IPLACEX
TECNOLÓGICO NACIONAL

OBRAS MUNICIPALES

UNIDAD I
Marco normativo de obras municipales

WWW.IPLACEX.CL

Introducción

Para comenzar a hablar sobre Obras Municipales, debemos entender que estas se enmarcan dentro de la Ley General de Urbanismo y Construcción, y que son los municipios, a través de la Unidad denomina Dirección de Obras, los encargados de velar por el correcto cumplimiento de esta Ley, del Plano Regulador Comunal y de las ordenanzas correspondientes, en sus aspectos territoriales y las normas legales sobre la materia de obra y construcción.

Para cumplir con lo anteriormente descrito, las Direcciones de Obras deben gestionar un sin número de medidas como; aprobar las subdivisiones de predios urbanos y expansión urbana, proyectos de obras de urbanización que se efectúen en las zonas urbanas y de expansión urbana, previo informe de la Asesoría Urbana, y de construcción en general, que se efectúen en las áreas urbanas y urbano-rurales.

Veremos también que en material de obras municipales, las Direcciones de Obras deben aprobar los proyectos de construcción de obras nuevas de ampliación, reparación transformación, demolición, etc., de las obras existentes, y otorgar los permisos de edificación de las construcciones antes señaladas.

Fiscalizar las obras de urbanización y construcción en ejecución hasta el momento de su recepción, y otorgar la recepción de las obras ya citadas, autorizar su uso, confeccionar, implementar y mantener actualizado el catastro de las obras de urbanización y edificación realizadas en la comuna, son también acciones propias de las obras municipales. En general, velar por el cumplimiento de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Ideas fuerza

Comprender el marco normativo de Obras Municipales, el cual considera el Decreto con Fuerza de Ley 548 de 1976), la Ley 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades y la Ordenanza del Plano Regulador de Santiago. Estas leyes y normas son los pilares fundamentales del desarrollo de las Obras Municipales.

En este contexto es fundamental reconocer la importancia de los municipios en este ámbito. Así debemos entender la estructura interna de la Dirección de Obras Municipales; su organización administrativa, sus funciones, atribuciones y obligaciones legales, en relación con el desarrollo urbano de una comuna y la participación de sus habitantes en este marco.

Se deben manejar las principales herramientas de gestión de la Dirección de Obras Municipales, enfocadas en el desarrollo urbano comunal, debiendo aplicar todas las herramientas jurídicas que las leyes y normas le entregan para el ejercicio de sus funciones.

1. INTRODUCCIÓN A LAS OBRAS MUNICIPALES

1.1. Marco Normativo Ley General de Urbanismo y Construcción

Para comenzar a estudiar el marco normativo y su estructura, antes debemos necesariamente mencionar la importancia de la Ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, la cual señala que la administración local de cada comuna o agrupación de comunas que determine la ley, reside en una municipalidad.

Las municipalidades son corporaciones autónomas de derecho público, con personalidad jurídica y patrimonio propio, cuya finalidad es satisfacer las necesidades de la comunidad local y asegurar su participación en el progreso económico, social y cultural de las respectivas comunas.

Para el cumplimiento de sus funciones la ley dota a los municipios de unidades de gestión interna tales como; Administración Municipal, Secretaría Municipal, Administración y Finanzas, Control Interno, y Dirección de Obras, entre otras.

Pues bien esta última, la Dirección de Obras Municipales, para el ejercicio de sus funciones debe regirse por la Ley 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades, y por el Decreto con Fuerza de Ley 458 que aprueba la Ley general de Urbanismo y Construcción.

El Articulo 24 de la Ley 18.695 establece que la Dirección de Obras Municipales debe velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, del plan regulador comunal y de las ordenanzas correspondientes.

1.1.1. Ley General de Urbanismo y Construcción (Decreto con Fuerza de Ley 458 de 1976)

Diremos que la Ley General de Urbanismo y Construcción, es la normativa que contiene las disposiciones sobre los principios**,** atribuciones, potestades, facultades responsabilidades, derechos, sanciones y demás normas que rigen a los organismos, funcionarios, profesionales y ciudadanos en general en las acciones de planificación urbana, urbanización y las construcciones, que se desarrollen en todo el territorio nacional.
Esta Ley es de carácter general y tiene tres niveles de acción:

a. La Ley General; que contiene los principios y demás normas que rigen a los organismos públicos y privados, profesionales y particulares, en las acciones de planificación urbana, urbanización y construcción.

b. La Ordenanza General; que contiene las disposiciones reglamentarias de esta ley y que regula el procedimiento administrativo, el proceso de planificación urbana, urbanización y construcción, y los estándares técnicos de diseño y construcción exigibles.

c. Las Normas Técnicas; 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. Las normas técnicas de aplicación obligatoria deben publicarse en internet y mantenerse a disposición de cualquier interesado de forma gratuita.

Debemos mencionar que las disposiciones de esta ley prevalecen sobre cualquiera otra que tenga relación con las mismas materias, sin perjuicio de las disposiciones que contenga el Decreto Ley de Reestructuración del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Por lo anterior, se entenderán derogadas las disposiciones de otras leyes que fueren contrarias a las de la Ley General de Urbanismo y Construcción.

1.2. Autoridades Responsables de las Obras Municipales

A modo de introducción diremos que a las Municipalidades les corresponde aplicar las normas sobre urbanismo y construcción, la Ordenanza General, las Normas Técnicas y demás Reglamentos, en sus acciones administrativas relacionadas con la planificación urbana, urbanización y construcción, y velar por el cumplimiento de sus disposiciones.

Así entonces son los gobiernos locales quienes deben encargarse de desarrollar las materias relacionadas con las obras municipales. Dentro de estas obligaciones existen autoridades claramente identificadas como responsables para estos temas de gestión comunal.

Dentro de estas autoridades se destacan el Alcalde, el Concejo Municipal y el Director de Obras Municipales.

El Alcalde conjuntamente con el Concejo Municipal debe decidir sobre un sin número de material relacionadas con las obras municipales. A continuación nombraremos algunas de las principales:

a. Aprobar el plan regulador comunal, los planes seccionales, sus planos de detalle, y el proyecto de plan regulador comunal o de plan seccional.

b. Establecer derechos por los servicios municipales y por los permisos de construcción, certificaciones y concesiones.

c. Aplicar, dentro de los marcos que indique la ley, los tributos que graven actividades o bienes que tengan una clara identificación local y estén destinados a obras de desarrollo comunal.

d. Adquirir, enajenar, gravar, arrendar por un plazo superior a cuatro años o traspasar a cualquier título, el dominio o mera tenencia de bienes inmuebles municipales o donar bienes muebles.

e. Expropiar bienes inmuebles para dar cumplimiento al plan regulador comunal.

Para el desarrollo de sus funciones los municipios deben nombrar dentro de su estructura jerárquica el cargo de Director de Obras Municipales, el cual debe ser desempeñado por un profesional con título universitario.

La Ley establece que en aquellas comunas que tengan más de 40.000 habitantes, este cargo debe ser desempeñado por un arquitecto o ingeniero civil; en las demás comunas podrá serlo, además, un constructor civil. Para desempeñar el cargo se requerirá, además, ser miembro activo inscrito en el Colegio Profesional respectivo. Ningún otro funcionario municipal podrá ejercer estas funciones.

La normativa establece además, que cuando no se cuente con este cargo cubierto, o cuando los ingresos municipales no fueren suficientes para costearlo, la Municipalidad debe contratar, por un periodo determinado, los servicios de un profesional particular o que desempeñe otro cargo en la misma comuna o provincia. La remuneración por estos servicios

se fija de acuerdo al arancel de honorarios del Colegio respectivo, y es compatible con la de otros cargos que desempeñe.

Las principales funciones del Director de Obras Municipales son:

a. Estudiar los antecedentes, dar los permisos de ejecución de obras, conocer de los reclamos durante las faenas y dar recepción final de ellas, todo de acuerdo a las disposiciones sobre construcción contempladas en esta ley, la Ordenanza General, los Planes Reguladores, sus Ordenanzas Locales y las Normas y Reglamentos respectivos aprobados por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

b. Dirigir las construcciones municipales que ejecute directamente el Municipio, y supervigilar estas construcciones cuando se contraten con terceros.

Es importante señalar que dentro de sus atribuciones, el Director de Obras Municipales podrá, excepcionalmente y sólo en las zonas urbanas, autorizar la subdivisión y enajenación de terrenos en lotes de dos hectáreas cada uno, a lo menos, frente a calles existentes, sin cumplir con las exigencias de urbanización establecidas en este párrafo, siempre que el propietario ceda gratuitamente los espacios de uso público contemplados en los Planes Reguladores o Planos Seccionales y sus Ordenanzas. Será necesario, sin embargo, que el adquirente del respectivo lote rinda garantía de urbanización por la parte del lote que adquiere. En el plano de subdivisión que se aprobare, se dejará expresa constancia de que cada lote resultante sólo podrá enajenarse a una persona, natural o jurídica.

Existen también otras autoridades que colaboran con las obras municipales dentro de su ámbito de gestión. Así la normativa contempla que todas las Municipalidades que tengan Plan Regulador aprobado, y cuya comuna tenga un centro urbano de más de 50.000 habitantes, deberán contar con un Asesor Urbanista, cargo desempeñado por un arquitecto.

Las funciones del Asesor Urbanista son:

a. Estudiar el Plan Regulador Urbano- Comunal y mantenerlo actualizado, propiciando las modificaciones que sean necesarias, y preparar los Planos Seccionales de detalle para su aplicación.

b. Revisar todos los planos de subdivisión, loteo y urbanización, cautelando su estricta concordancia con las disposiciones del Plan Regulador y su Ordenanza Local, y autorizar los "conjuntos armónicos". En este sentido, será condición previa el informe favorable del Asesor Urbanista, para que la Dirección de Obras pueda extender los permisos de subdivisión, loteo, urbanización y "conjuntos armónicos".

c. Estudiar los programas anuales de desarrollo comunal para la materialización de los Planes Reguladores, y que faciliten la confección del presupuesto de inversiones de capital de la comuna.

Por otra parte, la Ley General de Urbanismo y Construcción, también resguarda la debida participación de estas autoridades. Así por ejemplo, prohíbe a los funcionarios municipales intervenir en los estudios o la ejecución, por cuenta de particulares, de las obras a que se refiere la ley en comento, dentro de la comuna en que ejercen sus funciones, cuando éstas deban ser aprobadas por el Departamento Municipal donde ellos trabajan. Se exceptúan de esta prohibición los proyectos u obras relacionados con predios que pertenezcan, en dominio, al empleado o a sus parientes hasta el 4° grado de consanguinidad o 2° de afinidad, inclusive, debiendo en estos casos, obtenerse previamente una autorización especial de la Alcaldía.

Los funcionarios que contravengan la prohibición anterior serán sancionados por el Alcalde, hasta con su destitución, previa instrucción del sumario correspondiente.

En este mismo ámbito la ley señala que los Directores de Obras y Asesores Urbanistas deberán representar al Secretario Regional de Vivienda y Urbanismo y a la Contraloría General de la República las acciones ilegales del Municipio, que vulneren las disposiciones legales y reglamentarias que les corresponde aplicar.

1.3. Principales actores de las Obras Municipales

A parte de los municipios, los alcaldes, los concejos municipales, y las Direcciones de Obras, existen otros actores que mantienen una estrecha relación estratégica, normativa, resolutiva y fiscalizadora con las obras municipales. A continuación las analizaremos.

1.3.1.- Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Le corresponde, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcción y su Ordenanza General, mediante circulares, las que se mantendrán a disposición de cualquier interesado. Asimismo, a través de las Secretarías Regionales Ministeriales, debe supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial.

Las interpretaciones de los instrumentos de planificación territorial que las Secretarías Regionales Ministeriales emitan en el ejercicio de las facultades, sólo regirán a partir de su notificación o publicación, según corresponda, y deben tramitarse dentro de los plazos que señale la Ordenanza General.

Funciones:

Le corresponde proponer al Presidente de la República las modificaciones que la Ley General de Urbanismo y Construcción requiera para adecuarla al desarrollo nacional.

Le corresponde además, estudiar las modificaciones que requiera la Ordenanza General de esta Ley, para mantenerla al día con el avance tecnológico y desarrollo socio-económico, las que deben aprobarse por decreto supremo.

Para lo anterior señalado, puede asesorarse por lo respectivos Colegios Profesionales y asesorarse por los técnicos que estime conveniente.

Le corresponderá, aprobar por decreto supremo los Planes Regionales de Desarrollo Urbano y los Planes Reguladores Intercomunales. Estos decretos supremos se dictarán por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, por orden del
Presidente de la República.

Le corresponde, también, aprobar por decreto supremo las Normas Técnicas que confeccionare el Instituto Nacional de Normalización y los Reglamentos de Instalaciones Sanitarias de Agua Potable y Alcantarillado, y de Pavimentación.

1.3.2. Ministerio de Obras Públicas

La Ley define al Ministerio de Obras como la Secretaría de Estado encargada del planeamiento, estudio, proyección, construcción, ampliación, reparación, conservación y explotación de las obras públicas fiscales y como el organismo coordinador de los planes de ejecución de las obras que realicen los Servicios que lo constituyen.

La organización y funciones del Ministerio de Obras Públicas se rigen por las disposiciones de su ley orgánica constitucional. Le son también aplicables las demás leyes actualmente en vigor en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en la presente ley.

Los Ministerios que por ley tengan facultad para construir obras, las instituciones o empresas del Estado, las sociedades mineras mixtas u otras sociedades en que el Estado o dichas instituciones o empresas, tengan interés o participación o sean accionistas y las Municipalidades, podrán encomendar al Ministerio de Obras Públicas el estudio, proyección, construcción, ampliación y reparación de obras, conviniendo con él sus condiciones, modalidades y financiamiento.

