



EDA / PMS / MICH / ODM / MPGC

DIVISION JURIDICA

GEA / MERZ / RRA

MINISTERIO DE HACIENDA
OFICINA DE PARTES

RECIBIDO

CONTRALORÍA GENERAL
TOMA DE RAZÓN

RECEPCIÓN

DEPART.
JURIDICO

DEP. T.R.
Y REGISTRO

DEPART.
CONTABIL.

SUB. DEP.
C. CENTRAL

SUB. DEP.
E. CUENTAS

SUB. DEP.
C.P. Y
BIENES NAC.

DEPART.
AUDITORIA

DEPART.
V.O.P., U y T.

SUB DEP.
MUNICIP.

REFRENDACIÓN

REF. POR \$

IMPUTAC.

ANOT. POR \$

IMPUTAC.

DEDUC. DTO.

MODIFICA DECRETO SUPREMO N° 47,
DE VIVIENDA Y URBANISMO, DE 1992,
ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO
Y CONSTRUCCIONES EN MATERIA DE
CADUCIDAD DE PERMISOS DE
CONSTRUCCIÓN.

SANTIAGO, 10 ENE 2022

N° 02 /

VISTO: Las facultades que me confiere el artículo 32 número 6°, de la Constitución Política de la República de Chile; la Ley N° 16.391; el D. L. N° 1.305 (V. y U), de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; el D.F.L. N° 458, (V. y U.), de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones y sus modificaciones; en especial su artículo 120; el D.S. N° 47, (V. y U.), de 1992, que Fija Nuevo Texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y sus modificaciones; y la Resolución N° 7, de 2019 de la Contraloría General de la República, y

CONSIDERANDO

1. Que, conforme al artículo 3° del Decreto con Fuerza de Ley N° 458, (V. y U.), de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, al Ministerio de Vivienda y Urbanismo le corresponde estudiar las modificaciones que requiera la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, con el propósito de actualizar sus disposiciones de acuerdo a la realidad del país y su desarrollo socioeconómico, las que se aprobarán por decreto supremo.
2. Que, la Ley General de Urbanismo y Construcciones dispone en su artículo 120 que la vigencia, caducidad y prórroga de un permiso, como asimismo los efectos derivados de una paralización de obra o la ejecución de una obra sin permiso, se sujetarán a las normas que señale la Ordenanza General.
3. Que, con tal propósito, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, aprobada por D.S. N° 47, (V. y U.), de 1992, regula la caducidad de los permisos de construcción en el artículo 1.4.17., en solo dos incisos, disponiendo que el permiso caducará automáticamente a los tres años de concedido si no se hubieren iniciado las obras correspondientes o si estas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso; disponiendo que, para tal efecto, una obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto.
4. Que, la caducidad, como forma anormal de extinción de los permisos de construcción, constituye una de las figuras jurídicas cuya verificación y efectos ha originado mayores problemas interpretativos dentro del derecho urbanístico, tanto para los administrados como para la administración activa, derivando en una creciente judicialización de casos e incerteza jurídica, advirtiéndose además, que en algunos casos la actual regulación ha propiciado la posibilidad de realizar inicios de obra que no dan cuenta de una verdadera voluntad de ejecutarlas, sino más bien, de mantener artificialmente la vigencia de un permiso.



