



MANUAL DE PROCEDIMIENTO PERMISOS DE EDIFICACIÓN

Ilustre Municipalidad de Puerto Varas
Dirección de Obras Municipales

TABLA DE CONTENIDO

	Página
Objetivo.....	3
Alcance.....	3
Marco Jurídico.....	3
Definiciones.....	4
Descripción del Proceso.....	5
Etapas del Proceso	
Paso 1.....	5
Paso 2.....	5
Paso 3.....	6
Antecedentes a Presentar.....	7
Diagrama del Proceso.....	8

OBJETIVO

El presente documento, tiene como objetivo ofrecer a los usuarios de la Dirección de Obras una herramienta que aclare y mejore la eficiencia del proceso de otorgamiento de Permisos de Edificación, de acuerdo a la normativa vigente.

ALCANCE

De acuerdo a lo establecido por la Municipalidad de Puerto Varas y lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 18.695 Constitucional de Municipalidades, la Dirección de Obras tiene por objetivo velar por el cumplimiento de las disposiciones legales contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y el Plan Regulador Comunal.

Otorga los permisos, aprueba y fiscaliza la ejecución de obras de edificación, loteos y subdivisión predial urbana en el ámbito de normas urbanísticas.

Vigila las construcciones municipales cuando son contratadas a terceros, realizando la inspección técnica y control de ellas.

En general, aplica las normas legales sobre construcción y urbanización en la comuna.

MARCO JURÍDICO

- **LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES**
- **ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES**
- **PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**, aprobado por Resolución N° 002 de fecha 09 de Enero de 1990.
- **CIRCULARES DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO MINVU**
- **LEY N° 18.695, ORGANICA CONSTITUCIONAL DE MUNICIPALIDADES**

DEFINICIONES

ANTEPROYECTO, etapa previa a la solicitud de Permiso de edificación, en el cual se plantea a la Dirección de Obras una idea general de proyecto con el objetivo de verificar la normativa que lo afecta.

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS, certificado emitido por la Dirección de Obras que tiene por objetivo dar a conocer las normas urbanísticas del sector para poder construir de acuerdo al Plan Regulador Vigente.

DOM, Dirección de Obras Municipales.

LGUC, Ley General de Urbanismo y Construcciones. Contiene los principios, atribuciones, potestades, facultades, responsabilidades, derechos, sanciones y demás normas que rigen a los organismos, funcionarios, profesionales y particulares, en las acciones de planificación urbana, urbanización y construcción.

OGUC, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Es la que reglamenta la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y regula el procedimiento administrativo, el proceso de planificación urbana, el proceso de urbanización, el proceso de construcción, y los estándares técnicos de diseño y de construcción exigibles en los dos últimos.

OBRA MENOR, modificación de edificaciones existentes que no alteran su estructura y las ampliaciones que se ejecuten por una sola vez o en forma sucesiva en el tiempo, hasta alcanzar un máximo de 100 m² de superficie ampliada.

OBRA NUEVA, cualquier obra nueva de edificación que se construye sin utilizar partes o elementos de alguna construcción preexistente en el predio o una ampliación mayor a 100 m².

PERMISO DE EDIFICACIÓN, permiso mediante el cual el Director de Obras autoriza la petición de un usuario para construir. Sin este no podrá iniciarse obras.

PLAN REGULADOR COMUNAL, instrumento de planificación que regula el desarrollo urbano del territorio de la comuna, mediante disposiciones relativas a usos de suelo, zonificaciones, estructura vial, límites urbanos, aspectos urbanísticos, entre otros.

PROYECTO, conjunto de antecedentes de una obra que incluye planos, memorias, especificaciones técnicas, entre otros.

RECEPCION DEFINITIVA, es el último trámite que debe cumplir una edificación, en esta se verifica en terreno que lo aprobado en el permiso de edificación sea lo mismo que se construyó y que las instalaciones cuentan con sus certificaciones correspondientes.

DESCRIPCION DEL PROCESO - SOLICITUD DE PERMISO DE EDIFICACION

ETAPAS DEL PROCESO

PASO 1

Desarrollo del Proyecto

El proceso se inicia cuando el Usuario solicita el certificado de Informaciones Previas en la Dirección de Obras Municipales. Este se emitirá en un plazo máximo de 7 días y señalará las normas urbanísticas aplicables al sector donde se quiere construir de acuerdo al Plan Regulador Vigente.

