Monte Patria
ILUSTRE MUNICIPALIDAD
Dirección de Obras
Inspección de Obras

Decreto Alcaldicio Nº 020883
Mat. Otras: Apruébese Manual de Procedimientos Permisos de Edificación y Urbanización.
Monte Patria, 04 de octubre de 2023.

V I S T O S:

- La Constitución Política de la República de Chile.
- La Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado.
- La Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.
- El Decreto Alcaldicio N° 8.558, del 28 de junio de 2021, sobre asunción del cargo de Alcalde de don CRISTIAN DANIEL HERRERA PEÑA.
- Ley General de Urbanismo y Construcciones. (LGUC), Articulo 116.
- La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en sus Artículos 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4, 3.1.5, 5.1.4, 5.1.5, 5.1.6.
- Los Artículos 8° y 14° de la Ley 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado.
- En uso de las facultades inherentes a mi cargo:

CONSIDERANDO

1. La necesidad de contar con un Manual de Procedimientos Permiso de Edificación y Urbanización de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Monte Patria, cuyo objetivo es poner a disposición los procesos de los permisos de obras de Edificación y Urbanización según la normativa vigente para los funcionarios y usuarios ante la Dirección de Obras Municipales.

DECRETA:

1. **APRUÉBASE** Manual de Procedimientos Permiso de Edificación y Urbanización de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Monte Patria.

MANUAL DE PROCEDIMIENTOS PERMISOS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

ÍNDICE

	Página
Objetivo	3
Alcance	3
Marco Jurídico	3
Definiciones	4
Descripción del proceso	4
Etapas del Proceso	
Paso 1	7
Paso 2	7
Paso 3	7
Paso 4	8
Paso 5	8
Antecedentes a presentar	9
Diagrama del Proceso	10
De los Abandonos y Rechazos de expedientes.	11

OBJETIVO

El presente documento, tiene como objetivo ofrecer a los usuarios y funcionarios de la Dirección de Obras Municipales una herramienta que aclare y mejore la eficiencia del proceso de otorgamiento de Permisos de Edificación, de acuerdo a la normativa vigente.

ALCANCE

Según a lo establecido por la Municipalidad de Monte Patria y lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 18.695 Constitucional de Municipalidades, la Dirección de Obras tiene por objetivo velar por el cumplimiento de las disposiciones legales contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los Planos Reguladores y sus Ordenanzas Locales y las Normas y Reglamentos respectivos aprobados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo

La Dirección de Obras otorga los permisos, aprueba y fiscaliza la ejecución de obras de edificación, loteos y subdivisión predial urbana en el ámbito de normas urbanísticas.

Dirige las construcciones municipales cuando son contratadas a terceros, realizando la inspección técnica y control de ellas. En general, aplica las normas legales sobre construcción y urbanización en la comuna.

MARCO JURÍDICO

- **LEY Nº 18.695, ORGANICA CONSTITUCIONAL DE MUNICIPALIDADES**
- **LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES**
- **ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES**
- **CIRCULARES DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO MINVU (DDU)**
- **PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL DE LIMARÍ**
- **PLAN REGULADOR COMUNAL DE MONTE PATRIA**

DEFINICIONES:

ALTERACIÓN: obras que implican cualquier supresión o adición que afecte a un elemento de la estructura o de las fachadas de una edificación existente y las obras de restauración, rehabilitación o remodelación de esas edificaciones.

AMPLIACIÓN: aumentos de superficie edificada que se construyen con posterioridad a la recepción definitiva de las obras.

ANTEJARDÍN: área entre la línea oficial y la línea de edificación, regulada en el instrumento de planificación territorial.

APORTES AL ESPACIO PÚBLICO: cantidad equivalente al avalúo fiscal del porcentaje de terreno a ceder a la municipalidad respectiva que deba pagarse en dinero para reemplazar las cesiones que exige el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, o materializarse en la ejecución de estudios, proyectos, obras y medidas que tengan un valor equivalente al del aporte en dinero, en los términos establecidos en el artículo 179 de dicha ley.

ANTEPROYECTO: presentación previa de un proyecto de loteo, de edificación o de urbanización, en el cual se contemplan los aspectos esenciales relacionados con la aplicación de las normas urbanísticas y que una vez aprobado mantiene vigentes todas las condiciones urbanísticas del Instrumento de Planificación respectivo y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que éste se hubiera aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que señala esta Ordenanza.