El Presidente de la República debe fijar las normas sobre coordinación de la labor del Ministerio de Obras Públicas con los demás Servicios Fiscales, Semifiscales, Corporaciones o Empresas del Estado.

El Ministerio de Obras Públicas tiene a su cargo las siguientes materias:

a. Expropiación de bienes para las obras que se ejecuten de acuerdo con la normativa y el decreto ley Nº 2.186, de 1978.

b. Concesión de servicios públicos de agua potable y alcantarillado a que se refiere el decreto con fuerza de ley Nº 382, de 1988 del Ministerio de Obras Públicas.

c. Aplicación de la Ley Nº 3.133, sobre Residuos Industriales.

d. Aplicación de las normas legales sobre defensas y regularización de riberas y cauces de los ríos, lagunas y esteros, que se realicen con aporte fiscal.

e. Aplicación del Código de Aguas, aprobado por DFL Nº 1.122, de 1981, del Ministerio de Justicia.

f. Aplicación del DFL. Nº 1.123, del Ministerio de Justicia, sobre construcción de obras de riego.

g. Aplicación de todas las demás disposiciones legales que le asignen intervención.

1.3.3. Otros Actores de las Obras Municipales

Finalmente a los Intendentes y Gobernadores corresponderá supervigilar que los bienes nacionales de uso público se conserven como tales, impedir su ocupación con otros fines y exigir su restitución, en su caso, conforme a sus facultades.

Las Municipalidades, los Intendentes, Gobernadores y los Servicios Regionales o Metropolitano del Sector Vivienda están obligados a ejercitar las correspondientes acciones penales cuando tengan conocimiento de la comisión de alguno de los delitos descritos en la Ley General de Urbanismo y Construcción.

Dichas autoridades y entidades gozarán del privilegio de pobreza en las querellas y denuncias que presenten para perseguir a los responsables de tales delitos, y están exentas de las obligaciones de rendir fianza de calumnia y de ratificar las querellas respectivas ante el Tribunal.

Será competente para conocer de los delitos a que se refiere la Ley, el juez de policía local del lugar en que estuviere ubicado el inmueble. En el caso de terrenos o poblaciones ubicados dentro del radio jurisdiccional de dos o más juzgados, será competente el juez que primero hubiere comenzado a instruir el proceso.

Conclusión

En esta semana analizamos la normativa en la que se enmarcan las obras municipales y la función de la dirección de obras dentro de la gestión municipal. Así también, su importancia para el desarrollo comunal a través del plano regulador comunal y de los proyectos urbanos. Dada la amplitud y alcance de las obras municipales, vimos que la ley la dota de atribuciones para fiscalizar, certificar y autorizar temas relacionados con la construcción y urbanismo de una comuna.

Las obras municipales tienen directa relación con las políticas públicas y la inversión social de una comuna, ya que mediante las políticas de intervención urbana y la aprobación del plano regulador comunal, como herramienta de gestión, se determinan las zonificaciones de la comuna, determinando así las zonas industriales, comerciales, zonas exclusivas para vivienda, etc.

La voluntad política y administrativa apuntada a la gestión de las obras municipales, debe expresarse en procesos de inversión urbanistas innovadores. Los actores internos de las obras municipales no pueden trabajar las políticas de construcción y urbanización solos, por el contrario deben tener en cuenta a los actores externos de la comunidad; vecinos, empresas, entre otros.

Bibliografía

Decreto con Fuerza de Ley 548 de 1976.

Ley 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades.

Ley 3.063 Rentas Municipales

IPLACEX
TECNOLÓGICO NACIONAL

IPLACEX
TECNOLÓGICO NACIONAL

OBRAS MUNICIPALES

UNIDAD I
Marco normativo de obras municipales

Introducción

Las Obras Municipales han superado hace tiempo ya el ámbito original en donde se ha gestado, esto es, la comunidad, y ha llegado a abarcar la ordenación de la totalidad del territorio de una ciudad y de un país. En el ordenamiento jurídico chileno no hay ningún espacio del territorio que quede fuera de las previsiones de la legislación urbanística y, por tanto, sujeto a la intervención de la Administración Local. Esta expansión del desarrollo urbanístico se aprecia claramente en el alcance que han ido adquiriendo los planes de ordenación urbana sobre el territorio y la técnica de la autorización edificatoria concretada en las licencias urbanísticas o permisos, otorgadas por las direcciones de obras municipales.

El ordenamiento urbanístico ha estado influido por la realización de grandes obras de infraestructuras; el acelerado proceso de urbanización y la congestión de los núcleos urbanos. Las primeras normas urbanísticas solo se aplicaban a los administrados o particulares, en ningún caso se contemplaba la posibilidad de adoptar similares exigencias respecto del Estado o los entes públicos.

Para analizar el ámbito de las obras municipales debemos señalar que la naturaleza y peculiaridades que destacan en el conjunto de permisos, fiscalizaciones, certificaciones y autorizaciones otorgadas por las direcciones de obras, hacen que sea del todo conveniente adoptar un análisis sistemático y detallado de cada uno de ellos, el cual nos permita llegar a conclusiones seguras, sobre todo tratándose de comprender lo necesarios que son para el ordenamiento urbanístico de las comunas y ciudades.

Ideas fuerza

Comprender el ámbito de acción de las Obras Municipales y la importancia de ésta en el desarrollo de la urbanización como elemento de planificación y ordenamiento comunal.

Revisar el ámbito de la fiscalización y el cumplimiento de la normativa exigible. Analizar el rol de las direcciones de obras municipales y su estrecha relación con los ministerios de obras públicas y de vivienda y urbanismo.

Analizar los principales trámites y certificados de aprobaciones, autorizaciones y permisos de obras municipales, con el fin de entenderlos como herramientas fundamentales de gestión urbanística en el ámbito local y la comunidad civil.

2. PERMISOS DE OBRAS MUNICIPALES

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su artículo 1.4.3., señala que al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, le corresponde elaborar los Formularios Únicos Nacionales en relación con cada trámite y actuación que los interesados realicen en las Direcciones de Obras Municipales.

Cada tramite y formulario contiene la información relevante para cada caso, detalla los antecedentes que deben adjuntarse, los que se constituyen como las únicas exigencias que deben ser requeridas y/o acompañadas de conformidad a la normativa de urbanismo y construcciones vigentes, a excepción de otros antecedentes cuya obligación emane expresamente de otras leyes y reglamentos, como por ejemplo la Ley de Predios Rústicos o la Ley de Monumentos Nacionales, entre otros.

A continuación veremos los diferentes trámites que se deben realizar en las direcciones de obras municipales.

2.1. Permisos de Obra Menor

Éstos se aplican en las siguientes materias:

- Autoriza la ejecución de obras que no alteran la estructura del inmueble, como su habilitación o remodelación del interior, así como ampliaciones de hasta 100 m2.

- Para obtener un Permiso de Obra Menor en una Municipalidad debes elevar una Solicitud de Permiso de Obra Menor.

- Se exceptúan de la obligación de contar con proyecto de cálculo estructural, las edificaciones cuya superficie sea menor de 100 m2 o las obras menores.

Las más importantes son:

a) Ampliaciones

Cuando las ampliaciones sean calificadas como obras menores, se concede un Permiso de Ampliación, el que es otorgado por el Director de Obras Municipales, en un plazo máximo de 15 días. (Art 5.1.4. OGUC)

Los derechos municipales a cancelar son de 1,5% del presupuesto. (Art. 130 LGUC)

Se presentar los siguientes antecedentes:

- Fotocopia del Certificado de Informaciones Previas vigente.
- Declaración simple del arquitecto autor del proyecto, en que señale que la obra menor cumple con las todas las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de esta Ordenanza.
- Certificado de inscripción del revisor patrocinante.
- Especificaciones técnicas resumidas, señalando las partidas más relevantes de la obra.
- Patentes profesionales competentes.
- Cuadro de Superficie.
- Planos

b) Modificaciones

Si obras menores correspondan a modificaciones de edificaciones existentes que no alteren su estructura, con excepción de las señaladas en las excepciones de la OGUC, el permiso será otorgado por el Director de Obras Municipales, en un plazo máximo de 15 días. (Art 5.1.4. OGUC)

Los derechos municipales a cancelar son de 1,0% del presupuesto. (Art. 130 LGUC)

Se deben presentar los siguientes antecedentes:

- Fotocopia del Certificado de Informaciones Previas vigente.
- Declaración simple del arquitecto autor del proyecto, en que señale que la obra menor cumple con las todas las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de esta Ordenanza.
- Certificado de inscripción del revisor patrocinante.
- Especificaciones técnicas resumidas, señalando las partidas más relevantes de la obra.
- Patentes profesionales competentes.
- Cuadro de Superficie.
- Planos

c) *Cómo Completar una Solicitud de Permiso de Obra Menor*

- Especificar si es ampliación menor de 100 m2, modificación o artículo. 6.2.9. O.G.U.C.
- Nombre de la Municipalidad, Región y si es urbano o rural.
- Número y fecha del certificado de informaciones previas.
- Dirección de la propiedad.
- Declaración jurada. Datos del propietario y del bien raíz junto con los datos en el registro de propiedad del conservador de bienes raíces otorgados por el propietario.
- Datos del Propietario. Más datos del propietario y su firma. En caso de que el propietario no esté disponible, éste debe designar a un representante legal.
- Arquitecto proyectista. Especificar datos del Arquitecto junto con su firma. El constructor o la constructora podrán especificarse en la recepción final de obra menor.
- Revisor independiente. Si el edificio es de uso público debe contar con un informe favorable de un revisor independiente de forma obligatoria. En el desempeño de sus funciones, deberán verificar que los proyectos de edificación y las obras cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias, y emitir los informes que se requieran para tales efectos, cuyo contenido determinará la Ordenanza General. Con todo, los revisores independientes no verificarán el cálculo de estructuras. (Extraído de L.G.U.C Art 166 Bis)

2.1.1. Permiso de Edificación Obra Nueva

Permiso de Edificación Obra Nueva mayor de 100 mts² (Obra Nueva, Ampliación mayor de 100 mts², Alteración, Reparación, Reconstrucción)

- Permiso mediante el cual el Director de Obras Municipales respectivo, autoriza la petición de un usuario para construir en el espacio de una comuna. Sin este no podrá iniciarse obra alguna.
- Para obtener un Permiso de Edificación en una Municipalidad debes elevar una Solicitud de Permiso de Edificación.
- La Dirección de Obras Municipales tendrá un plazo de 30 días, contados desde la fecha de ingreso de la solicitud, para pronunciarse sobre los permisos solicitados.
- No podrá iniciarse obra alguna antes de contar con el permiso o autorización de la Dirección de Obras Municipales correspondiente, con excepción de aquéllas expresamente señaladas en el artículo 5.1.2. de la OGUC.

Los más importantes son:

a) *Proyecto de Arquitectura*

Se deben presentar los siguientes antecedentes:

- Fotocopia del Certificado de Informaciones Previas vigente.
- Informe del Revisor Independiente o del arquitecto proyectista, bajo declaración jurada.
- Patentes profesionales competentes.
- Informe favorable del revisor de cálculo estructural, junto con su certificado de inscripción revisor proyecto de cálculo.
- Formulario único de estadísticas de edificación.
- Fotocopia Resolución que aprueba anteproyecto, si corresponde.
- Informe sobre la calidad del subsuelo o sobre posibles riesgos provenientes de las áreas circundantes y las medidas de protección que se adoptarán, en su caso, si lo hubiere requerido el Director de Obras Municipales en el Certificado de Informaciones Previas.

- Certificado de factibilidad de dación de servicios de agua potable y alcantarillado, emitido por la empresa de servicios sanitarios correspondiente.
- Ubicación del predio, señalando su posición relativa respecto de los terrenos colindantes y espacios de uso público. Esta información gráfica podrá consultarse dentro del plano de emplazamiento.
- Emplazamiento de el o los edificios, en que aparezca su silueta en sus partes más salientes, debidamente acotada y con indicación de sus distancias hacia los deslindes respectivos o entre edificios, si correspondiera, incluyendo los puntos de aplicación de rasantes y sus cotas con relación al nivel de suelo natural. En este plano se debe indicar, además, los accesos peatonales y vehiculares desde la vía pública.
- Planta de todos los pisos, debidamente acotadas, señalando los accesos especiales para personas con discapacidad y él o los destinos contemplados. Las cotas deberán ser suficientes para permitir calcular la superficie edificada de cada planta.
- Cortes y elevaciones que ilustren los puntos más salientes de la edificación, sus pisos y niveles interiores, la línea de suelo natural y la rectificada del proyecto, las rasantes en sus puntos más críticos con indicación de sus cotas de nivel, salvo que se ilustren en plano anexo, sus distanciamientos y la altura de la edificación.
- Planta de cubiertas.
- Plano de cierro, cuando el proyecto lo consulte.
- Cuadro de superficies, indicando las superficies parciales necesarias según el tipo de proyecto y cálculo de carga de ocupación de acuerdo a estas superficies y a los destinos contemplados en el proyecto.
- Plano comparativo de sombras, en caso de acogerse al artículo 2.6.11. de la presente Ordenanza.
- Proyecto de cálculo estructural cuando corresponda de acuerdo con el artículo 5.1.7. de la presente Ordenanza.
- Especificaciones técnicas de las partidas contempladas en el proyecto, especialmente las que se refieran al cumplimiento de normas contra incendio o estándares previstos en esta Ordenanza.
- Levantamiento topográfico, debidamente acotado, con indicación de niveles, suscrito por un profesional o técnico competente y refrendado por el arquitecto proyectista, salvo que dicha información esté incorporada en las plantas de arquitectura.
- Estudio de Ascensores, cuando corresponda.