5. Que, la situación antes expuesta se origina principalmente por la escueta regulación actual de la caducidad de los permisos de construcción, la cual no aborda suficientemente la complejidad de la materia, dificultándose con ello, además, la constatación por parte de la administración activa, de los supuestos de hecho que producen la caducidad de los permisos de construcción, al no existir obligación para el propietario de un permiso, de dar aviso sobre el inicio o paralización de la obra autorizada por el mismo, a la respectiva Dirección de Obras Municipales. Junto a lo anterior, la regulación actualmente vigente, no considera una mención expresa respecto a la forma en que opera la caducidad de permisos de proyectos cuyas obras pueden construirse por partes, conforme a la definición consagrada en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; ni tampoco regula la prórroga de los permisos conforme a lo previsto en el artículo 120 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
6. Que, con el objeto de subsanar las deficiencias detectadas en la normativa actualmente vigente, así como establecer parámetros verificables para acreditar el inicio de las obras y su paralización, se ha determinado la necesidad de introducir modificaciones al artículo 1.4.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, abordando principalmente los siguientes aspectos: el momento desde el cual debe computarse el plazo de caducidad; el hito de inicio, paralización y continuación de las obras; la regulación de la caducidad de aquellos permisos que consideran la construcción de obras por partes; la incorporación de nuevas obligaciones para el propietario de un permiso en materia de inicio, paralización y continuación de obras, así como la precisión de las obligaciones que recaen en el constructor a cargo en materia de actualización del Libro de Obras; la regulación de la prórroga de la vigencia de los permisos de construcción cuyo inicio o continuación de obras dependa de autorizaciones previas que deben ser otorgadas por otros organismos públicos, o por encontrarse estas impedidas de ser ejecutadas por una orden de paralización dictada por autoridad judicial o administrativa que no sea causa de un incumplimiento normativo por parte del propietario del permiso; y la inclusión de una mención expresa al deber de las Direcciones de Obras de constatar la ocurrencia de la caducidad de un permiso, cuando ello sea requerido por un interesado.



7. Que, con el objetivo anterior, en primer lugar, mediante las modificaciones propuestas a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones se propone diferenciar en el inciso segundo del artículo 1.4.17., el hito de inicio de la obra por tipo de permiso, e incorporar una definición de paralización de la obra, precisando que todas las menciones realizadas para estos efectos a planos o especificaciones técnicas, se refieren a aquellos que forman parte del expediente del respectivo permiso. Con el mismo objeto, se incorpora expresamente en un nuevo inciso cuarto que las demoliciones de edificaciones existentes en el predio, así como las obras preliminares cuya autorización se hubiere obtenido de acuerdo a lo establecido en el artículo 5.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no serán consideradas como inicio de obra para efectos de la aplicación del artículo 1.4.17.
8. Que, en segundo lugar, en un nuevo inciso tercero, se agrega que, en el caso de proyectos que admiten su construcción por partes, bastará el comienzo o continuación de solo una de ellas para determinar que se han iniciado o reiniciado las obras de todo el proyecto, precisándose seguidamente que para este tipo de proyectos, la caducidad del permiso por paralización de las obras por tres años, no afectará a aquellas partes del mismo recepcionadas definitivamente por la respectiva Dirección de Obras Municipales.
9. Que, en tercer lugar, se incorporan, en los nuevos incisos quinto al séptimo, nuevas obligaciones para el propietario de un permiso, y se precisan las actuaciones que debe realizar el constructor de la obra en materia de inicio, paralización y continuación de las obras autorizadas por el respectivo permiso. Para este efecto, se señala expresamente que el constructor de la obra, conforme a su obligación de mantener actualizado el Libro de Obras, de acuerdo a lo previsto en el artículo 1.2.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, debe registrar, en éste, el inicio de la obra, indicando el día, mes y año de su ocurrencia, e identificando específicamente el elemento, instalación u obra que se ha ejecutado conforme a las hipótesis reguladas en el nuevo inciso segundo del artículo 1.4.17., singularizando además los planos y/o especificaciones técnicas del proyecto, en correspondencia a las cuales se ha realizado el inicio de las obras. De igual forma, deberá dejarse constancia de la paralización y de la continuación de las obras si correspondiere. Por su parte, para el propietario del



permiso, se incorpora la obligación de dar aviso a la respectiva Dirección de Obras Municipales sobre el inicio, paralización y continuación de las obras del permiso de que se trate, dentro de un plazo establecido al efecto. El incumplimiento de estas obligaciones, conforme a la modificación introducida por este decreto al artículo 1.3.2., se considerará una infracción a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

