

Presentación

“Alcances de la ley N°21.718 sobre Agilización de Permisos de Construcción”

09 de enero de 2025



**CHILE
AVANZA
CONTIGO**

OBJETIVO DE LA PRESENTACIÓN

Informar entrada en vigencia de la Ley N°21.718, sobre agilización de permisos de construcción, y abordar en específico las modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones que entran en vigencia el 14 de enero de 2025.

Las demás modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que entrarán en vigencia con posterioridad, se abordarán en otros encuentros.

ESTRUCTURA DE LA PRESENTACIÓN

<u>PARTES</u>	<u>MATERIA</u>	<u>TIEMPO ESTIMADO</u>
Módulo 1	Circular DDU 511	15 minutos
Módulo 2	Normas que entran en vigencia el 14 de enero (Circular DDU 513)	20 minutos
Módulo 3	Revisores Independientes y formato Tipo (Circular DDU 514)	20 minutos
Módulo 4	Declaraciones juradas de obras preliminares (Circular DDU 515)	15 minutos
Receso		15 minutos
Respuesta a preguntas		15 minutos
Próximos pasos		5 minutos

1° Módulo capacitación: Circular DDU 511

Temas que se abordarán:

- Normas sobre entrada en vigencia de la ley.
- Frente predial mínimo y Accesibilidad mínima a un predio.

ENTRADA EN VIGENCIA **DIFERIDA** DE LA LEY N°21.718.

GRUPO 1

Artículo primero transitorio:

En general la Ley entrará en vigencia **transcurrido el plazo de 45 días corridos**, contado desde la fecha de su publicación en el Diario Oficial, con excepción de lo señalado en los artículos segundo y tercero y quinto, transitorios.

14 de enero 2025

GRUPO 2

Artículo segundo transitorio:

Modificaciones relativas a los artículos 116 bis C, 116 bis F, 118, 118 bis, 118 ter y 118 quáter de la LGUC; al artículo 151 de la Ley N°18.695 LOCM; a la ley N°21.442, sobre Copropiedad Inmobiliaria, y a la ley N° 21.473, sobre publicidad visible desde caminos, vías o espacios públicos, entrarán en vigencia **transcurridos 6 meses** desde la publicación de la presente ley en el Diario Oficial.

30 de mayo de 2025

GRUPO 3

Artículo tercero transitorio:

Las enmiendas relativas a los artículos 119 bis, 144 bis, 145 y 146 de la LGUC entrarán en vigencia una vez publicada en el Diario Oficial la modificación a la OGUC que reglamente las materias indicadas en dichos artículos. Tal modificación será **dictada dentro del plazo de un año**, contado desde la publicación de esta ley en el Diario Oficial.

Modificación OGUC

Artículo quinto transitorio:

Incorporación del Frente Predial Mínimo como Norma Urbanística en un IPT y Accesibilidad mínima de 4 metros a un predio.

29 noviembre 2024

DETALLE DE ENTRADA EN VIGENCIA.

- Grupo 1: Entrada en vigencia 45 días después de publicación en D.O. Todas las normas que no se indican en los otros grupos.

- Grupo 2: Entrada en vigencia 6 meses después de publicación en D.O.:

- Art. 116 Bis C LGUC, Medidas de publicidad de permisos
- Art. 116 bis f) LGUC, Ajusta para reclamación respecto de permisos de instalación de antenas.
- Art. 118 LGUC, Plazos para otorgar permiso y silencio negativo.
- Art. 118 bis LGUC, Etapa administrativa Recurso de reclamación.
- Art. 118 ter LGUC, Etapa judicial Recurso de reclamación
- Art. 118 quáter LGUC, Inhibición DOM
- Art. 151 LOC Municipalidades, Excluye recurso de ilegalidad municipal respecto de permisos.
- Ley 21.442, Adecuación a nuevo recurso de reclamación.
- Ley 21.473, Adecuación a nuevo recurso de reclamación.

- Grupo 3: Entrada en vigencia sujeto a reglamentación en OGUC (plazo máx. 1 año):

- Art. 119 bis LGUC, Declaraciones juradas de inicio de obras.
- Art. 130 LGUC, Derechos municipales archivo declaración jurada.
- Art. 144 bis LGUC, Declaraciones juradas de término de ejecución.
- Art. 145 LGUC, Prohibición de habitar obra antes de su recepción o archivo de declaración jurada.

- Situaciones especiales:

- Art. 106 LGUC, Obligación de entregar información de empresas de servicios sanitarios y energéticos (sujeto a reglamentación).
- Art. 116 LGUC, incorporación de Frente Predial Mínimo (entrada en vigencia desde publicación D.O.).



**Se abordará
en otro
encuentro**



**Se abordará
en otro
encuentro**

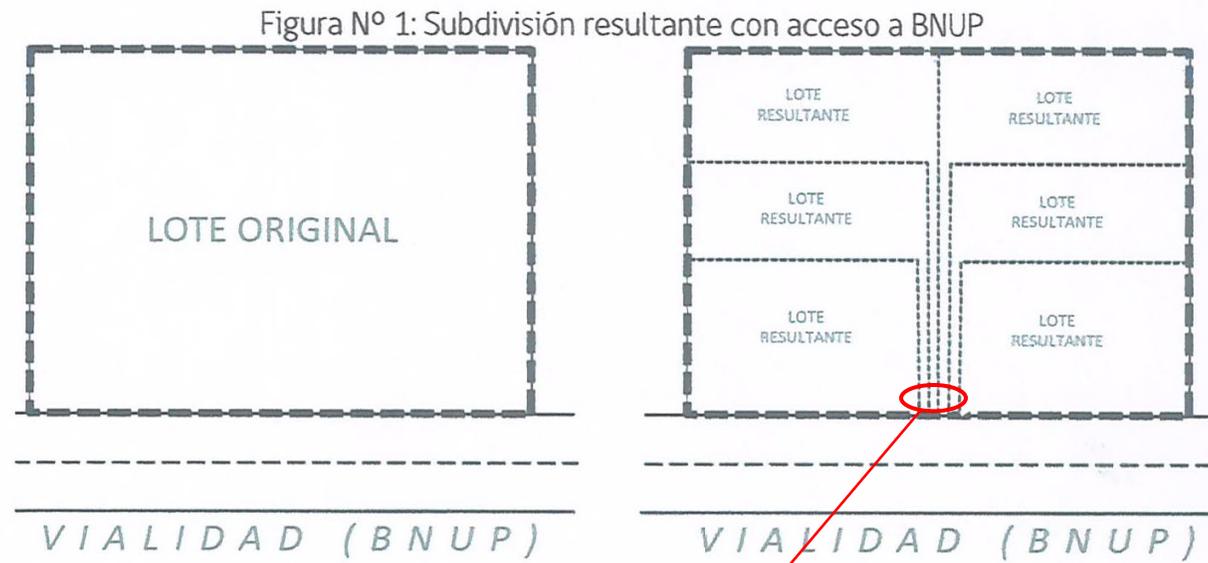
FRENTE PREDIAL MÍNIMO (FPM).

Nuevo inciso noveno del artículo 116 LGUC. *“Se entenderá por normas urbanísticas aquellas contenidas en esta ley, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial que afecten a edificaciones, divisiones afectas, subdivisiones, fusiones, loteos o, urbanizaciones y modificaciones de deslindes, 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, **frente predial mínimo**, 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.”*

Artículo quinto transitorio.- *“Lo dispuesto en el nuevo inciso noveno del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en lo relativo al **frente predial mínimo** como norma urbanística solo producirá efectos respecto de solicitudes de permiso de subdivisión, loteo o urbanización de predios regidos por instrumentos de planificación territorial que hayan definido dicha norma con posterioridad a la fecha de publicación de la presente ley en el Diario Oficial. Con todo, respecto de estas solicitudes, la **accesibilidad mínima a un predio** deberá contemplar, al menos, **cuatro metros de ancho** y cumplir con las exigencias que actualmente establece la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General”.*

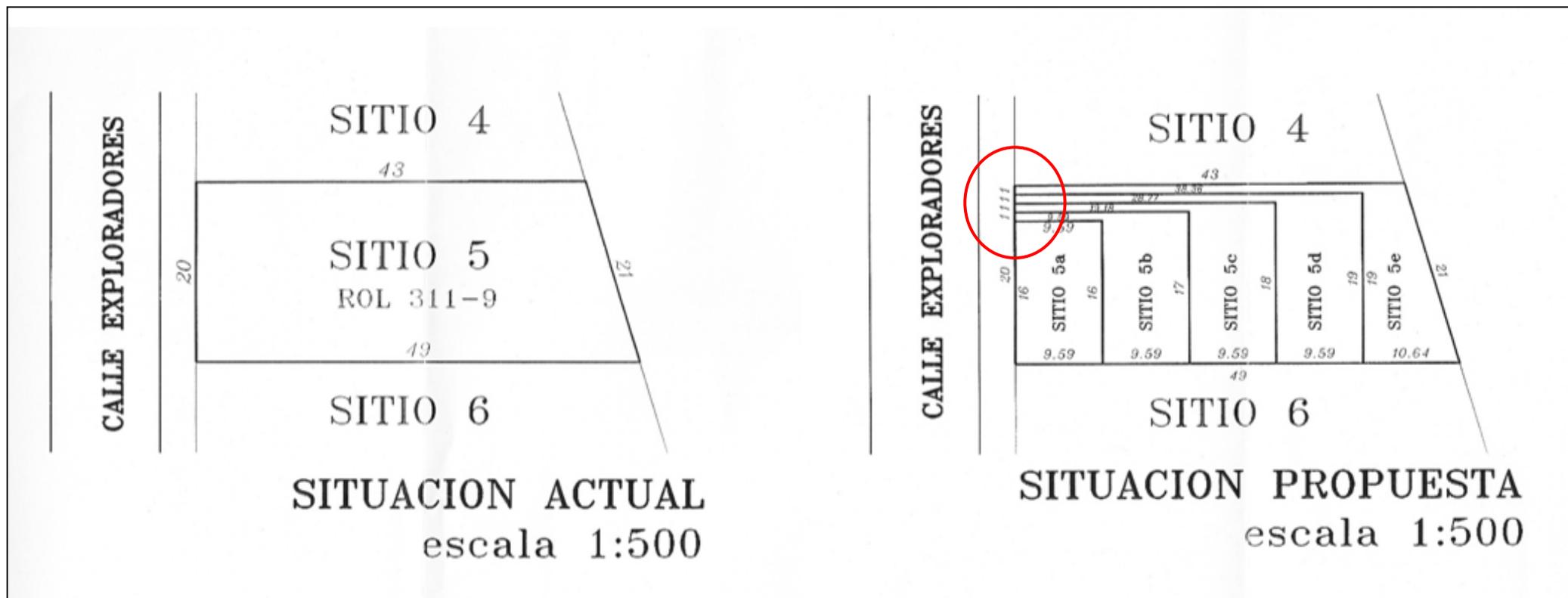
FRENTE PREDIAL MÍNIMO (FPM).