CAMBIO DE DESTINO: cambiar el destino de una vivienda existente a otro destino o actividad permitida por el uso de suelo establecido por el respectivo instrumento de planificación territorial o, excepcionalmente, por otra normativa legal.

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS, certificado emitido por la Dirección de Obras que tiene por objetivo dar a conocer las normas urbanísticas que le afectan al predio según el Instrumento de Planificación vigente.

DOM, Dirección de Obras Municipales.

EDIFICIO: toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino.

EDIFICIO DE USO PÚBLICO: aquel con destino de equipamiento cuya carga de ocupación total, es superior a 100 personas.

EQUIPAMIENTO: construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala.

LGUC, Ley General de Urbanismo y Construcciones. Contiene los principios, atribuciones, potestades, facultades, responsabilidades, derechos, sanciones y demás normas que rigen a los organismos, funcionarios, profesionales y particulares, en las acciones de planificación urbana, urbanización y construcción.

LOTEO DE TERRENOS: proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización.

MODIFICACIÓN DE PROYECTO: variantes, alteraciones o cambios que se solicite introducir a un proyecto o a una obra de construcción entre la fecha del permiso y la recepción definitiva de las obras, signifiquen o no un aumento de superficie, o cambios en la clasificación o destino de las construcciones.

OGUC, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Es la que reglamenta la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y regula el procedimiento administrativo, el proceso de planificación urbana, el proceso de urbanización, el proceso de construcción, y los estándares técnicos de diseño y de construcción exigibles en los dos últimos.

NORMAS TÉCNICAS: son las que contienen y definen las características técnicas de los proyectos, materiales y sistemas de construcción y urbanización, de acuerdo a los requisitos de obligatoriedad que establece la Ordenanza General.

OBRA MENOR, modificación de edificaciones existentes que no alteran su estructura y las ampliaciones que se ejecuten por una sola vez o en forma sucesiva en el tiempo, hasta alcanzar un máximo de 100 m^2 de superficie ampliada.

OBRA NUEVA, cualquier obra nueva de edificación que se construye sin utilizar partes o elementos de alguna construcción preexistente en el predio o una ampliación mayor a 100 M^2.

PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL, instrumento de planificación que regula el desarrollo del territorio rural de la comuna, mediante disposiciones relativas a usos de suelo, zonificaciones, estructura vial, límites urbanos y áreas de extensión urbana de una o varias comunas.

PLAN REGULADOR COMUNAL, instrumento de planificación que regula el desarrollo en el territorio urbano de la comuna, mediante disposiciones relativas a usos de suelo, zonificaciones, estructura vial, límites urbanos, aspectos urbanísticos, entre otros.

PLAN SECCIONAL: Es un instrumento de planificación territorial con una normativa detallada para algún sector de la comuna, dada sus características especiales que lo aborda de manera específica. Estas diferencias pueden deberse a razones históricas, de interés, de conservación, etc.

PERMISO DE EDIFICACIÓN, permiso mediante el cual el Director de Obras autoriza a petición de un usuario para construir, alterar, ampliar, reconstruir o demoler. Sin este no podrá iniciarse dichas obras.

PERMISO DE URBANIZACIÓN, permiso mediante el cual el Director de Obras autoriza a petición de un usuario ejecutar las obras de urbanización, consistentes en redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, pavimento, entre otros según corresponda. Sin este permiso no podrá iniciarse dichas obras.

PROYECTO, conjunto de antecedentes de una obra que incluye planos, memorias, especificaciones técnicas, entre otros y que puede ser referido a una alteración, reparación, ampliación, reconstrucción, demolición, obra nueva, urbanización o subdivisión.

RECEPCION DEFINITIVA, es el último trámite que debe cumplir una edificación, en esta se verifica en terreno que lo aprobado en el permiso de edificación sea lo mismo que se construyó y que las instalaciones cuentan con sus certificaciones correspondientes.

REPARACIÓN: Obras en una edificación existente que implican la renovación de cualquier parte de un elemento de su estructura, para dejarla en condiciones iguales o mejores que las primitivas; tales como la sustitución de cimientos, de

un muro soportante, de un pilar o cambio de la techumbre.

RECONSTRUCCIÓN DE UNA EDIFICACIÓN: obras cuyo fin es volver a construir o reproducir total o parcialmente una edificación que contó con permiso y recepción definitiva o que fue construida con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley Nº 4.563, y que formalmente retoma las características de la versión original.

