

DDU 474

CIRCULAR ORD. N° 0599 /

MAT.: Decreto Supremo N° 13 (V. y U.) del 03.06.2021, D.O. 28.02.2022, que modifica Decreto Supremo N° 47 (V. y U.) de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, respecto de obras exceptuadas de permiso.

**PERMISOS, APROBACIONES Y RECEPCIONES;
EDIFICACIÓN. EXENCIÓN DE PERMISO.**

SANTIAGO, 29 DIC 2022

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. Conforme a las facultades establecidas en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), se ha estimado necesario emitir la presente circular a propósito de la entrada en vigencia del Decreto Supremo N° 13 (V. y U.) del 03.06.2021, publicado en el Diario Oficial el 28 de febrero de 2022, que, modificó los artículos 1.1.2., 1.3.2., 1.4.1., 2.1.24., 5.1.2. y 5.1.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), en materias relativas a definiciones; la relación entre el uso o destino de una obra de urbanización o edificación con su correspondiente autorización o permiso; exención de permisos para aquellas obras de carácter no estructural al interior o en la fachada de una edificación existente; el cambio de destino y la modificación de destino o actividad; y el informe previo favorable de la Dirección de Obras Municipales para el otorgamiento de patentes municipales que señala el artículo 58° de la citada Ley General.
2. En efecto, el citado Decreto Supremo N° 13 modificó en el artículo 1.1.2. de la OGUC las definiciones de los términos "*Alteración*", "*Obra menor*", "*Reconstrucción de una edificación*" y "*Reparación*"; e incorporó a su vez las definiciones de "*Edificación existente*", "*Cambio de destino*" y "*Modificación del destino o actividad*".
3. Por otro lado, y en relación al nuevo inciso cuarto incorporado al artículo 1.4.1. de la OGUC, se modificó el artículo 1.3.2., sustituyendo su numeral 6, para establecer que constituye una infracción a las normas contenidas en la LGUC y en su Ordenanza General, tanto el cambio de destino de una vivienda a otro destino sin la respectiva autorización, así como efectuar la modificación del uso o destino de una edificación, sin el correspondiente permiso.

Asimismo, y en relación a la sustitución del numeral 1. del artículo 5.1.2., constituye igualmente una infracción a las normas que establece dicho numeral, no presentar en la Dirección de Obras Municipales el expediente con la documentación y antecedentes a que se refiere este nuevo numeral 1, una vez finalizadas las respectivas obras exceptuadas de permiso.

4. La incorporación de un nuevo inciso cuarto en el artículo 1.4.1., tuvo por objeto aclarar la correlación que existe entre el uso o destino que se le da a una obra de urbanización o edificación con su correspondiente permiso conforme al artículo 116° de la LGUC.
5. Por su parte, se incorporó un inciso final al artículo 2.1.24. de la OGUC a fin de establecer que en la elaboración del informe previo favorable a que se refiere el artículo 58° de la LGUC, tendiente a la obtención de una patente municipal, el Director de Obras Municipales deberá verificar que la actividad económica que se pretende desarrollar en el respectivo predio, es concordante con los usos de suelo admitidos en el Instrumento de Planificación Territorial respectivo, debiendo resolverse en el plazo de 7 días, remitiendo dicho informe a la unidad de rentas y patentes del municipio correspondiente, para su posterior resolución.
6. En el artículo 5.1.2. de la OGUC, y conforme establece el inciso primero del citado artículo 116° sobre las obras exceptuadas de permiso, se sustituyó el numeral 1 ampliando la hipótesis de exención a las obras de carácter no estructural al interior o en la fachada de una edificación existente, con la condición de que no implique o suponga la ampliación de superficie, la modificación de la carga de ocupación, el cambio de destino o la modificación del destino o actividad.

Junto a la sustitución del numeral 1, se sustituyeron además los numerales 3 y 5 ampliando y precisando los casos de exención de permiso; se agregó un numeral 8 sobre obras de jardinería y ornato, previniendo así el incumplimiento de otras normas relativas a las exigencias de urbanización; e incorporándose un nuevo inciso final, el cual precisa que la ejecución de las obras que no requieren permiso no exime al propietario del cumplimiento de todas y cada una de las normas legales, reglamentarias y técnicas aplicables a esas obras.