*Casos que se expusieron en comisión de Vivienda del Senado, para justificar nueva norma:



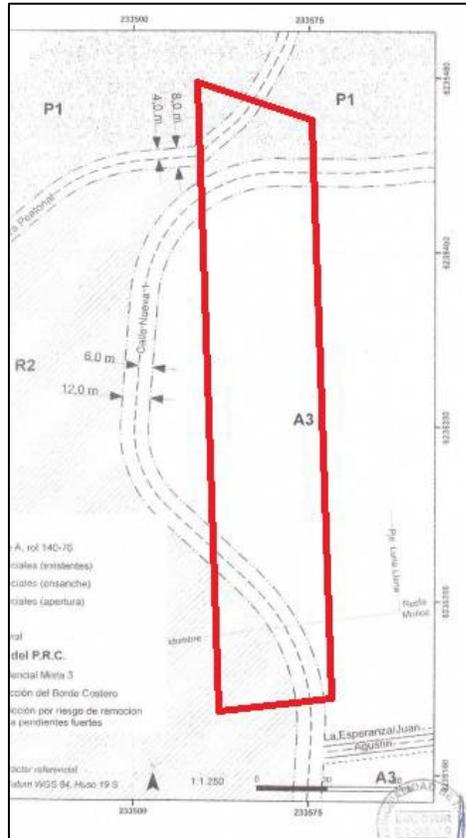
FRENTE PREDIAL MÍNIMO (FPM).

*Casos que se expusieron en comisión de Vivienda del Senado, para justificar nueva norma:

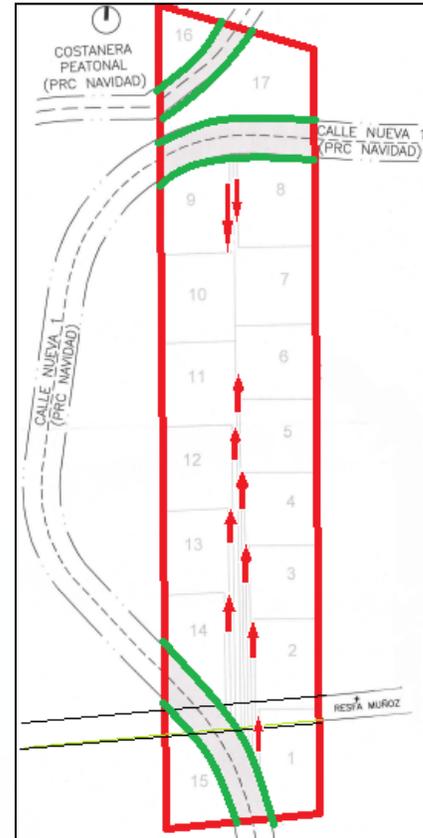


FRENTE PREDIAL MÍNIMO (FPM).

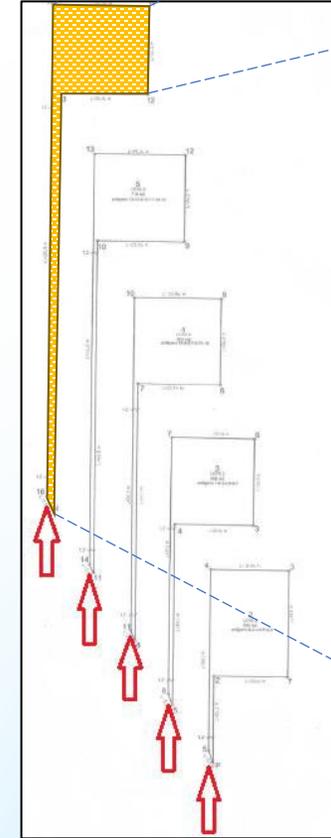
*Casos que se expusieron en comisión de Vivienda del Senado, para justificar nueva norma:



Situación original



Situación propuesta

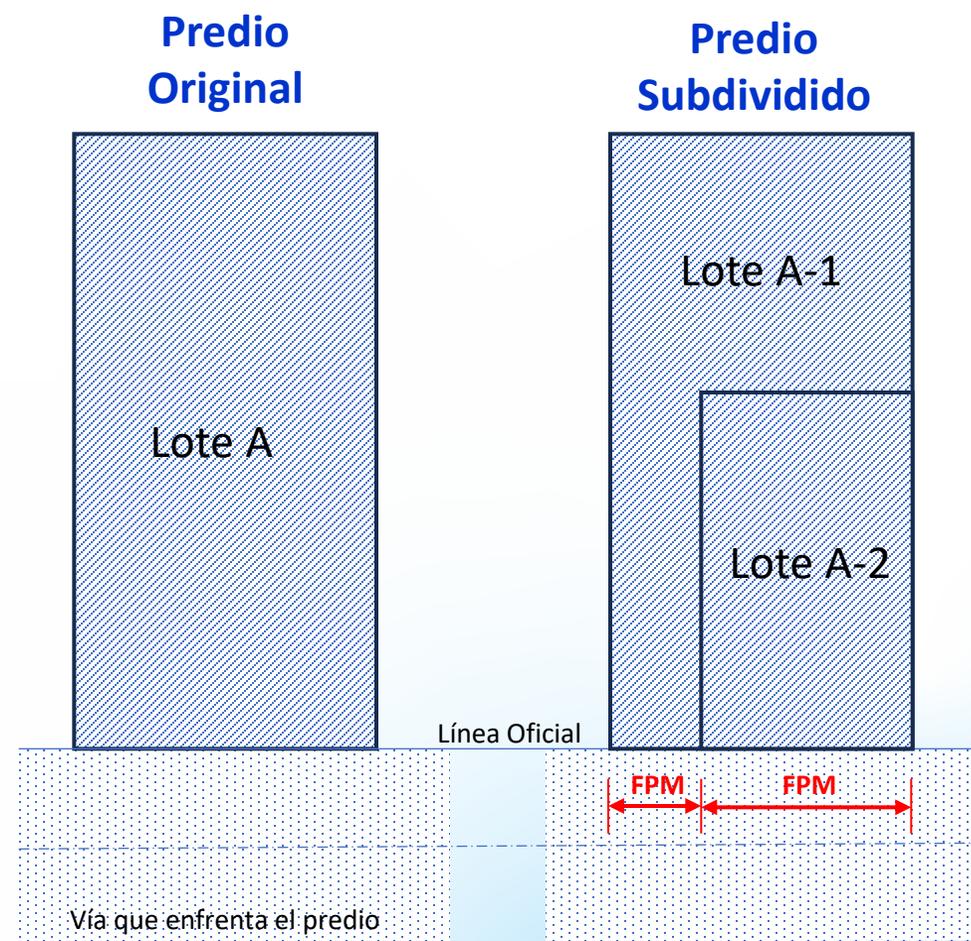


Lotes individualizados

FRENTE PREDIAL MÍNIMO (FPM).

*¿Qué se dijo en la Circular DDU 511?

- El FPM es una nueva norma urbanística que se incorpora en el listado taxativo del inciso noveno (inciso séptimo antes de la Ley N°21.718) del artículo 116 de la LGUC, que solo será exigible respecto de solicitudes de permisos de subdivisión, loteo o urbanización y **solo producirá efectos en predios regidos por IPT que hayan definido dicha norma con posterioridad al 29.11.2024** (fecha de publicación de la ley N°21.718 en el Diario Oficial).
- Las normas de frente predial mínimo que se hayan aprobado en instrumentos de planificación territorial **con anterioridad a la mencionada fecha, no podrán ser exigidas** respecto de ninguna solicitud de permiso de construcción.
- **A partir de la fecha de publicación de la Ley N°21.718**, los IPT, aun cuando ya hayan iniciado su formulación o su modificación, podrán incorporar esta norma urbanística, definiendo exigencias de frente predial mínimo, atendiendo a las características particulares de cada territorio.

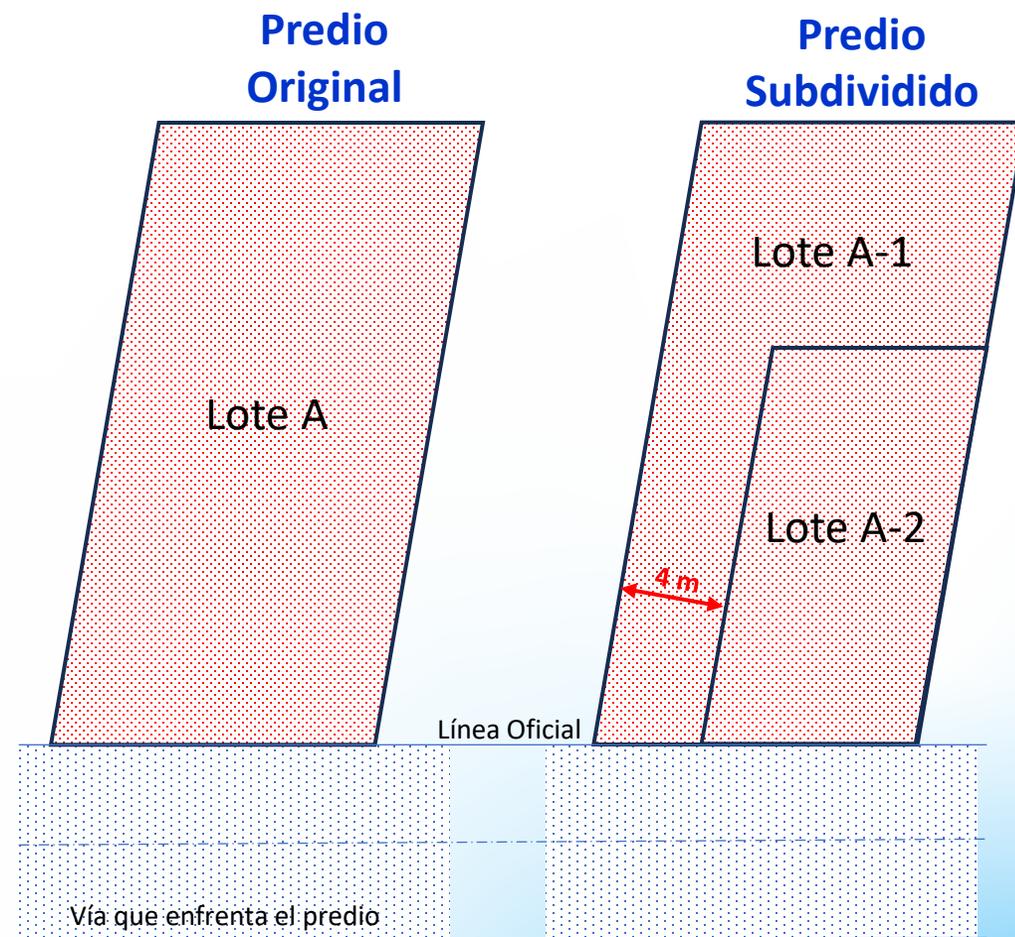


El FPM se deberá medir en el deslinde del predio, en la Línea Oficial.

