



REPÚBLICA DE CHILE
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES

DECRETO N°: 1006 /

EN CONCÓN,

11 MAY 2022

VISTO Y TENIENDO PRESENTE:

- A. Las facultades que me confiere la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.
- B. Sentencia de Proclamación del Sr. Alcalde.
- C. Decreto Alcaldicio N°0912 de fecha 21 de abril de 2022 que establece el orden de subrogancia del Sr. Alcalde.
- D. Memo DOM N°428, de fecha 25 de octubre de 2021, donde se solicita a la alcaldía la instrucción de Decreto del manual.
- E. Ley N°19.880, de Procedimientos Administrativos.
- F. Decreto 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- G. Decreto 47, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- H. Interpretación y Jurisprudencia – Procedimientos y Aplicación, Normativa: MINVU - Dirección de Desarrollo Urbano - Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo – Contraloría General de la República – Jurisprudencias Judiciales.

CONSIDERANDO

La necesidad por parte de la Dirección de Obras Municipales, de contar con un manual de procedimientos para la certificación del inicio de obras y la caducidad de los Permisos de Edificación, para así, realizar las gestiones pertinentes, según sea el caso, por solicitud de los contribuyentes o de oficio. Asimismo, contar con una herramienta que permita una mejor eficiencia y eficacia en la gestión de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Concón.

1. DECRETO

APRUEBESE Y APLIQUESE, a contar de la fecha de este decreto, el siguiente manual de procedimientos para la certificación del inicio de obras y caducidad de los Permisos de Edificación, por la Dirección de Obras Municipales.

MANUAL DE PROCEDIMIENTOS PARA LA CERTIFICACIÓN DEL INICIO DE OBRAS Y CADUCIDAD DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

La I. Municipalidad de Concón, con esta fecha, dicta el presente Reglamento denominado "MANUAL DE PROCEDIMIENTOS PARA LA CERTIFICACIÓN DEL INICIO DE OBRAS Y CADUCIDAD DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN", el que tiene carácter de apoyo para todos los funcionarios que cumplan funciones inherentes en la Dirección de Obras Municipales. Lo anterior, según lo establecido en el artículo 24° de la Ley N°18.695 Orgánica Constitucional de Municipales; Ley General de Urbanismo y Construcciones, Decreto con Fuerza de Ley N°458 de 1976; y otras disposiciones legales que rigen a la Dirección de Obras de la Municipales.

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



REPÚBLICA DE CHILE
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES

I. OBJETIVO GENERAL

El presente instrumento hace mención al procedimiento para las inspecciones a realizar por la Dirección de Obras Municipales, con el fin de certificar el inicio de las obras asociadas a un Permiso de Edificación o de Urbanización. Lo anterior, a requerimiento de los contribuyentes o de oficio.

Asimismo, con lo anterior es posible alertar a la Dirección de Obras sobre la vigencia de los Permisos de edificación, en el caso de que no se acredite el inicio de las obras y haya transcurrido el plazo máximo de vigencia de un Permiso de Edificación según la normativa vigente.

II. NORMATIVA APLICABLE

Art. 120° LGUC - La vigencia, caducidad y prórroga de un permiso, como asimismo los efectos derivados de una paralización de obra o la ejecución de una obra sin permiso, se sujetarán a las normas que señale la Ordenanza General.

Art. 1.2.7. OGUC - Será responsabilidad del constructor de la obra, mantener en ella en forma permanente y debidamente actualizado, un Libro de Obras conformado por hojas originales y dos copias de cada una, todas con numeración correlativa.

Art. 1.4.17. OGUC - El permiso caducará automáticamente a los tres años de concedido si no se hubieren iniciado las obras correspondientes o si éstas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso.

Una obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto.

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.

CIRCULAR ORD. N°0015 DEL 2008, DDU 195. - CADUCIDAD PERMISOS DE URBANIZACIÓN

Núm. 2. Sobre el particular, se hace necesario precisar que la citada disposición indica que un permiso caducará automáticamente si, en el plazo de tres años de concedido un permiso no se ha dado inicio a las obras o si durante el mismo plazo las obras hubieren permanecido paralizada. Dicha caducidad de aplica por igual a los permisos de edificación y de urbanización.

Núm. 3. La citada disposición sanciona la omisión en que incurre el titular del respectivo permiso al no haber iniciado las obras correspondientes o al mantenerlas paralizadas en el lapso de tres años fijados en el citado precepto.

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



REPÚBLICA DE CHILE
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES

Núm. 4. Tratándose de permisos que cuentan con Recepción Definitiva Parcial y cuyas obras hayan sido paralizadas por más de tres años, en concordancia con lo estipulado en el artículo 1.4.17. de la OGUC, la caducidad automática sólo será aplicable a la parte del permiso que no cuente con Recepción Definitiva Parcial.