Observaciones Importantes:

- Las solicitudes de permiso de edificación de las construcciones industriales, de equipamiento, turismo y poblaciones, ubicadas fuera de los límites urbanos, deberán acompañar además de los antecedentes que señala este artículo, los informes favorables de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola Ganadero.
- Se entienden incluidos en el permiso de edificación todas las autorizaciones o los permisos necesarios para la ejecución de una obra, tales como permisos de demolición, instalación de faenas, instalación de grúas y similares, cuando se hayan adjuntado los antecedentes respectivos.

b) Proyecto de Cálculo Estructural

Las edificaciones, exceptuadas las señaladas al final del recuadro, deberán ejecutarse conforme a un proyecto de cálculo estructural, elaborado y suscrito por un ingeniero civil o por un arquitecto. (Artículo 5.1.7. OGUC)

El proyecto de cálculo estructural se presentará a la Dirección de Obras Municipales junto con la solicitud de permiso de edificación, acompañando la memoria de cálculo y los planos de estructura, ambos firmados por el profesional competente.

Se deben presentar los siguientes antecedentes:

- Cargas y sobrecargas verticales por metro cuadrado.
- Fuerzas horizontales (tales como solicitaciones sísmicas, viento, empujes laterales, y sus totales por pisos).
- Tensiones admitidas en los materiales y en el terreno y justificación de estas últimas.
- Indicación de las condiciones de medianería y, asimismo, previsiones hechas para resguardar la seguridad de los terrenos y edificaciones vecinas.

Los planos de estructura deben contener los siguientes dibujos:

- Plantas de fundaciones y de cada piso o grupo de pisos iguales, a escala entre 1:100 y 1:10. En estos planos se de indicar la ubicación de los distintos conductos colectivos, tales como de ventilación ambiental, de evacuación de gases de la combustión y de basura, cuando fuere necesario.
- Secciones generales indispensables para definir las diversas partes de la estructura a escala entre 1:100 y 1:10.
- Detalles de construcción de fundaciones, losas, vigas, ensambles, perfiles y otros que sean necesarios para la buena ejecución de la obra, a escala entre 1:100 y 1:10.
- Especificaciones Técnicas de diseño que incluyan las características de los materiales considerados en el proyecto, zona sísmica donde se construirá el proyecto y el tipo de suelo de fundación, de acuerdo a la clasificación de la tabla 4.2 de la NCh.433.
- Detalles de juntas de dilatación o separación entre cuerpos.

Observaciones Importantes

No corresponde al Director de Obras Municipales ni al Revisor Independiente revisar los proyectos de cálculo estructural. Se exceptúan de la obligación de contar con proyecto de cálculo estructural, las edificaciones cuya superficie sea menor de 100 m2, las obras menores y cuya carga de ocupación sea inferior a 20 personas, siempre que en la solicitud de permiso de edificación el propietario deje constancia que la obra se ejecutará conforme a las disposiciones del Capítulo 6 de este mismo Título.

c) *Cómo Completar una Solicitud de Permiso de Edificación.*

- Especificar si es ampliación mayor de 100 m2, alteración, reparación o reconstrucción.
- Nombre de la Municipalidad, Región y si es urbano o rural.
- Número y fecha del certificado de informaciones previas.
- Dirección de la propiedad Procura tener todos los datos. No te preocupes si no tienes los datos de Manzana o de Lote o Localidad si estás en el sector urbano.
- Declaración jurada Datos del propietario y del bien raíz junto con los datos en el registro de propiedad del conservador de bienes raíces otorgados por el propietario.

- Levantamiento Topográfico Debidamente acotado, con indicación de niveles, suscrito por un profesional o técnico competente y refrendado por el arquitecto proyectista, salvo que dicha información esté incorporada en las plantas de arquitectura.
- Datos del Propietario Más datos del propietario y su firma. En caso de que el propietario no esté disponible, éste debe designar a un representante legal.
- Arquitecto proyectista Especificar datos del Arquitecto junto con su firma. El calculista y el constructor o la constructora podrá especificarse en la recepción final de obra menor.
- Revisor independiente Si el edificio es de uso público debe contar con un informe favorable de un revisor independiente de forma obligatoria. En el desempeño de sus funciones, deberán verificar que los proyectos de edificación y las obras cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias, y emitir los informes que se requieran para tales efectos, cuyo contenido determinará la Ordenanza General. Con todo, los revisores independientes no verificarán el cálculo de estructuras.
- Informe favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural Es un ingeniero civil o arquitecto, con inscripción vigente en el correspondiente Registro del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que efectúa la revisión del proyecto de cálculo estructural. Se entenderá también como tal, la persona jurídica en cuyo objetivo social esté comprendido dicho servicio y que para estos efectos actúe a través de uno de dichos profesionales. La falta de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural, cuando corresponda su contratación es considerada infracción a las normas contenidas en la OGUC, quedando sujetas a multas.

2.2. Funciones de Fiscalización

Como ya hemos mencionado son las direcciones de obras municipales las encargadas de fiscalizar y hacer cumplir todas las normas legales y reglamentarias sobre urbanismo y construcciones en su respectiva comuna (Artículo 142 LGUC).

Así, toda infracción a las disposiciones de la ley general de urbanismo y construcción, a su ordenanza general y los instrumentos de planificación territorial que se apliquen en las respectivas comunas, será sancionada con multa, a beneficio municipal, no inferior a un 0,5% ni superior al 20% del presupuesto de la obra, a que se refiere el artículo 126 de la presente la mencionada ley.

En caso de no existir presupuesto, el juez podrá disponer la tasación de la obra por parte de un perito o aplicar una multa que no será inferior a una ni superior a cien unidades tributarias mensuales. Todo lo anterior es sin perjuicio de la paralización o demolición de todo o parte de la obra, según corresponda, a menos que el hecho sea constitutivo de delito o tenga una sanción especial determinada en esta ley o en otra.

La municipalidad que corresponda, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva o cualquier persona podrán denunciar ante el Juzgado de Policía Local correspondiente, el incumplimiento de las disposiciones aludidas en la ley. La denuncia deberá ser fundada y acompañada de los medios probatorios de que se disponga. 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.

Para cumplir con sus obligaciones de fiscalización la Dirección de Obras debe contemplar en su organización interna los departamentos de permisos de construcción y de fiscalización, en las cuales debe contar con personal profesional y técnico capacitado para realizar estas labores.

Deseables son los profesionales como ingenieros en construcción civil, arquitectos y técnicos en construcción, todos deben tener la calidad de inspectores municipales.

2.3. Certificaciones de Obras Municipales

Los diferentes certificados otorgados por la dirección de obras municipales son utilizados para estudiar los antecedentes de construcción y urbanización, dar los permisos de ejecución de obras, conocer de los reclamos durante las faenas y dar recepción final de ellas, siempre de acuerdo a las disposiciones sobre construcción contempladas en la Ley General de Urbanismo y construcciones, la Ordenanza General, los Planes Reguladores, sus Ordenanzas Locales y las Normas y Reglamentos respectivos aprobados por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo;

A continuación veremos los principales tipos de Certificados y Formularios de solicitudes que se pueden tramitar en la Dirección de Obras Municipales, destacando los siguientes.

Certificado de Informaciones Previas

Este certificado contiene las condiciones aplicables al predio consultado de acuerdo con las normas urbanísticas, derivadas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo, e indica el número de rol de la propiedad.

Es el primer documento que debe solicitarse para conseguir Permiso de Edificación y sirve también como certificado de número y de afectación de utilidad pública del predio.

Este certificado proporciona, entre otros y según corresponda, los siguientes antecedentes:

- Número municipal asignado al predio.
- Línea oficial, línea de edificación, anchos de vías que limiten o afecten al predio, ubicación del eje de la avenida, etc.
- Declaración de utilidad pública que afecta al predio, en su caso, derivada del Instrumento de Planificación Territorial.
- Indicación de los requisitos de urbanización.
- Normas Urbanísticas aplicables al predio, por ejemplo usos de suelo; alturas de edificación; áreas de riesgo o de protección que pudieren afectarlo; contempladas en el Instrumento de Planificación Territorial; Zonas o Construcciones de Conservación Histórica o Zonas Típicas y Monumentos Nacionales, con sus respectivas reglas urbanísticas especiales; exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a utilidad pública; Declaratoria de postergación de permisos, señalando el plazo de vigencia y el Decreto o Resolución correspondiente; entre otros.

Certificado de Numero

Consiste en la obtención de un Certificado que acredite la numeración de determinada propiedad asociada a un Rol de Avaluó Fiscal.

Es la solicitud de identificación del predio a través de la asignación de número domiciliario.

Este certificado es necesario para solicitar los empalmes a diferentes servicios, tales como electricidad, agua potable, alcantarillado, entre otros.

Está dirigido a todos aquellos solicitantes de deseen acreditar el número de domicilio para distintos trámites.

Requisitos de la tramitación:

- Debe conocer el rol de Avalúo del domicilio.
- Llenar el formulario de solicitud, con todos los datos necesarios.
- Proporcionar un correo y un teléfono de contacto.

Certificado de Expropiación

Permite obtener información sobre si una propiedad está afecta a expropiación por causa de obras de la Dirección de Vialidad.

Para la obtención de este certificado, el interesado deberá contar con el Rol de la propiedad a consultar. Los roles de las propiedades se informan en los documentos de cobranza de las contribuciones o bien pueden ser solicitados en cualquier oficina del SII, presentando la dirección completa de la propiedad y su comuna.

Este certificado también es requerido por las Instituciones Financieras para tramitar y otorgar créditos hipotecarios para ciudadanos que deseen adquirir un bien raíz. Este documento es emitido indistintamente por los Municipios y los Serviu. En casos especiales, también puede ser emitido por el Ministerio de Obras Públicas.

Certificado de Deslindes

Este certificado acredita los deslindes de un predio, según los planos de loteos o subdivisión aprobados por la Dirección de Obras a solicitud de personas u empresas que tengan propiedades en la comuna.

Consiste en información y certificación de las dimensiones y las superficies oficiales de un sitio, resultantes de la aprobación de un plano de loteo, subdivisión o fusión e identifica los deslindes con terceros y calles que enfrenta. Los planos de loteo, subdivisión o fusión son aprobados y recibidas por la Municipalidad respectiva.

En casos particulares de aprobaciones realizadas por otros organismos con tuición sobre el territorio, por ejemplo materialización de expropiaciones, antiguos lotes agrícolas aprobados por el Servicio Agrícola Ganadero u otros, el solicitante debe aportar la información tanto de planos como de resoluciones inscritas en el Conservador de Bienes Raíces, conjuntamente con la solicitud para incorporar la información al Sistema de Información Geográfico DOM (Dirección de Obras), en forma previa a la certificación.

Conclusión

Como hemos visto en esta unidad, en los territorios comunales es necesario el ordenamiento urbanístico. Las políticas de ordenamiento territorial de las comunas se centran en los clásicos instrumentos previstos en la legislación urbanística, sobre todo con el objeto de planificar a nivel regional los Planes Regionales de Desarrollo Urbano.

En esta materia, la legislación urbanística chilena está claramente definida y otorga a las direcciones de obras municipales la facultad para autorizar, fiscalizar y certificar todo los permisos de urbanización y de obras de construcción a través de diferentes certificados y documentos que pasan a ser oficiales para todos los efectos legales tanto para el derecho público como para el privado.

En esta unidad revisamos los principales documentos oficiales que hacen posible la relación entre la ciudadanía y el desarrollo de las obras municipales. Revisamos también los aspectos de la fiscalización y las sanciones que se debe aplicar cuando estas no se cumplen o son violadas. Todo con el fin de lograr la coordinación necesaria entre la normativa de urbanización y la ciudadanía.

Bibliografía

Documentos

Decreto con Fuerza de Ley 548 de 1976.

Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

Ley 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades.

Ley 3.063 Rentas Municipales

Sitios Web

www.minvu.cl

www.sanjoaquin.cl

IPLACEX
TECNOLÓGICO NACIONAL

IPLACEX
TECNOLÓGICO NACIONAL

OBRAS MUNICIPALES

UNIDAD II
Estructura de la dirección de obras municipales

WWW.IPLACEX.CL

Introducción

Las Obras Municipales necesariamente deben contar con una estructura orgánica y estructurada, que sea capaz de ejecutar todas las materias propias del desarrollo urbano y para el perfecto crecimiento de una comuna en materias de construcción.

Es aquí en donde entran las Direcciones de Obras Municipales, unidades dotadas por ley de funciones y atribuciones en este ámbito. El desarrollo sustentable y armónico depende claramente de las políticas emanadas de los planos reguladores de cada comuna.

Veremos en esta unidad cómo están constituidas orgánicamente las direcciones de obras, y cómo a través de esta estructura son capaces de cumplir con sus funciones fiscalizadoras, de certificación y de permisos de obras.

Ideas fuerza

Analizaremos el Organigrama de la Dirección de Obras Municipales, veremos cuáles son las unidades que la componen, su dependencia, obligaciones y funciones. También analizaremos los requisitos que exige la ley para el nombramiento del Director de Obras y de los profesionales de apoyo.