ACCESIBILIDAD MÍNIMA DE 4 m

*¿Qué se dijo en la Circular DDU 511?

- Las solicitudes de permiso de subdivisión, loteo o urbanización, que se presenten **a partir de la fecha de publicación de la Ley N°21.718** y hasta antes de la entrada en vigencia del IPT que incorpore la norma de frente predial mínimo, deberán cumplir con una **accesibilidad mínima a cada predio resultante de al menos 4 metros de ancho**, y con las demás exigencias que establece la LGUC y su Ordenanza General, de acuerdo con lo definido en el artículo quinto de las disposiciones transitorias.
- La mencionada exigencia de accesibilidad mínima es distinta a la norma de frente predial mínimo.



La Accesibilidad Mínima de 4 metros **no se mide en el deslinde del predio**, en la Línea Oficial, sino que en el ancho de la faja que permite acceder al predio.

2° módulo capacitación: Circular DDU 513

Temas que se abordarán:

Modificaciones a la LGUC que entran en vigencia
el 14 de enero de 2025.

CIRCULAR DDU 513

*Aspectos generales

DDU 513 será publicada el 10 de enero de 2025.

Abordará en particular cada una de las modificaciones a la LGUC y la Ley sobre Gestión de Suelo que entran en vigencia el 14 de enero de 2025 (con excepción de revisores independientes y declaraciones juradas de obras preliminares).

Se podrá énfasis en las modificaciones que introducen cambios sustanciales, distinguiéndola de aquellas que solo son aclaraciones.

No se pronunciará sobre las modificaciones a otros cuerpos legales, que entran en vigencia en la misma fecha, respecto de los cuales esta División no cuenta con facultades para impartir instrucciones.

Situación especial: modificaciones a Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades y Ley N°20.422 que establece normas sobre igualdad de oportunidades e inclusión social de personas con discapacidad.

CIRCULAR DDU 513

*Modificaciones al artículo 11 de la LGUC.

Artículo 11° LGUC. *A falta del Director de Obras los permisos, autorizaciones y certificados establecidos en esta ley o en leyes especiales, incluidas las solicitudes para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, serán otorgados por la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. En estos casos, la Municipalidad sólo cobrará el 50% de los derechos correspondientes.*

Objetivo de la modificación:

Ampliar las potestades de la SEREMI MINVU, cuando actúan a falta del DOM.

Aspectos que no se modificaron:

No alteró las reglas de subrogación aplicables en la especie.

En lo relativo al pago de los derechos municipales la ley N°21.718 no innovó.

CIRCULAR DDU 513

*Modificación al artículo 12 de la LGUC

Artículo 12 LGUC. La Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo ~~podrá resolver~~ **resolverá** las reclamaciones interpuestas **por particulares interesados** en contra de las resoluciones dictadas por ~~los Directores el Director de Obras. El reclamo deberá ser interpuesto Municipales y de los rechazos señalados en el plazo de 30 días, contados desde la notificación administrativa inciso tercero del reclamante, aplicándose en este caso el procedimiento previsto en el artículo 118,~~ por contravenir las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas sobre construcción y urbanización contenidas en esta ley, su Ordenanza General o los instrumentos de planificación territorial, o normas técnicas de aplicación obligatoria.

Objetivo de la modificación:

1. Simplificar la redacción del precepto.
2. Mencionar explícitamente rechazos por silencio administrativo entre asuntos impugnables.
3. Precisar que los incumplimientos de normas técnicas solo serán reclamables cuando tengan aplicación obligatoria

IMPORTANTE: hasta antes del 30 de mayo de 2025, las reclamaciones en contra de las resoluciones del DOM seguirán rigiéndose y tramitándose conforme a las normas actualmente vigentes, principalmente los artículos 118 de la LGUC y artículos 1.4.12. y 1.4.13. de la OGUC.

CIRCULAR DDU 513

*Modificación al artículo 18 de la LGUC.

Artículo 18 LGUC (solo inciso segundo, tercero y nuevo inciso cuarto). *El arquitecto que realice el proyecto de arquitectura ~~será responsable de~~ deberá cumplir con todas las normas legales ~~y~~, reglamentarias y técnicas aplicables a dicho proyecto y ~~será responsable~~ por los errores en que haya incurrido en el ejercicio de sus funciones, ~~si cuando de éstos aquéllos~~ se han derivado daños o perjuicios.*

El profesional competente que realice el proyecto de cálculo estructural, incluidos los planos, la memoria de cálculo ~~y las especificaciones técnicas y el estudio de geotecnia o mecánica de suelos~~, será responsable de cumplir con todas las normas aplicables a estas materias y por los errores en que haya incurrido, ~~si cuando de éstos aquéllos~~ se han derivado daños o perjuicios. ~~En los casos en que el estudio de mecánica de suelos sea realizado por un profesional competente diferente, este estudio será de su exclusiva responsabilidad.~~

El profesional competente que realice el estudio de mecánica de suelos y/o los proyectos de socialzado y entibación 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 cuando de aquéllos se han derivado daños o perjuicios.

Reemplazo de los incisos segundo y tercero.

Precisiones respecto de las obligaciones y responsabilidad del arquitecto y del profesional competente que realice el proyecto de cálculo estructural.

Nuevo inciso cuarto.

Define expresamente el ámbito de responsabilidad del profesional competente que realice el estudio de mecánica de suelos y/o los proyectos de socialzado y entibación.

CIRCULAR DDU 513

*Modificación al artículo 20 de la LGUC.

Artículo 20 (inciso final): Las acciones relativas a las infracciones a que se refiere este artículo, prescribirán al momento de la recepción de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales. **No obstante, si la obra no requiere contar con permiso de construcción para su ejecución, tales acciones prescribirán en el plazo de un año, contado desde la comisión de la infracción**

Objetivo de la modificación:

- Definir una regla especial de prescripción de acciones, cuando se trate de infracciones que digan relación con obras que no requieren contar con permiso de construcción para su ejecución.
- El plazo de prescripción en esos casos será de un año contado desde la comisión de la infracción.

CIRCULAR DDU 513

*Modificación al inciso primero del artículo 67 de la LGUC.

Artículo 67°. *Los proyectos de subdivisión, **divisiones afectas**, loteos, urbanización, **fusión** o modificación de deslindes de terrenos deberán ajustarse estrictamente a los trazados y normas que consulte el Plan Regulador y deberán llevar la firma del profesional competente de acuerdo con la ~~ley N° 7.211 y la~~ Ordenanza General. En caso de modificación de deslindes, no **se podrán ~~afectarse~~ afectar** los derechos de terceros: **ni bienes nacionales de uso público.***

Objetivo de la modificación:

Se incorporan en el inciso primero del artículo 67, las divisiones afectas y las fusiones dentro de los proyectos que deben cumplir las exigencias que se detallan en dicho precepto.

Se reemplaza la mención a la ley N°7.211 por la OGUC, para referir a los profesionales competentes que deben suscribir los proyectos respectivos.

En materia de modificación de deslindes, se indica expresamente que no se podrán afectar los derechos de terceros ni bienes nacionales de uso público.

CIRCULAR DDU 513

*Reemplazo del inciso primero del artículo 116 de la LGUC.

Artículo 116 LGUC (inciso primero). *La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General a solicitud del propietario. Con todo, la Ordenanza General señalará las excepciones que no requieren permiso de la Dirección de Obras Municipales y aquellas en que se habilita su ejecución mediante el uso de otras técnicas, las que en ningún caso podrán implicar una carga administrativa mayor para el propietario que la obtención de los permisos a que se refiere este inciso.*

Objetivo de la modificación:

- Se establece que corresponderá a la OGUC señalar las excepciones que no requerirán permiso y aquellas en que se habilita su ejecución mediante el uso de otras técnicas.
- Así, se introducen en la LGUC nuevas técnicas que habilitan la ejecución de ciertas obras, sin que exista un control preventivo de la DOM, pero donde el propietario, arquitecto y demás profesionales competentes asumen la responsabilidad por el cumplimiento de las normas urbanísticas y de las demás disposiciones que le sean aplicables.

¿Cuáles serán estas nuevas técnicas habilitantes?

- Se determinará en la OGUC.
 - Obras preliminares (se abordará en módulo 4)

CIRCULAR DDU 513

*Reemplazo del inciso sexto del artículo 116 de la LGUC.

Artículo 116 LGUC (nuevos incisos sexto y séptimo). *El Director de Obras Municipales concederá el permiso o la autorización requerida ~~si, de acuerdo con los antecedentes acompañados, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas,~~ previo pago de los derechos que procedan, sin perjuicio de las facilidades de pago contempladas en el artículo 128, si de la revisión de los antecedentes acompañados a la solicitud verifica lo siguiente:*

a) Que los proyectos cumplen con las normas urbanísticas y las condiciones necesarias para aplicarlas, vigentes a la fecha de presentación de la solicitud.

b) Que se han acompañado aquellos antecedentes exigidos para conceder el permiso o autorización que acreditan el cumplimiento de disposiciones legales y reglamentarias distintas de las indicadas en la letra a) precedente, vigentes a la fecha de presentación de la solicitud. Para estos efectos, el Director de Obras Municipales sólo deberá verificar que se acompañan los antecedentes exigidos para cada tipo de solicitud y que aquellos corresponden al proyecto respectivo. El propietario, el arquitecto y los demás profesionales serán responsables por las infracciones a las disposiciones legales, reglamentarias o técnicas respectivas que consten en los antecedentes que suscriban.

