



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO
URBANO E INFRAESTRUCTURA
Interno N°01/2026

PRONUNCIAMIENTO A SOLICITUD DE MARCEL BAHAMONDE RAMIREZ MEDIANTE CORREOS, EN RELACIÓN A OFC. ORD. N°2590/15.07.2025 Y OFC. ORD. N°3069/20.08.2025 DE LA DOM DE AYSÉN, CON ACTAS DE OBSERVACIONES A SOLICITUDES DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS EN CONJUNTOS HABITACIONALES DE CARÁCTER SOCIAL.

RESOLUCIÓN EXENTA N°

011

COYHAIQUE, 11 5 ENE 2026

VISTO:

La Constitución Política de la República de Chile, artículos 6° y 7°; Lo dispuesto en la Ley N°16.391/1965, que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; en el D.L. N°1.305(V y U) / 1995, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; en el D.F.L. N°458/1975, que establece la Ley General de urbanismo y Construcciones; en el D.S. N°4771992, que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; en la Ley N°19.880/2003, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; las facultades que me otorga el D.S. N°397/1976, que Fija el Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo. El Decreto Supremo RA 272/80/2023 (V. y U.), que establece orden de subrogancia de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo; y la Resolución N°36/2024, de la Contraloría General de la República que fija normas sobre excepción del trámite de toma de razón, y:

CONSIDERANDO:

1. El OFC. ORD. N°2590/15.07.2025 de la Dirección de Obras Municipales de Aysén, con acta de observaciones a solicitud de Permiso de Edificación de Obra Nueva en propiedad ubicada ROL S.I.I. 3004-4 en calle Los Helechos N° 720, Puerto Aysén.
2. El OFC. ORD. N°3069/20.08.2025 de la Dirección de Obras Municipales de Aysén, con acta de observaciones a solicitud de Permiso de Edificación de Obra Nueva en propiedad ubicada ROL S.I.I. 304-3 en calle Castro N° 128, Aysén.
3. Los Ord. N° 553 del 11.11.2012, Ord. N° 626 del 16.09.2019 y Ord. N° 833 del 11.12.2019, todos de la Seremi MINVU de Aysén, que se refieren a permisos de edificación en conjuntos de vivienda acogidos al art. 6.1.8. de la OGUC.
4. El Ord. N° 346 del 01.08.2022 del Jefe de División de Desarrollo Urbano de MINVU, el cual responde a consulta realizada por esta secretaría ministerial en relación a la aplicación de los artículos 1.2.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y del 116° de la LGUC, respecto a las observaciones que podría formular un Director DOM a una solicitud de permiso de edificación, entre otras situaciones, si no es concordante la clasificación de las construcciones y las especificaciones técnicas y la planimetría. El oficio concluye en que se debe aplicar además de los artículos enunciados anteriormente de la LGUC y de la OGUC, la Circular DDU 278 y el Dictamen N°4.490 de 18.01.20216 de la Contraloría General de la República.
5. Que de acuerdo a las resoluciones anuales que emite MINVU respecto a la fijación de valores unitarios de construcción para aplicar en cálculo de derechos de permisos municipales, la definición de la CATEGORÍA 5 indica que corresponde a "Construcciones del tipo "vivienda social" o "casetas sanitarias", ejecutadas para programas SERVIU o construcciones de características similares, según definición de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Título 6".

RESUELVO:


1. Los conjuntos de viviendas que, en su origen se acogieron al art. 6.1.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, gozan de las garantías en ese artículo establecidas.
2. Para las solicitudes de nuevos permisos de edificación en los conjuntos habitacionales que indica el Resuelvo anterior, mantienen las garantías establecidas en el art. 6.1.8. de la OGUC.
3. La Dirección de Obras Municipales de Aysén deberá acoger la declaración de vivienda social del proyecto en la solicitud de permisos, si así lo indica el proyectista responsable de acuerdo a lo establecido en el art. 1.2.4. de la OGUC; y en concordancia con lo señalado en el oficio del jefe de División de Desarrollo Urbano del MINVU indicado en Considerando 4.
4. Este pronunciamiento es de carácter general, por lo que debe aplicarse en los todos los casos de similares características.

NOTIFÍQUESE LO RESUELTO, y comuníquese a Marcel Bahamonde Ramirez, sirviendo la presente Resolución Exenta como atento oficio remisor.



NPE/PSB/npe
Distribución:

- Marcel Bahamonde Ramirez
- DOM Aysén
- Archivo DDUI
- Archivo General



N. Espineira
NATACHA POT/ESPINEIRA
SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO (S)
REGIÓN DE AYSÉN



ORD. N° 0346 /

ANT.: Ord. N° 271 de fecha 17.06.2022, de Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, región de Aysén.

MAT.: Aplicación de los artículos 1.2.4. de la OGUC., y 116° de la LGUC. Circular **DDU 278**.

SANTIAGO, 01 AGO 2022

A : PAULINA RUZ DELFIN
SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO.