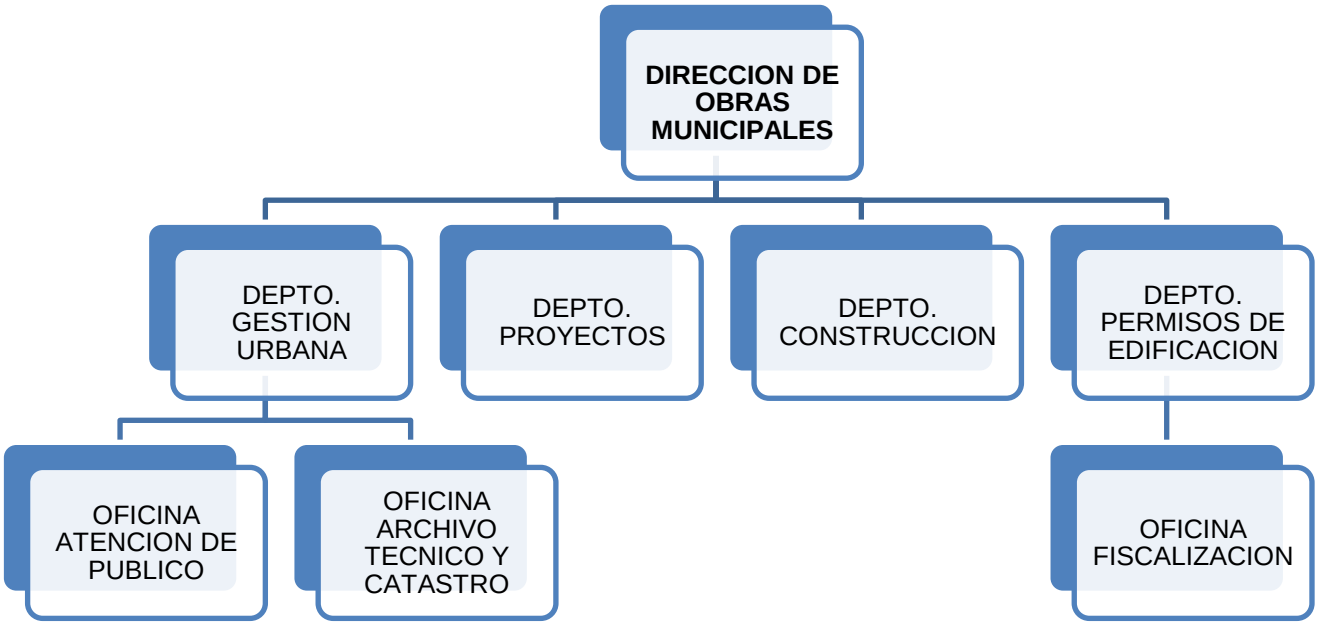
Comprender estructura administrativa de la Dirección de Obras Municipales, cómo se relaciona administrativa y estratégicamente dentro de la gestión municipal, y su importancia para el desarrollo urbano comunal.

Descripción de la Dependencia Jerárquica, veremos que su dependencias es analizada según normativa desde el punto de administrativo y desde el punto de vista funcional. Veremos su relación con la comunidad, el municipio y el gobierno central.

1. ORGANIGRAMA DIRECCIÓN DE OBRAS

Para comprender el organigrama básico de la dirección de obras municipales, es preciso reconocer los departamentos y oficinas que lo componen; éstos son:

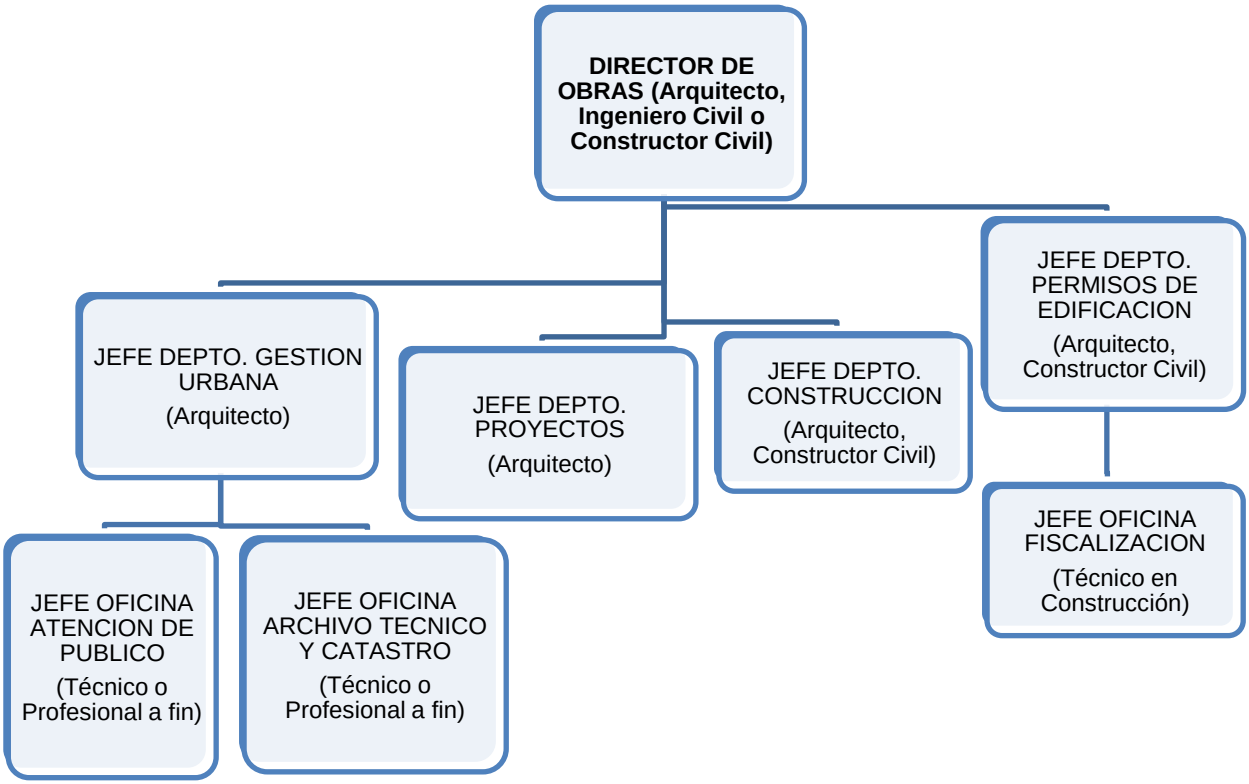
Figura 1



Fuente: Elaboración propia

Además de este organigrama, también es bueno revisar en forma jerárquica, los requisitos profesionales y técnicos exigidos por ley para los profesionales que deben cumplir funciones en la dirección de obras.

Figura 2



Fuente: Elaboración propia

1.1. Requisitos Generales para el cargo de Director de Obras

Conforme con lo dispuesto en el artículo N°10, de la ley Nº 18.883, N°54, Ley 18.575 y N°12, Ley 19.280, los directores de obras deben cumplir con los siguientes requisitos generales:

a. Ser ciudadano/a
b. Haber cumplido con la ley de reclutamiento y movilización, cuando fuere procedente, acreditándola. (Sólo para los hombres)
c. Tener salud compatible con el desempeño del cargo. (Este requisito se verifica en los postulantes seleccionados)
d. Haber aprobado la educación básica y poseer el nivel educacional o título profesional o técnico que por la naturaleza del empleo exija la ley
e. No haber cesado en un cargo público como consecuencia de haber obtenido una calificación deficiente, o por medida disciplinaria, salvo que hayan transcurrido más de cinco años desde la fecha de expiración de funciones.
f. No estar inhabilitado para el ejercicio de funciones o cargos públicos, ni hallarse condenado por crimen o simple delito.

1.1.1. Requisitos para el cargo de Director de Obras

Sin perjuicio de lo anterior y según lo establecido por la normativa, los directores de obras, deberán cumplir además con los requisitos que a continuación se señalan:

a) Perfil del Cargo

Se requiere de un profesional altamente capacitado para liderar equipos de trabajo, y para velar por el cumplimiento de las disposiciones legales que regulan las edificaciones en el territorio comunal, de su Plan Regulador Comunal y de las Ordenanzas correspondientes. Además de fiscalizar las obras en uso, aplicar normas ambientales y las demás descritas en el Art. 24 de la Ley N° 18.695.

b) Requisitos Específicos

De acuerdo al D.F.L. 458 de 1975, Art. 8°, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones, en relación con el artículo 12, N°1, letra a), de la Ley N° 19.280, el director de obras municipales debe estar en posesión del título de Arquitecto, Ingeniero Civil o Constructor Civil, otorgado por un establecimiento de Educación Superior del Estado o reconocido por éste.

Deseable conocimiento profesional y experiencia en la fiscalización, dirección y regulación de la edificación en territorios comunales.

1.1.2. Principales Funciones del Cargo

a. Velar por el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias que regulan la edificación en el territorio comunal.
b. Velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcción, su correspondiente Ordenanza, así como la del Plan Regulador comunal.
c. Fiscalizar las obras en uso, a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones legales técnicas que la rijan.
d. Aplicar normas ambientales en coordinación con el Departamento del Medio Ambiente, relacionadas con obras de construcción y urbanización.
e. Confeccionar y mantener actualizado el catastro de las obras de Urbanización y edificación realizadas en la comuna.
f. Ejecutar medidas relacionadas con la vialidad urbana y rural.
g. Dirigir las construcciones que sean de responsabilidad municipal, sean ejecutadas directamente o a través de terceros y en general aplicar las normas legales sobre construcción y urbanización en la comuna.
h. Otras funciones que el Alcalde le asigne, de conformidad a la legislación vigente, en razón de su cargo.

1.1.3. Conocimientos Técnicos deseables para el cargo

a. Dominio Ley General de Urbanismo y Construcción.
b. Conocimiento de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.
c. Conocimiento del Plan Regulador Comunal vigente.
d. Conocimiento de toda la ley y norma legal sobre Construcción, Urbanismo.
e. Manejo de herramientas computacionales de Microsoft Office nivel intermedio (Word, Excel, Outlook, Access y Power Point).

f. Conocimiento en el diseño, implementación y dominio de herramientas administrativas en control de gestión.

1.1.4. Competencias deseables para el cargo

Compromiso Organizacional: Habilidad para alinear sus propias conductas con las necesidades, prioridades y metas de la organización, actuando de manera que promuevan las metas y necesidades organizacionales.

Trabajo en Equipo: Expresa satisfacción personal por los éxitos del equipo. Se preocupa por mantener un clima armonioso entre las personas. Resuelve conflictos que puedan entorpecer las relaciones dentro del grupo. Defiende la identidad y reputación del grupo frente a otros.

Liderazgo Directivo: Toma el rol de líder de un equipo u otro grupo en pro del cumplimiento de metas y objetivos propuestos.

Orientación al Servicio Público: Poseer un compromiso personal por el ámbito social, prefiere trabajar en esa área, incluso cuando tiene otras posibilidades más atractivas desde el punto de vista económico, pero no está dispuesto a sacrificar aspectos de su vida personal.

Pensamiento analítico: Comprender una situación o problema, centrándose en detalles y desagregándola en pequeñas partes. Entender las secuencias temporales y establecer relaciones causa – efecto entre los elementos que componen la situación.

Administrador de Recursos: Procura el uso óptimo de los insumos existentes, utilizando todos los recursos para el logro de los objetivos, sin presentar falencias, ni necesidad de otros.

1.2. Funciones, objetivos y dependencia jerárquica

A continuación revisaremos las funciones y objetivos de la dirección de obras municipales, así como también de los departamentos y oficinitas que la componen.

La Dirección de Obras Municipales es una unidad dependiente del Alcalde.

Su objetivo principal es procurar el desarrollo urbano comunal y velar por el cumplimiento de las disposiciones legales que regulan las construcciones y las obras de urbanización que se ejecuten en el territorio comunal.

La Dirección de Obras tiene a su cargo los siguientes departamentos y oficinas:

a. Departamento de gestión urbana
b. Departamento de construcción
c. Departamento de permisos de edificación
d. Departamento de proyectos
e. Oficina de atención de público
f. Oficina de archivo técnico y catastro.

La Dirección de Obras Municipales tiene además las siguientes funciones:

a. Velar por el cumplimiento de las disposiciones de la ley general de urbanismo y construcciones, el plano regulador comunal y demás ordenanzas comunales pertinentes.
b. Estudiar los antecedentes y dar aprobación a los proyectos de urbanizaciones, subdivisiones, fusiones, loteos, copropiedad inmobiliaria y autorizar los conjuntos armónicos en el área comunal.
c. Otorgar los permisos de edificación y urbanización.
d. Fiscalizar la ejecución de dichas obras hasta el momento de su recepción.
e. Recibir las obras ya citadas y otorgar su recepción definitiva.

f. Dirigir las construcciones municipales que ejecuta directamente el municipio y supervigilar estas construcciones cuando se contratan con terceros.
g. Elaborar certificados de acuerdo a las exigencias de la ley general de urbanismo y construcciones.
h. Confeccionar y mantener actualizado el archivo técnico y el catastro de las obras de urbanización y/o edificación de la comuna.
i. Desarrollar sus funciones con esmero y cortesía, brindado un trato amable y cálido a los usuarios externos e internos.
j. Otras funciones que la ley señale o que la autoridad superior le asigne.

1.3. Actores de Gestión; funciones y objetivos

Para que las Direcciones de Obras Municipales puedan cumplir con sus funciones de gestión urbana deben dotarse de actores de gestión internos, los cuales son estratégicamente necesarios para la administración de las obras municipales.

A continuación revisaremos los principales actores de gestión.

1.3.1. Departamento de Gestión Urbana

Este departamento es una unidad dependiente de la dirección de obras.

El objetivo es aplicar la planificación urbana comunal de acuerdo a la normativa vigente.

Las funciones que debe cumplir este departamento son las siguientes:

a. Revisar y aprobar los proyectos de subdivisiones, fusiones, loteos, conjuntos armónicos y copropiedad inmobiliaria.
b. Emitir certificados relacionados con el plano regulador comunal y otros instrumentos legales.
c. Proporcionar información sobre la aplicabilidad del plano regulador comunal.
d. Desarrollar sus funciones con esmero y cortesía, brindado un trato amable y cálido a los usuarios externos e internos, y
e. Otras funciones que la ley señale o que la autoridad superior le asigne.

