

DECRETO N°: 2124 ,

EN CONCÓN, 14 OCT 2021

VISTO Y TENIENDO PRESENTE:

- A. Las facultades que me confiere la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.
- B. Ley N°19.880, de Procedimientos Administrativos.
- C. Ley N°18.287, Establece Procedimientos Ante los Juzgados de Policía Local.
- D. Decreto 458, General de Urbanismo y Construcciones.
- E. Decreto 411, Aprueba el Reglamento Sobre conservación, Reposición de Pavimentación y Trabajos por cuenta de Particulares.
- F. Ley N°8.946, Decreto 1122, Fija Texto Definitivo de las Leyes de Pavimentación Comunal Ministerio de Obras Públicas y Vías de comunicación.
- G. Decreto 20 de 1977, Fija Procedimiento de Coordinación para Rotura y Reposición de Pavimentos Entre la Dirección de Obras Sanitarias del Ministerio de Obras Públicas y Los Servicios de Vivienda y Urbanismo.
- H. Interpretación y Jurisprudencia – Procedimientos y Aplicación, Normativa: MINVU - Dirección de Desarrollo Urbano - Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo – Contraloría General de la República – Jurisprudencias Judiciales.

CONSIDERANDO

La necesidad de contar con una guía normativa como ayuda en la fiscalización de obras de construcción y urbanización en terreno. Y así contar una herramienta coadyuvante a la gestión de los funcionarios de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Concón.

1. DECRETO

APRUEBESE Y APLIQUESE, a contar de la fecha de este decreto, la siguiente guía normativa para facilitar la fiscalización en terreno de la Dirección de Obras Municipales y otros departamentos Municipales.

**GUIA NORMATIVA PARA FISCALIZACIÓN DE OBRAS EN TERRENO
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
I. MUNICIPALIDAD DE CONCON**

La I. Municipalidad de Concón, con esta fecha, dicta el presente Reglamento denominado "GUIA NORMATIVA PARA FISCALIZACIÓN DE OBRAS EN TERRENO", el que tiene carácter de apoyo para todos los funcionarios municipales que cumplan funciones inherentes en la Dirección de Obras Municipales. Lo anterior, según lo establecido en la Ley N°18.695 Orgánica Constitucional de Municipales, en su artículo 24; Ley General de Urbanismo y Construcciones, Decreto con Fuerza de Ley N°458 de 1976 y todas otras disposiciones legales que rigen la Dirección de Obras de la Municipales.

ORGANISMO	DEPARTAMENTO	ELABORADO POR
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN	DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES	ARQUITECTO - IGNACIO REYES BASÁEZ

OBJETIVO GENERAL

El presente instrumento hace mención a la normativa aplicable a la construcción, para facilitar y argumentar normativamente la fiscalización de los funcionarios Municipales, en las obras en ejecución dentro de la comuna de Concón.

I. LISTADO DE PERMISOS MUNICIPALES REQUERIDOS PARA LAS CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES

PERMISOS DE EDIFICACIÓN

Art. 116° LGUC - La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General.

Art. 5.1.1. OGUC - Para construir, reconstruir, reparar, alterar, ampliar o demoler un edificio, o ejecutar obras menores, se deberá solicitar permiso del Director de Obras Municipales respectivo.

Art. 5.1.2. OGUC (modificado por el Decreto N°13/2021, de la División de Desarrollo Urbano) - El permiso no será necesario cuando se trate de:

1. Obras de carácter no estructural al interior o exterior de una edificación existente, las cuales pueden incluir la modificación de instalaciones o de tabiques no soportantes, siempre que no impliquen la ampliación de superficie, aumento de la carga de ocupación, cambio de destino o la modificación del destino o actividad aprobada con el permiso vigente.
2. Elementos exteriores sobrepuestos que no requieran cimientos.
3. Cierros exteriores frente al espacio público, sin perjuicio de respetar la altura, porcentajes de transparencia y otras características señaladas en el respectivo Plan Regulador Comunal; cierros interiores o los muros divisorios que separan dos propiedades distintas.
4. Obras de mantención.
5. Instalaciones interiores o exteriores en una edificación existente y adicionales a las legal y reglamentarias requeridas, sin perjuicio del cumplimiento de las normas técnicas que en cada caso correspondan, tales como: instalaciones eléctricas; gas; telecomunicaciones; alarmas; controles de video; aire acondicionado; calefacción central y agua caliente; música; iluminación decorativa; y similares. Comprende, asimismo, las instalaciones exteriores en una vivienda para el servicio de ésta, tratándose de paneles solares térmicos, paneles solares fotovoltaicos u otras instalaciones de generación de energía.