7. Finalmente, se modificó la letra B del numeral 1 del artículo 5.1.4. de la OGUC para relacionarlo con la modificación del término "*obra menor*" y la sustitución del numeral 1 del artículo 5.1.2. antes citado.
8. Del texto de la presente modificación, es posible resaltar las siguientes materias respecto del numeral 1 del artículo 5.1.2. y el inciso cuarto del artículo 1.4.1. antes citados:

- a) Con la incorporación de un nuevo inciso cuarto al artículo 1.4.1. de la OGUC, se aclara que, como regla general, con el permiso de urbanización o edificación señalado en el artículo 116° de la LGUC, se aprueba a su vez el uso o destino que se le dará a las obras una vez recepcionadas, el cual debe ser concordante con el uso de suelo establecido en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial. Por lo anterior, para modificar ese uso o destino posteriormente, se requerirá el permiso del Director de Obras Municipales, quien, en el respectivo

trámite, verificará previamente que el nuevo uso o destino propuesto es concordante con el uso de suelo establecido en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial; sin perjuicio de verificar el resto de las normas que en cada caso corresponda.

Así, y en virtud del inciso segundo del artículo 145° de la LGUC, no podrá cambiarse el destino de vivienda aprobado en el respectivo permiso, sin mediar la autorización previa del Director de Obras Municipales; autorización que está reglamentada en el número 4. del artículo 5.1.4. de la Ordenanza General y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 4.2.2. de la misma Ordenanza.

Igualmente, y en virtud del mismo artículo 116°, y además del inciso primero del citado artículo 145°, no podrá modificarse el uso o destino de una edificación, cuyo destino no sea vivienda, sin mediar un nuevo permiso del Director de Obras Municipales, pudiendo ser éste de obra menor, reconstrucción, reparación, alteración o ampliación; los cuales se encuentran reglamentados en los artículos 5.1.4. y 5.1.6. de esa misma Ordenanza.

Por lo anterior, cambiar el destino de vivienda a otro sin la respectiva autorización o modificar el uso o destino sin el correspondiente permiso, constituyen una infracción a las disposiciones de la citada Ley General y su Ordenanza, según señala el numeral 6 del artículo 1.3.2. de dicha Ordenanza.

- b) El nuevo numeral 1 del artículo 5.1.2. de la OGUC, amplía la exención de permiso, originalmente aplicable sólo a las obras de carácter no estructural que se ejecutaban al interior de una vivienda, abarcando ahora a las obras al interior o en la fachada de edificaciones existentes, entendidas estas últimas conforme a la definición incorporada en el artículo 1.1.2. de OGUC; obras que pueden incluir o corresponder a la modificación de instalaciones o de tabiques no soportantes, y siempre que no impliquen a su vez e indistintamente:
- i) ampliación de superficie,
 - ii) modificación de la carga de ocupación, o
 - iii) cambio de destino o la modificación del destino o actividad.
- Sobre este último requisito, cabe aclarar que al incorporar en el aludido artículo 1.1.2. las definiciones correspondientes a "cambio de destino" así como "modificación del destino o actividad" se establece la diferencia entre ambos conceptos, sus alcances y la forma de su tramitación.
- c) Si las referidas obras no requieren permiso y se ejecutan en edificaciones existentes que no están destinadas a vivienda, al finalizar dichas obras, el propietario, deberá presentar un expediente a la Dirección de Obras Municipales, adjuntando los antecedentes y documentos descritos en el numeral 1 del artículo 5.1.2. con los cuales acredita el cumplimiento de todas y cada una de las normas legales, reglamentarias o técnicas aplicables a estas obras, y de la forma en que estas normas señalan, y que el arquitecto declara en su informe señalado en la letra d) del mismo numeral 1; correspondiendo a esa entidad municipal revisar tanto la completitud del expediente como la correspondencia entre los documentos y antecedentes que deban presentarse de acuerdo a las normas legales, reglamentarias o técnicas antes declaradas en el aludido informe.