1.3.2. Departamento de Construcción

Esta oficina es una unidad dependiente de la dirección de obras.

Esta unidad tiene por objetivo dirigir y fiscalizar las construcciones que debe efectuar directamente la municipalidad, producto de la ejecución de proyectos de inversión municipal o por otros organismos del Estado, de acuerdo a la normativa vigente.

El Departamento de Construcción tiene a su cargo las siguientes funciones:

a. Dirigir las construcciones que debe efectuar directamente el municipio y confeccionar los procedimientos administrativos para los contratos que se celebren con la ejecución de los mismos
b. Supervisar las obras contratadas por la municipalidad u otros organizamos del Estado en terreno disponiendo las medidas necesarias para la correcta ejecución de las mismas.
c. Desarrollar sus funciones con esmero y cortesía, brindado un trato amable y cálido a los usuarios externos e internos
d. Otras funciones que la ley señale o que la autoridad superior le asigne.

1.3.3. Departamento de Permisos de Edificación

Este Departamento es una unidad directa y tiene a su cargo la oficina de fiscalización.

Sul objetivo es velar por el correcto desarrollo de las edificaciones en el territorio de la comuna en conformidad a la ley general de urbanismo y construcción, su ordenanza, el plano regulador comunal y otros cuerpos legales relacionados, incentivando a través de la revisión y asesoría directa la intervención en obras existentes y en nuevos proyectos, fomentando con ello la edificación y el mejoramiento de la línea arquitectónica.

Las funciones que debe cumplir este departamento son las siguientes:

a. Revisar los expedientes de edificación de acuerdo a la ley general de urbanismo y construcción, su ordenanza, el plano regulador comunal y, en general, la normativa vigente relacionada.

b. Otorgar los permisos de edificación de obras que se efectúen en la comuna y que se refieren a obras nuevas, ampliaciones, alteraciones, modificaciones, cambios de destino y otros que determinen las leyes y los reglamentos vigentes.
c. Atender solicitudes de obras menores, complementarias y todas aquellas que la ley señale.
d. Inspeccionar en terreno las obras para emitir los certificados de recepción definitiva.
e. Inspeccionar las obras en construcción.
f. Desarrollar sus funciones con esmero y cortesía, brindado un trato amable y cálido a los usuarios externos e internos.
g. Otras funciones que la ley señale o que la autoridad superior le asigne.

1.3.4. Oficina de Fiscalización

Esta oficina es una unidad dependiente del departamento de permisos de edificación.

Su objetivo es fiscalizar el cumplimiento de las disposiciones legales que atañen a la dirección de obras.

Las funciones que deberá cumplir esta oficina serán las siguientes:

a. Efectuar las inspecciones necesarias en forma periódica de las obras en ejecución y emitir informes a la dirección;
b. Inspeccionar denuncias relacionadas con las edificaciones en bienes nacionales de uso público y otras.
c. Realizar inspecciones sobre las obras en uso, a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones legales que las rigen.
d. Desarrollar sus funciones con esmero y cortesía, brindado un trato amable y cálido a los usuarios externos e internos.
e. Otras funciones que la ley señale o que la autoridad superior le asigne.

1.3.5. Departamento de Proyectos

Este departamento depende directamente de la dirección de obras.

Tiene por objeto responder a los requerimientos de diseños de proyectos solicitados por la propia municipalidad y por organizaciones sociales de la comuna.

Sus funciones son:

a. Elaborar proyectos de arquitectura en su etapa de diseño solicitados por las distintas direcciones municipales y por organizaciones sociales de la comuna.

b. Apoyo técnico a las distintas direcciones municipales en los temas relacionados con diseño de proyectos en el ámbito de la arquitectura y de acuerdo a la normativa vigente.

c. Desarrollar sus funciones con esmero y cortesía, brindado un trato amable y cálido a los usuarios externos e internos, y d) Otras funciones que la ley señale o que la autoridad superior le asigne.

1.3.6. Oficina de Atención de Público

Esta oficina es una unidad dependiente de la dirección de obras.

Su objetivo es velar por una adecuada atención al público que se dirija a la dirección para realizar trámites, requerir información, solicitar audiencias, ser atendidos por los profesionales para asesorarlos, etc.

Son funciones de esta oficina:

a. Atender al público que llega a la dirección para entregarle información, orientarles respecto a sus trámites, derivarlos a los distintos departamentos en forma expedita y eficiente.
b. Atender las solicitudes de certificados, informes técnicos, inspecciones por reclamos y cierre de pasajes.
c. Desarrollar sus funciones con esmero y cortesía, brindado un trato amable y cálido a los usuarios externos e internos.
d. Otras funciones que la ley señale o que la autoridad superior le asigne.

1.3.7. Oficina de Archivo Técnico y Catastro

Esta oficina es una unidad que depende directamente de la dirección de obras.

La oficina de archivo técnico y catastro es la encargada de tener actualizada la información respecto de permisos de edificación, urbanizaciones, obras menores, complementarias, cambios de destino, fusiones, subdivisiones, etc., y los catastros concernientes a temas de edificación y urbanización.

Son funciones de esta oficina:

a. Clasificar, ordenar y conservar los permisos de edificación y demás.
b. Proporcionar en forma rápida y eficiente la información que sea requerida.
c. Deberá mantener el lugar físico que se asigne al archivo en condiciones que permitan el debido acceso y resguardo de la información y la documentación.
d. Diseñar, implementar y mantener actualizados los catastros concernientes a temas de la dirección de obras.
e. Desarrollar sus funciones con esmero y cortesía, brindado un trato amable y cálido a los usuarios externos e internos.
f. Otras funciones que la ley señale o que la autoridad superior le asigne.

Conclusión

En esta unidad conocimos el Organigrama básico de una Dirección de Obras Municipales, comprendimos su estructura administrativa y estratégica. Vimos que sus funciones se basan en el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, del plan regulador comunal y de las ordenanzas correspondientes.

Revisamos su dependencia jerárquica, la cual se mueve desde una manera descentralizadas entre la administración municipal, y en el gobierno central mediante el ministerio de vivienda y Urbanismo.

Finalmente revisamos también sus funciones y atribuciones, las cuales se analizaron desde la administración municipales, destacándose aquellas que dicen relación con dar aprobación a las subdivisiones de predios urbanos y urbano-rurales, otorgamiento de los permisos de edificación de obras municipales, confección y mantención de la actualización del catastro de las obras de urbanización y edificación realizada en una comuna. Y en el ámbito de la fiscalización, vimos que esta se desarrolla en la supervigilancia de la ejecución de las obras hasta el momento de su recepción, y la fiscalización de las obras en uso, a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones legales y técnicas que las rijan. Finalmente revisamos la aplicación de normas ambientales relacionadas con obras de construcción y urbanización.

Bibliografía

Documentos

Decreto con Fuerza de Ley 548 de 1976.

Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

Ley 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades.

Ley 3.063 Rentas Municipales.

Ley 18.883 Estatuto Administrativo de Funcionarios Municipales.

Sitios Web

www.minvu.cl

www.sanjoaquin.cl

IPLACEX
TECNOLÓGICO NACIONAL

IPLACEX
TECNOLÓGICO NACIONAL

OBRAS MUNICIPALES

UNIDAD II
Estructura de la direccion de obras municipales

WWW.IPLACEX.CL

Introducción

En esta semana revisaremos los distintos trámites que se realizan en las Direcciones de Obras Municipales. Veremos que todos se enmarcan dentro de la normativa correspondiente a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Además, constataremos que estos trámites de obras municipales, no solo involucran a los municipios, sino que también le corresponde al Ministerio de Vivienda y Urbanismo elaborar los Formularios Únicos Nacionales en relación con cada actuación, certificado y permiso que los interesados realicen en las municipalidades correspondientes.

Analizaremos los requisitos de cada trámite y los derechos asociados a cada uno de estos. Finalmente, veremos que los formularios y trámites asociados pueden ser adquiridos por diferentes vías de comunicación.

Ideas fuerza

Entender el funcionamiento de las Direcciones de Obras, en el ámbito de sus competencias para cumplir con sus obligaciones de otorgar los permisos, certificaciones y fiscalizaciones asignadas por ley.

Analizar cada uno de los trámites relacionados con las Obras Municipales, para qué sirven, sus formularios, valores y formas de tramitarlos.

Revisar el marco normativo en el cual se sustentan estas tramitaciones, realizadas tanto por los municipios como por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

2. TRÁMITE DE PERMISOS URBANÍSTICOS

2.1. Solicitud de Aprobación de Loteo

Este trámite está dirigido a todos aquellos propietarios de terrenos que han decidido lotear. El formulario de solicitud se debe conseguir directamente en la Municipalidad o en la página web correspondiente.

El solicitante debe acudir a la Dirección de Obras de la municipalidad correspondiente y presentar un expediente que incluya la solicitud, antecedentes y planos, según corresponda. También podrá ingresarla a través de un arquitecto de turno si lo solicita, siendo atendido por orden de llegada en el horario que se informe por cada municipalidad.

El valor a pagar por este trámite dependerá de cada Municipalidad.

2.1.1. Solicitud de División Predial con Afectación a Utilidad Pública

Trámite dirigido a todos los propietarios de terreno que han decidido dividirlos. Los requisitos son el formulario de solicitud, el cual puede ser descargada de la página oficial del Ministerio de Vivienda y Urbanismo u o en la municipalidad correspondiente.

El solicitante deberá acudir a la Dirección de Obras y presentar un expediente que incluya la solicitud, antecedentes y planos, según corresponda. También podrá ingresarla a través de un arquitecto de turno si lo solicita, siendo atendido por orden de llegada en el horario que el municipio le indique.

El valor a pagar por este trámite dependerá de cada Municipalidad.

2.1.2. Autorización de Obra Preliminar Instalación de Faenas

Este trámite está dirigido a propietarios de predios que deseen realizar obras de edificación, en las cuales intervienen profesionales competentes que requieren ejecutar

la instalación de faenas durante la tramitación del Permiso de Edificación y con anterioridad a su obtención. Los requisitos son los señalados en el Artículo 5.1.3. de la O.G.U.C. y en la solicitud del formulario correspondiente.

El interesado deberá acercarse con los documentos requeridos a la Dirección de Obras Municipales en el horario correspondiente.

Por este trámite se debe pagar el derecho consignación del 10% del 1% del presupuesto al ingreso de la Solicitud y 1% del presupuesto para la obtener la autorización correspondiente.

2.1.3. Autorización de Obra Preliminar Ejecución Excavaciones

Está dirigido a los propietarios de predios que deseen realizar obras de edificación, en las cuales intervienen profesionales competentes que requieren ejecutar las excavaciones durante la tramitación del Permiso de Edificación y con anterioridad a su obtención. Los requisitos corresponden a los señalados en el Artículo 5.1.3. de la O.G.U.C. y en la solicitud del formulario correspondiente.

El solicitante debe acercarse con los documentos requeridos a la Dirección de Obras Municipales en el horario que cada municipio determine.

Por este trámite se debe pagar el derecho consignación del 10% del 1% del presupuesto al ingreso de la Solicitud y 1% del presupuesto para la obtener la autorización correspondiente

2.1.4. Autorización Cambio de Destino

Este trámite está disponible para los propietarios de inmuebles que deseen cambiar el destino de la edificación que cuenta con Permiso de Edificación y Recepción Definitiva. Los requisitos son los señalados en el Artículo 5.1.4. Punto 4 de la O.G.U.C.

El contribuyente debe acercarse con los documentos requeridos a la Dirección de Obras Municipales correspondiente en el horario que cada municipalidad señale.

Para obtener el Certificado de Cambio de Destino, se debe pagar el derecho correspondiente a 1 U.T.M.

2.1.5. Aprobación Anteproyecto de Edificación

Trámite dirigido a los dueños de los predios o promitentes compradores, que requieren obtener la aprobación de las condiciones técnico urbanísticas y de uso de suelo, previo a la tramitación de un Permiso de Edificación. Los requisitos son los señalados en el Artículo 5.1.5. de la O.G.U.C. y en formulario de solicitud dispuesto por la Dirección de Obras.

El contribuyente interesado debe acercarse con los documentos requeridos a la Dirección de Obras Municipales correspondiente en el horario que cada municipio señale.

El valor a pagar es el 10% del 1.5 % del presupuesto oficial al ingreso de la Solicitud.

2.1.6. Permiso de Obra Menor Ampliación Menor a 100 m²

Trámite a realizar por los propietarios de predios que requieran ejecutar ampliaciones con una superficie menor a 100 m². Los requisitos corresponden a los señalados en el Artículo 5.1.4. de la O.G.U.C. y en el formulario de solicitud de cada municipalidad.

Para realizar este trámite, el interesado debe acercarse con los documentos requeridos a la Dirección de Obras Municipales, en el horario que cada municipio disponga.

El Derecho a pagar es el 10% del 1.5 % del presupuesto oficial al ingreso de la Solicitud y el 1.5% del presupuesto oficial para obtener el Permiso de Obra Menor correspondiente.

2.1.7. Permiso de Edificación Obra Nueva y Ampliación Mayor a 100 m²

Trámite dirigido a aquellos propietarios de los predios que deseen ejecutar edificaciones de obras nuevas y ampliaciones con una superficie mayor a 100 m². Los requisitos son todos los señalados en el Artículo 5.1.4. de la O.G.U.C. y en el formulario de solicitud correspondiente.

El contribuyente interesado deberá acercarse a la municipalidad correspondiente con los documentos requeridos a la Dirección de Obras Municipales, en el horario señalado por cada municipio.