Si el Director de Obras Municipales verifica que no se cumple con lo indicado en la letra a) del inciso anterior, en un solo acto, salvo las excepciones que disponga la Ordenanza General, y dentro del plazo máximo para pronunciarse que corresponda, deberá poner en conocimiento del solicitante un acta donde señale la totalidad de las observaciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas para aprobar la solicitud, e indicará con claridad la o las normas no cumplidas. En el evento de que el solicitante no subsane o aclare las observaciones en el plazo de sesenta días, el Director de Obras Municipales deberá emitir una resolución rechazando la solicitud y devolverá todos los antecedentes al solicitante, debidamente timbrados.

CIRCULAR DDU 513

* Reemplazo del inciso sexto del artículo 116 de la LGUC.

Como consta en la historia de la ley, junto con las modificaciones al artículo 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, mediante esta modificación se pretende expresar de manera más clara los elementos a revisar por la DOM con ocasión de una solicitud de permiso de construcción

¿Qué debe verificar la DOM?

- a) Que los proyectos cumplen con las normas urbanísticas y las condiciones necesarias para aplicarlas, vigentes a la fecha de presentación de la solicitud.
- b) Que se han acompañado aquellos antecedentes exigidos para conceder el permiso o autorización que acreditan el cumplimiento de disposiciones legales y reglamentarias distintas de las indicadas en la letra a) precedente, vigentes a la fecha de presentación de la solicitud.

En opinión de esta División, esta modificación no amplió las competencias de la DOM en este ámbito, sino que solo tuvo por objeto precisar dichas atribuciones, para su mejor aplicación, en armonía con los cambios normativos ya experimentados a través de la ley N° 20.703

CIRCULAR DDU 513

* Reemplazo del inciso sexto del artículo 116 de la LGUC.

Revisión de normas urbanísticas y las condiciones necesarias para aplicarlas.

Los proyectos que se someten a revisión de la DOM deberán cumplir las normas urbanísticas y las condiciones necesarias para aplicarlas, vigentes a la fecha de presentación de la solicitud. Lo anterior no es más que una reiteración del efecto de invariabilidad urbanística señalado en el artículo 1.1.3. de la OGUC.

En lo que respecta a los aspectos que debe revisar la DOM, frente a una solicitud de permiso o autorización, la delimitación de las obligaciones de tales funcionarios se mantiene en revisar que los proyectos cumplan con las normas urbanísticas que les resulten aplicables. Así, como acontece en la actualidad -esto es antes de la entrada en vigencia de la ley N° 21.718-, la responsabilidad de la revisión y el cumplimiento de las demás normas legales y reglamentarias vigentes, tales como normas de habitabilidad, o seguridad, se radican en los profesionales que intervengan en los procesos.

CIRCULAR DDU 513

* Reemplazo del inciso sexto del artículo 116 de la LGUC.

Revisión de normas urbanísticas y las condiciones necesarias para aplicarlas.

¿Qué debe entenderse por “las condiciones necesarias para aplicar las normas urbanísticas”?

Durante la tramitación de la ley se explicó qué debe entenderse por “las condiciones necesarias para aplicar las normas urbanísticas”. Para dicho efecto, se presentaron distintos ejemplos que dieron cuenta que la mención a “las condiciones necesarias” **no constituye una modificación a la normativa, sino más bien una aclaración respecto a ciertas exigencias que deben verificarse**, sin la cuales, no es posible revisar el efectivo cumplimiento de las normas urbanísticas.

A partir de los ejemplos que se presentaron durante la tramitación de la ley, esta División concluye que la incorporación de dicha frase **no constituye una modificación de los elementos que debe revisar la DOM** frente a una solicitud de permiso o autorización, sino que solo aclara en la LGUC que las normas urbanísticas aplicables a cada proyecto en particular pueden estar sujetas a ciertas condiciones que definen la LGUC, OGUC o el IPT.

CIRCULAR DDU 513

* Reemplazo del inciso sexto del artículo 116 de la LGUC.

Revisión de normas urbanísticas y las condiciones necesarias para aplicarlas.

Condiciones que permiten acogerse a los beneficios de normas urbanísticas que otorga la calidad de conjunto armónico

Norma Urbanística	Norma	Condiciones para aplicar las normas urbanísticas ¿Quién revisa esto?		Artículos donde está la condición
Beneficio de mayor altura de edificación y mayor constructibilidad	Conjunto Armónico	Condición de dimensión	Estar en un terreno igual o superior a 5 veces la sup. Predial del IPT, no inferior a 5.000 m ²	107 al 109 de la LGUC
			Estar emplazado en un terreno que constituya una manzana existente	
			Estar en terreno resultante de fusión según art. 63 LGUC	
		Condición de Uso	Estar destinado a equipamiento con una sup. no menor a 2.500 m ²	2.6.4. OGUC
			Distanciamiento entre edificios no menor a 10 metros	
		Condición de Localización	Estar localizado en terreno con inmueble Monumento Nacional	
			Estar localizado en terreno contiguo a un inmueble Monumento Nacional	
		Condiciones comunes a los 3 anteriores	Terreno enfrente una vía de 20 metros de ancho y que la calzada de a lo menos 14 metros y se encuentre materializada o ensanchada por el proyecto	
			Que se ejecute un proyecto de mejoramiento en el espacio público	

Condiciones que integran el contenido propio de la norma urbanística

Norma Urbanística	Norma	Condiciones para aplicar las normas urbanísticas ¿quién revisa esto?	Artículos donde está la condición
Áreas de Riesgo	Área de Riesgo	Junto con la solicitud de permiso, se debe adjuntar un estudio fundado elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización, incluida la Evaluación Ambiental, cuando corresponda. Este tipo de proyectos solo puede recibirse si se hubieren ejecutado las acciones indicadas en el referido estudio.	Inciso quinto del artículo 2.1.17. OGUC
Áreas de Riesgo	Área de Riesgo	Características de diseño, resistencia estructural y seguridad, para las edificaciones que se puedan emplazar en las áreas con riesgo	Artículo 105 letra i) LGUC
Uso de suelo	Escala de equipamiento	La escala de los equipamientos no es propiamente una norma urbanística, sin embargo es requisito para localizarse en un determinado predio, independientemente de que esté permitido el uso de suelo, y se determina con la carga de ocupación y el tipo de vía que enfrentan	2.1.36. OGUC
Uso de suelo	Accesibilidad por pasajes	Los equipamientos o viviendas de dos o más pisos no pueden acceder a través de pasajes	2.3.3.
Uso de suelo	Condiciones para construir en área verde	<ul style="list-style-type: none"> Que no se sobrepasen los porcentajes en áreas verdes materializadas (5%) o no materializadas (10%). Que se materialice como área verde a lo menos 10 o 4 veces de la superficie ocupada por la edificación (2.1.30. o 2.1.31. respectivamente) 	2.1.30. y 2.1.31.

CIRCULAR DDU 513

* Reemplazo del inciso sexto del artículo 116 de la LGUC.

Revisión de normas urbanísticas y las condiciones necesarias para aplicarlas.

Nuevo inciso séptimo establece, a nivel legal, **la regulación sobre acta de observaciones**, en conformidad al procedimiento de tramitación actual.

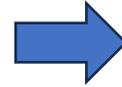
Si la DOM verifica que no se cumple con las normas urbanísticas y las condiciones necesarias para aplicarlas, vigentes a la fecha de presentación de la solicitud, deberá poner en conocimiento del solicitante un acta donde señale la totalidad de las observaciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas para aprobar la solicitud.

CIRCULAR DDU 513

* Reemplazo del inciso sexto del artículo 116 de la LGUC.

Revisión de completitud de otros antecedentes exigidos para conceder el permiso o autorización.

Respecto de aquellos antecedentes exigidos para conceder el permiso o autorización que acreditan el cumplimiento de disposiciones legales o reglamentarias distintas de las indicadas en la letra a) del inciso sexto del art. 116 LGUC, esto es que no refieran al cumplimiento de normas urbanísticas o las condiciones necesarias para su aplicación, la **DOM solo deberá verificar su completitud**



¿Qué significa “verificar su completitud”?

Que la DOM solo revisará que se ingresen dichos antecedentes con la solicitud de permiso o autorización, según el tipo de solicitud, y que aquellos correspondan al proyecto respectivo.



Se ratifica que la DOM solo deberá revisar el cumplimiento de las normas urbanísticas y las condiciones necesarias para su aplicación, pues el cumplimiento de las otras disposiciones legales o reglamentarias aplicables- como son las normas de habitabilidad, seguridad, o los proyectos de cálculo estructural, entre otras- será responsabilidad del propietario, el arquitecto y los demás profesionales que suscriben los antecedentes que se presentan

CIRCULAR DDU 513

* Nuevo inciso octavo del artículo 116 de la LGUC.

Artículo 116 nuevo inciso octavo. *Para efectos de dar cumplimiento al principio de economía procedimental, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá dictar instrucciones para la aplicación de la revisión y verificación antes descritas en la forma prescrita en el artículo 4°, incluyendo fichas de revisión y verificación de solicitudes y formularios de actas de observaciones.*

Esta disposición refuerza una facultad general del MINVU contenida en el artículo 4° de la LGUC, para dictar instrucciones, a través de la División de Desarrollo Urbano, incluyendo en particular fichas de revisión y verificación de solicitudes y formularios de actas de observaciones.

Estas serán obligatorias, desde el momento en que sean elaboradas y puestas a disposición de la comunidad mediante circulares.

CIRCULAR DDU 513

* **Modificación al inciso tercero del artículo 116 bis A) de la LGUC.**

Artículo 116 Bis A) LGUC (inciso tercero). *En el desempeño de sus funciones, el revisor del proyecto de cálculo estructural será ~~subsidiariamente~~ **solidariamente** 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, y las especificaciones técnicas ~~y el estudio de mecánica de suelos~~, cumplan con todas las normas aplicables.*

Objetivo de la modificación:

Se modifica el tipo de responsabilidad del revisor del proyecto de cálculo estructural, de subsidiaria a solidaria.

Se excluye el estudio de mecánicas de suelo del ámbito de responsabilidad de dicho revisor.

