



1023

ORD. N° _____/

ANT.: OFICIO N° 3063 DE 11.11.11. CONTRALOR REGIONAL DE ARICA Y PARINACOTA

MAT.: INFORMA PRESENTACION MUNICIPALIDAD DE ARICA SOBRE SOLICITUD DE PERMISO PARA EL ESTABLECIMIENTO DENOMINADO "LA GRILLA", COMANDANTE SAN MARTÍN N° 222

**ADJ.: - LEY N° 20.016
- TEXTOS ART. 18° Y 19° LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES
- COPIA ORD. N° 857 DE 29.09.11. DE ESTA SEREMI.
- SE DEVUELVEN LOS ANTECEDENTES**

23 NOV 2011

ARICA,

**DE: SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE ARICA Y PARINACOTA**

**A: SR. CONTRALOR REGIONAL ARICA Y PARINACOTA
CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA.**

- 1.- Por el Oficio de ANT. usted solicita un informe sobre una presentación de la I.Municipalidad de Arica en relación al procedimiento a aplicar en permisos de edificación para proyectos ubicados en el borde costero de Arica, específicamente en terrenos de playa y playa administrados por la Subsecretaría de Fuerzas Armadas (Marina) mediante concesiones marítimas, y consultando específicamente si es suficiente un Certificado de DIRECTEMAR –encargada de administrar los terrenos de playa y playa- que autoriza la ejecución de obras menores, o construcciones, reparaciones, remodelaciones o arreglos en un edificio existente, para los efectos de otorgar el permiso de edificación.
- 2.- Al respecto, la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones disponen que la construcción, reconstrucción, reparación, alteración 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 (art. 116° de la Ley General)
- 3.- A su vez, la Ordenanza General, en su artículo 1.2.2. señala que:

"Artículo 1.2.2. Los planos, especificaciones técnicas y demás documentos técnicos de los anteproyectos y proyectos deberán ser firmados por el o los profesionales competentes que los hubieren elaborado y por el propietario.

Para acreditar la calidad de propietario bastará que éste presente una declaración jurada en que, bajo su exclusiva responsabilidad e individualizándose con su nombre y cédula de identidad o Rol Unico Tributario, declare ser titular del dominio del predio en que se emplazará el proyecto, indicando su dirección, su rol de avalúo y la foja, número y el año de su inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo. En el evento que el propietario sea una persona jurídica, se deberá mencionar también la personería del representante legal, indicando el instrumento reducido a escritura pública en que ésta consta.

En el caso de anteproyectos, éstos deberán cumplir los requisitos indicados en los incisos precedentes, salvo que se acompañe una escritura pública de promesa de compraventa, en cuyo caso la declaración jurada antes aludida podrá suscribirla el promitente comprador, consignando su calidad de tal en la solicitud. En ningún caso podrá exigirse, para la aprobación de anteproyectos, el perfeccionamiento previo de la fusión de terrenos.

No corresponderá al Director de Obras Municipales ni al Revisor Independiente ni al Revisor de Cálculo Estructural estudiar los títulos de dominio de la propiedad.

- 4.- El artículo 1.2.7., en su inciso final, dispone que:

Si en el transcurso de la obra **cambiare el propietario** o alguno de los profesionales competentes, se deberá dejar constancia en el Libro de Obras, sin perjuicio de cumplir con el procedimiento que contempla el artículo 5.1.20. de esta Ordenanza

- 5.- El Artículo 1.4.1. de la OGUC nuevamente insiste en que los permisos deben ser solicitados por el propietario:

Artículo 1.4.1. La construcción de obras de urbanización o de edificación de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, **a petición del propietario**, con las excepciones que señala esta Ordenanza.

El Director de Obras Municipales concederá el permiso de urbanización o edificación si los antecedentes acompañados cumplen con el Instrumento de Planificación Territorial y demás disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la presente Ordenanza, previo pago de los derechos que procedan, sin perjuicio de las facilidades de pago contempladas en la citada Ley General.

En cada caso el cumplimiento de las disposiciones señaladas en el inciso anterior se verificará sobre la base de los antecedentes que bajo su responsabilidad hubiere acompañado el interesado y los profesionales competentes que suscriben la solicitud.

Las solicitudes y trámites para la obtención de certificados, autorizaciones y permisos de que trata esta Ordenanza, y los actos y demás documentos de las Direcciones de Obras Municipales, podrán ser efectuados o expedidos mediante medios electrónicos. En tal caso la Dirección de Obras Municipales respectiva y los interesados deberán cumplir con lo dispuesto en la Ley N°19.799, sobre documentos electrónicos, firma electrónica y servicios de certificación de dicha firma, su reglamento y las normas técnicas vigentes sobre la materia, sin perjuicio del cumplimiento de todos los requisitos que para cada actuación establece esta Ordenanza.