10. Que, en cuarto lugar, se regula la prórroga de permisos de construcción en dos hipótesis. Por una parte, en los nuevos incisos décimo y undécimo, se regula la prórroga de aquellos permisos de construcción cuyo inicio o continuación de obras se hayan visto impedidos por una orden de paralización de autoridad administrativa o judicial, siempre que dicha orden no sea consecuencia de un incumplimiento normativo por parte del propietario del permiso; y por la otra, en los nuevos incisos decimo segundo y decimo tercero, se regula la prórroga de permisos de construcción cuyo inicio o reinicio de obras dependa de la obtención de algún permiso o autorización adicional, otorgado por otro órgano de la Administración del Estado. En ambos casos se regula la duración de dicha prórroga, la forma en que deben acreditarse ante la Dirección de Obras Municipales las circunstancias que la producen, y se establece la obligación de archivar en el legajo de antecedentes, que conforman el expediente respectivo, los documentos que acreditan dichas circunstancias, consignándose en un nuevo inciso decimo cuarto que el incumplimiento de los plazos señalados al efecto para ser cumplidos por la Dirección de Obras Municipales en materia de prórroga de permisos, constituirá una contravención a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
11. Por su parte, en el inciso final del artículo 1.4.17. se agrega una mención expresa al deber de las Direcciones de Obras Municipales de constatar la ocurrencia de la caducidad de un permiso de construcción cuando esta actuación sea requerida por una parte interesada.
12. Que, finalmente, se incorpora una disposición transitoria en cuya virtud las modificaciones introducidas a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones a través del presente decreto, no serán aplicables a las solicitudes de permiso que hubiesen ingresado a la respectiva Dirección de Obras Municipales, con anterioridad a su entrada en vigencia, salvo en aquello que



se refiere a la prórroga de permisos regulada en los nuevos incisos décimo a décimo tercero.

13. Que, conforme a lo dispuesto en el artículo 8° de la Resolución Exenta N° 3288, (V. y U.), de 2015, que aprueba la Norma General de Participación Ciudadana del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y de sus Secretarías Regionales Ministeriales, y atendida la naturaleza de las modificaciones que da cuenta el presente decreto, estas fueron expuestas en consulta pública efectuada entre el día 30 de julio y el día 30 de agosto, ambas fechas del año 2021. En razón de lo anterior,

DECRETO:

ARTÍCULO ÚNICO.- Modifícase la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cuyo texto fue fijado por el D.S. N° 47, (V. y U.), de 1992, en la siguiente forma:

1. Modifíquese el artículo 1.4.17., de la siguiente forma:
 - 1.1. Reemplácese en el inciso primero, a continuación de la palabra “años”, la frase “de concedido” por “contados desde su notificación al propietario”.
 - 1.2. Reemplácese el inciso segundo por el siguiente:

“La fecha en que se entenderán iniciadas las obras estará determinada por el tipo de permiso, conforme al siguiente detalle:

- a) Permiso de edificación para obra nueva:
Las obras del permiso se entenderán iniciadas cuando comience la construcción o instalación de algún elemento estructural de fundación, especificado en los planos del permiso otorgado, una vez realizadas las excavaciones o movimientos de tierra que fueren necesarios para la ejecución de dicho elemento.

Estos elementos estructurales de fundación pueden corresponder a cimientos de hormigón o albañilería, zapatas, losas, pilares, pilotes u otro elemento que forme parte de la cimentación del proyecto al terreno.



Sin perjuicio de lo anterior, las obras también se entenderán iniciadas cuando comience la construcción o instalación de alguno de los elementos estructurales de contención del proyecto y/o de los terrenos, edificaciones u obras de urbanización colindantes, destinadas a resguardar la estabilidad y seguridad estructural de proyectos, terrenos, edificaciones u obras de urbanización colindantes, siempre que se encuentren indicados en los planos, especificaciones técnicas y/o proyecto de cálculo estructural del permiso otorgado, una vez realizadas las excavaciones o movimientos de tierra que fueren necesarios para la ejecución de tal elemento.

