

## MINUTA EXPLICATIVA

### PROPUESTA DE MODIFICACIÓN A LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES EN MATERIA DE DECLARACIONES JURADAS.

#### I. PROBLEMA O NECESIDAD QUE MOTIVA LA MODIFICACIÓN

El artículo 1º de la ley N°21.718, sobre agilización de permisos de construcción (D.O. – 29.11.2024) introdujo diversas modificaciones en el decreto con fuerza de ley N°458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). En lo pertinente, se modificaron los artículos 20, 116, 130, 145 y 146 y se incorporaron los nuevos artículos 119 bis y 144 bis, para introducir dentro de la regulación de urbanismo y construcciones nuevas instituciones denominadas “técnicas habilitantes alternativas a la autorización o permiso” y “declaraciones juradas”. Por su parte, el artículo tercero de las disposiciones transitorias de la Ley N°21.718 dispuso que las enmiendas relativas a los artículos 119 bis, 144 bis, 145 y 146 entrarán en vigencia una vez publicada en el Diario Oficial la modificación a la Ordenanza General que reglamente las materias indicadas en dichos artículos.

Además, es importante destacar que en el inciso primero del artículo 116 se señala que la OGUC señalará las excepciones que no requieren permiso de la Dirección de Obras Municipales y aquellas en que se habilita su ejecución mediante el uso de otras técnicas, las que en ningún caso podrán implicar una carga administrativa mayor para el propietario que la obtención de los permisos a que se refiere ese inciso. Por otro lado, en el artículo 119 bis se dispuso que la OGUC establecerá las obras que, en consideración a aspectos tales como el tipo de proyecto, su carga de ocupación, uso, clase y destino, podrán ejecutarse previa presentación de una declaración jurada ante la Dirección de Obras Municipales.

De lo anterior se deja constancia en el siguiente cuadro (en amarillo lo modificado o agregado):

<p><b>Nuevo inciso final de artículo 20 de LGUC</b></p>	<p>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. <b>No obstante, si la obra no requiere contar con permiso de construcción para su ejecución, tales acciones prescribirán en el plazo de un año, contado desde la comisión de la infracción.</b></p>
<p><b>Nuevo inciso primero del artículo 116 de LGUC</b></p>	<p>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 solicitud del propietario, <b>con las excepciones que señale la Ordenanza General. Con todo, la Ordenanza General señalará las excepciones que no requieren permiso de la Dirección de</b></p>

	<p>Obras Municipales y aquellas en que se habilita su ejecución mediante el uso de otras técnicas, las que en ningún caso podrán implicar una carga administrativa mayor para el propietario que la obtención de los permisos a que se refiere este inciso.</p>
<p><b>Nuevo artículo 119 bis de LGUC</b></p>	<p>Conforme a lo establecido en el inciso primero del artículo 116, <b>la Ordenanza General establecerá las obras que, en consideración a aspectos tales como el tipo de proyecto, su carga de ocupación, uso, clase y destino, podrán ejecutarse previa presentación de una declaración jurada ante la Dirección de Obras Municipales según el procedimiento que se indica a continuación.</b></p> <p>Dicha declaración jurada deberá ser suscrita por un arquitecto y los demás profesionales que intervengan, los que certifican así, dentro de su ámbito de competencias, que el proyecto cumple con las normas urbanísticas y con todas las disposiciones que le sean aplicables.</p> <p>La Ordenanza General establecerá el contenido de la declaración jurada, los antecedentes que se deberán acompañar, y la definición de los profesionales que deben suscribirla.</p> <p>Para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 170, en los casos que corresponda, será requisito acompañar el comprobante de ingreso del informe de mitigación o el certificado que acredite que el proyecto no requiere de ese informe, emitido por el sistema electrónico indicado en dicho artículo.</p> <p>Presentada la declaración jurada y los antecedentes, la Dirección de Obras Municipales los archivará en un registro especial para estos fines, previo pago de los derechos establecidos en el número 12 del inciso primero del artículo 130, y emitirá un comprobante de archivo timbrado y fechado.</p> <p>Podrán ejecutarse las obras respectivas una vez emitido el comprobante de archivo de la declaración jurada de inicio de obras. Lo anterior, sin perjuicio de la obtención de las autorizaciones o el cumplimiento de las exigencias que establezcan otras leyes para la ejecución de las mismas. A partir de ese momento, la Dirección de Obras Municipales podrá ejercer las potestades de fiscalización que establece el Párrafo 5° del Capítulo II del Título III, según corresponda.</p> <p>La municipalidad deberá publicar en su sitio web, dentro del quinto día hábil de cada mes, una resolución de la Dirección de Obras Municipales que contenga el listado con todas las declaraciones juradas de inicio de obras archivadas durante el mes anterior, junto con una copia de aquellas. En dicha publicación se dejará expresa constancia de la fecha en que se realiza. Respecto de las obligaciones que establece este inciso, será aplicable lo señalado en el inciso segundo del artículo 116 bis C.</p> <p>Dentro del décimo y el décimo quinto día hábil de cada mes, la Secretaría Regional Ministerial respectiva deberá publicar en su sitio web o, en su defecto, en el del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, una resolución donde informe las fechas y las formas en que se realizaron las publicaciones señaladas en el inciso anterior y dejará constancia de las Direcciones de Obras Municipales que no hayan cumplido con la obligación dentro de plazo.</p> <p>Las obras de edificación a las que se refiere el presente artículo deberán ejecutarse con estricta sujeción a la declaración jurada de inicio de obras, a los planos, a las especificaciones y a los demás antecedentes presentados a la Dirección de Obras Municipales, dentro del plazo que defina la Ordenanza General, el cual se contará desde su archivo. Si vencido ese plazo no se presenta ante la Dirección de Obras Municipales la declaración jurada de término de ejecución a que se refiere el</p>

