

DECRETO EXENTO Nº 866.

FRUTILLAR, 09 DE ABRIL DEL 2021.-

VISTOS Y TENIENDO PRESENTE: El Oficio Nº 1544 de fecha 15 de noviembre de 2016 del Tribunal Electoral Regional de los Lagos, Rol 150-2016-PA, que proclama Alcalde de la Comuna de Frutillar, y el Acta de Constitución del Honorable Consejo Municipal de Frutillar de fecha 06 de diciembre 2016, el D.F.L. Nº 177-19.321 del 08.08.94, que adecua, modifica y establece Plantas de Personal de la Municipalidad de Frutillar, y las facultades conferidas por la Ley Nº 18.695 "Orgánica Constitucional de Municipalidades" y su modificación Ley Nº 19.602 del 25/03/99.

El artículo 12 de la ley Nº 18.695, donde los municipios cuentan con la facultad para dictar ordenanzas que fijen normas generales y obligatorias aplicables a la comunidad, en el ámbito local y respecto de materias que se encuentran en la esfera de sus atribuciones.

La creciente llegada de habitantes a la comuna y sobretodo el alza en las construcciones de los últimos años, principalmente en las zonas rurales, que no cuentan con el Permiso de Edificación respectivo que mandata la ley.

La necesidad por parte de la comunidad, de acceder de una manera clara y eficiente a la información, a través del Departamento de Obras Municipales, para iniciar sus trámites y obtener sus respectivos permisos de edificación, en conformidad de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Lo dispuesto en el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que en su primer inciso indica: *"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."*...

Lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, que en su inciso primero letra a) establece: *"A la unidad encargada de obras municipales le corresponderán las siguientes funciones: a) Velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, del plan regulador comunal y de las ordenanzas correspondientes..."*.

El acuerdo de concejo de municipal de fecha 07-04-2021, que aprueba el REGLAMENTO Nº 07/2021, sobre **"REGLAMENTO PARA LA OBTENCIÓN DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN, DE CONSTRUCCIONES IRREGULARES O AUTOCONSTRUIDAS"**, disponiendo la fecha de inicio de aplicación de las presentes disposiciones para el 06-04-2021.

DECRETO:

1. APRUÉBASE, el **"REGLAMENTO Nº7-2021, PARA LA OBTENCIÓN DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN, DE CONSTRUCCIONES IRREGULARES O AUTOCONSTRUIDAS"**, en lo siguiente:

**"REGLAMENTO N°7-2021, PARA LA OBTENCIÓN DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN,
DE CONSTRUCCIONES IRREGULARES O AUTOCONSTRUIDAS"**

COMUNA DE FRUTILLAR

Ilustre Municipalidad de Frutillar

Dirección de Obras Municipales

CONTENIDO

Página

OBJETIVO	3
ALCANCE	3
MARCO JURIDICO	3
DEFICINIONES Y CONCEPTOS	4
TITULO I Generalidades	6
TITULO II Disposiciones comunes de tramitaciones y diferentes permisos	7
TITULO III Procedimientos específicos de las tramitaciones en permisos de edificación	9
TITULO V De la fiscalización, las sanciones procedimiento	12

OBJETIVO

Dado la creciente llegada de habitantes a la comuna y sobretodo el alza en las construcciones de los últimos años, principalmente en las zonas rurales la creciente llegada de habitantes a la comuna y sobretodo el alza en las construcciones de los últimos años, principalmente en las zonas rurales, el presente documento, tiene como objetivo ofrecer a los propietarios en Frutillar, cuyas edificaciones no cuentan con permiso de edificación, la información normativa que involucra el proceso de obtención de los mismos, y así de una manera clara y eficiente, poder acercarse a la Dirección de Obras Municipales para iniciar sus trámites y obtener sus respectivos permisos en conformidad de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

ALCANCE

De acuerdo a lo establecido por 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, la Dirección de Obras, aplica las normas legales sobre construcción y urbanización en la comuna.