CIRCULAR DDU 513

* Nuevo inciso cuarto y final del artículo 119 de la LGUC.

Artículo 119 nuevo inciso cuarto. *Excepcionalmente, tratándose de establecimientos de salud, educacionales y deportivos, podrán ejecutarse simultáneamente en un mismo predio las obras de edificación aprobadas por la Dirección de Obras Municipales en dos o más permisos de ampliación patrocinados por distintos profesionales. En estos casos, el propietario deberá acreditar el cumplimiento de las normas urbanísticas, considerando para ello las solicitudes en trámite, los permisos de edificación otorgados y las edificaciones recepcionadas definitivamente en el predio. Para efectos del control de las normas urbanísticas aplicables a todas las obras, la Dirección de Obras Municipales deberá llevar un registro separado del predio y los proyectos que se acojan a este artículo. El Director de Obras Municipales revisará las solicitudes, según su fechas de ingreso, y rechazará aquellas que incumplan alguna norma urbanística.*

- Este nuevo precepto incorpora una norma de excepción para establecimientos de **salud, educacionales y deportivos**, que habilita para ejecutar simultáneamente en un mismo predio, las obras de edificación aprobadas por la DOM en dos o más permisos de ampliación patrocinados por distintos profesionales.
- Norma excepcional, de aplicación restrictiva.
- Obligación de la DOM de llevar un registro separado del predio y los proyectos que se acojan a esta norma.
- Esta disposición será plenamente aplicable una vez que haya entrado en vigencia la ley N°21.718, pues en opinión de esta División, contiene los elementos suficientes para hacer posible su aplicación.

CIRCULAR DDU 513

* Modificaciones a los incisos cuarto y quinto del artículo 143 de la LGUC.

Artículo 143 incisos cuarto y quinto. *Tratándose de edificios de uso público y demás casos que señale la Ordenanza General, será obligatorio que la obra cuente con un inspector técnico de obra (ITO), independiente del constructor, con inscripción en un Registro que para estos efectos mantendrá el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. El Ministerio podrá encomendar dicho Registro a la entidad denominada "Instituto de la Construcción", cuya personalidad jurídica fue concedida por decreto supremo N° 1.115, de 1996, del Ministerio de Justicia. Cuando se trate de obras de organismos o instituciones públicas cuya normativa sectorial contemple mecanismos de supervisión, inspección o fiscalización de obras, la inspección técnica de obra podrá ser desempeñada por profesionales propios, sin necesidad de estar inscritos en el registro aludido. Lo anterior, no los exime de la obligación de acreditar el título profesional de arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor o constructor civil; de contar con la experiencia mínima exigida de conformidad con la ley N° 20.703, y de no estar sujetos a las inhabilidades e incompatibilidades que define la misma ley, con excepción de lo dispuesto en el numeral 4) del artículo 5° contenido de su artículo primero. Sin perjuicio de ello, dichos organismos podrán optar por la contratación de un inspector técnico de obra cuando así lo consideren pertinente.*

El inspector técnico de obra (ITO) estará encargado de supervisar que la obra se ejecute conforme a las normas de construcción aplicables a la ejecución de la obra, al permiso de construcción aprobado y sus modificaciones. Durante la ejecución de la obra será responsable que ésta cumpla con el proyecto de arquitectura; el proyecto de cálculo estructural; y los proyectos de especialidades; incluidos los planos y especificaciones técnicas correspondientes, debiendo para ello, registrar en el Libro de Obras la supervisión de las ~~partidas que determinen la Ordenanza General~~ obras y las respectivas especificaciones técnicas. Asimismo, el inspector técnico de obra deberá supervisar oportunamente el cumplimiento de las medidas de gestión y de control de la calidad. Para cumplir su labor, el inspector técnico de obra estará facultado para requerir tomas de muestras y demoliciones parciales.

CIRCULAR DDU 513

* Modificaciones a los incisos cuarto y quinto del artículo 143 de la LGUC.

En el inciso cuarto se incorpora una excepción para la inspección técnica de obras de organismos o instituciones públicas cuya normativa sectorial contemple mecanismos de supervisión, inspección o fiscalización de obras, la cual podrá ser desempeñada por profesionales propios, sin necesidad de estar inscritos en el Registro Nacional de Inspectores Técnicos de Obra.

Dichos profesionales estarán sujetos a las siguientes obligaciones:

- a) Deberán acreditar el título profesional de arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor o constructor civil.
- b) Deberán contar con la experiencia mínima exigida de conformidad con la ley N°20.703.
- c) No deberán estar sujetos a las inhabilidades e incompatibilidades que define la ley N°20.703, con excepción de lo dispuesto en el numeral 4) del artículo 5° de su artículo primero.

En el inciso quinto, se modifican los aspectos que debe registrar el inspector técnico de obras en el Libro de Obras. Dicha enmienda apuntó a evitar que se traslade a la OGUC la determinación de las partidas cuya supervisión debe ser registrada en el Libro de Obras.

CIRCULAR DDU 513

* Modificaciones a los incisos cuarto y quinto del artículo 144 de la LGUC.

Artículo 144, incisos cuarto y quinto: 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,~~ en el plazo de treinta días, a efectuar la recepción, si fuere procedente, o a poner en conocimiento del solicitante la totalidad de las observaciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas para otorgar la recepción, e indicará con claridad la o las normas supuestamente no cumplidas. Dichas observaciones deberán contenerse en un solo acto, salvo las excepciones que disponga la Ordenanza General. Si las observaciones no son aclaradas o subsanadas en el plazo de sesenta días, contado desde la notificación del acto, el Director de Obras deberá rechazar la solicitud de recepción definitiva y devolver todos los antecedentes al solicitante, debidamente timbrados.

Lo dispuesto en ~~el artículo~~ los artículos 12 y 118 bis será aplicable al caso de las resoluciones que resuelvan las solicitudes de recepciones definitivas parciales o totales.

Las modificaciones introducidas al inciso cuarto tuvieron por objetivo precisar aspectos procedimentales de la recepción definitiva, específicamente en materia de plazos y actas de observaciones.

Importante:

No se introdujeron modificaciones de fondo en esta materia.

CIRCULAR DDU 513

* Nuevo artículo 145 bis de la LGUC.

Artículo 145 bis. Tratándose de las obras a que se refieren los incisos cuarto y quinto del artículo 116, previo a la recepción de las obras por parte del Servicio respectivo, éste deberá informar a la Dirección de Obras Municipales sobre la forma en que se ha dado cumplimiento a las obligaciones del artículo 70 y, en los casos que corresponda, a las mitigaciones directas reguladas en el capítulo II del título V.

- Se establece el deber de informar a la DOM respecto del cumplimiento de las obligaciones del artículo 70 de la LGUC (cesiones o aportes) y las mitigaciones viales, cuando se trate de las obras a las que se refieren los incisos cuarto y quinto del artículo 116 de la LGUC, que no requieren permiso ni recepción definitiva por parte de la DOM.
- Este deber recaerá en el órgano respectivo que ejecuta las obras.
- Dicha obligación deberá cumplirse en forma previa a la recepción de las obras que realiza el Servicio respectivo.

CIRCULAR DDU 513

* **Modificación al inciso primero del artículo 179 de la LGUC.**

Artículo 179.- Los aportes **en dinero** deberán pagarse en **dinero, en** forma previa a la recepción municipal del proyecto ~~o al archivo de la declaración jurada a que se refiere el artículo 144 bis.~~ Tratándose de cambios de destino ~~o,~~ modificaciones o ampliaciones del giro de la patente comercial de una propiedad, los aportes deberán pagarse antes del **archivo de la declaración jurada o del** otorgamiento de la autorización respectiva.

- Se incorpora mención sobre las declaraciones juradas, a las que se refiere el nuevo artículo 144 bis, en el precepto que aborda la oportunidad en que deben pagarse los aportes en dinero, indicados en el artículo 175 de la LGUC.
- El pago deberá realizarse antes del archivo de la declaración jurada de término de obra.

Si bien esta modificación entrará en vigencia el 14 de enero de 2025, sólo será aplicable una vez que se modifique la OGUC y se reglamente el procedimiento para el archivo de declaraciones juradas.

CIRCULAR DDU 513

* Nuevo artículo 191 de la LGUC.

Artículo 191.- En cumplimiento de las obligaciones establecidas en los artículos 69, 71 y 78 del Código Sanitario, en lo referido a viviendas y equipamientos complementarios, las Secretarías Regionales Ministeriales de Salud deberán pronunciarse dentro del plazo de veinte días, prorrogable por una sola vez por otros veinte días, si así se ordena por resolución fundada. Si la Secretaría Regional Ministerial de Salud respectiva no se pronuncia dentro de plazo, se tendrá por aprobado el proyecto para todos los efectos legales.

- El nuevo artículo 191 de la LGUC define los plazos a los cuales deberán sujetarse las SEREMI de Salud para dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en los artículos 69, 71 y 78 del Código Sanitario, en lo referido a viviendas y equipamientos complementarios.
- Se consagra una regla expresa de silencio positivo, en caso de no existir pronunciamiento dentro de plazo.

DDU no tiene competencias para interpretar este precepto.

3° Módulo capacitación: Circular DDU 514

Temas que se abordarán:

- Modificaciones que introdujo la ley N°21.718, en materia de revisores independientes.
- Formato tipo de informe de revisor independiente.

CIRCULAR DDU 514

* Aspectos generales.

Artículo 116 bis. Los propietarios que soliciten un permiso de edificación construcción podrán contratar un revisor independiente, con inscripción vigente en el Registro Nacional de Revisores Independientes de Obras de Construcción, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo creado por la ley N° 20.071. Sin embargo, será obligatoria la contratación de un revisor independiente cuando se trate de edificios de uso público y demás casos que determine la Ordenanza General.

En el desempeño de sus funciones, los revisores independientes a que se refiere este artículo deberán supervisar y certificar que los proyectos de ~~construcción~~-arquitectura y sus-las obras ~~cumplan~~-cumplen con todas las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, y emitir los informes que se requieran para tales efectos, cuyo contenido determinará la Ordenanza General. Dichos informes deberán **explicar la manera en que se da cumplimiento a las normas urbanísticas** que resultan aplicables al proyecto y **certificar el cumplimiento de las demás normas generales y específicas de esta ley y su Ordenanza General, además de aquellas provenientes de otros cuerpos legales y reglamentarios** sobre construcción que resulten aplicables al proyecto. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la División de Desarrollo Urbano, deberá elaborar uno o más formatos tipo de informe, según el tipo de proyecto, mediante circular. Estos documentos se deberán mantener a disposición de cualquier interesado en el sitio web institucional. Los informes elaborados por los revisores independientes deberán ajustarse al formato tipo elaborado para estos efectos y el incumplimiento de dicha obligación será causal de rechazo del ingreso de la solicitud del permiso, autorización o recepción. 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.