El valor a pagar por este trámite corresponde al 10% del 1.5 % del presupuesto oficial al ingreso de la Solicitud y al 1.5% del presupuesto oficial para obtener el Permiso de Edificación.

2.1.8. Recepción Definitiva de Obras de Edificación

Este trámite está dirigido a aquellos propietarios de predios que requieran la Recepción Definitiva de Obras de Edificaciones que cuenten con proyecto aprobado y solicitada antes habitar la construcción. Los requisitos corresponden a los señalados en el Artículo 5.2.6. de la O.G.U.C. y en a los del formulario de solicitud de cada municipalidad.

El solicitante debe acercarse con los documentos requeridos a la Dirección de Obras Municipales correspondiente, en el horario dispuesto para estos efectos.

El valor de este trámite dependerá de cada Municipalidad.

2.1.9. Permiso de Modificación de Proyecto de Edificación

Este trámite está dirigido a los propietarios de predios y profesionales competentes que deseen modificar un proyecto con posterioridad al Permiso de Edificación otorgado y antes de la Recepción Definitiva. Los requisitos son todos aquellos señalados en el

Artículo 5.1.17. de la O.G.U.C. y en el formulario de solicitud correspondiente a cada municipio.

El propietario interesado debe acercarse con los documentos requeridos a la Dirección de Obras Municipales de su comuna, en el horario que esté dispuesto por la municipalidad correspondiente.

El valor a pagar por este permiso es el 10% del 0.75% del presupuesto oficial al momento del ingreso de la Solicitud y el 0.75% del presupuesto oficial para obtener el Permiso de Modificación de Proyecto.

2.2. Trámite de Denuncias y Fiscalización

2.2.1. Atención de Inspecciones de Obras por Denuncias

Este trámite está dirigido a todos los vecinos de una comuna, además de industrias y empresas, que tengan algún problema con construcciones. El único requisito es llenar el formulario de denuncia que cada municipalidad disponga. Puede ser mediante vía electrónica o presencial.

El denunciante debe comunicarse con la Dirección de Obras por los medios que cada municipio ponga a disposición., o bien de forma personal.

Este trámite en la mayoría de los municipios, es gratuito.

2.2.2. Permisos de Demolición

Trámite dirigido a todas las personas que necesiten demoler toda o parte de su bien mueble. Los requisitos son: presentar una declaración simple de dominio del predio, en caso de demolición total debe adjuntar certificado de desratización otorgado por el servicio de salud. Debe presentar los planos de la edificación existente indicando los mt² de lo que se demolerá y lo que se conservará (si fuese una demolición parcial), Además debe ajuntar un presupuesto de la demolición, Informe de profesional competente si hay compromiso de medianera y fotocopia simple de título del profesional.

El solicitante debe acudir a la Dirección de Obras de la municipalidad correspondiente, en el horario que cada una de estas fije para estos efectos.

El valor a pagar corresponde al 1% del presupuesto total.

2.2.3. Permiso de Ocupación de Bienes Nacionales

Este trámite está dirigido a todas las personas que necesiten hacer uso de un bien público para distintas actividades de construcción. Los requisitos son; Formulario de solicitud de obra menor, si existe ocupación de calzada deberá solicitar a la Dirección de Tránsito y Transporte Público la autorización de señales. Si existe rotura de pavimento, deberá adjuntar informe favorable de parte del SERVIU. Además se deberá dejar una boleta de garantía (empresas), adjuntar croquis o plano donde se señale el espacio que ocupará con las medidas correspondientes. En la solicitud de obra menor, en el ítem de "descripción de obra menor" se debe especificar los mt² y la cantidad de días y el tipo de obra que se ejecutará. Una vez entregado el permiso este deberá permanecer en el lugar de la obra de forma visible.

Para realizar este trámite el solicitante deberá acudir a la dirección de obras que le corresponda, en el horario señalo por esta.

El valor a pagar por este derecho es 0,01 UTM x MT² x día +0,5 UTM

2.3. Trámite de Certificaciones y Regularizaciones

2.3.1. Certificado de no Expropiación

Este certificado está dirigido a todos aquellos solicitantes que deseen conocer si el terreno en consulta está o no afecto a expropiación Los requisitos son; conocer el rol de avalúo fiscal del SII de la propiedad y llenar el formulario correspondiente con toda la información solicitada.

El solicitante deberá acudir a la Dirección de Obras correspondiente al domicilio por el cual se está consultando y presentar un expediente que incluya los antecedentes y planos, según corresponda. También podrá ingresarla a través de un arquitecto de turno si lo solicita, siendo atendido en los horarios que cada municipio disponga.

El valor para este trámite depende de cada municipio.

2.3.2. Certificado de Informaciones Previas

Trámite dirigido a aquellos solicitantes que deseen conocer las condiciones urbanísticas para la edificación en un predio. Los requisitos son; conocer el rol de avalúo fiscal del SII de la propiedad y llenar el formulario correspondiente con toda la información solicitada.

El interesado debe dirigirse a la Dirección de Obras correspondiente y llenar el formulario.

El valor de este trámite es de 0,35 UTM

2.3.3. Certificado de Número

Este trámite está dirigido a todos aquellos solicitantes de quieran acreditar el número de domicilio para distintos trámites (Aguas Andinas, Chilectra, etc.). Los requisitos son; conocer el rol de avalúo fiscal del SII de la propiedad y llenar el formulario correspondiente con toda la información solicitada.

El interesado debe dirigirse a la Dom. Luego de solicitado el tiempo de respuesta será de 02 días hábiles.

El valor a pagar por este trámite corresponde a 0,07 UTM

2.3.4. Certificado de Urbanización

Es un trámite dirigido a todos los solicitantes que deseen conocer si el predio cuenta o no con los servicios básicos de urbanización. Los requisitos son; conocer el rol de avalúo fiscal del SII de la propiedad y llenar el formulario correspondiente con toda la información solicitada.

El solicitante interesado debe dirigirse a la Dirección de Obras Municipales correspondiente en el horario señalado por cada una de estas.

El valor de este trámite ces de 0,35 UTM

Conclusión

En esta unidad vimos y analizamos los trámites relacionados con las Obras Municipales. Vimos también que cada formulario contiene la información relevante para cada caso específico, detallando los antecedentes que deben adjuntarse para cada uno. Vimos que estos se constituyen como las únicas exigencias que deben ser requeridas y/o acompañadas de conformidad a la normativa de urbanismo y construcciones vigentes, a excepción de otros antecedentes cuya obligación emane expresamente de otras leyes y reglamentos, como por ejemplo la Ley de Predios Rústicos o la Ley de Monumentos Nacionales, entre otros.

Para mayor comprensión, los trámites y sus formularios fueron organizados según el tipo de actuación; Permisos, Certificaciones y Fiscalización. Finalmente cada ítem mostró los diversos formularios vinculados con las actuaciones de las Obras Municipales.

Bibliografía

Documentos

Decreto con Fuerza de Ley 548 de 1976.

Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

Ley 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades.

Ley 3.063 Rentas Municipales.

Ordenanza de derechos Municipalidad de san Joaquín.

Sitios Web

www.minvu.cl

IPLACEX
TECNOLÓGICO NACIONAL

IPLACEX
TECNOLÓGICO NACIONAL

OBRAS MUNICIPALES

UNIDAD III

Manejo de herramientas técnicas de gestión

WWW.IPLACEX.CL

Introducción

En esta Unidad hablaremos sobre cómo se relacionan las obras municipales con la comunidad. Revisaremos las normativas que rigen para las personas que deciden o les toca vivir en comunidad, ya sea en; edificios, condóminos o cites. Esto cada vez es más común en nuestro país, por lo tanto es muy importante entender que en el ámbito del estudio de esta unidad desarrollaremos los aspectos principales de la normativa aplicable a las obras municipales con las comunidades.

También es veremos que es muy importante analizar en el ámbito de la normativa de las obras municipales, a las Ordenanza emitidas por los municipios. Veremos que este tipo de norma jurídica se incluye dentro de los reglamentos, y que se caracteriza por estar subordinada a la ley. Estas ordenanzas municipales se refieren a mandatos que han sido emitidos para exigir su cumplimiento.

Ambos aspectos anteriormente mencionados son trascendentales para el desarrollo de las comunidades en el ámbito de la urbanización. Los permisos y certificados de obras son siempre necesarios para estar en regla y cumplir con la normativa de urbanización y viene a ordenar las construcciones y edificaciones y la posterior convivencia de los vecinos. Cuando esto no sucede, veremos que existen las instancias de fiscalización y multas.

Ideas fuerza

Revisar los principales aspectos del Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria, entendiendo su marco de aplicación, sus principales elementos y su importancia para el desarrollo del bien común dentro de las comunidades en copropiedad.

Entender cómo se elaboran las Ordenanzas Municipales para efectuar los cobros de derechos relacionados con las obras municipales. Veremos la amplitud para su aplicación, proceso de aprobación y la forma de ejercerla.

Revisar cómo las obras municipales, a través de la fiscalización en base a normativa permite resolver los conflictos comunitarios. Veremos también como las Municipalidades por medio de sus Direcciones de Obras y de los Juzgados de Policía Local son los encargados de aplicar la normativa

1.- REGLAMENTO DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA.

La Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, publicada en el año 1997 y actualizada en el año 2015, es la encargada de regular un régimen especial de propiedad inmobiliaria, con el objeto de establecer condominios integrados por inmuebles divididos en unidades sobre las cuales se pueda constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos.

Esta ley señala también, que los inmuebles que integran un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo, pueden ser viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros. Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra la ley en comento. Las construcciones o los terrenos con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley Nº 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que cumplan con los requisitos establecidos en la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria. Sólo las unidades que integran condominios acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra esta ley podrán pertenecer en dominio exclusivo a distintos propietarios.

La Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria indica que le corresponde al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir, mediante circulares, que se mantendrán a disposición de cualquier interesado, las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta ley y su reglamento, en materias relacionadas con autorizaciones municipales, proyectos de construcción y obras de condominios.

1.1. Conceptos Básicos

Para continuar hablando de la Ley de Copropiedades, es importante entender algunos conceptos básicos y contenidos de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria. A continuación describiremos los más importantes.

Condominios: Son construcciones o terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por esta Ley en estudio. Se distinguen en dos tipos de condominios:

Tipo A; Son las construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común, y

Tipo B; Son los predios, con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos.

Unidades: En esta ley se utilizará la expresión "unidad" para referirse a los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo.

Bienes de Dominio Común: Estos se clasifican en;

a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como terrenos de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, así como todo tipo de instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques.

b) Aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos de dominio común, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal.

c) Los terrenos y espacios de dominio común colindante con una unidad del condominio, diferente a los señalados en las letras a) y b).

d) Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios.

e) Aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el reglamento de copropiedad o que los copropietarios determinen, siempre que no sean de aquellos a que se refieren las letras a), b), c) y d).

Gastos Comunes Ordinarios: Estos son los siguientes;

a) De Administración: los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, y los de previsión que procedan.

b) De Mantención: los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, ampolletas, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, y otros análogos.

c) De Reparación: los que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos, piezas o partes de éstos.

d) De Uso o Consumo: los correspondientes a los servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos u otros de similar naturaleza.

Gastos Comunes Extraordinarios: Los gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes.

Copropietarios Hábiles: Son aquellos copropietarios que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes.

Comité de Administración: Es aquel elegido por la asamblea de copropietarios para su representación, conforme a normativa.

Administrador: Es la persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir labores de administración del condominio, conforme a la Ley, a su reglamento y al reglamento de copropiedad.

1.1.1. Requisitos y ámbitos de la Ley

Para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, los condominio deben cumplir con las normas exigidas por la Ley de Copropiedad, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio, sin perjuicio de las excepciones y normas especiales establecidas en el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, del Ministerio de Obras Públicas, y en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas.

Corresponde a los Directores de Obras Municipales verificar que un condominio cumple con lo dispuesto por la normativa y extender el certificado que declare que se está acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, haciendo constar en el mismo la fecha y la notaría en que se redujo a escritura pública el primer reglamento de copropiedad y la foja y el número de su inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces. Este certificado debe señalar las unidades que sean enajenables dentro de cada condominio.

Dentro de su ámbito de acción, la Ley señala que las construcciones o transformaciones de arquitectura que afecten el volumen de aire disponible en los espacios utilizables por las personas o en superficies destinadas a la ventilación, como asimismo, las obras que alteren las instalaciones de gas y los conductos colectivos de evacuación de gases, sean en bienes de dominio común o en las unidades de los condominios, deberán ser ejecutadas por una persona o entidad autorizada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, con el acuerdo de la asamblea de copropietarios y el permiso de la Dirección de Obras Municipales, cuando corresponda.

El propietario, arrendatario u ocupante a cualquier título de una unidad sólo podrá efectuar dentro de ésta instalaciones de artefactos a gas, de ventilaciones, de inyectores o extractores que modifiquen el movimiento y circulación de masas de aire, a través de la persona o entidad autorizada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles y previa comunicación al administrador o a quien haga sus veces.

Asimismo, las alteraciones o transformaciones que afecten a las instalaciones de ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, sean en bienes de dominio común o en las unidades de los condominios, deberán ser ejecutadas por empresas o personas que cuenten con una inscripción vigente en el registro de instaladores, mantenedores y certificadores del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y contar con el acuerdo de la asamblea de copropietarios y el permiso de la Dirección de Obras Municipales, cuando corresponda.

La tramitación de solicitudes ante la Dirección de Obras Municipales debe efectuarse conforme a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Para cambiar el destino de una unidad, se requerirá que el nuevo uso esté permitido por el instrumento de planificación territorial y que el copropietario obtenga, además del permiso de la Dirección de Obras Municipales, el acuerdo previo de la asamblea.