ORGANISMO	DEPARTAMENTO	ELABORADO POR
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN	DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES	ARQUITECTO - IGNACIO REYES BASÁEZ

6. Piscinas privadas a más de 1,5 m del deslinde con predios vecinos.
7. Instalación de antenas de telecomunicaciones. En este caso el interesado deberá presentar a la Dirección de Obras Municipales, con una antelación de al menos 15 días, un aviso de instalación, adjuntando los siguientes documentos:
 - a) Plano que cumpla con lo dispuesto en los incisos decimoquinto al decimoséptimo del artículo 2.6.3. de la presente Ordenanza. Dicho plano deberá ser suscrito por el propietario del predio donde se efectuará la instalación y por el operador responsable de la antena.
 - b) Plano de estructura de los soportes de la antena firmado por un profesional competente.
 - c) Autorización del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, en conformidad a lo establecido en la Ley N°18.168 Ley General de Telecomunicaciones.
 - d) Instrumento en que conste el cumplimiento de los requisitos establecidos por la Dirección General de Aeronáutica Civil, cuando corresponda.
8. La ejecución de obras de jardinería y ornato en predios privados, incluida su correspondiente solución de riego, siempre que no correspondan a las obras de urbanización señaladas en el artículo 3.2.11. de la OGUC.

En todos los casos previstos en este artículo, la ejecución de las obras que no requieran permiso del Director de Obras Municipales, no exime al propietario del cumplimiento de 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 esa misma normativa.

Art. 5.1.3. OGUC – Permiso de obras preliminares necesarias, conforme a los procedimientos que señala este artículo.

1. Para instalación de faenas.
2. Para la instalación de grúa.
3. Para la ejecución de excavaciones, entibaciones y socializados.

Art. 5.1.4. OGUC - Permisos de Obra Menor.

Art. 5.1.6. OGUC - Permiso de Edificación de Obra Nueva.

Art. 5.2.7. OGUC - Ningún edificio podrá habitarse antes de que se haya cursado la recepción definitiva.

Art. 145° LGUC - Ninguna obra podrá ser habitada o destinada a uso alguno antes de su recepción definitiva parcial o total.

Sin perjuicio de las multas que se contemplan en el artículo 20, la infracción a lo dispuesto en el inciso primero de este artículo podrá sancionarse, además, con la inhabilidad de la obra, hasta que se obtenga su recepción, y el desalojo de los ocupantes, con el auxilio de la fuerza pública, que decretará el Alcalde, a petición del Director de Obras Municipales.

ORGANISMO	DEPARTAMENTO	ELABORADO POR
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN	DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES	ARQUITECTO - IGNACIO REYES BASÁEZ

Art. 161° LGUC - La Alcaldía podrá clausurar los establecimientos o locales comerciales o industria-les que contravinieren las disposiciones de la presente ley, de la Ordenanza General y de las Ordenanzas Locales.

Art. 161° bis LGUC - Previo informe fundado de la Dirección de Obras, la Municipalidad podrá decretar la inhabilitación parcial o total de los edificios que presenten daños que comprometan su estabilidad, ordenando el desalojo correspondiente.

Decretada la inhabilitación, la parte de ésta declarada inhabitable no podrá ser utilizada hasta contar con la recepción de las obras de reparación por la Dirección de Obras Municipales.

PERMISO DE ROTURA DE PAVIMENTO Y OCUPACIÓN DE BNUP

Art. 23° Decreto Ley N°411 de 1948 REGLAMENTO CONSERVACIÓN, REPOSICIÓN DE PAVIMENTOS - Todo particular, empresa, compañía u oficina de servicios públicos que necesite romper el pavimento de calzadas o de aceras en las calles de las comunas en que rija la ley 5.757, de acuerdo con el artículo 21° del citado Reglamento, deberá presentar una solicitud de permiso para la apertura de pavimentos en un formulario que para el caso le proporcionará la Alcaldía de la respectiva comuna.

Art. 75° de la Ley N°8.946 - La Municipalidad respectiva, de conformidad a la Ley N°18.695, otorgará los permisos para la rotura de pavimentos, previo informe favorable del Servicio de Vivienda y Urbanización.