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

Los derechos municipales a que se refiere el artículo 130 se reducirán en el 30% cuando se acompañe el informe favorable del revisor independiente. Dicha rebaja de derechos incluye la participación del revisor independiente a que se refiere este artículo tanto en el permiso de construcción, como en la recepción definitiva de sus obras.

CIRCULAR DDU 514

* Aspectos generales.

- Durante la tramitación del proyecto se presentaron distintos antecedentes que dieron cuenta que la intervención de revisores independientes dentro del procedimiento para otorgar permisos de construcción no ha contribuido a disminuir los plazos. En vista de ello, se insistió en la **necesidad de reformular las obligaciones de dichos profesionales**, para que ayuden a agilizar los procedimientos donde participan.
- Uno de los objetivos que se definieron fue **aclarar que los revisores independientes son responsables del proyecto de arquitectura** que revisaron y no por otros asuntos que escapan a su alcance. Dicha aclaración conllevó la necesidad de adecuar su régimen de responsabilidad, la cual deja de ser subsidiaria y pasa a ser solidaria.

CIRCULAR DDU 514

* Aspectos generales.

- Por otro lado, se buscó definir en la ley los **objetivos del informe del revisor independiente** en el siguiente sentido:
 - o **Facilitar la revisión del cumplimiento de las normas urbanísticas que realiza la DOM**, para lo cual se deberá dar cuenta de manera clara de la forma en que el proyecto cumple con las normas urbanísticas que le resultan aplicables.
 - o **Certificar el cumplimiento de la normativa aplicable al proyecto de arquitectura que no constituye norma urbanística**. Estas materias no deben ser revisadas por el DOM, por ello resulta necesario que el revisor independiente certifique, en forma clara, que se ha dado cumplimiento a dichas exigencias.
- Un último objetivo que se definió fue **uniformar los informes de revisores independientes**, para lo cual se mandató al MINVU, a través de DDU, a elaborar **uno o más formatos tipo de informes**. Los revisores independientes estarán obligados a ajustarse a dichos formatos y su incumplimiento será **causal de rechazo del ingreso** de la solicitud del permiso.

CIRCULAR DDU 514

* Aspectos generales.

¿Qué se modificó?

En inciso primero, se reemplaza expresión "edificación" por "construcción".

En Inciso segundo:

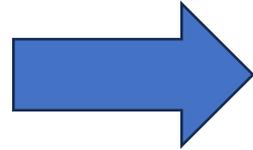
- Se precisan las funciones del revisor independiente.
- Detalla la finalidad del informe del revisor Independiente.
- La DDU tendrá la obligación de elaborar uno o más formatos tipo de informe.
- Los informes elaborados por los revisores independientes deberán ajustarse al formato tipo elaborado para estos efectos y el incumplimiento de dicha obligación será causal de rechazo del ingreso de la solicitud del permiso, autorización o recepción.
- Los Rev. Independientes no supervisarán el proyecto de cálculo estructural, ni los proyectos de ingeniería, en su caso.

En inciso tercero, se modifica responsabilidad del revisor independiente de subsidiaria a responsabilidad solidaria.

CIRCULAR DDU 514

* Formato tipo de informe de revisor independiente.

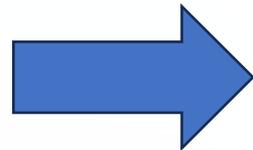
El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la División de Desarrollo Urbano, deberá elaborar uno o más formatos tipo de informe, según el tipo de proyecto, mediante circular.



En cumplimiento de dicho mandato:

- Entre el 2 y el 17 de diciembre de 2024, se hizo una **consulta pública** de propuesta de Formato Tipo para el Informe de Revisores Independientes en el caso de Proyectos de Edificación.
- El 10 de enero de 2025, distribuirá **formato tipo** de Informe **solo para permisos para la ejecución de obras de edificación**.

Los informes elaborados por los revisores independientes deberán ajustarse al formato tipo elaborado para estos efectos y el incumplimiento de dicha obligación será **causal de rechazo** del ingreso de la solicitud del permiso, autorización o recepción.



IMPORTANTE:

Sólo serán obligatorios aquellos formatos que estén publicados.

No se podrán rechazar solicitudes de permiso de construcción, en consideración de esta exigencia, si no se ha publicado el formato respectivo.

CIRCULAR DDU 514

* Formato tipo de informe de revisor independiente para obras de edificación.

El formato tipo de Informe que se distribuirá el 10 de enero estará relacionado directamente con **permisos para la ejecución de obras de edificación**, pudiendo utilizarse no solo para edificios de uso público sino además para cualquier tipo de obra de **edificación** contemplados en la LGUC y en la OGUC

TIPO DE PERMISO	TIPO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN
Permiso de Edificación	Obra Nueva
	Ampliación mayor a 100 m ²
Permiso de Obra Menor	Obra menor - ampliación menor a 100 m ²
	Obra menor
	Obra menor - ampliación de vivienda social
Permiso de Alteración	Supresión o adición de fachada y/o estructura
	Restauración
	Remodelación
	Rehabilitación
Permiso de Reconstrucción	Reparación
	Reconstrucción Total
	Reconstrucción Parcial
Permisos para nuevas construcciones que se realicen en zonas declaradas afectadas por catástrofe	Reconstrucción
	Edificación y/o ampliación
	Edificación de viviendas tipo
	Regularización de construcciones
Permiso y recepción simultánea	Regularización de edificaciones anteriores al 31.07.1959

CIRCULAR DDU 514

* **Formato tipo de informe de revisor independiente para obras de edificación.**

Publicación contendrá tres formatos tipo de Informe

Nombre del Informe Tipo	Tipo de Trámite
I- Tipo-Permiso de ejecución de obras de edificación para proyectos de edificios de uso público y otro tipo de edificios.	Solicitud de permiso de edificación, obra menor, alteración, reconstrucción
I- Tipo-Modificación de Proyecto.	Solicitud de modificación de Proyecto
I- Tipo-Recepción Definitiva, total o parcial.	Solicitud de Recepción Definitiva

CIRCULAR DDU 514

* Formato tipo de informe de revisor independiente para obras de edificación.

Asimismo, se elaboraron anexos específicos asociados a casos especiales y a los descritos en los Capítulos 4 al 14 del Título 4 de la OGUC.

Nombre del Documento	Contenido del anexo	Complementario a Informe Tipo de:	
Anexo 1	Proyectos que consideran más de un predio.	Solicitud de Permiso, Modificación de Proyecto y Recepción Definitiva.	
Anexo2	Superficies por Edificios que forman parte de un conjunto.	Solicitud de Permiso y Modificación de Proyecto	
Anexo 3	Condiciones de seguridad contra incendio.	Solicitud de Permiso y Modificación de Proyecto	
Anexo_PE_Cap4_Título_IV	Edificios de Asistencia Hospitalaria.	Solicitud de Permiso (Corresponden al Título: "5 Normas del Capítulo 4 al 14 del Título IV de la OGUC que corresponda" del Formato Tipo de Informe)	
Anexo_PE_Cap5_Título_IV	Locales Escolares y Hogares Estudiantiles.		
Anexo_PE_Cap6_Título_IV	Edificios destinados a Culto y Locales Anexos.		
Anexo_PE_Cap7_Título_IV	Teatros y otros Locales de Reuniones.		
Anexo_PE_Cap8_Título_IV	Establecimientos Deportivos y Recreativos.		
Anexo_PE_Cap9_Título_IV	Hoteles, Residenciales, Hogares y Hospederías.		
Anexo_PE_Cap10_Título_IV	Centros Comerciales.		
Anexo_PE_Cap11_Título_IV	Edificios de Estacionamientos, Centros de Reparación Automotor y Estaciones de Servicio Automotor.		
Anexo_PE_Cap12_Título_IV	Caballerizas y Establos.		
Anexo_PE_Cap13_Título_IV	Terminales de Servicios de Locomoción Colectiva Urbana		
Anexo_PE_Cap14_Título_IV	Establecimientos Industriales o de Bodegaje		
Anexo_MP_Cap4_Título_IV	Edificios de Asistencia Hospitalaria.		Solicitud de Modificación de Proyecto (Corresponden al Título: "5 Normas del Capítulo 4 al 14 del Título IV de la OGUC que corresponda" del Formato Tipo de Informe)
Anexo_MP_Cap5_Título_IV	Locales Escolares y Hogares Estudiantiles.		
Anexo_MP_Cap6_Título_IV	Edificios destinados a Culto y Locales Anexos.		
Anexo_MP_Cap7_Título_IV	Teatros y otros Locales de Reuniones.		
Anexo_MP_Cap8_Título_IV	Establecimientos Deportivos y Recreativos.		
Anexo_MP_Cap9_Título_IV	Hoteles, Residenciales, Hogares y Hospederías.		
Anexo_MP_Cap10_Título_IV	Centros Comerciales.		
Anexo_MP_Cap11_Título_IV	Edificios de Estacionamientos Centros de Reparación Automotor y Estaciones de Servicio Automotor.		
Anexo_MP_Cap12_Título_IV	Caballerizas y Establos		
Anexo_MP_Cap13_Título_IV	Terminales de Servicios de Locomoción Colectiva Urbana		
Anexo_MP_Cap14_Título_IV	Establecimientos Industriales o de Bodegaje		

CIRCULAR DDU 514

¿Vemos rápidamente cómo es el Formato Tipo?

4° Módulo capacitación: Circular DDU 515

Temas que se abordarán:

Declaraciones juradas de obras preliminares.