El reglamento propiciará el cumplimiento de toda esta normativa, urbanística y de construcción, por parte de los propietarios que no cuentan con sus permisos respectivos.

MARCO JURÍDICO

- **LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES**
- **ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES**
- **PLAN REGULADOR COMUNAL DE FRUTILLAR**, aprobado Resolución Afecta N°74 del 21 de Septiembre del 2004.
- **CIRCULARES DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO MINVU**
- **LEY N° 18.695, ORGANICA CONSTITUCIONAL DE MUNICIPALIDADES**

DEFINICIONES Y CONCEPTOS

ANTEPROYECTO: *presentación previa de un proyecto de loteo, de edificación o de urbanización, en el cual se contemplan los aspectos esenciales relacionados con la aplicación de las normas urbanísticas y que una vez aprobado mantiene vigentes todas las condiciones urbanísticas del Instrumento de Planificación respectivo y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que éste se hubiera aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que señala esta Ordenanza.*

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS: *certificado emitido por la Dirección de Obras que tiene por objetivo dar a conocer las normas urbanísticas del sector donde se ubica el predio, para poder construir de acuerdo al Plan Regulador Comunal 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.

MODIFICACIÓN DE PROYECTO: variantes, alteraciones o cambios que se solicite introducir a un proyecto o a una obra de construcción entre la fecha del permiso y la recepción definitiva de las obras, signifiquen o no un aumento de superficie, o cambios en la clasificación o destino de las construcciones.

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 modificación de edificaciones existentes que no alteran su estructura, con excepción de las señaladas en el artículo 5.1.2., de esta Ordenanza, 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.

PROFESIONAL COMPETENTE: el arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor o constructor civil, a quienes, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, les corresponda efectuar las tareas u obras a que se refiere la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la presente Ordenanza.

PROPIETARIO: persona natural o jurídica que declara, ante la Dirección de Obras Municipales o ante el servicio público que corresponda, ser titular del dominio del predio al que se refiere la actuación requerida.

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

RECEPCIÓN DEFINITIVA, es el último trámite que debe cumplir una edificación, en esta se verifica en terreno que el proyecto aprobado en el permiso de edificación corresponda completamente al que se construyó y que las instalaciones cuentan con sus certificaciones correspondientes.

REHABILITACIÓN DE UN INMUEBLE: recuperación o puesta en valor de una construcción, mediante obras y modificaciones que, sin desvirtuar sus condiciones originales, mejoran

sus cualidades funcionales, estéticas, estructurales, de habitabilidad o de confort.

REMODELACIÓN DE UN INMUEBLE: *modificación interior o exterior de una construcción para adecuarla a nuevas condiciones de uso mediante transformación, sustracción o adición de elementos constructivos o estructurales, conservando los aspectos sustanciales o las fachadas del inmueble original.*

REPARACIÓN: *renovación de cualquier parte de una obra que comprenda un elemento importante para dejarla en condiciones iguales o mejores que las primitivas, como la sustitución de cimientos, de un muro soportante, de un pilar, cambio de la techumbre.*

RESTAURACIÓN DE UN INMUEBLE: *trabajo destinado a restituir o devolver una edificación, generalmente de carácter patrimonial cultural, a su estado original, o a la conformación que tenía en una época determinada.*

REVISOR INDEPENDIENTE: *profesional competente, con inscripción vigente en el correspondiente Registro del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que verifica e informa al respectivo Director de Obras Municipales que los anteproyectos, proyectos y obras cumplen con todas las disposiciones legales y reglamentarias pertinentes. Se entenderá también como tal, la persona jurídica en cuyo objetivo social esté comprendido dicho servicio y que para estos efectos actúe a través de un profesional competente.*

TÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 1.- *Los actos administrativos que realizan las Direcciones de Obras Municipales emanan de facultades otorgadas por la Ley Orgánica Municipal y por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y son reglamentadas por la Ordenanza General.*

Dichas actuaciones que se manifiestan en autorizaciones, permisos, aprobaciones y certificaciones, son en mérito de las solicitudes y antecedentes que presentan los requirentes o interesados, para los distintos tipos de obras y actos señalados en los citados cuerpos legales.

