estimare que las resoluciones, actos u omisiones del Director de Obras Municipales fueren ilegales o arbitrarias, deberá solicitar el correspondiente sumario a la Contraloría General de la República en cumplimiento del artículo 15 del mismo cuerpo legal"*.

Saluda atentamente a Usted,



PAULO CONTRUCCI LIRA

Jefe de División de Desarrollo Urbano

24V / GGZ

DISTRIBUCIÓN:

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Intendentes Regionales I a XII, XIV, 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. Sres. 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. Biblioteca MINVU.
21. Mapoteca D.D.U.
22. Oficina de Partes D.D.U.
23. Oficina de Partes MINVU; Ley 20.285, artículo 7, letra g.