REPARACIÓN: obras en una edificación existente que implican la renovación de cualquier parte de un elemento de su estructura, para dejarla en condiciones iguales o mejores que las primitivas; tales como la sustitución de cimientos, de un muro soportante, de un pilar o cambio de la techumbre.

RESTAURACIÓN DE UN INMUEBLE: trabajo destinado a restituir o devolver una edificación, generalmente de carácter patrimonial cultural, a su estado original, o a la conformación que tenía en una época determinada.

SUBDIVISIÓN DE TERRENOS: proceso de división del suelo que no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes.

URBANIZAR: ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en el terreno propio, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo, y fuera del terreno propio en los casos del inciso cuarto del artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

DESCRIPCION DEL PROCESO - SOLICITUD DE PERMISO DE EDIFICACION Y SOLICITUD DE PERMISO DE URBANIZACIÓN.

ETAPAS DEL PROCESO

PASO 1

Desarrollo del Proyecto

El proceso se inicia cuando el Usuario solicita el Certificado de Informaciones Previas en la Dirección de Obras Municipales. Este se emitirá sobre un predio inscrito en el Conservador de Bienes Raíces o en condiciones de ser enajenado o por estar recibida o garantizadas las obras de urbanización. El plazo máximo de emisión será de 7 días para el área urbana y hasta 15 días para el área rural, señalándose las normas urbanísticas aplicables al sector donde se quiere construir de acuerdo a los Instrumentos de Planificación Territoriales vigentes.

Posteriormente, se deberá contratar a un arquitecto que cuente con su patente profesional al día, el cual desarrollará el proyecto que será presentado en la DOM.

ACTORES EN EL PROCESO: Usuario y Arquitecto.

PASO 2

Ingreso del Proyecto

a) El usuario o profesional hace ingreso del proyecto en la DOM y es atendido por la secretaria del mesón de atención, la cual procede a revisar que el expediente cuente con los antecedentes necesarios establecidos en los formularios y dependiendo el proyecto a evaluar.

b) En caso de faltar algún documento indicado en el formulario de Solicitud, se hace la indicación del rechazo de ingreso y se devuelve el expediente.

c) En caso de cumplir, se ingresa y registra en los Libros de Registros y Bases de Datos Digital de Edificación, Subdivisión o Loteos, dependiendo del tipo de proyecto. Se anotan los datos del usuario, otorgándose un número de ingreso y fecha. La secretaria de la DOM hace entrega de una copia del comprobante de ingreso municipal al usuario, el cual se indica el número de Expediente y fecha de ingreso. Esto es en caso de ingreso del expediente en forma

física, si es de manera de ingreso digital debe ajustarse a los procedimientos establecidos en la plataforma de la página web: www.domenlinea.minvu.cl

Al mismo, tiempo se agrega la **Ficha de Control de Trámite para Permiso o Aprobación** (Grupo 5 MINVU)

ACTORES EN EL PROCESO: Usuario o Arquitecto, Secretaria de la DOM.

PASO 3

Revisión del Proyecto

Una vez ingresado el proyecto se inicia el proceso de revisión. El revisor de la DOM tiene un plazo máximo de 30 días corridos para revisar el expediente en caso de Obra Nueva y 15 días para Obras Menores, Anteproyectos y proyectos que cuenten con Informe del Revisor Independiente.

En caso de que el proyecto presente observaciones, esto quiere decir que no cumpla con la normativa establecida en la LGUC, OGUC o los Instrumentos de Planificación Territorial, el Revisor elaborará un Acta de Observaciones que indicará la(s) observación(es) y la norma que no se cumple o transgrede.

Posteriormente se notifica mediante oficio al usuario y una copia al arquitecto, a través de correo electrónico al solicitante es quién deberá retirar el Acta de Observaciones del expediente y tendrá un plazo máximo de 60 días corridos para corregir o subsanar las observaciones según el Art. 1.4.9 de la OGUC y proceder a ingresar los antecedentes corregidos del proyecto en la DOM.

Al reingresar el expediente, será atendido nuevamente por la secretaria del mesón de atención, quien procederá a registrar la fecha del reingreso, data desde la cual comienzan a correr los mismos plazos de revisión del inicio, 30 días para Obras Nuevas y 15 días para Obras Menores, Anteproyectos y proyectos con Revisor Independiente.