Le corresponderá a las Direcciones de Obras Municipales, verificar que el expediente que se acompaña cada solicitud, cumple con las normas que le son aplicables a cada trámite, sin perjuicio de aquellas materias en que la Ley o la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, expresamente le permite omitir su verificación en los casos en que hay participación de Revisores Independientes, o respecto de los planos de estructura, o cómputos de superficie, entre otros.

Artículo 2.- *De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 5.1.19 de la O.G.U.C, en su Título V de la Construcción, Capítulo I De los Permisos de Edificación y sus trámites, en su Artículo 5.1.19, "No podrá iniciarse obra alguna antes de contar con el permiso o autorización de la Dirección de Obras Municipales correspondiente, con excepción de aquellas expresamente señaladas en el Artículo 5.1.2 de la O.G.U.C., y aquellas que no requieren permiso conforme a la legislación vigente"*

Artículo 3.- Si bien los actos administrativos que realizan las Direcciones de Obras Municipales corresponden legalmente a la denominación de “resoluciones”, en el caso de la aprobación de permisos de edificación, se utilizará las denominaciones tradicionales de:

- Resoluciones
- Permisos
- Certificados

Artículo 4.- Mediante resoluciones, se autorizará, ordenará o aprobará, según corresponda, los siguientes requerimientos:

- Paralizaciones de Obras
- Modificaciones de Proyectos de Edificación

Mediante permisos, se autorizará o aprobará:

- Edificaciones de Obras Menores y Demoliciones
- Edificaciones de Obras Nueva, Ampliaciones Mayores a 100 m2, Alteraciones y Reconstrucciones

Mediante Certificados se informará o certificará, según sea el caso:

- Informaciones Previas (normas urbanísticas aplicables a un predio)
- Número (en caso de solicitarse en forma independiente de las Informaciones Previas)
- Recepciones Definitivas, Parciales o Totales de Obras de Edificación

TÍTULO II

DISPOSICIONES COMUNES DE TRAMITACIONES Y DIFERENTES PERMISOS Y RESOLUCIONES

Artículo 5.- Del ingreso de las solicitudes y expedientes.- El ingreso de las solicitudes, se encuentra regulado por el Artículo 1.4.2 de la Ordenanza General, estableciéndose el procedimiento de ingreso y las formalidades de éste. Es importante señalar que el ingreso es un hito esencial de un trámite dado que fija la fecha a partir de la cual se establecen los distintos plazos máximos de cada tramitación.

En tal sentido, el talón o comprobante de ingreso constituye un documento oficial, por lo que debe ser timbrado, fechado y entregado al interesado.

En caso que un expediente cuente con informe favorable de revisor independiente, no deberá efectuarse revisión de los antecedentes al momento del ingreso, recayendo en dicho profesional la responsabilidad correspondiente.

Las solicitudes deben ser suscritas por el o los profesionales competentes que correspondan, según sea el caso.

Un expediente solo podrá ser rechazado al momento de su ingreso, cuando falte alguno de los antecedentes exigidos en forma expresa en el formulario de la respectiva solicitud, en cuyo caso deberá emitirse un comprobante de rechazo, en el cual se señale el antecedente faltante.

Una vez ingresada una solicitud, pasara a su etapa de revisión interna, cumpliéndolos plazos que para cada tramite, se establece en la Ordenanza General. Al término de esa revisión, el Director de Obras deberá emitir un pronunciamiento, ya sea términos de aprobación o de formulación de observaciones.

Artículo 6.- De las Observaciones.- El Artículo 1.4.9., de la Ordenanza General, establece el procedimiento de observaciones al cual deben someterse las solicitudes ingresadas a tramitación, si el Director de Obras, estimare que hay alguna que formular. Se exceptúan de este procedimiento general, sólo aquellas en que corresponde la aprobación "sin más trámite".