Núm. 5. Similar situación se presenta con aquellas urbanizaciones que cuenten con garantías por el monto total de las obras, para efectos de autorizar ventas y adjudicaciones de sitios, antes de estar ejecutada y recibida la urbanización, no se les aplicará la norma de caducidad establecida en el artículo 1.4.17. de la OGUC, toda vez que éstas generan situaciones jurídicas consolidadas, como lo son las transferencias de sitios.

CIRCULAR ORD. N°0008 DEL 2008, DDU ESPECIFICA 02. – CADUCIDAD DE PERMISOS

Núm. 4. El Director de Obras Municipales se encuentra obligado a velar, porque la garantía rendida por el urbanizador cubra el monto total de las obras por ejecutar o a solicitar la sustitución de las garantías por las obras que se encuentran pendientes a la fecha de vencimiento del documento o, en su defecto procederá a hacer efectivas las garantías para ejecutar las obras que ésta cautela.

Núm. 5. Se debe tener presente que el Director de Obras Municipales, antes de otorgar una Recepción Parcial Definitiva de un Loteo, debe cautelar que se perfeccionen las cesiones proporcionales a la etapa que se recepciona, conforme al artículo 70° y 2.2.5. de la LGUC y su OGUC, respectivamente.

Núm. 6. En otro orden de materias, se debe señalar que una vez caducado un permiso, se podrá solicitar un nuevo permiso en el predio, o en la porción de terreno en que no se llegó a ejecutar la totalidad del permiso primitivo.

III. PROCEDIMIENTOS PARA LA CERTIFICACIÓN DEL INICIO DE OBRAS Y CADUCIDAD DE PERMISOS POR PARTE DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES

1. Acoger solicitud de certificación de inicio de obras por parte de los propietarios, o de oficio, coordinando una fecha para la visita inspectiva. Por lo anterior, se deberá indicar al propietario que, al momento de la visita, y durante toda la ejecución de la obra deberán mantener en la obra los antecedentes que se mencionan en el Art. 5.1.16. de la OGUC. En especial, los planos de fundaciones del proyecto de cálculo aprobados en el permiso, para la revisión de los trazados y excavaciones.
2. En la visita a la obra, se deberá verificar el inicio de las obras indicadas, contrastando los supuestos indicados en el Art. 1.4.17. de la OGUC, en donde se verificará que se hayan realizado los trazados que contemplan los planos de fundaciones del proyecto de cálculo estructural y, junto con ello, además deberán

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



REPÚBLICA DE CHILE
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES

estar iniciadas las excavaciones respectivas, sin que sea requisito en este último caso que se hayan ejecutado en su totalidad.

3. Para la visita de inspección, se contemplará el Anexo 1 – Acta de Visita a Terreno Para Certificación Inicio de Obras.
4. Una vez constatado en terreno los supuestos del Art. 1.4.17. de la OGUC, se deberá indicar en el libro de obras, señalado en el Art. 1.2.7. de la OGUC, lo siguiente:

“De: Dirección de Obras Municipales.

Para: Profesional Responsable de la Construcción.

Con la presente fecha, se realiza la visita para constatar el inicio de las obras asociadas al Permiso de Edificación N°xx, de fecha xx.xx.xxxx, según los supuestos indicados en el artículo 1.4.17. de la OGUC. Posterior a la visita y con el informe técnico de ésta, se notificará el resultado según corresponda.”

Además, las anotaciones deberán quedar debidamente firmadas y fechadas, individualizado el nombre y cargo del funcionario que las realiza, quien deberá quedarse con una copia de respaldo de ésta.

En el caso de que no se constaten los supuestos indicados en el artículo 1.4.17. de la OGUC, y habiendo transcurrido más de 3 años desde la fecha de la Resolución o Permiso, o si éstas hubieren sido paralizadas durante el mismo tiempo, se deberá gestionar una resolución fundada en que dé cuenta de la caducidad de la vigencia del Permiso de Edificación. Lo anterior, teniendo en cuenta los principios contenidos en la ley N°19.880, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, en especial, el conclusivo previsto en su artículo 8°, dictar el acto que la declare.

Dicha resolución se entregará en borrador para la firma al Director de Obras Municipales, y posteriormente se deberá notificar al propietario. Las notificaciones podrán entregarse por carta certificada, a modo personal por medio del funcionario responsable o, en las dependencias de la Dirección de Obras. Según lo establecido en el artículo 46° de Ley N°19.880 mencionada anteriormente.

Finalmente, el Departamento de Edificación de la Dirección de Obras, deberá mantener actualizado en el sistema SOLNET, la fecha de cada Permiso Resolución aprobado, para que el sistema mencionado pueda dar aviso al departamento de Fiscalización de la Dirección de Obras, cuando se cumplan los 3 años de cada permiso emitido o, paralización de éstos, y así, realizar las visitas de inspección correspondiente.