	<p>artículo 144 bis, el titular del proyecto deberá realizar nuevamente el procedimiento descrito en este artículo para ejecutar las obras.</p> <p>Para introducir modificaciones o variaciones en el proyecto o en las obras respectivas después de archivada la declaración jurada de inicio de obras, deberá observarse el mismo procedimiento descrito en los incisos precedentes. Sin embargo, en caso de que se trate de variaciones menores en relación a detalles constructivos, instalaciones o terminaciones, el propietario podrá informarlas a la Dirección de Obras Municipales en conjunto con la declaración jurada de término de ejecución a que se refiere el artículo 144 bis.</p>
<b>Nuevo numeral 12 del artículo 130 de la LGUC</b>	<p>12.- Archivo de declaración jurada - -0,75% del presupuesto.”.</p>
<b>Nuevo artículo 144 bis.</b>	<p>Una vez finalizadas las obras a las que se refiere el artículo 119 bis, el propietario deberá presentar ante la Dirección de Obras Municipales respectiva una declaración jurada de término de ejecución. Ésta deberá ser suscrita por el arquitecto que presentó la declaración jurada de inicio de obras archivada, quien certificará que el proyecto se ejecutó conforme a aquélla y en cumplimiento de la normativa aplicable. Para ello, se deberá observar el mismo procedimiento descrito en el artículo 119 bis.</p> <p>Conjuntamente con la declaración jurada, el propietario deberá presentar una nómina que contenga la individualización del arquitecto que realizó el proyecto de arquitectura y de todos los profesionales a quienes pueda asistir responsabilidad de acuerdo a esta ley. Además, en los casos que corresponda, se deberá acreditar la ejecución de las medidas contenidas en la resolución que apruebe el informe de mitigación.</p> <p>La Ordenanza General establecerá el contenido de la declaración jurada a la que se refiere el presente artículo, además de la definición de los demás profesionales que deberán suscribir la declaración en consideración a las características de edificación.</p> <p>Acompañados los antecedentes a que se refieren los incisos anteriores, la Dirección de Obras Municipales archivará la declaración jurada en un registro especial para estos fines y emitirá un comprobante de archivo timbrado y fechado. El archivo de la declaración jurada y de los antecedentes respectivos no devengará derechos municipales.</p> <p>Para efectos de las responsabilidades a las que alude el artículo 18, el archivo de la declaración jurada a que se refiere el presente artículo se considerará como recepción definitiva de la obra.</p>
<b>Modificación al artículo 145.</b>	<p>Ninguna obra podrá ser habitada o destinada a uso alguno antes de su recepción definitiva, parcial o total, <b>o del archivo de la declaración jurada a que se refiere el artículo 144 bis.</b></p> <p>Los inmuebles construidos o que se construyan para viviendas de conformidad con un permiso municipal u otra técnica que habilite su ejecución no podrán ser destinados a otros fines, a menos que la municipalidad respectiva autorice el cambio de destino y el propietario obtenga la aprobación de los planos y pague el valor de los permisos correspondientes, cuando procediere.</p>

<b>Artículo tercero transitorio de Ley N°21.718.</b>	Las enmiendas relativas a los artículos 119 bis, 144 bis, 145 y 146 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones entrarán en vigencia una vez publicada en el Diario Oficial la modificación a la Ordenanza General que reglamente las materias indicadas en dichos artículos. Tal modificación será dictada dentro del plazo de un año, contado desde la publicación de esta ley en el Diario Oficial.
--	--

Durante la tramitación de la Ley N°21.718, sobre agilización de permisos de construcción, se debatió sobre la posibilidad de introducir en la LGUC nuevas técnicas que habiliten la ejecución de ciertas obras, sin que exista un control preventivo de la DOM, pero donde el arquitecto y los demás profesionales competentes asuman la responsabilidad por el cumplimiento de las normas urbanísticas y de las demás disposiciones que le sean aplicables. Lo anterior con el objetivo de disminuir la carga de trabajo de las DOM y permitir la ejecución más rápida de ciertas obras donde no existan grandes riesgos de vulnerar los intereses que resguarda la normativa de urbanismo y construcciones.