Art. 8° del Decreto Ley N°20 de 1977 - Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 1° y 2° de este decreto, en casos de trabajos de emergencia, tales como roturas de redes, renovaciones obligatorias de arranques domiciliarios, etc., a Dirección de Obras Sanitarias podrá, sin previo aviso, efectuar pequeñas roturas de pavimentos o de terrenos naturales, quedando obligada a efectuar, inmediatamente de terminados los trabajos que originaron tales roturas, las reposiciones de pavimentos o nivelaciones de terrenos según corresponda, aplicándose en lo demás las normas contenidas, en los artículos 3°, 4°, 5°, 6° y 7° del presente decreto.

II. LIBRE ACCESO DURANTE LA FISCALIZACIÓN DE UNA OBRA EN EJECUCIÓN, O DESPUES DE SU RECEPCIÓN DEFINITIVA

Art. 142° LGUC - Corresponderá a la Dirección de Obras Municipales fiscalizar las obras de edificación y de urbanización que se ejecuten dentro de la comuna, como asimismo el destino que se dé a los edificios.

Los funcionarios municipales tendrán libre acceso a todas las obras de edificación y urbanización que se ejecuten en la comuna, para ejercer las inspecciones que sean necesarias.

Art. 4.3.29. OGUC - Todo edificio o local de uso público, incluidas sus dependencias, instalaciones y equipos, podrá ser inspeccionado periódicamente por la Dirección de Obras Municipales después de haber sido recepcionado en forma definitiva total o parcial, con el propósito de verificar el cumplimiento de las normas sobre condiciones de seguridad general y de seguridad contra incendio contenidas en el presente Título.

ORGANISMO	DEPARTAMENTO	ELABORADO POR
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN	DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES	ARQUITECTO - IGNACIO REYES BASÁEZ

El entorpecimiento de la labor de inspección periódica, el entorpecimiento al libre acceso de los citados funcionarios y la constatación de infracciones a las normas contenidas en el presente Título que impliquen un riesgo no cubierto, será motivo suficiente para aplicar lo prescrito en el artículo 1.3.1. de la presente Ordenanza.

Art. 5.2.1. OGUC - Corresponde a la Dirección de Obras Municipales fiscalizar toda construcción que se ejecute dentro del territorio de su jurisdicción y comprobar el destino que se dé a los edificios y a sus distintas dependencias.

Art. 5.2.3. OGUC - Los funcionarios de la Dirección de Obras Municipales, el Revisor Independiente y el Inspector Técnico, tendrán libre acceso a las obras con el fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones anteriores.

Art. 5.2.9. OGUC - Las Direcciones de Obras Municipales podrán en cualquier momento después de la recepción definitiva de una obra, fiscalizar el cumplimiento de las normas sobre seguridad, conservación de las edificaciones, accesibilidad universal y discapacidad.

III. EXIGENCIAS Y ANTECEDENTES QUE SE DEBEN MANTENER EN UNA OBRA DURANTE SU EJECUCIÓN

Art. 5.1.16. OGUC - Será responsabilidad del constructor mantener en el lugar de la obra, durante todo el tiempo de ejecución de ésta, a disposición de los profesionales competentes y de los inspectores de la Dirección de Obras Municipales, un legajo completo de antecedentes, la copia de la boleta de permiso, el Libro de Obras y el documento en que conste la formulación de las medidas de gestión y control de calidad que se adoptarán durante la construcción de la obra.

Art. 143° LGUC - Durante la ejecución de una obra, el constructor a cargo de ella deberá velar por que en la construcción se adopten medidas de gestión y control de calidad para que ésta se ejecute conforme a las normas técnicas obligatoria.

Art. 1.2.9. OGUC - El constructor o las empresas y los profesionales distintos del constructor contratados por el propietario serán responsables de adoptar, durante el transcurso de la obra, medidas de gestión y control de calidad para que ella se ejecute conforme a las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de la presente Ordenanza, y se ajuste a los planos y especificaciones del respectivo proyecto. Asimismo, una vez que la obra está terminada, dichos profesionales serán responsables de informar al Director de Obras Municipales respectivo, de las medidas de gestión y control de calidad adoptadas y certificar que éstas se han cumplido.

Art. 5.1.8. OGUC - Desde el inicio de la obra, el constructor a cargo deberá mantener en la misma el Libro de Obras a que se refiere el artículo 1.2.7. de esta Ordenanza y disponer de las medidas de gestión y control de calidad a que se refiere el artículo 1.2.9. Ambos documentos deberán presentarse ante la Dirección de Obras Municipales al momento de la recepción de las obras.