No obstante, el no cumplimiento de subsanación de las observaciones en el plazo, el expediente se procederá a su **rechazo** mediante la Resolución emitida por la DOM.

ACTORES EN EL PROCESO: Usuario, Secretaria, Revisor de la DOM, Director de Obras Municipales.

PASO 4

Emisión del Permiso

En caso de que el proyecto no presente observaciones, se notificará al usuario vía telefónica y/o a través de correo electrónico, para que se dirija a la DOM y cancele el valor de los derechos municipales por Permiso de Edificación, de Ampliación, o Subdivisión, etc. Según el Art. 130 de la LGUC, indicando el número de folio que la Secretaria entrega. Este valor dependerá de la superficie y materialidad del proyecto y de la Tabla de Costos Unitarios por metro Cuadrado de Construcción cuando se trata de edificaciones y, que trimestralmente el Ministerio de Vivienda y Urbanismo actualiza, en el caso de las subdivisiones o loteos según el porcentaje del avalúo fiscal de la propiedad y cuyos pagos se realiza en la caja municipal o vía transferencia bancaria, si está disponible.

Una vez cancelados los derechos municipales, en un plazo máximo de 3 días hábiles, se podrá hacer retiro del Permiso de Edificación y cartón del Permiso de Edificación o de la aprobación de Subdivisión o Loteo, la copia de los antecedentes del expediente aprobado, timbrado y firmado por el Director de Obras Municipales, con el cual se podrá iniciar las obras.

ACTORES EN EL PROCESO: Usuario, Secretaria de la DOM, Revisor de la DOM, Director de Obras Municipales, Caja Municipal.

PASO 5

Recepción Municipal

Una vez ejecutada la obra de acuerdo al proyecto aprobado, se deberá adjuntar la Solicitud de Recepción Definitiva. Para esto el usuario o el arquitecto debe hacer ingreso de la solicitud con los antecedentes correspondientes con la Secretaria de la DOM, la cual procederá a revisar que se presenten todos los documentos indicadas en la Solicitud de Recepción según corresponda.

Se adjunta al Expediente la **Ficha de Control de Trámite para Recepción Definitiva** (Grupo 5).

En caso de faltar algún documento se hace la indicación y se devuelve la solicitud.

Si cumple, se hace ingreso de este al Registro de Edificación o Urbanización, otorgándole al usuario un número de ingreso y fecha.

A partir del día del ingreso, se tendrá un plazo de 30 días o 15 días dependiendo del tipo de proyecto y también si cuenta con Revisor Independiente para la revisión de los documentos. Posterior a ello, se programa dentro del plazo para la visita a terreno por parte de la inspección técnica, donde se verifica que las obras coinciden con el proyecto aprobado, si hay diferencias se debe proceder a la Modificación del Permiso de edificación o Urbanización, según sea el caso. Si hay no diferencias se procede a la emisión del correspondiente Certificado de Recepción de Obras, firmado y timbrado por el Director de Obras Municipales, se entrega al usuario dando término al proceso de Permiso de Edificación o de Urbanización.

ACTORES EN EL PROCESO: Usuario, Secretaria de la DOM, Inspector de la DOM, Director de Obras Municipales.

ANTECEDENTES A PRESENTAR EN ETAPA DE PERMISO

ETAPA 1

SOLICITUD PERMISO DE EDIFICACIÓN Y SUS TRÁMITES, revisar artículo 5.1.1 y siguientes de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

ETAPA 2

SOLICITUD PERMISO DE LAS OBRAS URBANIZACIÓN Y SUS TRÁMITES revisar artículo 3.1.1 y siguientes de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ETAPA 3

ANTECEDENTES A PRESENTAR EN ETAPA DE RECEPCIÓN

SOLICITUD DE RECEPCION DEFINITIVA, revisar artículo 5.2.6 y siguientes de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