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



REPÚBLICA DE CHILE
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES

2. ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE EN LA PAGINA WEB DEL MUNICIPIO, SEGÚN ARTÍCULO 12° LEY 18.695, PAGINA DE TRANSPARENCIA Y ARCHÍVESE.



MARIA LILIANA ESPINOZA GODOY
SECRETARIO MUNICIPAL



FREDY RAMIREZ VILLALOBOS
ALCALDE

FRV/MLEG/PTJ/IRB/irb
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 (52)

I. MUNICIPALIDAD DE CONCON		
Dirección de Control		
Objetado	Observado	Revisado

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

UTILIZA

MUNICIPALIDAD DE CONCON
DEPTO. DE CONTROL
09 MAY 2022

ACTA DE VISITA A TERRENO
PARA CERTIFICACIÓN INICIO DE OBRA

PARA : DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
DE :

MINUTA N° :
FECHA :

1. ANTECEDENTES GENERALES DE LA PROPIEDAD

AVENIDA CALLE O CAMINO	NÚMERO	ROL SII	ORIGEN DE LA INSPECCIÓN	
			SOLICITUD ☐	DE OFICIO ☐
NOMBRE PROPIETARIO O REP. LEGAL		R.U.T.	N° INGRESO	FECHA
CORREO ELECTRÓNICO		TELÉFONO	FECHA VISITA DE INSPECCIÓN	

2. ANTECEDENTES PROFESIONALES RESPONSABLES

NOMBRE O RAZON SOCIAL DE LA EMPRESA DE ARQUITECTURA (cuando corresponda)	R.U.T.
NOMBRE DEL ARQUITECTO	R.U.T.
CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO

NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL CONSTRUCTOR (cuando corresponda)	R.U.T.
NOMBRE DEL PROFESIONAL RESPONSABLE	R.U.T.
CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO

3. ANTECEDENTES DE PERMISOS DE LA PROPIEDAD

PERMISO DE EDIFICACIÓN	N°	FECHA	DESTINO
PLANO DE FUNDACIONES	N° LAMINA	EXPEDIENTE DOM TIPO	N°

4. PARTICIPANTES DE LA VISITA DE INSPECCIÓN

NOMBRE	CARGO

5. OTROS ANTECEDENTES DE LA OBRA (Marque con una X)

Nº	EXIGENCIAS Y ANTECEDENTES QUE SE DEBEN MANTENER EN UNA OBRA EN EJECUCIÓN	OBSERVACIONES
1	Art. 5.1.16. OGUC Legajo de antecedentes, Permiso, Libro Obras, Medidas de Gestión y Control de Calidad.	
2	Art. 146° LGUC / Art. 5.1.21. OGUC Causales de Paralización de Obras:	☐ 1. Construcción sin permiso correspondiente. ☐ 2. Obra sin constructor a cargo. ☐ 3. Sin documentos del Art. 5.1.16. OGUC, en obra. ☐ 4. Incumplimiento Art. 5.1.20. OGUC, cambio profesional. ☐ 5. Peligro de daño a terceros, sin medidas de seguridad. ☐ 6. Obra ejecutada en disconformidad al permiso aprobado.

6. CERTIFICACIÓN INICIO DE OBRAS (Marque con una X)

1.- SE CONSTATA TODOS LOS TRAZADOS DE EJES DEL PLANO DEL PROYECTO APROBADO	SI	☐	NO	☐
2.- SE CONSTATA EL INICIO DE LAS EXCAVACIONES DEL PLANO DEL PROYECTO APROBADO	SI	☐	NO	☐

7. CONCLUSIONES DE LA INSPECCIÓN

--

8. REGISTRO EN EL LIBRO DE OBRAS

SE DEJA CONSTANCIA, EN EL LIBRO DE OBRA, SOBRE EL INICIO DE OBRAS SEGÚN ART. 1.4.17. DE LA OGUC.					
LIBRO OBRA N°		FOLIO N°		FECHA	

9. REGISTRO FOTOGRÁFICO DE INSPECCIÓN VISUAL SEGÚN ANEXO 1.

NOMBRE Y FIRMA PROFESIONAL O INSPECTOR D.O.M.	TIMBRE D.O.M.

Distribución

- Archivo DOM.
- Archivo Inspección DOM.



AEXO 1 – REGISTRO FOTOGRÁFICO INSPECCIÓN DE OBRA

1. Descripción: PLANO PLANTA FUNDACIONES	2. Descripción: PLANO PLANTA FUNDACIONES
3. Descripción: TRAZADO Y EXCAVACIONES	4. Descripción: TRAZADO Y EXCAVACIONES
5. Descripción: LIBRO DE OBRAS	6. Descripción: LIBRO DE OBRAS

UTILIZADO