Posteriormente se deberá contratar a un arquitecto que cuente con su patente profesional al día, el cual desarrollará el proyecto que será presentado en la DOM.

ACTORES EN EL PROCESO: Usuario y arquitecto.

PASO 2

Ingreso del Proyecto

El usuario o profesional hace ingreso del proyecto en la DOM y es atendido por la secretaria del mesón de atención, la cual procede a revisar que el expediente cuente con los antecedentes necesarios dependiendo el proyecto a evaluar.

En caso de faltar algún documento se hace la indicación y se devuelve el expediente.

En caso de cumplir, se hace ingreso de este al sistema de Edificación, con los datos del usuario e indicando si el proyecto corresponde a Obra Nueva, Obra Menor o Anteproyecto y otorgándole un número de ingreso.

Una vez ingresado, se debe pagar el equivalente al 10% del valor del Permiso de Edificación en la caja municipal, con el número de folio que la secretaria entrega. Este valor dependerá de la superficie y materialidad del proyecto y de la Tabla de Costos unitarios por metro Cuadrado de Construcción que trimestralmente el Ministerio de Vivienda y Urbanismo actualiza.

Realizado el pago, la secretaria de la DOM hace entrega de una copia del comprobante de ingreso municipal al usuario, el cual indicará el número y fecha de ingreso del expediente.

ACTORES EN EL PROCESO: Usuario, secretaria de la DOM, Caja Municipal.

Revisión del Proyecto

Una vez ingresado el proyecto se inicia el proceso de evaluación. El revisor de la DOM tiene un plazo máximo de 30 días hábiles para revisar el expediente en caso de Obras Nuevas y 15 días para Obras Menores y Anteproyectos.

En caso de que el proyecto presente observaciones, esto quiere decir que no cumpla con la normativa establecida en la OGUC, LGUC o Plan Regulador; el revisor emitirá un acta donde indicará la observación y la Norma que no se cumple.

Posteriormente se notificará al usuario, quién deberá retirar el expediente y tendrá un plazo máximo de 60 días hábiles para corregir las observaciones y proceder a reingresar el proyecto en la DOM.

Al reingresar el expediente, será atendido nuevamente por la secretaria del mesón de atención quien procederá a registrar la fecha del reingreso, data desde la cual comienzan a correr los mismos plazos de revisión del inicio, 30 días para Obras Nuevas y 15 días para Obras Menores y Anteproyectos.

En caso de que el proyecto no presente observaciones, se notificará al usuario vía telefónica y a través de mail, para que se dirija a la DOM y pague la diferencia del valor del Permiso de Edificación.

Para ello la secretaria entregara un nuevo número de folio para el pago en la caja municipal. Una vez cancelados los derechos en un plazo máximo de 3 días hábiles, se podrá hacer retiro del certificado de Permiso de Edificación con el expediente aprobado, timbrado y firmado por el Director de Obras, con el cual se podrá iniciar las obras.

ACTORES EN EL PROCESO: Usuario, secretaria de la DOM, revisor de la DOM, Director de Obras, Caja Municipal.

PASO 3

Recepción Municipal

Una vez ejecutada la obra de acuerdo al proyecto aprobado, se deberá solicitar la Recepción Municipal.

Para esto el usuario o profesional debe hacer ingreso de la solicitud con los antecedentes correspondientes con la secretaria de la DOM, la cual procederá a revisar que se presenten todos los documentos.

En caso de faltar algún documento se hace la indicación y se devuelve el expediente.

En caso de cumplir, se hace ingreso de este al sistema de Edificación, otorgándole al usuario un número de ingreso.

A partir del día del ingreso, el inspector tendrá un plazo de 10 días hábiles para la revisión de los documentos, la visita a terreno, la inspección técnica y la emisión del Certificado de Recepción de Obra firmado y timbrado por el Director de Obras, que posteriormente se entregará al usuario. Con lo cual se dará termino al proceso de Permiso de Edificación.

ACTORES EN EL PROCESO: Usuario, secretaria de la DOM, inspector de la DOM, Director de Obras.

ANTECEDENTES A PRESENTAR

SOLICITUD PERMISO DE OBRA NUEVA, revisar artículo 5.1.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC).