Para los efectos de lo dispuesto en el inciso anterior, los expedientes y documentos ingresados por medios electrónicos deberán almacenarse en un repositorio o archivo electrónico especialmente habilitado para la seguridad y permanencia de dicha documentación, cuya conservación e integridad será resguardada conforme a las normas técnicas sobre seguridad y confidencialidad del documento electrónico.

- 6.- El artículo **5.1.6.** detalla los antecedentes a presentar para obtener el permiso de edificación, entre los cuales también se incluye la solicitud firmada por el propietario:

Artículo 5.1.6. Para la obtención del permiso de edificación de obra nueva se deberán presentar al Director de Obras Municipales los siguientes documentos, en un ejemplar:

1. Solicitud firmada por el propietario y el arquitecto proyectista, indicando en ella o acompañando, según corresponda, los siguientes antecedentes:

a) Lista de todos los documentos y planos numerados que conforman el expediente, firmada por el arquitecto proyectista.

b) **Declaración simple del propietario de ser titular del dominio del predio.**

c) Las disposiciones especiales a que se acoge el proyecto, en su caso.

d) Los profesionales competentes que intervienen en los proyectos.

e) Si el proyecto consulta, en todo o parte, edificios de uso público.

f) Si cuenta con informe favorable de un Revisor Independiente y la individualización de éste.

g) Si cuenta con informe favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural y la individualización de éste.

h) Si cuenta con anteproyecto aprobado y vigente que haya servido de base para el desarrollo del proyecto, acompañando fotocopia de la resolución de aprobación.

A continuación enumera los demás antecedentes técnicos y administrativos que deben acompañarse a la solicitud.

- 7.- Por su parte, la **Ley N° 20.016**, denominada De la Calidad de la Construcción, modificó la Ley General de Urbanismo y Construcciones para definir las responsabilidades de los que intervienen en el proceso de construcción. Entre otras materias, modificó el artículo 18° responsabilizando al "propietario primer vendedor" por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en una construcción. A su vez, en el mismo artículo, en su inciso primero, dispone que "en el caso de que la construcción no sea transferida, esta responsabilidad

recaerá en el propietario del inmueble respecto de terceros que sufran daños o perjuicio como consecuencia de las fallas o defectos de aquella". Se adjunta copia de dicha Ley, y también de los artículos 18 y 19 del DFL N° 458/75, Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su texto actualizado a esta fecha.

- 8.- En consecuencia, esta SEREMI estima que es absolutamente insuficiente, para los efectos del permiso de edificación, los documentos emitidos por la Capitanía de Puerto de Arica con fechas 17 de Enero de 2011, 14 de Julio del 2011 y 5 de Octubre de 2011, en que autoriza genéricamente efectuar trabajos en la mejora fiscal denominada "La Grilla", y muy especialmente en el documento de fecha 17 de Enero, en que se pone en la eventualidad que la Concesión no fuese otorgada. Para deslindar las responsabilidades que señala la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la solicitud deberá ser firmada por el propietario –o su representante, en este caso la Subsecretaría de las Fuerzas Armadas o en quien ésta delegue– mientras no se perfeccione la Concesión Marítima. Se adjunta copia del ORD. N° 857 de 29.09.11. sobre el mismo tema.

Saluda atentamente a usted,



KARLA VILLAGRA RODRIGUEZ

SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL

VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE ARICA Y PARINACOTA

KVR/LAF/GPC/KvBA/kvb

DISTRIBUCION:

- Sr. Contralor Regional, Contraloría General de la República.
- Asesoría Jurídica
- Auditoría Interna
- D.U.I. (3)
- Oficina de Partes

**MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO**

D.O. 27.05.05.

LEY NUM. 20.016

MODIFICA NORMAS DEL DECRETO CON FUERZA DE LEY Nº 458, DE 1975, LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, RELATIVAS A LA CALIDAD DE LA CONSTRUCCION

Teniendo presente que el H. Congreso Nacional ha dado su aprobación al siguiente Proyecto de ley:

"Artículo único.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el decreto con fuerza de ley Nº 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones:

1) Reemplázase, en el inciso primero del artículo 17, el punto final (.) por una coma (,) y agrégase, a continuación, la siguiente frase: "quienes serán responsables por sus acciones u omisiones en el ámbito de sus respectivas competencias."