ORGANISMO	DEPARTAMENTO	ELABORADO POR
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN	DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES	ARQUITECTO - IGNACIO REYES BASÁEZ

Art. 1.2.1. OGUC - Si al momento de solicitarse los permisos no se ha designado al profesional competente responsable de la ejecución de la construcción, deberá acreditarse tal calidad ante la Dirección de Obras Municipales, antes de iniciar las obras.

Art. 5.8.3. OGUC - Las exigencias del presente artículo serán registradas en el informe de las medidas de gestión y de control de calidad que debe presentar el constructor a cargo de la obra ante la Dirección de Obras Municipales correspondiente.

Art. 5.8.7. OGUC - El sitio de toda construcción nueva o que haya de repararse, alterarse o demolerse se aislará de la vía pública por un cierro provisional de una altura no inferior a 2 m, si fuera necesario.

El cierro provisional de los edificios que se construyen en la línea oficial podrá ubicarse sobre la acera a una distancia de dicha línea, no superior a la mitad del ancho de la acera, si ésta excede de 1,50 m.

En los demás casos, esa distancia no podrá ser mayor de 0,70m.

Art. 4.1.7. OGUC - Todo edificio de uso público y todo aquel que, sin importar su carga de ocupación, preste un servicio a la comunidad, así como las edificaciones colectivas, deberán ser accesibles y utilizables en forma autovalente y sin dificultad por personas con discapacidad, especialmente por aquellas con movilidad reducida, debiendo cumplir con los siguientes requisitos mínimos.

IV. CAUSALES DE PARALIZACIÓN DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN

Art. 146° LGUC - El Director de Obras Municipales, mediante resolución fundada, podrá ordenar la paralización de cualquier obra en los casos en que hubiere lugar a ello.

Comprobado que una obra se estuviere ejecutando sin el permiso correspondiente o en disconformidad con él, o con ausencia de supervisión técnica, o que ello implique un riesgo no cubierto, sin perjuicio de las sanciones que corresponda, ordenará de inmediato su paralización, fijando un plazo prudencial para que se proceda a subsanar las observaciones que se formulen.

Lo mismo podrá ordenarse tratándose de obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado sin el informe favorable que exige el inciso final del artículo 55, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas de los infractores de esta norma.

Art. 5.1.21. OGUC - El Director de Obras Municipales podrá ordenar la paralización de la ejecución de las obras en los siguientes casos:

1. Si la obra se estuviere ejecutando sin el permiso correspondiente.
2. Si la obra no tuviere un constructor a cargo.
3. Si no se mantienen en la obra copia de los documentos a que se refiere el artículo 5.1.16. inciso tercero.
4. Si se comprobare que no se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 5.1.20. en el evento de producirse un cambio de profesionales competentes o de propietario durante la ejecución de una obra.

ORGANISMO	DEPARTAMENTO	ELABORADO POR
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN	DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES	ARQUITECTO - IGNACIO REYES BASÁEZ

5. Si se comprobare que existe peligro inminente de daños contra terceros y no se han adoptado las medidas de seguridad correspondientes.
6. Si se comprobare que la obra se ejecuta en disconformidad con los planos, especificaciones y demás antecedentes del permiso aprobado.

Si se da algunas de las causales anteriores se ordenará de inmediato, mediante resolución fundada, la paralización parcial o total de la obra, fijando un plazo prudencial para que se proceda a subsanar las observaciones que se formulen.

V. DE LAS DEMOLICIONES

Art. 5.1.4, Núm. 5. OGUC - Permiso de Demolición.

Art. 148° LGUC - El Alcalde, a petición del Director de Obras, podrá ordenar la demolición, total o parcial, a costa del propietario, de cualquiera obra en los siguientes casos:

1. Obras que se ejecuten en disconformidad con las disposiciones de la presente ley, su Ordenanza General u Ordenanza Local Respectiva.
2. Obras que se ejecuten fuera de la línea de cierre o en bienes de uso público, sin la autorización correspondiente.
3. Obras que no ofrezcan las debidas garantías de salubridad y seguridad, o que amenacen ruina.
4. Obras ejecutadas de conformidad a las autorizaciones señaladas en los artículos 121°, 122° y 123°, que no se hubieren demolido al vencimiento de los plazos estipulados.