1.2. Ordenanzas Municipales y Cobro de Derechos

Las Ordenanzas Municipales para efectuar los cobros de derechos, están enmarcadas por la normativa contemplada en la Ley 3.063 del año 1979 sobre Rentas Municipales, específicamente el su Título VIII, el cual habla sobre los recursos municipales por concesiones, permisos o pagos de servicios.

Esta Ley especifica que son derechos municipales las prestaciones que están obligadas a pagar a las municipalidades, las personas naturales o jurídicas de derecho público o de derecho privado, que obtengan de la Administración Local una concesión o permiso o que reciban un servicio de las mismas, salvo exención contemplada en un texto legal expreso.

Las Ordenanzas Municipales de cobros de derechos tienen por objetivo regular el monto y la forma de girar los derechos municipales que deben pagar las personas naturales o jurídicas,

sean de derecho público o privado, que obtengan de la Municipalidad una concesión, un permiso o reciban un servicio.

La Ley señala que entre otros servicios, concesiones o permisos por los cuales están facultadas las municipalidades para cobrar derechos, se contemplan los siguientes:

- Los que se prestan u otorgan a través de la unidad a cargo de obras, relativos a urbanización y construcción y que se regulan, en cuanto a su naturaleza y monto de las prestaciones exigibles, por la ley general del ramo, su ordenanza general y las ordenanzas locales. Las tasas de los derechos establecidos son las máximas que pueden cobrarse pudiendo las municipalidades rebajarlas.

- Ocupaciones de la vía pública, con mantención de escombros, materiales de construcción, andamios y cierres, etc.

- Extracción de arena, ripio u otros materiales, de bienes nacionales de uso público, o desde pozos lastreros de propiedad particular.

- Instalaciones o construcciones varias en bienes nacionales de uso público.

- Derechos de propaganda que se realice en la vía pública o que sea oída y vista desde la misma. El Alcalde decretará una vez al año los valores que regirán para el año siguiente. Estos valores se pagarán en la misma época en que corresponde enterar las patentes comerciales, aplicándose las normas contenidas en el la Ley de Rentas Municipales. En el caso de altoparlantes, las Municipalidades, estarán facultadas para negar o poner término discrecionalmente a los permisos que se otorguen para este medio de propaganda.

1.2.1. Forma de establecer los Cobros y Derechos

Cada una de las Unidades Municipales debe elaborar conforme a su área de funciones, el giro de los derechos que le corresponda, según se establezca en cada Ordenanza.

Los giros y su correspondiente pago deberán hacerse previamente al inicio de la concesión o permiso o a la fecha en que se comience a prestar el servicio, o en las oportunidades que fijen las leyes o decretos Alcaldicios de cada municipio, según proceda y el vencimiento del pago se fijará en el último día del mes en que se efectúe el giro, salvo en aquellos casos en que la Ley ha fijado otros plazos.

En cada caso se debe dejar un comprobante del pago efectuado en el municipio correspondiente, con el número de boletín de ingresos y de su fecha.

Los derechos municipales contemplados en las Ordenanzas Municipales, se liquidarán y pagarán en unidades de pesos enteros. Se debe usar el valor de la U.T.M. (Unidad Tributaria Mensual) El valor de la unidad tributaria será el vigente a la fecha de efectuarse el correspondiente giro.

1.2.2. Derechos sobre Obras Municipales

Los servicios o permisos relativos a las obras municipales que se indiquen en cada Ordenanza, pagarán los derechos municipales que para cada caso se indique, en conformidad a lo dispuesto en el Artículo 42 del Decreto Ley Na 3.063, de 1979.

Algunos derechos son:

1.- Autorizaciones Preliminares

a. Autorización de Instalación de faenas (incluida o no sala de ventas), grúa, excavaciones, solicitados con posterioridad o simultáneamente al permiso.
b. Certificado de Informaciones Previas
c. Permiso de Obra Menor

2.- Resoluciones de la Dirección de Obras

a. Cambio de profesional (por función: arquitecto, constructor, calculista, ITO)
b. Cambio de propietario.
c. Designación de constructor.
d. Designación de ITO.

e. Rectificación o modificación de hoja de: Permiso, Resoluciones, Recepciones, Certificados y otros.
f. Modificación de Permisos y Planos aprobados según el Art. 5.2.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

3.- Aprobaciones De la Dirección de Obras.

a. Cambio de destino
b. Aprobación de actividad complementaria o Habilitación Parcial
c. Cambio de actividad (con o sin obras).

4.- Informes Varios

a. Informe de Zonificación
b. Informe de estado de urbanización a petición del interesado
c. Informes varios
d. Certificados varios
e. Certificado de Condiciones Iniciales

5.- Fotocopias y Planos

a. Plano Regulador: Ordenanza y copias autorizadas de los planos de edificación, usos de suelo y vialidad
b. Plano Regulador: Ordenanza y copias digitalizadas

6.- Autorizaciones.

a. Las autorizaciones que otorgue la Municipalidad para la ocupación temporal de espacios públicos y/o bienes nacionales de uso público, relacionados con trabajos de inspección, mantención, obras de construcción y/o rupturas para instalación de servicios propios del ramo de la construcción y otros similares, pagarán un derecho municipal básico por cada metro cuadrado por día de ocupación, en aceras, calzadas, áreas verdes (tierra y/o jardín) u otro tipo de infraestructura. El número de metros cuadrados, será el señalado en el permiso respectivo. Las obras de construcción que conlleven, en espacio público, rotura y/o excavación, pagarán también un derecho.

b. En caso que las obras de infraestructura afecten el normal uso de los Bienes Nacionales de Uso Público, como áreas verdes, calzadas y/o aceras, conforme a la definición del artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y previo a la iniciación de las obras, debe contar con un certificado de estado de dichos bienes, otorgado por la Dirección de Obras, en el cual se consignará las condiciones y cantidad de infraestructura existente sobre la superficie a utilizar, tales como el mobiliario urbano (escaños, basureros, topes, vallas peatonales, etc.) señalización y demarcación vial, semáforos, luminarias en postes de hormigón y/o en postes metálicos, tipos de área verde y cantidad de arbolado existente, etc., como asimismo las condiciones en que deberá restituirse el espacio público solicitado.

c. La Ocupación del Espacio Público para carga o descarga de camiones se podrá realizar en la acera (espacio entre líneas de solera y la línea oficial), veredas, calzadas y/o platabanda, conforme al croquis aprobado por la Dirección de Obras y cancelará por este concepto como derecho municipal un mínimo de 1 día de ocupación de Bien Nacional de Uso Público.

1.3. Resolución de Conflictos Comunitarios

Aquí veremos que para evitar conflictos en temas de obras municipales, existen restricciones en cuanto a los fines para los que puede ser utilizada una vivienda. Entre los temas más recurrentes que afectan a los propietarios de viviendas particulares, es el de la construcción, ampliaciones, o muros medianeros o divisorios son algunas de las problemáticas, y no siempre hay claridad de que por mucho que sea propiedad privada, no se puede construir de cualquier manera.

Lo primero que se debe tener presente es que la normativa aplicable al tema de la construcción en zonas urbanas está contenida en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción. En esta normativa se establecen los parámetros generales con los que deben cumplir los vecinos de cada comuna.

Cada comuna está obligada por ley a tener una planificación de cómo serán sus construcciones, tanto habitacionales, comerciales e industriales. De este modo, se

establecerán terrenos en los que se pueda construir con ciertos fines y otros destinados a la utilidad pública: plazas, calles, tendido eléctrico.

Los planes de urbanización pueden ser modificados de acuerdo a la planificación que haya hecho cada comuna en particular.

Para realizar alguna alteración o modificación en una vivienda se debe solicitar permiso del Director de Obras Municipales de la comuna, para obtener el permiso deben presentarse los planos de planta, e instalaciones y especificaciones técnicas firmados por el propietario y el arquitecto de la obra. Luego de ejecutada la construcción, la Dirección de Obras debe otorgar un certificado de recepción final siempre que ella se haya efectuado de acuerdo con los planos y el permiso correspondiente.

Para hacer una ampliación se debe tener en cuenta si ésta estará pegada al muro que divide la propiedad con la del vecino, será construida en altura y/o si se considera hacer ventanas o ductos de ventilación que den hacia otra casa. Con respecto de la altura que pueda tener la ampliación si no está adosada al deslinde, ésta debe asegurar condiciones mínimas de asoleamiento y privacidad, tanto a los habitantes de propiedades vecinas como a sus propios ocupantes. El máximo de alto que puede tener su mejora está determinado por la rasante.

De este modo, mientras mayor sea la distancia desde el muro divisorio a la construcción, ésta podrá tener una mayor altura. Según la Ordenanza General debe haber un distanciamiento mínimo de:

a. En construcciones de un piso: Si incluyen ventanas, puertas o ductos de ventilación (con vanos), al menos tres metros. Si es un muro sin aperturas (sin vano), 1,4 metros.

b. En construcciones de dos pisos: Si incluyen ventanas, puertas o ductos de ventilación, al menos tres metros. Si es un muro sin aperturas: 2,5 metros.

c. En construcciones de más de tres pisos: cuatro metros, tenga o no aperturas en el muro.

Respecto a las construcciones, como balcones, que se hayan hecho como agregado a la obra original, también existen ciertas normas. Así toda construcción saliente (vigas, balcones, toldos, marquesinas, cornisas, entre otros) que sobresalga de la línea oficial que es la

indicada en el plan regulador como deslinde entre propiedades particulares y bienes de uso público o entre bienes de uso público, deberá considerar a las siguientes condiciones:

a. Podrá ser construido a partir de los tres metros de altura. Nunca más abajo.

b. El Plan Regulador Comunal podrá permitir que a partir de la altura de los tres metros, existan balcones con un ancho de hasta 1,80 metros.

c. Todos los balcones o terrazas deberán ser capaces de soportar sismos y cualquier fenómeno natural que pudiera botarlos.

Uno de los conflictos más frecuentes sobre la construcción, es lo que ocurre con los muros que separan las propiedades, o muros medianeros. Por ejemplo no está claro cual de los vecinos debe asumir los costos de las obras.

Siempre que se desee hacerle alguna modificación a un muro divisorio se debe tratar de de común acuerdo. La normativa establece que este muro no puede tener más de 3,5 metros de altura, ya que si no podría provocar sombra y el mínimo es de dos metros.

Cuando se trata de hacer una primera demarcación la legislación establece que el dueño de una propiedad tiene derecho a exigir a sus vecinos que concurran a ello, haciéndose la demarcación a expensas comunes, es decir, asumiéndose los costos equitativamente. Si hay diferencias insalvables entre los vecinos, en último término se puede solicitar la intervención de la justicia.

Conclusión

En esta Unidad revisamos las Obras Municipales y su relación con la Comunidad. Vimos como es necesaria la normativa general de urbanismo y construcción, revisamos sus aspectos generales y analizamos sus aspectos específicos.

Sin duda que el hecho de vivir en comunidades y específicamente en construcciones comunes requiere de un reglamento, así revisamos también el Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria, el cual regula los derechos y deberes de los vecinos que viven en condominios, edificios, comunas, cites, etc.

Revisamos también que para construir, regularizar y fiscalizar, las obras municipales cuentan con una herramienta de gestión llamada Ordenanza Municipal de cobro de derechos. Este instrumento basado en la normativa general permite a cada municipio, de manera independiente, fijar los derechos y valores a cobrar por cada uno de los trámites relacionados con las obras de construcción.

Finalmente analizamos algunos de los conflictos y la forma cómo la normativa establece las soluciones para cada caso. Estos conflictos dicen relación básicamente con construcciones y ampliaciones y las consideraciones que se deben tener en cuenta por parte de los vecinos a la de construirlas.

Bibliografía

Decreto con Fuerza de Ley 548 de 1976.

Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

Ley 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades.

Ley 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria y su Reglamento.

Ordenanza de derechos Municipalidad de San Joaquín.

IPLACEX
TECNOLÓGICO NACIONAL

IPLACEX
TECNOLÓGICO NACIONAL

OBRAS MUNICIPALES

UNIDAD III
Manejo de herramientas técnicas de gestión

WWW.IPLACEX.CL

Introducción

En esta unidad veremos que la Ley General de Urbanismo y Construcción, contiene los principios, atribuciones, potestades, facultades, derechos, sanciones y demás normas que rigen a los organismos, funcionarios, profesionales y particulares, en las acciones de planificación urbana, urbanización y construcción.

Esta normativa, además, contiene las disposiciones reglamentarias para el procedimiento administrativo, el proceso de planificación urbana, urbanización y construcción, y los procesos técnicos de diseño y construcción exigibles.

Analizaremos las normas específicas, que contienen y definen las características técnicas de los proyectos de los planos reguladores nacionales, regionales y comunales. Estos son fundamentales, en materias de construcción y urbanización, y deben enfocarse de acuerdo a los requisitos de obligatoriedad que establece la Ordenanza General. Finalmente veremos que los procesos de elaboración y de aprobación deben ser siempre informadas validadas siempre por la comunidad.

Ideas fuerza

Revisaremos las interpretaciones del Instrumento de Planificación Territorial o Plan Regulador. Veremos que es una facultad de las Secretarías Regionales Ministeriales, en virtud de lo establecido por la normativa de Urbanismo y Construcciones.

Veremos que de acuerdo a su ámbito de acción los planos reguladores, definen los espacios urbanos de acuerdo a la relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento.

Revisaremos los planos reguladores, regionales y comunales, su estructura y base legal para funcionar como instrumento de planificación territorial.