2) Modifícase el artículo 18 del siguiente modo:

a) Agrégase, en el inciso primero, el siguiente párrafo segundo, nuevo:

"En el caso de que la construcción no sea transferida, esta responsabilidad recaerá en el propietario del inmueble respecto de terceros que sufran daños o perjuicios como consecuencia de las fallas o defectos de aquélla."

b) Sustitúyese el inciso final por los siguientes incisos séptimo, octavo y noveno, nuevos:

"Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo prescribirán en los plazos que se señalan a continuación:

1. En el plazo de diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble.

2. En el plazo de cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones.

3. En el plazo de tres años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras.

En los casos de fallas o defectos no incorporados expresamente en los numerales anteriores o que no sean asimilables o equivalentes a los mencionados en éstos, las acciones prescribirán en el plazo de cinco años.

Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con excepción del señalado en el número 3, que se contará a partir de la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo."

3) Reemplázase el inciso final del artículo 20, por el siguiente:

"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."

4) Modifícase el artículo 116 de la siguiente forma:

a) Elimínase el inciso segundo, pasando los actuales incisos tercero, cuarto y quinto a ser segundo, tercero y cuarto, respectivamente.

b) Intercálanse los siguientes incisos quinto y sexto, nuevos, pasando los actuales incisos sexto, séptimo y octavo a ser incisos séptimo, octavo y noveno, respectivamente:

"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.

Se entenderá por normas urbanísticas aquellas contenidas en esta ley, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial que afecten a edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones, en lo relativo a los usos de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección."

5) Reemplázase el artículo 116 bis por el siguiente:

"Artículo 116 bis.- Los propietarios que soliciten un permiso de edificación podrán contratar un revisor independiente, persona natural o jurídica con inscripción vigente en un registro que para estos efectos mantendrá el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Sin embargo, la Ordenanza General podrá determinar las edificaciones en que será obligatoria la contratación de un revisor independiente para los respectivos permisos de edificación o de recepción definitiva.

En el desempeño de sus funciones, los revisores independientes deberán verificar que los proyectos de edificación y las obras cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias, y

emitir los informes que se requieran para tales efectos, cuyo contenido determinará la Ordenanza General. Con todo, los revisores independientes no verificarán el cálculo de estructuras.

Los derechos municipales a que se refiere el artículo 130 se reducirán en el 30% cuando se acompañe el informe favorable del revisor independiente."

6) Derógase el artículo 116 bis B).

7) Modifícase el artículo 144, del siguiente modo:

a) Sustitúyese, en el inciso primero, la frase "o el supervisor, en su caso, solicitará" por "y el arquitecto solicitarán".

b) Reemplázase, el inciso segundo, por los siguientes incisos segundo y tercero, nuevos, pasando el actual inciso tercero a ser inciso cuarto:

"A la solicitud de recepción deberá adjuntarse un informe del arquitecto, y del revisor independiente cuando lo hubiere, en que se certifique que las obras se han ejecutado de acuerdo al permiso aprobado, incluidas sus modificaciones, conforme a lo indicado en el inciso segundo del artículo 119 de esta ley. En caso que la construcción hubiere contado con un inspector técnico de obra (ITO) también deberá acompañarse un informe de dicho profesional.

El Director de Obras deberá revisar únicamente el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a la obra, conforme al permiso otorgado, y procederá a efectuar la recepción, si fuere procedente."

Artículo transitorio.- Esta ley comenzará a regir noventa días después de su publicación en el Diario Oficial.

Las modificaciones que introduce esta ley en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, sólo se aplicarán a los permisos y autorizaciones que ingresen a tramitación con posterioridad a su entrada en vigencia."

Habiéndose cumplido con lo establecido en el N° 2° del artículo 82 de la Constitución Política de la República y por cuanto he tenido a bien aprobarlo y sancionarlo; por tanto promúlguese y llévase a efecto como Ley de la República.

Santiago, 6 de mayo de 2005.- RICARDO LAGOS ESCOBAR, Presidente de la República.-
Sonia Tschorne Berestesky, Ministra de Vivienda y Urbanismo.- José Miguel Insulza Salinas, Ministro del Interior.

Lo que transcribo a Ud. para su conocimiento.- Saluda atentamente a Ud., Teresa Rey Carrasco, Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.

LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES D.F.L. 458/75

Artículo 18.- El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios. En el caso de que la construcción no sea transferida, esta responsabilidad recaerá en el propietario del inmueble respecto de terceros que sufran daños o perjuicios como consecuencia de las fallas o defectos de aquélla.³

Los proyectistas serán responsables por los errores en que hayan incurrido, si de éstos se han derivado daños o perjuicios.

Sin perjuicio de lo establecido en el N° 3 del artículo 2003 del Código Civil, los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas.