Estos elementos estructurales de contención del proyecto y/o de los terrenos, edificaciones u obras de urbanización colindantes pueden corresponder a muros pantalla, muros de tipo berlinés, pilas de entibación o de socalzado, pilotes prefabricados u otro elemento que forme parte de una estructura o sistema de contención de edificaciones, o estabilización de taludes mediante pantallas, anclajes elementos de arriostramiento, u otros que defina el profesional competente de acuerdo al proyecto.

En el caso de permisos que no consideren dentro del proyecto aprobado elementos estructurales de fundación, ni la ejecución de obras destinadas a resguardar la estabilidad y seguridad estructural del proyecto y/o de los terrenos, edificaciones u obras de urbanización colindantes, las obras del permiso se entenderán iniciadas cuando comience la construcción o instalación de alguno de sus elementos estructurales señalados en las especificaciones técnicas y/o en los planos del permiso aprobado.

b) Permiso de ejecución de obras de urbanización: Si el permiso solo contempla la ejecución de obras de urbanización, las obras se entenderán iniciadas cuando comience la construcción de alguna de las siguientes obras o instalaciones: redes de agua potable, alcantarillado, de aguas servidas, aguas lluvias o aguas grises, redes de electrificación subterránea, gas, pavimentación y obras de defensa del terreno, especificadas en los planos del permiso otorgado, una vez realizados los movimientos de tierra, compactaciones o excavaciones que fueren



necesarios para la ejecución de tal obra o instalación.

En caso de requerirse obras destinadas a resguardar la estabilidad y seguridad estructural del proyecto, y/o de los terrenos, edificaciones u obras de urbanización colindantes de acuerdo al permiso otorgado, se procederá para todo efecto, de acuerdo a lo establecido en el párrafo tercero y cuarto de la letra precedente.

c) Permiso que contempla la construcción de obras de urbanización y de edificación de forma simultánea: Las obras se entenderán iniciadas cuando comience la ejecución material tanto de las obras de edificación como de urbanización, especificados en los planos y especificaciones técnicas del o los permisos otorgados, de conformidad a lo establecido en las letras a) y b) precedentes.

d) Permiso de obra menor; de ampliación; de alteración, reparación o reconstrucción y cualquier otro permiso que contemple la ejecución de obras: Las obras se entenderán iniciadas cuando comience la ejecución material de cualquiera de las partidas de obra especificadas en los planos y especificaciones técnicas del proyecto del permiso otorgado.

e) Permiso de demolición: Para el permiso de demolición, sea esta total o parcial, las obras se entenderán iniciadas una vez que se haya comenzado la remoción de cualquier elemento estructural de la construcción que se demuele, tales como muros soportantes de albañilería, pilares, vigas, losas, u otro elemento estructural.

Para estos efectos, no será considerado como inicio de obras, el retiro de los elementos no estructurales de la construcción, tales como muebles, puertas, ventanas, vidrios, tabiquería o planchas de cubierta.

1.3. Incorpórase a continuación del inciso segundo, los siguientes nuevos incisos tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo, octavo, noveno, décimo, undécimo, duodécimo, decimo tercero, décimo cuarto y décimo quinto:

“Si el proyecto, de acuerdo a sus planos aprobados y especificaciones técnicas, contempla la ejecución de obras de edificación y/o urbanización, que puedan



repcionarse independientemente, esto es, si se trata de un proyecto que admite la construcción por partes, bastará el comienzo o continuación de sólo una de ellas para determinar que se han iniciado o reiniciado las obras de todo el proyecto. En el caso anterior, de proyectos que admiten la construcción por partes, la caducidad del permiso por paralización de las obras por tres años, no afectará a aquellas partes del proyecto recepcionadas definitivamente por la respectiva Dirección de Obras Municipales.