VI. SANCIONES Y DENUNCIA ANTE EL JUZGADO DE POLICÍA LOCAL

Toda infracción a las disposiciones de la LGUC, a su OGUC y a los instrumentos de planificación territorial que se apliquen en la comuna de Concón, la Dirección de Obras, en cualquier tiempo, procederá a cursar la citación al Juez de Policía Local, conforme lo estipulado en el **Art. 20° y 21° de la LGUC**.

Art. 1.3.1. OGUC - Las infracciones a las normas contenidas en la presente Ordenanza, quedarán sujetas a las disposiciones y multas previstas en el Capítulo IV del Título I, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Art. 1.3.2. OGUC - De conformidad con lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se considerarán infracciones a las normas contenidas en la presente Ordenanza, y por lo tanto quedarán sujetas a multa, las siguientes acciones, entre otras:

1. La ejecución de cualquier obra de construcción en contravención con las disposiciones de la presente Ordenanza.

ORGANISMO	DEPARTAMENTO	ELABORADO POR
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN	DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES	ARQUITECTO - IGNACIO REYES BASÁEZ

2. La ejecución de una obra sin permiso otorgado por la Dirección de Obras Municipales.
3. La adulteración de los planos, especificaciones y demás documentos de una obra, aprobados por la Dirección de Obras Municipales o por los servicios de utilidad pública que correspondan.
4. El incumplimiento por parte del propietario o de cualquier profesional competente, de las instrucciones o resoluciones emanadas de la Dirección de Obras Municipales.
5. Negar el acceso a las obras a los funcionarios de la Dirección de Obras Municipales, al Revisor Independiente o al inspector técnico.
6. Cambiar el destino de una edificación sin el correspondiente permiso.
7. La falta de profesionales competentes responsables de la supervisión, construcción o inspección de la obra.
8. La falta de revisor independiente o de inspector técnico, tratándose de edificios de uso público.
9. La falta de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural, cuando corresponda su contratación.
10. La inexistencia de Libro de Obras, las adulteraciones de éste, la omisión de las firmas correspondientes en las instrucciones y observaciones, o el incumplimiento de tales instrucciones sin justificación.
11. Emplear materiales o elementos industriales defectuosos que contravengan las disposiciones de esta Ordenanza.
12. Ejecución de una obra en disconformidad con los planos, especificaciones y demás antecedentes del permiso aprobado.

Las multas se aplicarán a quienes resulten responsables de la infracción, de acuerdo a la sentencia dictada al efecto por el Juez de Policía Local correspondiente.

En relación a lo señalado en el artículo 3° y 4° de la Ley N°18.287, la Denuncia deberá contener:

- El Tribunal destinatario de la denuncia (Juzgado de Policía Local).
- Individualización completa del infractor (nombre completo, cedula de identidad y domicilio).
- Infracción o norma transgredida por el denunciado, efectuado en términos claros.
- Fecha, hora y lugar de la comisión de la infracción.
- Nombre y cargo del denunciante (inspector municipal).

Una vez hecho el procedimiento de notificación, se iniciará el proceso administrativo interno, por infracción a las normas legales y/o reglamentarias, las que deberán ser

ORGANISMO	DEPARTAMENTO	ELABORADO POR
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN	DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES	ARQUITECTO - IGNACIO REYES BASÁEZ

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CONCÓN
DIRECCIÓN DE OBRAS Y URBANIZACIONES
DEPTO. DE INSPECCIÓN

registradas en el documento que se pondrá en conocimiento del Juzgado de Policía Local y que serán el fundamento de la infracción cursada.

2. ANÓTESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE EN LA PAGINA WEB DEL MUNICIPIO, SEGÚN ARTÍCULO 12° LEY 18.895, PAGINA DE TRANSPARENCIA Y ARCHÍVESE.



FIN/ME/DT/URB/0

Distribución:

1. Alcaldía
2. Secretaría Municipal
3. Dirección de Control
4. Dirección de Obras
5. Asesoría Jurídica
6. Administración y Finanzas
7. Secretaría de Planificación Comunal
8. Juzgado de Policía Local
9. Interesados
10. Archivo DOM (34)



EUGENIO SAN
ROMAN
COURBIS

Firmado digitalmente
por EUGENIO SAN
ROMAN COURBIS
Fecha: 2021.10.13
15:28:20 -03'00'

ORGANISMO	DEPARTAMENTO	ELABORADO POR
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN	DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES	ARQUITECTO - IGNACIO REYES BASÁEZ