Permiso de Edificación y Urbanización

REQUISITOS Y PROCESO

SOLICITUD CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS
QUE SEÑALA LAS NORMAS URBANISTICAS DEL SECTOR

↓

CONTRATAR UN ARQUITECTO
PROFESIONAL QUE CONOCE LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS

↓

DESARROLLAR EL PROYECTO

↓

ETAPA 1

INGRESAR EL PROYECTO EN LA DOM
VER ARTICULO 5.1.6 y 3.1.1 DE LA OGUC RESPECTIVAMENETE

↓

30 DÍAS HABILES PARA LA REVISIÓN

↓ **PROYECTO APROBADO**

↓

OBTENCION DEL PERMISO DE EDIFICACION o URBANIZACIÓN, PREVIO PAGO DE LOS DERECHOS MUNICIPALES RESTANTES

↓ **PROYECTO CON OBSERVACIONES**

↓

60 DÍAS PARA RESPONDER LAS OBSERVACIONES

↓

REINGRESAR → (a 30 DÍAS HABILES PARA LA REVISIÓN)

ETAPA 2

EJECUCIÓN DE LA OBRA

↓

ETAPA 3

RECEPCIÓN MUNICIPAL
SOLICITAR SEGÚN ARTICULO 5.2.6 DE LA OGUC

EL PROCESO APLICA DE LA MISMA FORMA PARA OTRAS SOLICITUDES DE PERMISO VARIANDO ÚNICAMENTE EL PLAZO DE REVISIÓN A 15 DÍAS EN CASO DE POYECTOS CON INFORME REVISOR INDEPENDIENTE, OBRAS MENORES O ANTEPROYECTOS Y LOS NATECEDENTES QUE SE DEBEN PRESENTAR (VER OGUC).

ABANDONOS Y RECHAZOS DE LOS EXPEDIENTES:

ABANDONO DE EXPEDIENTE:

Corresponde cuando el solicitante del proyecto no cancela los derechos municipales, es por ello, se aplica en forma supletoria la Ley 19.880, en atención a los principios conclusivos y de inexcusabilidad expresados en sus Art. 8 y 14, respectivamente. Resulta aplicable el procedimiento establecidos en el Art. 43 de la mencionada Ley, es decir, en aquellos casos que por más de 30 días se advierta la paralización del procedimiento, se comunica al interesado tal situación, advirtiéndole que de no efectuar las diligencias que a su cargo correspondan dentro del plazo de 7 días, se declarará abandonado el procedimiento.
Cumplido lo anterior y transcurrido el plazo indicado, sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la DOM declarará abandonado el procedimiento y ordenará el archivo del expediente, notificándoselo al interesado. (DDU ESPECÍFICA 019/2009)
La DOM emitirá una Resolución de Abandono del Expediente, señalando el número y año, la confección de la resolución será llevada cabo por la Secretaria de la DOM, previa verificación de los antecedentes por parte del o los revisores y revisada por el Director de Obras Municipales.

ACTORES EN EL PROCESO: Usuario, Secretaria de la DOM, Revisor de la DOM y Director de Obras Municipales.

RECHAZO DE EXPEDIENTE:

Un expediente podrá ser rechazado al momento de ingreso de una solicitud cuando falte alguno de los antecedentes exigidos en cada tipo de permiso, la DOM deberá emitir un comprobante de rechazo, timbrado y fechado en el que se precise la causal en que se funda el rechazo.
Otro aspecto del rechazo es cuando el interesado no subsane o aclare dentro del plazo de 60 días las observaciones formuladas, el Director de Obras deberá rechazar la solicitud de aprobación o de permiso y se devolverán todos los antecedentes al interesado debidamente timbrados. Tal procedimiento está reglado en el Art. 1.4.9 de la OGUC. (DDU ESP. 98/2007)
La DOM emitirá una Resolución de Rechazo del Expediente, señalando el número y año, la confección de la Resolución será llevada cabo por la Secretaria de la DOM, previa verificación de los antecedentes por parte del o los revisores y revisada por el Director de Obras Municipales.

ACTORES EN EL PROCESO: Usuario, Secretaria de la DOM, Revisor de la DOM y Director de Obras Municipales.

2. **ORDÉNESE**, a contar de esta fecha la aplicación de Manual de Procedimientos Permisos de Edificación y Urbanización.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

ILUSTRE MUNICIPALIDAD SECRETARIO MUNICIPAL MONTE PATRIA

Bernardita Cortés Gomez
SECRETARIO MUNICIPAL
Ministro de Fe

19 OCT 2023

MUNICIPALIDAD DE MONTE PATRIA ALCALDE (S)

Olga Barraza Cortés
OLGA BARRAZA CORTES
ALCALDE (S)

V°B°: MCM//wdt
Distribución: Secretaría/Dirección de Obras/Archivo