SOLICITUD PERMISO DE OBRA MENOR, revisar artículo 5.1.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

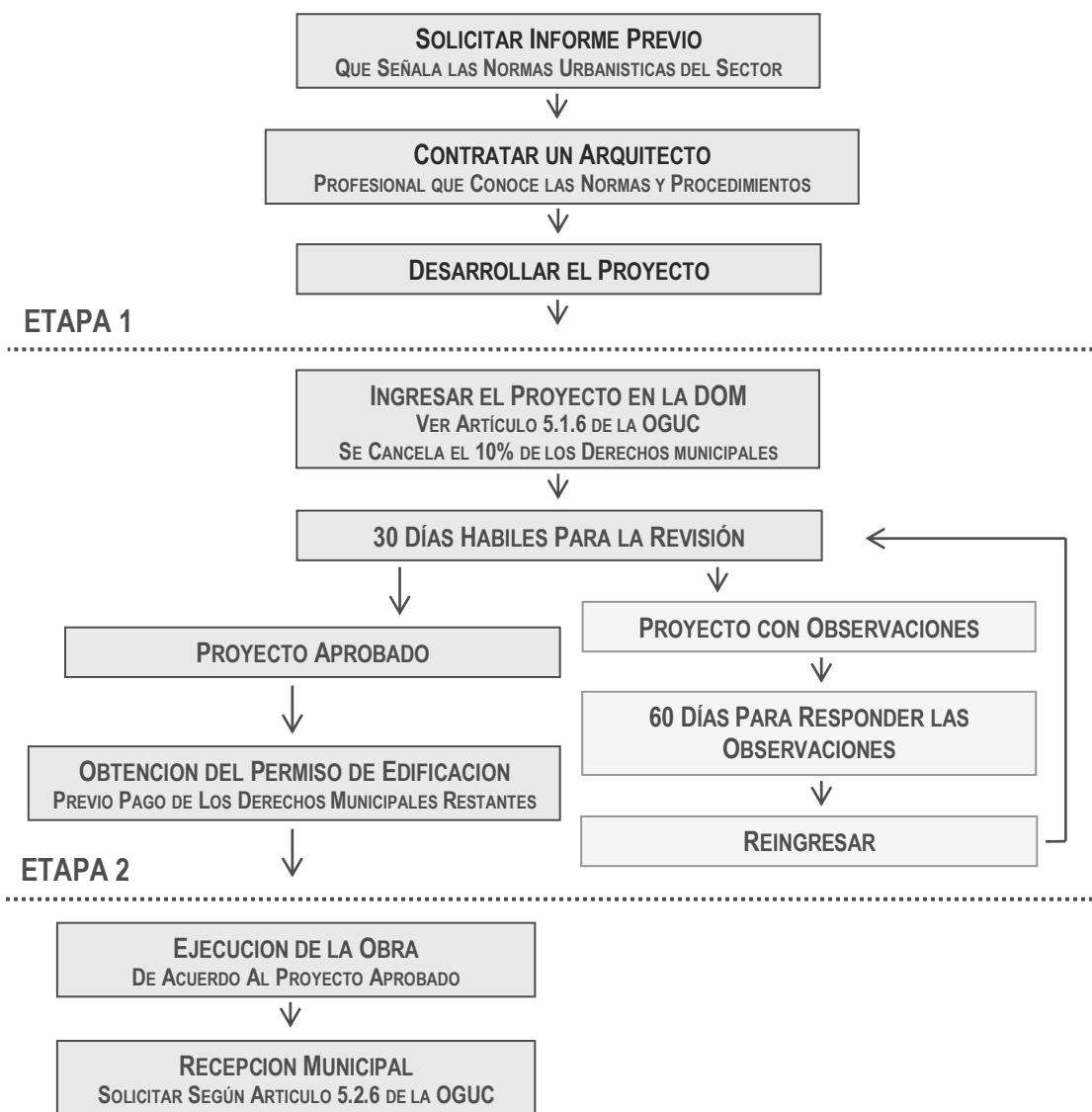
La obra menor contempla distintos tipos de solicitudes, cada una de las cuales se define y detalla en este artículo (OGUC).

SOLICITUD DE ANTEPROYECTO, revisar artículo 5.1.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC).

SOLICITUD DE RECEPCION DEFINITIVA, revisar artículo 5.2.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC).

Permiso de Edificación

REQUISITOS Y PROCESO



ETAPA 3

EL PROCESO APLICA DE LA MISMA FORMA PARA OTRAS SOLICITUDES DE PERMISO. VARIANDO UNICAMENTE EL PLAZO DE REVISION A 15 DIAS EN CASO DE OBRAS MENORES O ANTEPROYECTOS Y LOS ANTECEDENTES QUE SE DEBEN PRESENTAR (VER OGUC).