Cumplido el plazo de 15 o 30 días para la revisión de una solicitud, según si hay o no participación de un revisor independiente, la Dirección de Obras deberá autorizar el pago de los derechos municipales respectivos con el fin de aprobar la solicitud, o bien, emitir un Acta de Observaciones, en la cual se señalen los aspectos no cumplidos por el proyecto.

Cada observación, deberá señalar su fundamento en alguna disposición específica de la Ley General, la Ordenanza General, o el Instrumento de Planificación Territorial.

Tanto las observaciones por parte del Director de Obras Municipales, en caso que las hubiere, como de la respuesta a estas por parte del interesado, deben ser efectuadas en su totalidad en un solo acto, con la formalidad correspondiente.

El Acta de Observaciones, deberá ser firmada por el Director de Obras Municipales, fechada en la oportunidad en que estas son emitidas, y la respuesta debe ser suscrita por el Arquitecto y por el Revisor Independiente si hay participación de dicho profesional, acompañando los antecedentes suscritos por el propietario y los profesionales competentes o especialistas, según corresponda.

Artículo 7.- De la entrega y respuesta de las observaciones.- La mencionada Acta, debe ser puesta en conocimiento del interesado, es decir, del Arquitecto, del Propietario y del Revisor Independiente, en caso de haber participación de dicho profesional, y podrá ser remitida por fax, correo electrónico, o carta certificada, sin perjuicio del retiro del documento por parte del interesado o su representante.

Una vez que el interesado ha tomado conocimiento del Acta de Observaciones, en cualquiera de las alternativas antes descritas, este dispondrá de 60 días para subsanar o aclarar las observaciones, dando respuesta a ellas, complementando la información inicial o reemplazándola por nuevos antecedentes, según corresponda. Sera obligación del interesado concurrir a la Dirección de Obras Municipales, a notificarse del pronunciamiento solicitado, cuándo no se hubiese recibido tal notificación dentro del plazo máximo establecido.

En caso de haber participación de un Revisor Independiente, este deberá emitir un informe complementario, indicando los criterios técnicos y jurídicos que aplico en su revisión y respondiendo cada una de las observaciones. Los nuevos antecedentes que se aporten, deberán tener la firma y timbre del revisor, y señalar el número y fecha del Informe Complementario.

Al momento de ingresar la respuesta a las observaciones formuladas, se registrará la fecha en la Ficha de Control respectiva. A contar de ésta fecha, la Dirección de Obras dispondrá de un nuevo plazo de 15 o 30 días, según corresponda, para revisar nuevamente los antecedentes aportados.

Si una vez revisados los nuevos antecedentes persistiera el incumplimiento normativo, o no se hubiere ingresado la respuesta a las observaciones dentro del plazo de 60 días, el Director de Obras Municipales, rechazará la solicitud, debiendo poner en conocimiento del interesado la resolución respectiva. Dicha resolución, deberá identificar con claridad las normas que no fueron cumplidas. El expediente rechazado o copia del mismo, debe mantenerse en la Dirección de Obras hasta haberse cumplido los plazos de reclamación.

En caso que el interesado estimare que en el Acta de Observaciones se efectúan exigencias que no corresponden, dicha situación deberá representarse al Director de Obras Municipales, en el trámite de respuesta a las observaciones.

Artículo 8.- De las aprobaciones sin más trámites.- *en conformidad al Artículo 1.4.7., de la Ordenanza General, se entiende que cuando en la Ley General o en la misma Ordenanza se establece que una solicitud debe resolverse por parte del Director de Obras Municipales "sin más trámite", dicha autoridad debe darle curso sin verificar los antecedentes, emitiendo la autorización del pago de los derechos que correspondan.*

El procedimiento de aprobación "sin más trámite", constituye el mecanismo más expedito que contempla la legislación vigente, para que el interesado pueda obtener las aprobaciones, permisos o autorizaciones de las solicitudes sujetas a ésta condición.