2. PROCESO DE CREACIÓN Y ESTRUCTURA

Para entender el proceso de creación y estructura de la Planificación Urbana, diremos que la Ley General de Urbanismo y Construcción señala que este es el proceso que se efectúa para orientar y regular el desarrollo de los centros urbanos en función de una política nacional, regional y comunal de desarrollo socio-económico. Los objetivos y metas que esta política nacional establezca para el desarrollo urbanos deben ser incorporados en la planificación urbana en todos sus niveles.

La planificación urbana debe efectuarse en cuatro niveles de acción, que corresponden a cuatro tipos de áreas: nacional, regional, intercomunal y comunal. Cada instrumento de planificación urbana debe comprender un ámbito de competencia propio en atención al área geográfica que abarca y a las materias que puede regular, en el cual prevalecerá sobre los demás.

Sin embargo, estos instrumentos podrán establecer, sólo para territorios no planificados, disposiciones transitorias con carácter supletorio sobre las materias propias del otro nivel, sea éste superior o inferior, las que quedarán sin efecto al momento de entrar en vigencia el instrumento de planificación territorial que contenga las normas correspondientes a ese ámbito de competencia.

Según el Título 1 sobre Disposiciones Generales, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, la estructura del Instrumento de Planificación Territorial se refiere genérica e indistintamente al Plan Regional de Desarrollo Urbano, al Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, al Plan Regulador Comunal, al Plan Seccional y al Límite Urbano.

Entonces, entenderemos por Planificación Urbana Regional a aquella que está elaborada para orientar el desarrollo de los centros urbanos de las regiones.

La normativa señala que la Planificación Urbana Regional se realizará por medio de un Plan Regional de Desarrollo Urbano, el cual fija los roles de los centros urbanos, sus áreas de influencia recíproca, relaciones gravitacionales, metas de crecimiento urbano, etc.

Legalmente el Plan Regional de Desarrollo Urbano debe ser confeccionado por las Secretarías Regionales del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, de acuerdo con las políticas regionales de desarrollo socio-económico.

Los planes regionales de desarrollo urbano deben ser aprobados por el consejo regional y promulgados por el intendente respectivo de cada región del país, sus disposiciones deben incorporarse en los planes reguladores metropolitanos, intercomunales y comunales.

De acuerdo a la Ley, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo dispone dos sistemas de revisión del estado de los planes reguladores.

2.1. Estado de Planes Reguladores

En esta herramienta de gestión el MINVU realiza el seguimiento en su etapa de formulación o modificación, de todos los Instrumentos de Planificación Territorial del país en sus distintos niveles de planificación: Plan Regional de Desarrollo Urbano, Plan

Regulador Intercomunal o Metropolitano y Planes Reguladores Comunales o Seccionales. Expone y fiscaliza los estudios conducentes a Planes Reguladores financiados por el Programa del MINVU, como asimismo, aquellos que están financiados por otras instituciones de manera de disponer de un panorama global del país.

2.1.1. Instrumentos de Planificación Territorial

Estos instrumentos de gestión urbanística territorial corresponden a revisiones cartográficas, son una herramienta que procesa y entrega la información de los distintos instrumentos de planificación urbana. Permite visualizar, realizar e interactuar con el mapa de cada región o comuna de un modo sencillo para acceder a la información de zonificación y de uso de suelo.

Es importante señalar que la normativa indica que al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo le corresponde la planificación del desarrollo urbano a nivel nacional. También le corresponde, a través de la Ordenanza General de la presente Ley General de Urbanismo y Construcción, establecer normas específicas para los estudios, revisión, aprobación y modificaciones de los instrumentos legales a través de los cuales se aplique la planificación urbana en los niveles regionales y comunales.

2.2. Plano Regulador Regional

Para entender la planificación urbana a nivel regional, veremos que la normativa la define como aquella que orienta el desarrollo de los centros urbanos de las regiones.

Esta Planificación Urbana Regional se debe realizar por medio de un Plan Regional de Desarrollo Urbano, el cual debe fijar los roles de los centros urbanos, sus áreas de influencia recíproca, relaciones gravitacionales, metas de crecimiento, entre otros.

El Plan Regional de Desarrollo Urbano debe ser confeccionado por las Secretarías Regionales del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, de acuerdo con las políticas regionales de desarrollo socio-económico, establecido por ley.

Además los planes regionales de desarrollo urbano deben serán aprobados por el consejo regional y promulgados por el intendente respectivo de cada región, y sus disposiciones deben incorporarse en los planes reguladores metropolitanos, intercomunales y comunales.

Entonces, visto lo anterior, diremos que la Planificación Urbana Regional, es aquella que regula el desarrollo físico y urbano de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas que, por sus relaciones, se integran en una unidad urbana.

La ley establece que cuando esta unidad sobrepase los 500.000 habitantes, le corresponderá la categoría de área metropolitana para los efectos de su planificación.

La Planificación Urbana Regional o Intercomunal se debe realizar por medio del Plan Regulador Intercomunal o del Plan Regulador Metropolitano, en su caso, instrumentos constituidos por un conjunto de normas y acciones para orientar y regular el desarrollo físico del área correspondiente.

El Plan Regulador Regional está compuesto de los siguiente Instrumentos:

a. Una memoria explicativa, que contendrá los objetivos, metas y programas de acción.

b. Una Ordenanza, que contendrá las disposiciones reglamentarias pertinentes.

c. Los planos, que expresen gráficamente las disposiciones sobre zonificación general, equipamiento, relaciones viales, áreas de desarrollo prioritario, límites de extensión urbana, densidades, etc.

Para los efectos de su aprobación, modificación y aplicación, estos documentos constituyen un solo cuerpo legal.

2.3. Plano Regulador Municipal

Esta última herramienta de planificación urbana corresponde al ámbito local o comunal. Entenderemos por Planificación Urbana Comunal a la que busca el desarrollo armónico del territorio de una comuna, en especial de sus centros poblados, en concordancia con las directrices regionales de desarrollo económico y social. La planificación urbana comunal se realizará por medio del Plan Regulador Comunal.

El Plano Regulador es un instrumento elaborado por un conjunto de normas sobre adecuadas condiciones de higiene y seguridad en los edificios y espacios urbanos, y de comodidad en la relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo comercial, equipamiento y esparcimiento.

Las disposiciones de esta herramienta hablan sobre el uso del suelo o zonificación, localización del equipamiento comunitario, estacionamiento, jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y determinación de prioridades en la urbanización de terrenos para la expansión de la comuna, en función de la factibilidad de ampliar o dotar de redes sanitarias y energéticas, y demás aspectos urbanísticos.

El Plan Regulador Comunal estará compuesto de las siguientes herramientas:

a. Una Memoria explicativa, que contiene los antecedentes socio económicos como los relativos a crecimiento demográfico, desarrollo industrial y otros antecedentes técnicos que sirven como la base a las proposiciones, y los objetivos, metas y prioridades de las obras municipales básicas que se puedan proyectar.

b. Un estudio de factibilidad para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado, en relación con el crecimiento urbano que se proyecte. Este estudio debe contar con una consulta previa al Servicio Sanitario correspondiente a la Región.

c. Una Ordenanza Local que debe contener las disposiciones reglamentarias pertinentes.
d. Los planos, que expresan gráficamente las disposiciones sobre uso de suelo, zonificación, equipamiento, relaciones viales, límite urbano, áreas prioritarias de desarrollo urbano, etc.

Para los efectos de su aprobación, modificación y aplicación, estos documentos deben constituir un solo cuerpo legal.

El procedimiento para la elaboración y aprobación de los planes reguladores comunales se rige por lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcción.

El proyecto de plan regulador comunal debe ser preparado por la municipalidad respectiva. Elaborado el proyecto, le corresponde al concejo comunal su aprobación, y antes de iniciar su discusión, debe considerar:

a. Informar a los vecinos, especialmente a los afectados, acerca de las principales características del instrumento de planificación propuesto y de sus efectos, esto debe hacerse de acuerdo con lo que señale la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.
b. Realizar una o más audiencias públicas en los barrios o sectores más afectados para exponer el proyecto a la comunidad, en la forma indicada en la Ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.
c. Consultar la opinión del consejo económico y social comunal, en sesión citada expresamente para este efecto.
d. Exponer el proyecto a la comunidad, con posterioridad a la o las audiencias públicas, por un plazo de treinta días.
e. Una vez vencido dicho plazo debe consultarse a la comunidad, por medio de una nueva audiencia pública, y al consejo económico y social comunal, en sesión convocada especialmente para este efecto. En esta sesión debe presentarse un informe que resuma las observaciones recibidas.
f. Los vecinos interesados podrán formular, por escrito, las observaciones fundadas que estimen convenientes acerca del proyecto hasta quince días después de la audiencia pública a que se refiere la letra anterior.

Para todo lo anterior se debe considerar que el lugar y plazo de exposición del proyecto y el lugar, fecha y hora de las audiencias públicas deberán comunicarse previamente por medio de dos avisos publicados, en semanas distintas, en algún diario de los de mayor circulación en la comuna o mediante avisos radiales o en la forma de comunicación masiva más adecuada o habitual en la comuna.

Una vez cumplidos los trámites anteriores, el alcalde deberá presentar el proyecto para la aprobación del concejo comunal, junto con las observaciones que hayan hecho llegar los interesados, en un plazo no inferior a quince ni superior a treinta días, contado desde la audiencia pública indicada en la letra e).

El concejo municipal debe pronunciarse sobre las proposiciones que contenga el proyecto de plan regulador, analizando las observaciones recibidas y adoptando acuerdos respecto de cada una de las materias impugnadas. En caso de que se aprueben las modificaciones, debe cautelar que éstas no impliquen nuevos gravámenes o afectaciones desconocidas por la comunidad. No puede, en todo caso, pronunciarse sobre materias o disposiciones no contenidas en el proyecto, salvo que el proyecto modificado se exponga nuevamente conforme a lo dispuesto en la ley.

Una vez aprobado el proyecto aprobado debe ser remitido, con todos sus antecedentes, a la secretaría regional ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva. Esta secretaría ministerial dentro del plazo de sesenta días, contado desde su recepción, revisará el proyecto y emitirá un informe sobre sus aspectos técnicos.

Si la comuna está normada por un plan regulador metropolitano o intercomunal, el informe de la secretaría regional ministerial debe ser remitido directamente al municipio, junto con el proyecto y sus antecedentes, con copia al gobierno regional. Si el informe es favorable, el proyecto de plan regulador o de plan seccional debe ser promulgado por decreto alcaldicio.

Ahora, si el proyecto no se ajustare al plan regulador metropolitano o intercomunal, la secretaría regional ministerial de Vivienda y Urbanismo debe emitir un informe negativo y debe remitirlo, conjuntamente con el proyecto y sus antecedentes, al municipio, el cual podrá modificar el proyecto para concordarlo con el plan regulador metropolitano o intercomunal o insistir en su proyecto. En este último caso debe enviar el proyecto, con todos los antecedentes, incluido el informe negativo de la secretaría regional ministerial de Vivienda y Urbanismo, al gobierno regional para que éste se pronuncie sobre los aspectos objetados.

Si no existe un plan regulador metropolitano o intercomunal que incluya el territorio comunal, el informe de la secretaría regional ministerial de Vivienda y Urbanismo será remitido, junto con el proyecto y sus antecedentes, al gobierno regional para su aprobación por el consejo regional, con copia al municipio.

El pronunciamiento del consejo regional debe hacerse sobre la base del informe técnico de la secretaría regional ministerial. Si el informe es desfavorable, el consejo sólo podrá aprobar el proyecto mediante acuerdo fundado.

Finalmente una vez aprobado el proyecto de plan regulador en la forma establecida en la ley, este será promulgado por resolución del intendente de la región correspondiente.

Los actos administrativos que promulguen la aprobación o modificación de un instrumento de planificación territorial deben publicarse en el Diario Oficial, junto con la respectiva Ordenanza.

Los planos y la Ordenanza correspondiente deben archivarse en los Conservadores de Bienes Raíces respectivos, en la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la secretaría regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respectiva y en las municipalidades correspondientes.

La Ordenanza General contempla normas relativas a los conjuntos armónicos de edificación, en base a los cuales se podrá autorizar excepciones a la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal.

El estudio y aprobación del Plan Regulador Comunal, así como sus revisiones, reactualización y modificaciones posteriores, deben efectuarse de acuerdo con las disposiciones de esta Ley General de Urbanismo y Construcción y con las normas para confección de planes reguladores que establezca el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, según la población y rango regional de cada comuna.

En las comunas en que no exista Plan Regulador podrán estudiarse Planes Seccionales, los que debe aprobarse de acuerdo a lo indicado en la normativa de desarrollo urbano.

Conclusión

En esta unidad vimos que la planificación urbana se efectúa en cuatro niveles de acción, que corresponden a cuatro tipos de áreas: nacional, regional, intercomunal y comunal.

Cada instrumento de planificación urbana tiene un ámbito de competencia propio en atención al área geográfica que abarca y a las materias que puede regular, en el cual prevalecerá sobre los demás.

Vimos también que cada instrumento pueden establecer, sólo para territorios no planificados, disposiciones transitorias con carácter supletorio sobre las materias propias del otro nivel, sea éste superior o inferior. Estas quedan sin efecto al momento de entrar en vigencia el instrumento de planificación territorial, el cual debe contener las normas correspondientes a ese ámbito de competencia.

Finalmente explicamos que le corresponde al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo la planificación del desarrollo urbano a nivel nacional y regional. Le corresponde también, por medio de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, establecer normas específicas para los estudios, revisión, aprobación y modificaciones de los instrumentos legales a través de los cuales se aplique la planificación urbana, también en los niveles comunales.

Bibliografía

Decreto con Fuerza de Ley 548 de 1976.

Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

Ley 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades.

www.minvu.cl

IPLACEX
TECNOLÓGICO NACIONAL