Las personas jurídicas serán solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como proyectista o constructor respecto de los señalados daños y perjuicios.

El propietario primer vendedor estará obligado a incluir en la escritura pública de compraventa, una nómina que contenga la individualización de los proyectistas y constructores a quienes pueda asistir responsabilidad de acuerdo al presente artículo. Tratándose de personas jurídicas deberá individualizarse a sus representantes legales. Las condiciones ofrecidas en la publicidad se entenderán incorporadas al contrato de compraventa. Los planos y las especificaciones técnicas, definitivos, como asimismo el Libro de Obras a que se refiere el artículo 143, se mantendrán en un archivo en la Dirección de Obras Municipales a disposición de los interesados.

La responsabilidad civil a que se refiere este artículo, tratándose de personas jurídicas que se hayan disuelto, se hará efectiva respecto de quienes eran sus representantes legales a la fecha de celebración del contrato.

Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo prescribirán en los plazos que se señalan a continuación:

1. En el plazo de diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble.
2. En el plazo de cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones.
3. En el plazo de tres años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras.¹

En los casos de fallas o defectos no incorporados expresamente en los numerales anteriores o que no sean asimilables o equivalentes a los mencionados en éstos, las acciones prescribirán en el plazo de cinco años.²

Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con excepción del señalado en el número 3, que se contará a partir de la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.²

LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

D.F.L. 458/75

Artículo 19.- Las causas a que dieren lugar las acciones a que se refiere el artículo anterior se tramitarán conforme con las reglas del procedimiento sumario establecido en el Título XI del Libro III del Código de Procedimiento Civil.³

Con todo, las partes podrán someter las controversias a la resolución de un árbitro de derecho que, en cuanto al procedimiento, tendrá las facultades de arbitrador a que se refiere el artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales. El árbitro deberá ser designado por el juez letrado competente y tener, a lo menos, cinco años de ejercicio profesional.⁴

En caso de que el inmueble de que se trata comparta un mismo permiso de edificación y presente fallas o defectos de los señalados en el artículo anterior, será aplicable el procedimiento especial para protección del interés colectivo o difuso de los consumidores establecido en el Párrafo 2° del Título IV de la ley N° 19.496, con las siguientes salvedades:

1. Será competente para conocer de estas demandas el juez de letras correspondiente a la ubicación del inmueble de que se trate.
2. El número de consumidores afectados bajo un mismo interés a que se refiere la letra c) del N°1 del artículo 51 de la ley N°19.496 no podrá ser inferior a 6 propietarios.
3. No regirá lo dispuesto en los artículos 51 N°9, 52 y 53 de la ley N°19.496.
4. Las indemnizaciones podrán extenderse al lucro cesante y al daño moral. Tanto éste como la especie y monto de los perjuicios adicionales sufridos individualmente por cada demandante serán determinados de acuerdo a lo establecido en los incisos segundo y tercero del artículo 54 C de la ley N°19.496. Mientras se sustancia el juicio quedará suspendido el plazo para demandar este daño.
5. La sentencia definitiva producirá efectos respecto de todas las personas que tengan el mismo interés colectivo. Aquellas personas a quienes les empece la sentencia definitiva pero que no hayan ejercido la acción podrán acreditar el interés común en conformidad al inciso primero del artículo 54 C de la ley N°19.496, previo abono de la proporción que les correspondiere en las costas personales y judiciales en que hayan incurrido las personas que ejercieron la acción.
6. En caso de no ser habido el demandado, se podrá practicar la notificación de la demanda conforme a lo establecido en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, en el domicilio que haya señalado el propietario primer vendedor en las escrituras de compraventa suscritas con los demandantes y, en caso de ser varios, en cualquiera de ellos.
7. Se acumularán al juicio colectivo los juicios individuales que se hubieren iniciado, a menos que en éstos se haya citado a las partes para oír sentencia.
8. Acogida total o parcialmente la demanda deberán imponerse las costas a la parte demandada y, si son varios los demandados, corresponderá al tribunal determinar la proporción en que deberán pagarlas.
9. Serán aprobadas por el tribunal las propuestas de conciliación para poner término al proceso formuladas por la parte demandada, siempre que ellas cuenten con la aceptación de los dos tercios de los demandantes, que se ofrezcan garantías razonables del efectivo cumplimiento de las obligaciones que se contraen, si no fueren de ejecución instantánea y que no se contemplen condiciones discriminatorias para alguno de los actores.
10. En los contratos que se perfeccionen a partir de la publicación de esta ley no será impedimento para demandar colectivamente el que se haya pactado compromiso de arbitraje, el cual quedará sin efecto por el solo hecho de la presentación de la demanda colectiva.¹