CIRCULAR DDU 515

*Aspectos generales

NUEVO INCISO PRIMERO DEL ARTÍCULO 116 DE LA LGUC. *“La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales a solicitud del propietario. Con todo, la Ordenanza General señalará las excepciones que no requieren permiso de la Dirección de Obras Municipales y **aquellas en que se habilita su ejecución mediante el uso de otras técnicas, las que en ningún caso podrán implicar una carga administrativa mayor para el propietario que la obtención de los permisos a que se refiere este inciso**”.*

ARTÍCULO CUARTO DE DISPOSICIONES TRANSITORIAS. *“Para efectos del inciso primero del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y hasta que entren en vigencia las modificaciones indicadas en el artículo tercero transitorio, se entenderá como técnica habilitante para la ejecución de las obras preliminares el archivo ante la Dirección de Obras Municipales de una declaración jurada durante la tramitación de un permiso de edificación y con anterioridad a su obtención. Entre las obras preliminares necesarias se consideran la instalación de faenas, la preparación de canchas, las instalaciones para confección de hormigón, la instalación de grúas o la ejecución de excavaciones, entibaciones y socalzados, entre otras. Dicha declaración jurada deberá ser suscrita por el propietario, por el arquitecto y por los demás profesionales que intervengan en los proyectos indicados, quienes manifestarán bajo su responsabilidad que las obras cumplen con todos los requisitos y condiciones exigibles a ellas. En todos los casos, esta declaración jurada deberá hacer mención expresa al cumplimiento de la ley N°19.300, sobre bases generales del medio ambiente, indicándose que se ha obtenido la correspondiente resolución de calificación ambiental favorable, junto con su individualización, o que ella no es exigible conforme a los términos de la ley señalada. Al Ministerio de Vivienda y Urbanismo corresponderá, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de este artículo”.*

CIRCULAR DDU 515

*Aspectos generales

**Régimen
transitorio
sobre obras
preliminares**



No será procedente la tramitación de las autorizaciones para la ejecución de obras preliminares en los términos actualmente dispuestos en el artículo 5.1.3. de la OGUC, ya que la Ley N°21.718, dispuso el archivo de la declaración jurada como nueva técnica habilitante en reemplazo de dicha autorización.



El artículo 5.1.3. de la OGUC solo será aplicable en todo aquello que no contravenga lo señalado en el artículo cuarto de las disposiciones transitorias de la ley N°21.718

Desde el 14 de enero de 2025, hasta la publicación en el Diario Oficial de la modificación a la OGUC en materia de declaraciones juradas.

CIRCULAR DDU 515

*¿QUÉ SE DEBE ENTENDER POR LAS OBRAS PRELIMINARES?

Todas aquellas obras necesarias para la correcta ejecución de la obra para la que se solicitó un permiso de edificación

Instalación de faenas, preparación de canchas o instalaciones para confección de hormigón. También podrán considerarse como obras preliminares-tomando como referencia los ejemplos indicados en el artículo 5.1.3. de la OGUC-, las conexiones provisionales a servicios públicos, colocación de cierros o andamios, bodegas y oficinas de obra u otros trabajos de naturaleza análoga.

Instalación de grúa.

Ejecución de excavaciones, entibaciones y socializados..

La determinación de qué obras puedan subsumirse bajo esta hipótesis deberá ser restrictiva y circunscribirse especialmente a la finalidad que permite calificarlas de obras preliminares, esto es, que sean aquellas que anteceden y son necesarias para la ejecución del proyecto por el cual se solicitó el permiso que se encuentra en trámite

CIRCULAR DDU 515

*ARCHIVO DE DECLARACIONES JURADAS PARA EJECUCIÓN DE OBRAS PRELIMINARES.

¿Qué es el archivo de declaración jurada de obras preliminares?

Corresponde a una actuación impulsada por el solicitante del permiso de edificación, mediante la cual proporciona a la DOM, durante la tramitación de la solicitud y con anterioridad a la obtención del permiso, una declaración suscrita por él, por el arquitecto y por los demás profesionales que intervengan en los proyectos indicados, donde manifiestan bajo su responsabilidad que las obras cumplen con todos los requisitos y condiciones exigibles a las mismas

¿La DOM puede rechazar el archivo de una declaración jurada de obras preliminares?

La DOM estará obligada a archivarla y emitir el comprobante de archivo de forma inmediata y seguida a su ingreso, cuando se realicen las declaraciones mediante el formulario que se adjuntará la Circular DDU 515, debidamente suscrito, y se verifique que existe una solicitud de permiso en trámite, conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria.

CIRCULAR DDU 515

*ARCHIVO DE DECLARACIONES JURADAS PARA EJECUCIÓN DE OBRAS PRELIMINARES.

¿Se pueden cobrar derechos municipales para el archivo de declaración jurada de obras preliminares?

No corresponde el cobro de derechos municipales para proceder al archivo de la declaración jurada en este caso, por cuanto el artículo cuarto de las disposiciones transitorias no lo prevé expresamente.

¿Qué efectos genera el archivo de la declaración jurada de obras preliminares?

- Una vez archivada la declaración jurada, el solicitante del permiso de edificación estará habilitado para ejecutar las obras preliminares, para lo cual deberá ajustarse a lo informado en la declaración jurada.
- Por otro lado, una vez archivada la declaración jurada, la DOM podrá ejercer sus facultades de fiscalización conforme al artículo 142 de la LGUC y, si constata infracciones a la normativa de urbanismo y construcciones, disponer las medidas que previene la normativa vigente, o presentar las correspondientes denuncias de acuerdo con los artículos 20 y 21 de la LGUC.

CIRCULAR DDU 515

*REQUISITOS DE LA DECLARACIÓN JURADA PARA OBRAS PRELIMINARES.

Las obras que se informan deben corresponder a obras preliminares necesarias para la ejecución del permiso de edificación al que están asociadas.

La declaración jurada debe ser presentada ante la DOM para su archivo durante el lapso que medie entre la solicitud del permiso de edificación y con anterioridad a su obtención.

La declaración jurada deberá ser suscrita por el propietario, por el arquitecto y por los demás profesionales que intervengan en los proyectos indicados, quienes manifestarán bajo su responsabilidad que las obras cumplen con todos los requisitos y condiciones exigibles a ellas.

La declaración jurada deberá hacer mención expresa al cumplimiento de la ley N°19.300, sobre bases generales del medio ambiente.

Cuando se trate de instalación de faenas y preparación de canchas, entre otros, se deberá presentar un plano de planta de las instalaciones que ilustre el emplazamiento de las obras provisorias y sus accesos, con indicación del área de carga y descarga de materiales. Además, cuando las obras preliminares se emplacen en un predio distinto al de la obra cuyo permiso de edificación se ha solicitado, se deberá adjuntar la autorización notarial del propietario del predio.

Cuando se trate de instalaciones de grúa, la declaración jurada deberá contener una declaración de responsabilidad del profesional o empresa encargada de su montaje y operación, donde señale las Normas Técnicas que regularán la actividad. Además, se deberá presentar un plano de emplazamiento, indicando los radios de giro de operación de la grúa, firmado por profesional competente.

Cuando se trate de excavaciones, entibaciones y socializados, se deberá presentar un plano de las excavaciones, firmado por profesional competente, con indicación de las condiciones de medianería y las medidas contempladas para resguardar la seguridad de los terrenos y edificaciones vecinas, si fuera el caso.

**¿CUÁLES SON
LOS
REQUISITOS?**

CIRCULAR DDU 515

*REQUISITOS DE LA DECLARACIÓN JURADA PARA OBRAS PRELIMINARES.

**¿LA DOM PUEDE
REVISAR EL
CUMPLIMIENTO DE
ESTOS REQUISITOS?**



- A la DOM no le corresponderá verificar como condición para el archivo, que se han cumplido los requisitos, pues ello es responsabilidad de quienes suscriben la declaración jurada.
- La DOM estará obligada a archivar la declaración jurada, cuando esta **se realice mediante el formulario respectivo, debidamente suscrito, y se verifique que existe una solicitud de permiso en trámite**, conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria.
- Lo anterior, no obsta a que una vez archivada la declaración jurada de obras preliminares, la DOM pueda ejercer sus facultades de fiscalización

**Borrador de formulario
(sujeto a ajustes)**

**DECLARACIÓN JURADA DE:
OBRAS PRELIMINARES**

(ARTÍCULO CUARTO TRANSITORIO DE LA LEY 21.718 - D.O. 29.11.2024)

DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE :

NÚMERO ARCHIVO EN LA DOM
Fecha de Archivo

EXPEDIENTE DE SOLICITUD DE PERMISO DE EDIFICACIÓN*	NÚMERO	FECHA INGRESO DE SOLICITUD

*De acuerdo con el artículo cuarto transitorio de la Ley 21.718, esta Declaración Jurada solo puede efectuarse durante la tramitación de una solicitud de Permiso de Edificación ante la Dirección de Obras Municipales, por lo tanto, debe existir un número de ingreso de dicha solicitud y la fecha de la misma.

1. DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD

CALLE o CAMINO		NÚMERO	ROLII
MANZANA	LOTE	LOTEO O LOCALIDAD	PLANO DE LOTEO Nº

2. DATOS DEL PROPIETARIO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.		FIRMA DEL PROPIETARIO	
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.			
DIRECCIÓN: Nombre de la vía		N°	Local/ Of/ Depto	Localidad	
				PERSONA NATURAL O REPRESENTANTE LEGAL	
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO		TELÉFONO CELULAR	
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL:		SE ACREDITA MEDIANTE			
		DE FECHA			
		Y REDUCIDA A ESCRITURA PÚBLICA			
CON FECHA		ANTE EL NOTARIO SR (A)			
O BIEN, SE ACREDITA MEDIANTE OTRO INSTRUMENTO (Especificar)*:					
OTORGADO MEDIANTE				DE FECHA	

(*) Para los efectos de Sociedades constituidas bajo el Régimen Simplificado de la Ley 20.659 de 2013, inscritas en el Registro de Empresas y Sociedades del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, o bien aquellas personerías derivadas de otros actos jurídicos como un mandato especial u otro equivalente.

3. ARQUITECTO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA DE ARQUITECTURA (cuando corresponda)		R.U.T.		FIRMA	
NOMBRE DEL ARQUITECTO		R.U.T.			
DIRECCIÓN: nombre de la vía		N°	Local/Of/Depto	COMUNA	
CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO CELULAR	PATENTE PROFESIONAL Nº		

NOTA: DE HABER MAS DE UN PROFESIONAL RESPONSABLE, ADJUNTAR DOCUMENTO CON FORMATO SIMILAR AL ANTERIOR QUE CONTENGA LOS DATOS NECESARIOS.