Dicho procedimiento puede aplicarse a un proyecto de edificación, cuando éste cuenta con informe favorable del Revisor Independiente, y este declara la circunstancia que el referido proyecto se ajusta íntegramente al anteproyecto aprobado previamente por el Director de Obras Municipales.

También se asimilarán a éste procedimiento las autorizaciones de obras preliminares a que alude el Artículo 5.1.3, y los permisos de obra menor, a que se refiere el número 1 del artículo 5.1.4., ambos de la Ordenanza General.

En cualquiera de los casos indicados, el Director de Obras Municipales deberá emitir el Giro de Ingresos Municipales para el pago de los derechos respectivos, conforme a lo previsto en el número 7 del Artículo 5.1.14, y, luego de pagados dichos derechos, dejar constancia en el permiso o autorización correspondiente, la circunstancia que esta fue aprobada "sin más trámite", dados los alcances que ello tiene para deslindar las responsabilidades profesionales de las responsabilidades funcionarias.

Artículo 9.- De los plazos máximos de pronunciamiento.- *Todos los plazos corresponden a días corridos, salvo que en algún caso en especial se señale expresamente que se trate de días hábiles. Los plazos siempre se refieren al máximo legal establecido para cada pronunciamiento, debiendo tenerse presente en todo caso, los principios a que se refiere la Ley 19.880 sobre base de los procedimientos administrativos, que rigen los actos de los órganos de la administración del Estado, entre ellos, el principio de celeridad.*

El plazo máximo para el pronunciamiento del Director de Obras Municipales, respecto de una solicitud de edificación, es de 30 días corridos, contados desde la fecha del ingreso correspondiente, salvo que se acompañe el informe favorable de un Revisor Independiente, o se trate de solicitudes de obra menor, en cuyo caso, dicho plazo es de

15 días.

Dentro de los plazos señalados, el Director de Obras deberá pronunciarse, ya sea, emitiendo la orden para el pago de los Derechos Municipales de la aprobación o autorización, de la actuación solicitada, o emitiendo el Acta de Observaciones si las hubiere.

Si se hubieran formulado observaciones, el interesado deberá responderlas, ya sea aclarándolas o subsanándolas dentro de 60 días, en caso contrario, la solicitud será rechazada.

Cuando el interesado responda las observaciones dentro del plazo, el Director de Obras, deberá pronunciarse en definitiva, ya sea probando o rechazando la solicitud, en un nuevo plazo de 30 o 15 días corridos, según corresponda.

Artículo 10.- De los Derechos Municipales.- Los derechos municipales, corresponden al pago que debe efectuar e interesado en forma previa a las resoluciones, permisos o certificaciones solicitadas a la Dirección de Obras Municipales, y corresponden al ejercicios de la labor de revisión de las solicitudes y sus antecedentes, de inspección de las obras de edificación y de la posterior recepción de las mismas.

Las reglas para calcular el pago de los derechos municipales, están detalladas en el Artículo 5.1.14, de la Ordenanza General, el cual señala que para determinar la clasificación de las construcciones a que se refiere el Artículo 127 de la Ley General, se considerará la estructura predominante y la categoría de la edificación o de sus sectores, en caso que contemple diferentes categorías, por lo cual se estará, a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción, confeccionada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Toda solicitud que se acompañe de un informe favorable de un Revisor Independiente, tiene el beneficio de descontar un 30% del total de los derechos municipales (Artículo 116 bis de la L.G.U.C.)

A petición del interesado, el Director de Obras Municipales, podrá otorgar facilidades de pago de los derechos, mediante cuotas bimestrales o trimestrales, con la única limitación de que se complete el pago total de los derechos, antes de la recepción definitiva de la obra.

TÍTULO III

PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS DE TRAMITACIONES EN PERMISOS DE EDIFICACIÓN

Párrafo 1

Obra Menor y Demoliciones.