Conforme lo anterior, la denegación de archivo de este expediente se producirá cuando falte alguno de los documentos o antecedentes que deban ser presentados o no haya correspondencia entre éstos; advirtiéndose que en esta circunstancia resulta improcedente que el Director de Obras Municipales emita un acta de observaciones.

- d) Si el arrendatario de la respectiva unidad, local o edificio existente es quien ejecuta las obras y presenta este expediente, bastará que éste adjunte en dicho expediente el mandato del propietario para ambos fines.
- e) Cabe advertir que, el aludido expediente archivado en la respectiva Dirección de Obras Municipales permitirá al propietario posteriormente, y frente a una fiscalización de esa entidad municipal, de la Autoridad Sanitaria, la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, el Ministerio Público u otro organismo del Estado con facultades de fiscalización o investigación, acreditar el cumplimiento de las normas legales, reglamentarias o técnicas aplicables a aquellas obras y de la concurrencia de los profesionales competentes o técnicos responsables en las mismas; pudiendo esa fiscalización corresponder a las normas de relativas al uso del suelo, seguridad general, seguridad contra incendio y accesibilidad universal que correspondan; copropiedad inmobiliaria, monumentos nacionales, electricidad y combustibles, sanitarias, condiciones sanitarias y ambientales básicas en los lugares de trabajo, las aplicables a locales escolares, entre otros casos posibles.
- f) Asimismo, para mayor resguardo, es del todo posible que el propietario, al momento de entregar este expediente en la Dirección de Obras Municipales presente una copia del mismo para ser timbrada y fechada, y quede en su poder. Quedando por su parte, el expediente original archivado en la aludida Dirección de Obras Municipales.
- g) Al respecto es dable advertir que, si bien las obras comprendidas en los numerales del artículo 5.1.2. de la OGUC están exceptuadas de requerir permiso, las señaladas en su numeral 1, sí deberán cumplir además con el trámite simplificado consistente en entregar el expediente señalado en dicho numeral. El hecho de no ingresar este expediente en la Dirección de Obras Municipales, constituye en sí una infracción conforme establece el numeral 13 del artículo 1.3.2. de la aludida Ordenanza General.

Cabe advertir adicionalmente, que aun cuando las obras comprendidas en el numeral 1 del artículo 5.1.2. están exceptuadas de requerir permiso, sí están afectas a la inspección de la Dirección de Obras Municipales, sea durante su ejecución o cuando se encuentren terminadas y en uso; facultad que incluye verificar que estas obras se encuentran bajo los supuestos que establece este numeral 1, sin perjuicio de verificar las normas señaladas en el artículo 5.2.9. de la misma Ordenanza General que correspondan. En consecuencia, estas obras en particular están igualmente afectas a un proceso sancionatorio conforme señalan los artículos 20 y 21 de la LGUC de comprobarse algunas de las infracciones señaladas en el artículo 1.3.2. de esa misma Ordenanza.

h) Sobre la necesidad de tramitar la modificación de destino con la solicitud de permiso de reconstrucción, reparación, alteración o bien, ampliación, en circunstancias que no habría obras, es dable aclarar que, en opinión de esta División siempre para pasar de un uso o destino a otro, máxime si hay una nueva carga de ocupación, habrá por tanto obras que ejecutar vinculadas a las normas de seguridad, seguridad contra incendios, accesibilidad universal y aquellas relativas a las instalaciones de agua potable, alcantarillado, electricidad, gas, telecomunicaciones, entre otros casos posibles. Aquellas obras podrían corresponder, por ejemplo, a ampliar el ancho de la entrada del respectiva unidad o local para efectos de cumplir la normativa de accesibilidad universal; instalación de baños y su habilitación, tanto para personal dependiente y público en general; modificación de tabiquería interna para definir un área de atención de público; definición de transparencia de vitrinas; entre otras obras de similar naturaleza.