DE : JEFE DE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. Mediante el oficio del antecedente, la Secretaría Regional Ministerial de la Región de Aysén solicita pronunciamiento en relación a que observaciones podría formular el Director de Obras Municipales (DOM) sí, en una solicitud de permiso de edificación, el arquitecto y el propietario declaran, entre otras cosas, la clasificación de la construcción de un tipo y ésta no es concordante con lo establecido en las especificaciones técnicas y planimetría. Sobre tal situación, consultan si el DOM respectivo podría observar tal punto, o solo debe verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse, eventualmente, solo respecto de ellas.
2. Sobre el particular, resulta necesario indicar que el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) dispone que *"El Director de Obras Municipales concederá el permiso o la autorización requerida si, de acuerdo con los antecedentes acompañados, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas, previo pago de los derechos que procedan, sin perjuicio de las facilidades de pago contempladas en el artículo 128"*.
3. Por otro lado, tal como fuera expuesto en su presentación, el artículo 1.2.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), establece:

"Los proyectistas serán responsables, en sus respectivos ámbitos de competencia, por los errores en que hayan incurrido, si de éstos se ha derivado daños o perjuicios. El proyectista será responsable respecto de los cálculos de superficie edificada, de los coeficientes de constructibilidad y de ocupación del suelo, porcentajes, superficies de sombra y demás antecedentes declarados, cuyo cálculo no corresponderá verificar a la Direcciones Municipales". (lo destacado es nuestro).
4. Conforme a las facultades establecidas en el artículo 4° de la LGUC, con el propósito de impartir instrucciones respecto de las facultades y responsabilidades de los DOM

en la oportunidad que se solicite una autorización o permiso, así como en la recepción definitiva parcial o total de sus obras, en virtud de las modificaciones introducidas a la LGUC, y otras leyes, por la Ley N° 20.703, esta División emitió la Circular Ord. N° 0644, de 16.12.2014, **DDU 278**.

5. La aludida Circular **DDU 278**, señala que *"...en virtud de lo establecido en el artículo 116 de la LGUC, el DOM debe revisar las normas urbanísticas aplicables al proyecto y, si éste da cumplimiento con aquellas, otorgará el permiso o autorización requerida..."*. Prosigue indicando que, *"En caso de existir observaciones al proyecto presentado, conforme a lo establecido en el artículo 1.4.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), y, en armonía con lo dispuesto en el citado artículo 116 de la LGUC, el DOM deberá poner en conocimiento del interesado por escrito, en un solo acto y dentro del plazo máximo para pronunciarse, las observaciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas, explicitando con claridad la o las normas urbanísticas derivadas del Plan Regulador, la LGUC y su OGUC, supuestamente no cumplidas"*.
6. Así, la referida Circular, en cuanto a la revisión de los proyectos, precisó que el DOM debe revisar las normas urbanísticas que le son aplicables y, si se da cumplimiento a aquellas, debe otorgar el permiso, autorización o recepción requerida.
7. Asimismo, la aludida Circular, señala que, *"si en la de revisión del proyecto sometido a su consideración, el DOM detecta que se incumplen normas de la LGUC y su OGUC, o de otras normas legales y reglamentarias que le sean aplicables y que no correspondan a normas urbanísticas, ello no constituye mérito para efectuar observaciones o rechazar el expediente..."*.
8. Por tanto, la respectiva DOM no puede observar las Inconsistencias que pueda advertir entre las especificaciones técnicas y la planimetría del proyecto con lo declarado en la solicitud de permiso de edificación, ni rechazarla en virtud de tales inconsistencias, dado que, para efectos de conceder el permiso o autorización, así como la recepción definitiva o parcial de una obra, el ámbito de competencia de la DOM está circunscrito únicamente a la verificación del ingreso de los antecedentes y requisitos requeridos, y al cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables al proyecto.
9. En armonía con lo señalado, mediante el Dictamen N° 4.490 de 18.1.2016, de la Contraloría General de República, se analizó la juridicidad de la **DDU 278**, y se indicó que, *"...es dable concluir que la modificación efectuada por la referida Ley N° 20.703, respecto de la letra a) N° 2, del indicado artículo 24, (Artículo 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades) tuvo como consecuencia la delimitación de las obligaciones de los directores de obras municipales a la verificación de que los anteproyectos y proyectos cumplan con los aspectos a revisar de acuerdo a la LGUC, esto es, con las normas urbanísticas que se definen en su artículo 116, radicando la responsabilidad de la revisión y del cumplimiento de las demás normas legales y reglamentarias vigentes a los restantes profesionales que intervengan en esos proceso"*. Luego señala que *"Con todo, resulta del caso precisar que en atención a que la modificación legal que se analiza no alteró las letras a), N° 3, y g) del mencionado artículo 24 de la LOCM, que contemplan la función del nombrado funcionario municipal de fiscalizar la ejecución de las obras hasta el momento de su recepción y de, en general, aplicar las normas legales sobre construcción y urbanización en la comuna, respectivamente, esta sede de control no advierte impedimento para que si luego de otorgados los antedichos permisos constata el incumplimiento de disposiciones diversas de las señaladas precedentemente, pueda ejercer sus facultades de fiscalización por los mecanismos previstos en el ordenamiento en vigor, en los términos en que corresponda"*.

10. Por tanto, sin perjuicio de lo expuesto en el numeral 8 del presente oficio, el DOM puede ejercer sus facultades de fiscalización por los mecanismos previstos en el ordenamiento vigente, en los términos en que corresponda, si luego de otorgado el permiso constata el incumplimiento de disposiciones legales y técnicas diversas a las normas urbanísticas definidas en el artículo 116 de la LGUC.

Saluda atentamente a Ud.,



Vicente Burgos Salas
VICENTE BURGOS SALAS
Jefe División de Desarrollo Urbano

RMS / ODM / JCB

FOLIO 991 (67-6) OFPA 103

Distribución:

1. Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Aysén.
2. Departamento de Planificación y Normas Urbanas - DDU
3. Oficina de Partes - DDU