Artículo 11.- Obras Menores.- El Artículo 1.1.2., de la Ordenanza General, establece que son obras menores, aquellas modificaciones de edificios existentes, que no alteran su estructura o sus fachadas. También se definen como Obra Menor, aquellas ampliaciones que se ejecuten por una sola vez o en forma sucesiva, hasta alcanzar un máximo de 100 m² de superficie ampliada, y las obras de demolición, total o parcial.

Toda solicitud de obra menor, debe ser suscrita por un Arquitecto, quien debe

declarar que el proyecto cumple con la normativa vigente, junto con describir las obras y acompañar presupuesto y croquis de ubicación. También debe identificarse en el formulario de solicitud tanto el permiso de edificación como el certificado de recepción definitiva. En caso de edificaciones que no cuenten con dicho permiso o recepción, o que se hubieren modificado sin los permisos correspondientes, deben señalarse tales circunstancias, a fin de solicitarse su regularización, en forma previa o conjunta con la solicitud de permiso.

En caso de tratarse de un edificio de uso público, de acuerdo a la definición señalada en el Artículo 1.1.2., de la Ordenanza General, deberá acompañarse el informe favorable de un Revisor Independiente.

Cuando la obra menor esté asociada a un cambio de destino, el interesado debe previamente verificar que el nuevo destino se encuentre admitido en el área en que se ubica el inmueble.

No se consideran obras menores y por lo tanto no requieren permiso las obras señaladas en el Artículo 5.1.2., de la Ordenanza General.

Los derechos municipales en caso de las obras menores, alcanzan el 1% del presupuesto elaborado por el Arquitecto autor del proyecto, en caso que no se trate de ampliaciones, y del 1.5% del presupuesto oficial, en el caso de las ampliaciones.

Al igual que la obtención del permiso, la recepción definitiva de una obra menor, debe efectuarse mediante un trámite simplificado, en un plazo máximo de 15 días, adjuntando la solicitud, fotocopia de la patente al día del arquitecto, una declaración del mismo o del supervisor, señalando que la obra menor fue construida en conformidad al permiso otorgado, y él o los certificados de los servicios que correspondan a las instalaciones contempladas, en caso que las hubiere, y si se trata de instalaciones que requieren tal certificado.

Los antecedentes a presentar para la tramitación de permiso de obra menor, serán los que correspondan del artículo 5.1.4., de la Ordenanza General.

Artículo 12.- Demoliciones.- *Las demoliciones de construcciones, pueden ser parciales o totales. En caso de construcciones que cuenten con permiso, en la solicitud deben señalarse los datos de éste.*

En caso de demolición completa de una edificación, debe acompañarse un certificado de desratización, otorgado por el Servicio de Salud respectivo. Tanto en las demoliciones parciales, como cuando se trata de edificaciones adosadas o pareadas, deben señalarse las medidas de seguridad y control que se adoptarán respecto de lo que permanece.

Las solicitudes deben ser suscritas por un profesional competente, sea este arquitecto, ingeniero civil, constructor civil o ingeniero constructor, acompañando en cada caso, la respectiva patente profesional al día.

El cumplimiento de las normas ambientales, es responsabilidad del propietario del inmueble, y no requieren ser verificadas por la Dirección de Obras Municipales, para otorgar el permiso solicitado.

Los derechos municipales en caso de las demoliciones, corresponden al 0.5% del presupuesto, elaborado por el profesional competente y visado por el Director de Obras Municipales.

Las demoliciones no requieren recepción definitiva, sin embargo, cuando no están asociadas a la ejecución de una nueva construcción, la Dirección de Obras, deberá registrar la fecha en que dejó de existir la edificación demolida.

Los antecedentes a presentar para la tramitación de permiso de obra menor, serán los que correspondan del artículo 5.1.4., de la Ordenanza General.

Párrafo 2

Obra nueva, Ampliación mayor a 100 m2, Alteración o Reconstrucción.