La demolición de las edificaciones existentes en el predio, que fueren necesarias para la construcción de las obras de que trate el permiso de edificación y/o urbanización, sin perjuicio de tramitarse sus respectivos permisos o autorizaciones según el caso, no será considerado como inicio de obra. Asimismo, la ejecución de obras preliminares, de conformidad a lo preceptuado en el artículo 5.1.3., no será considerado como inicio de obras.

El inicio de las obras deberá quedar registrado por el constructor a cargo de la ejecución de las mismas, en el respectivo Libro de Obras, conforme a lo establecido en el artículo 1.2.7. de esta Ordenanza. El registro en el Libro de Obras deberá indicar el día, mes y año del inicio de la obra, e identificar cuál es el elemento, instalación u obra que se ha ejecutado conforme a los casos regulados en el inciso segundo de este artículo, individualizando los planos y/o especificaciones técnicas respectivas en concordancia a los cuales se ha realizado el inicio de las obras. De la misma forma, deberá dejarse constancia de la paralización de las obras y de la continuación de las mismas, si correspondiere.

Una vez notificada la obtención del permiso a su propietario y antes de la fecha de caducidad del mismo, el propietario deberá informar a la Dirección de Obras Municipales el inicio de las obras acompañando copia de la respectiva anotación en el Libro de Obras, lo cual deberá efectuarse dentro del plazo de 10 días contados desde ocurrido el inicio de las obras, y archivarse en el legajo de antecedentes del permiso, referido en el artículo 5.1.16 de esta Ordenanza.

De igual forma, si se paraliza la construcción de las obras contempladas en el respectivo permiso, el propietario del permiso deberá informar de este hecho a la Dirección de Obras Municipales,



adjuntando copia de la respectiva anotación en el Libro de Obras. La misma información deberá ingresarse por parte del propietario del permiso a la Dirección de Obras Municipales, en caso de continuación de las obras. La entrega de la información mencionada a la Dirección de Obras Municipales deberá efectuarse dentro del plazo de 10 días contados desde la ocurrencia de la paralización o continuación de las obras, según corresponda.

Para estos efectos, se entenderá por paralización de obra, la detención de la ejecución de todas las partidas que forman parte de la obra de acuerdo a lo especificado en el permiso otorgado, por más de 30 días. Para los mismos efectos, una obra se entenderá reiniciada cuando se retome la construcción de cualquiera de sus partidas, de conformidad a los planos y especificaciones técnicas del permiso otorgado, y a lo registrado en el respectivo Libro de Obras.

Las menciones efectuadas en los incisos precedentes a los elementos, obras o partidas indicados en los planos y especificaciones técnicas, deben entenderse siempre referidas a los planos, planos de estructura y/o especificaciones según corresponda, que forman parte del expediente del respectivo permiso otorgado por la Dirección de Obras Municipales, y sus modificaciones.

Tratándose de proyectos cuyo inicio o continuación de las obras se hayan visto impedidos en virtud de una orden de paralización impartida por la autoridad judicial o administrativa competente, los plazos señalados en el inciso primero se prorrogarán por el mismo número de días que dure dicho impedimento, siempre que dicha orden de paralización no derive ni sea consecuencia de un incumplimiento normativo por parte del propietario del permiso.

En los casos referidos en el inciso precedente, el propietario del permiso deberá informar el impedimento a la Dirección de Obras Municipales dentro del plazo máximo de 10 días contados desde la notificación de la orden de paralización, acompañando copia de la resolución judicial o del acto administrativo donde conste que las obras no pueden iniciarse o continuar su ejecución. Asimismo, deberá informar la finalización del impedimento, acompañando copia de la correspondiente



resolución judicial o acto administrativo, dentro del plazo de 10 días contados desde que la respectiva resolución o acto administrativo le sea notificado. Todo lo anterior, con el objeto que la Dirección de Obras Municipales constate, mediante resolución fundada y dentro del plazo máximo de 15 días, contados desde la entrega por parte del propietario de todos los documentos y antecedentes precedentemente mencionados, el inicio y término de la prórroga del plazo de caducidad. La documentación señalada en este inciso deberá archivarse en el legajo de antecedentes del permiso, referido en el artículo 5.1.16. de esta Ordenanza