Así, surgió la alternativa de crear un nuevo régimen que permita la ejecución de obras previa presentación de una declaración jurada en la DOM. A partir del archivo de la declaración jurada, el propietario estará habilitado para la ejecución de las obras y la DOM estará facultada para fiscalizarla y revisar el contenido de la declaración.

A diferencia de obras que están exentas de contar con permisos de construcción, la presentación de declaraciones juradas busca facilitar la fiscalización posterior de dichas obras, ya que el propietario proporciona en forma previa los antecedentes del proyecto y la identificación de los profesionales que se hacen responsable por el cumplimiento de la normativa que corresponda aplicar.

## II. OBJETIVO DE LA PROPUESTA

En base a lo anteriormente expuesto, el objetivo de la presente propuesta de modificación a la OGUC es introducir algunas técnicas habilitantes alternativas al permiso o autorización, en particular, de las declaraciones juradas de inicio de obra y término de ejecución, las cuales fueron introducidas a la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) por la Ley N°21.718, sobre agilización de permisos de construcción (D.O. – 29.11.2024). La presente propuesta incluye también los casos en que podrán acogerse a dichas técnicas.

## III. PRINCIPALES ASPECTOS DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA Y LOS EFECTOS ESPERADOS

1. Introducir un nuevo capítulo donde se reglamenten los aspectos generales y procedimentales del nuevo régimen.

### EFECTOS ESPERADOS:

- Señalar qué y cuáles son las técnicas habilitantes alternativas a la autorización o permiso.
- Definir las exigencias aplicables a los propietarios, arquitecto y demás profesionales que presenten declaraciones juradas de inicio de obra y término de

- o ejecución de acuerdo con los artículos 119 bis y 144 bis de la LGUC.
  - o Establecer con claridad los efectos que generará el archivo en la DOM de dichas declaraciones juradas.
  - o Indicar las exigencias que se deberán cumplir para la ejecución de las obras que se informan en las declaraciones juradas.
2. Definir las actuaciones y obras cuya ejecución se habilitará previa presentación de declaraciones juradas ante la Dirección de Obras Municipales.

#### **EFECTOS ESPERADOS:**

- o Dando cumplimiento al mandato que recae en la OGUC, de acuerdo con el inciso primero del artículo 116 y el inciso primero del artículo 119 bis, se establecerán las actuaciones y obras que podrán ejecutarse previa presentación de una declaración jurada ante la Dirección de Obras Municipales.
- o Para cumplir con dicho mandato se tendrán en consideración los parámetros que define la propia ley:
  - Las nuevas técnicas en ningún caso podrán implicar una carga administrativa mayor para el propietario que la obtención de los permisos.
  - Además, para establecer las obras se deberán tener en consideración a aspectos tales como el tipo de proyecto, su carga de ocupación, uso, clase y destino.

Sin perjuicio de lo anterior, se ha tenido en consideración también el principio de proporcionalidad que se debe observar para toda regulación y el equilibrio que debe existir entre los intereses que resguarda la normativa sobre urbanismo y construcciones y los mecanismos de control preventivo (permisos y autorizaciones) y correctivo (fiscalización y medidas de restitución de la legalidad) disponibles en la legislación vigente.

- o Para ello, se ha optado por complementar aquellos artículos donde se definen las exigencias para obtener los permisos de edificación, señalando los casos en que la ejecución de las obras que ahí se indican se habilitará mediante estas nuevas técnicas. A modo de ejemplo, se incorpora un nuevo inciso final en el artículo 5.1.6. de la OGUC en el que se indica que, sin perjuicio de lo anterior, las obras nuevas o de ampliación que explícitamente allí se indican, podrán ejecutarse previa presentación de una declaración jurada ante la DOM, siempre que se cumplan los requisitos que ahí se señalan.
3. Realizar las modificaciones necesarias en otros preceptos para dar coherencia a la OGUC con las nuevas técnicas habilitantes que se introducen.

#### **EFECTOS ESPERADOS:**

- o Incorporar las particularidades de estas nuevas técnicas habilitantes en los preceptos de la OGUC que reglamentan aspectos de carácter general (en materia de responsabilidad, sanciones, medidas de restitución de la legalidad, entre otras).