9. Respecto de las modificaciones introducidas al artículo 5.1.2. de la OGUC, debe precisarse que con el nuevo numeral 3 se amplió la exención de permiso no solo a cierros interiores, sino también a los muros divisorios que separan dos propiedades distintas, y a cierros exteriores frente al espacio público; sin perjuicio que en este caso se cumpla con la altura, porcentaje de transparencia y otras características que se hayan establecido en el respectivo Plan Regulador Comunal.

En el nuevo numeral 5 se definen y agregan casos de instalaciones interiores o exteriores adicionales a las reglamentariamente requeridas en una edificación existente, que no demandarían permiso conforme al artículo 5.1.1. de la OGUC. Asimismo, se incorpora en la exención de permiso, a las instalaciones exteriores en una vivienda para el servicio de ésta, correspondientes a paneles solares térmicos, paneles solares fotovoltaicos u otras instalaciones de generación de energía.

En último lugar, se agrega en el numeral 8, la excepción de permiso a las obras de jardinería y ornato en predios privados, incluyendo su solución de riego; haciendo la salvedad que estas obras no pueden corresponder a obras de urbanización a las que se refiere el artículo 3.2.11. de la Ordenanza General.

10. Finalmente, es dable advertir que, conforme señala el inciso primero del artículo 1.4.2. de la OGUC, en todos los casos previstos en los numerales del artículo 5.1.2. la ejecución de las obras que no requieren del permiso del Director de Obras Municipales, no exime al propietario de dar cumplimiento a todas y cada una de las normas legales, reglamentarias o técnicas aplicables a estas obras, así como tampoco lo exime de la obligación de contar con los profesionales competentes o técnicos responsables que señale la misma normativa, según se desprende de lo establecido en el inciso final del artículo 5.1.2. antes referido.

Así, y tratándose de obras que no requieren permiso conforme señalan los numerales del artículo 5.1.2., y que correspondan a obras en edificaciones existentes cuya ejecución requiere la autorización previa de la correspondiente Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo o del Consejo de Monumentos Nacionales, conforme establecen el inciso segundo del artículo 60 de la LGUC o la Ley 17.288 sobre Monumentos Nacionales, respectivamente, por realizarse en inmuebles o áreas de protección de recursos de valor patrimonial

cultural, y por tanto en bienes jurídicamente protegidos, se deberá dar cumplimiento a dicho trámite de autorización, según corresponda, aun cuando las obras que se requiera ejecutar se encuentren exentas de permiso; debiendo incorporarse la mencionada autorización en el expediente que debe ingresarse en la respectiva Dirección de Obras Municipales de conformidad a lo preceptuado en el numeral 1 de ese artículo.

Lo mismo puede concluirse respecto de obras que aun cuando no requieren permiso, en caso que las obras se ejecuten en un recinto o local que corresponda a una unidad de un condominio acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, caso en el cual será requisito el contar con el respectivo acuerdo de la Asamblea; sin perjuicio que además deba adjuntarse además en el expediente antes referido.

Saluda atentamente a Ud.



PMS / MLTA / RLP / SGR
DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Gobernadores Regionales.
6. Sres. Delegados presidenciales.
7. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales, MINVU.
8. Sres. Directores Regionales SERVIU.
9. Sres. Jefes de División MINVU.
10. Contraloría Interna MINVU.
11. Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, MINVU.
12. Sres. Jefes DDUI. SEREMI MINVU.
13. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
14. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
15. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
16. Cámara Chilena de la Construcción.
17. Instituto de la Construcción.
18. Colegio de Arquitectos de Chile.
19. Asociación de Directores de Obras Municipales (ADOM)
20. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA).
21. Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI).
22. Asociación Chilena de Municipalidades (AChM).
23. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH).
24. Consejo Nacional de Desarrollo Urbano
25. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
26. ACPLAN A.G., Asociación de Consultores en Planificación Territorial
27. Biblioteca MINVU
28. Mapoteca D.D.U.
29. OIRS.
30. Jefe SIAC.
31. Archivo DDU.
32. Oficina de Partes D.D.U.
33. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285