Tratándose de proyectos cuyo inicio o reinicio de obras dependa de la obtención de algún permiso o autorización adicional otorgado por otro órgano de la administración del Estado, el propietario del permiso podrá solicitar la prórroga del plazo señalado en el inciso primero si, habiendo ingresado la solicitud del respectivo permiso o autorización adicional con, al menos, doce meses de antelación respecto de la fecha de caducidad del permiso, ésta se encontrare aún en trámite. En tal caso, el propietario del permiso podrá solicitar a la Dirección de Obras correspondiente la referida prórroga, desde los sesenta días previos a que opere la caducidad del permiso y hasta los treinta días previos a que ocurra tal hecho, acompañando copia de la solicitud de permiso o autorización adicional ingresada ante otro órgano de la administración del Estado y los demás antecedentes que acrediten que dicha solicitud se encuentra pendiente.

La Dirección de Obras Municipales respectiva, dentro del plazo máximo de 15 días contados desde la recepción de los antecedentes señalados en el inciso precedente, constatará, mediante resolución fundada, la prórroga, si la solicitud cumple con los requisitos antes mencionados, por seis meses adicionales, contados desde la fecha original de caducidad del permiso.

El incumplimiento por parte del Director de Obras Municipales de los plazos establecidos en los incisos undécimo y décimo tercero del presente artículo, constituirá una contravención a esta Ordenanza General para efectos de lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.



La documentación señalada en los incisos undécimo, décimo segundo y décimo tercero deberá archivar en el legajo de antecedentes que conforman el expediente municipal del permiso respectivo. A solicitud de parte, la Dirección de Obras Municipales respectiva deberá verificar si ha operado la caducidad de un permiso conforme a las reglas establecidas en este artículo, dejando constancia de ello mediante resolución fundada. Dicha resolución deberá ser notificada al propietario del permiso y al solicitante, en caso que la solicitud hubiese sido efectuada por un tercero, quienes dispondrán de un plazo de quince días para formular sus alegaciones. Vencido ese plazo, la Dirección de Obras Municipales, deberá pronunciarse sobre éstas, ratificando la constatación de la caducidad o declarando la vigencia del permiso, si procede. Con todo, la caducidad del permiso se producirá de manera automática si concurren los supuestos dispuestos en este artículo, limitándose la resolución emitida por el Director de Obras Municipales a constatar que tales supuestos se verifiquen”.

2. Modifíquese el artículo 1.3.2. de la siguiente forma.

Agréguese el siguiente nuevo numeral 13°:

“13° El incumplimiento de la obligación dispuesta en el artículo 1.4.17. de esta Ordenanza, de informar, tanto el inicio como la paralización y la continuación de las obras según corresponda, dentro de los plazos establecidos para ello en el mencionado artículo.”.

ARTÍCULO TRANSITORIO: La modificación introducida por el presente decreto al artículo 1.4.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no regirá para las solicitudes de permisos ingresadas a la Dirección de Obras Municipales con anterioridad a su entrada en vigencia, salvo en aquello que dice relación con las prórrogas de plazo reguladas en los incisos décimo, undécimo, décimo segundo y décimo tercero del referido artículo modificado.



Anótese, tómese razón y publíquese.


SEBASTIÁN PIÑERA ECHENIQUE
PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA


FELIPE WARD EDWARDS
MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO



DISTRIBUCIÓN:
CONTRALORÍA
DIARIO OFICIAL
GABINETE MINISTRO
SUBSECRETARÍA
DIVISIONES MINVU
CONTRALORÍA INTERNA MINVU
AUDITORÍA INTERNA MINVU
SEREMI MINVU (TODAS LAS REGIONES)
SERVIU (TODAS LAS REGIONES)
SIAC
OFICINA DE PARTES