4. PROFESIONAL COMPETENTE (cuando corresponda)

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA (cuando corresponda)		R.U.T.		FIRMA	
NOMBRE DEL PROFESIONAL COMPETENTE		R.U.T.			
DIRECCIÓN: nombre de la vía		N°	Local/Of/Depto	COMUNA	



Borrador de formulario (sujeto a ajustes)

CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO O CELULAR	PATENTE PROFESIONAL N°

NOTA: DE HABER MAS DE UN PROFESIONAL RESPONSABLE, ADJUNTAR DOCUMENTO CON FORMATO SIMILAR AL ANTERIOR QUE CONTENGA LOS DATOS NECESARIOS.

1. OBRAS PRELIMINARES QUE SE INFORMAN

<input type="checkbox"/>	OBRAS PRELIMINARES NECESARIAS PARA INSTALACIÓN DE FAENAS, CONEXIONES PROVISORIAS A SERVICIOS PÚBLICOS, COLOCACIÓN DE CIERROS O ANCLAJES, PREPARACIÓN DE CANCHAS O INSTALACIONES PARA CONFECCIÓN DE HORMIGÓN, BODEGAS Y OFICINAS DE OBRA U OTROS TRABAJOS DE NATURALEZA ANALOGA.
<input type="checkbox"/>	OBRAS PRELIMINARES NECESARIAS PARA INSTALACIÓN DE GRÚA
<input type="checkbox"/>	OBRAS PRELIMINARES NECESARIAS PARA EXCAVACIONES, ENTIBACIONES Y/O SOCIALZADOS.

2. ANTECEDENTES QUE SE ARCHIVAN JUNTO CON LA DECLARACIÓN JURADA

<input type="checkbox"/>	INSTALACIÓN DE FAENAS, PREPARACIÓN DE CANCHAS, INSTALACIONES PARA CONFECCIÓN DE HORMIGÓN, ENTRE OTRAS.
<input type="checkbox"/>	Plano de planta de las instalaciones firmados por profesional competente
<input type="checkbox"/>	Autorización notarial del propietario del predio, en caso que la instalación de faenas esté en un predio distinto donde estará la edificación por la que se solicita permiso de edificación.
<input type="checkbox"/>	INSTALACIÓN DE GRÚA
<input type="checkbox"/>	Plano de emplazamiento, donde se indiquen los radios de giro de operación de la grúa, firmado por profesional competente
<input type="checkbox"/>	EJECUCIÓN EXCAVACIONES, ENTIBACIONES Y SOCIALZADO
<input type="checkbox"/>	Plano de las excavaciones, con indicación de las condiciones de medianería y las medidas contempladas para resguardar la seguridad de los terrenos y edificaciones vecinas, si fuera el caso, firmado por arquitecto o ingeniero
<input type="checkbox"/>	OTROS
<input type="checkbox"/>	Otros: _____

3. MENCIÓN EXPRESA AL CUMPLIMIENTO DE LA LEY N°19.300

<input type="checkbox"/>	Se obtuvo resolución de calificación ambiental favorable para ejecución de proyecto
<input type="checkbox"/>	Singularización de resolución de calificación ambiental favorable
<input type="checkbox"/>	No es exigible resolución de calificación ambiental favorable conforme a los términos de la ley N°19.300, sobre bases generales del medio ambiente.

4. DECLARACIÓN JURADA DEL PROPIETARIO

IDENTIDAD N° _____, DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD: CÉDULA DE _____

- SER PROPIETARIO (O REPRESENTANTE DEL PROPIETARIO) DEL BIEN RAÍZ UBICADO EN (nombre de la calle/ avenida/ camino), NÚMERO ROL DE AVALÚO N° _____ DE LA COMUNA DE _____ QUE SE ENCUENTRA INSCRITO A FOJAS N° _____ DEL AÑO _____ DEL REGISTRO DE PROPIEDAD DEL CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES DE _____ EN EL CUAL SE HA SOLICITADO UN *PERMISO DE EDIFICACIÓN QUE SE TRAMITA ANTE ESTA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES EN EXPEDIENTE N° _____.
- QUE PARA LA MATERIALIZACIÓN DE DICHO PROYECTO SE HACE NECESARIO EJECUTAR EN EL PREDIO UBICADO EN (calle/ avenida/ camino), NÚMERO _____ ROL DE AVALÚO N° _____ DE LA COMUNA DE _____, LAS OBRAS PRELIMINARES INFORMADAS EN EL PUNTO 5 DE ESTA DECLARACIÓN, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO CUARTO TRANSITORIO DE LA LEY N°21.718
- LAS OBRAS CUMPLEN CON TODOS LOS REQUISITOS Y CONDICIONES EXIGIBLES A ELLAS.
- LO INFORMADO EN EL PUNTO 6 DE LA DECLARACIÓN SE AJUSTA A LA LEY N°19.300.

NOTA: DE EXISTIR DOS O MÁS PROPIETARIOS, Y/O DOS O MÁS BIENES RAÍCES SE DEBERÁ ACOMPAÑAR HOJA ADJUNTA CON LOS DATOS Y FIRMAS CORRESPONDIENTES

5. DECLARACIÓN JURADA DEL ARQUITECTO

IDENTIDAD N° _____, DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD QUE: CÉDULA DE _____

- EL PROYECTO QUE INFORMA Y QUE SE EJECUTARÁ EN EL PREDIO UBICADO EN (nombre de la calle/ avenida/ camino), NÚMERO _____ ROL DE AVALÚO N° _____ DE LA COMUNA DE _____ CORRESPONDE A OBRAS PRELIMINARES, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO CUARTO TRANSITORIO DE LA LEY N°21.718, RELACIONADAS CON LA SOLICITUD DE PERMISO DE EDIFICACIÓN QUE SE TRAMITA ANTE ESTA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES EN EXPEDIENTE N° _____.
- LAS OBRAS CUMPLEN CON TODOS LOS REQUISITOS Y CONDICIONES EXIGIBLES A ELLAS.
- .
- SE ACOMPAÑAN, JUNTO CON LA PRESENTE DECLARACIÓN TODOS LOS ANTECEDENTES REQUERIDOS PARA EL TIPO DE OBRA QUE CORRESPONDE.



Borrador de formulario (sujeto a ajustes)

1. DECLARACIÓN JURADA DE PROFESIONAL COMPETENTE (CUANDO CORRESPONDA A INSTALACIÓN DE GRÚA)

IDENTIDAD N° _____, CÉDULA DE
IDENTIDAD N° _____, REPRESENTANTE DE LA EMPRESA _____,
ROL ÚNICO TRIBUTARIO N° _____, SEGÚN CONSTA EN _____ (PERSONERÍA) _____, DECLARA BAJO SU
RESPONSABILIDAD QUE:

1. EL SUSCRITO O LA EMPRESA QUE REPRESENTA ES LA ENCARGADA DEL MONTAJE Y OPERACIÓN DEL PROYECTO DE INSTALACIÓN DE GRÚAS EN EL PREDIO UBICADO EN (nombre de la calle/ avenida/ camino) _____ NÚMERO _____, ROL DE AVALÚO N° _____ DE LA COMUNA DE _____, CORRESPONDE A OBRAS PRELIMINARES, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO CUARTO TRANSITORIO DE LA LEY N°21.718, RELACIONADAS CON LA SOLICITUD DE PERMISO DE EDIFICACIÓN QUE SE TRAMITA ANTE ESTA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES EN EXPEDIENTE N° _____.
2. EL PROYECTO DE INSTALACIÓN DE GRÚAS CUMPLE CON LA NORMATIVA LEGAL Y REGLAMENTARIA APLICABLE.
3. LAS NORMAS TÉCNICAS QUE REGULAN LA ACTIVIDAD SON LAS SIGUIENTES:

2. DECLARACIÓN JURADA DE PROFESIONAL COMPETENTE (CUANDO CORRESPONDA A EJECUCIÓN EXCAVACIONES, ENTIBACIONES Y SOCIALZADOS)

IDENTIDAD N° _____, DE PROFESIÓN _____, CÉDULA DE
IDENTIDAD N° _____, DE PROFESIÓN _____, DECLARA
BAJO SU RESPONSABILIDAD QUE:

1. EL PROYECTO DE EXCAVACIONES, ENTIBACIONES Y/O SOCIALZADOS DE LAS OBRAS PRELIMINARES QUE INFORMA Y QUE SE EJECUTARÁ EN EL PREDIO UBICADO EN (nombre de la calle/ avenida/camino) _____ NÚMERO _____, ROL DE AVALÚO N° _____ DE LA COMUNA DE _____, CUMPLE CON LA NORMATIVA LEGAL Y REGLAMENTARIA APLICABLE.
2. LAS OBRAS CUMPLEN CON TODOS LOS REQUISITOS Y CONDICIONES EXIGIBLES A ELLAS.
3. SE HAN INFORMADO LAS CONDICIONES DE MEDIANERÍA, SI FUERA EL CASO.
4. SE CONSIDERAN LAS MEDIDAS NECESARIAS PARA RESGUARDAR LA SEGURIDAD DE LOS TERRENOS Y EDIFICACIONES VECINAS, SI FUERA EL CASO.

NOTA: En caso que el proyecto considere entibaciones y/o socializados, la declaración deberá ser suscrita por un arquitecto o ingeniero.



RECESO
(15 minutos)

PREGUNTAS Y RESPUESTAS

PRÓXIMOS PASOS

- Mañana viernes se publicarán las circulares DDU 513, DDU 514 y DDU 515, junto con los formatos tipo.
- Esperamos que el martes 14 de enero esté publicada en nuestro sitio web, una versión más amigable de los formatos para los revisores independientes.
- Esperamos que, a fines de este mes de enero, podamos iniciar una consulta pública con la modificación a la OGUC del Grupo 3 (según la Circular DDU 511) que incluirá, entre otros, las obras que en esta primera instancia podrían tramitarse a través de Declaraciones Juradas.
- Antes del 30 de mayo del presente año haremos capacitación para DOM y SEREMI sobre nuevas normas sobre publicidad de permisos y recursos de reclamación.
- Elaboración y publicación de los demás formatos tipo de informe de revisor independiente.
- Elaboración y publicación de fichas de revisión y verificación de solicitudes y formularios de actas de observaciones.



Ministerio de
Vivienda y
Urbanismo

Gobierno de Chile

**CHILE
AVANZA
CONTIGO**

A decorative graphic element consisting of three horizontal lines with rounded ends. The top line is red, the middle line is blue, and the bottom line is a lighter blue.