Artículo 14.- Obras nuevas y Ampliaciones mayores a 100 m2.- Las solicitudes que cuenten con anteproyecto probado y vigente, informadas por un Revisor Independiente, en que este señale que el proyecto se ajusta íntegramente al anteproyecto, deben ser aprobadas "sin más trámite" por el Dirección de Obras Municipales, otorgándoles el correspondiente permiso en un plazo máximo de 15 días.

Se entiende que un proyecto se ajusta íntegramente a su anteproyecto, cuando el proyecto mantiene los elementos sustantivos del anteproyecto, con relación a su volumetría y destino de edificaciones. Esto se refiere a que el proyecto puede presentar variaciones propias de su desarrollo, siempre y cuando, para ser aprobado sin más trámite, la constructibilidad, no aumente en más de un 20% respecto de la aprobada en el anteproyecto, mientras los márgenes establecidos del Instrumento de Planificación Territorial lo permitan, y no se alteren los destinos aprobados.

En todos los casos, la solicitud debe ser suscrita por el propietario del inmueble, por el arquitecto autor del proyecto, y por el profesional autor del proyecto de cálculo estructural, pudiendo ser este último, ingeniero civil o arquitecto. También debe suscribir la solicitud, quien asuma el rol de "supervisor", pudiendo ser este último el mismo arquitecto o un profesional competente que lo reemplace. Respecto del constructor a cargo de la obra y del Inspector Técnico, que en ambos casos puede ser un arquitecto, ingeniero civil, constructor civil o ingeniero constructor, puede postergarse su identificación, hasta antes del inicio de la obra, bajo la responsabilidad del propietario.

En caso de empresas o sociedades de profesionales igualmente debe suscribir la solicitud un profesional responsable, acompañando la patente profesional correspondiente, independiente de quién sea el representante legal de la empresa o sociedad que se identifica en la solicitud.

Todas las solicitudes que invoquen el procedimiento "sin más trámite", requieren la concurrencia de un Revisor Independiente, o del arquitecto proyectista para aquellos proyectos previstos por la ley, en los términos que señala el Artículo 116 bs de la Ley General.

Además, debe tenerse presente, que no deben efectuarse observaciones sobre aspectos que, de acuerdo a la Ordenanza General, quedan bajo responsabilidad de los profesionales que suscriben la solicitud, tales como el proyecto de estructuras, los cálculos de superficies, o los estudios que suscriben los profesionales especialistas.

Los derechos municipales en caso de las obras nuevas y ampliaciones mayores a 100 m2, corresponden al 1.5% del presupuesto de las obras, sobre la base de la Tabla de Costos Unitarios por m2 de construcción, elaborada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, debidamente actualizada (Artículo 127 de la Ley General).

Con anterioridad al 31 de diciembre de cada año, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, emite una resolución que fija los costos unitarios por metro cuadrado de construcción para confeccionar los presupuestos de las obras sobre los que se aplican los

derechos municipales, por concepto de permiso de edificación.

A su vez, con anterioridad al término de cada trimestre, el mismo Ministerio, emite un oficio, señalando el reajuste que debe aplicarse a los valores señalados en dicha resolución.

Una vez determinada la superficie edificada según el Artículo 5.1.11., de la Ordenanza General, el procedimiento para calcular el valor por metro cuadrado de la edificación que se aplica en cada caso, conforme detalla la citada resolución, varía según se trate de construcciones en general o construcciones tipo galpones, bodegas o hangares.

Una edificación puede contemplar más de un tipo de construcción, debiendo calcularse separadamente el valor por metro cuadrado aplicable a cada parte, según sea la materialidad predominante.

Los antecedentes a presentar para la tramitación de permiso de obra nueva, serán los que correspondan del artículo 5.1.6., de la Ordenanza General.

Artículo 15.- Modificación de proyecto.- En el tiempo que media entre el permiso de edificación y la recepción definitiva, pueden aprobarse modificaciones al proyecto aprobado. En caso de recepciones parciales, sólo podrán optar por este trámite, las partes que no hubieran sido aún recepcionadas.

En caso de optarse la aplicación de las mismas normas con que fue aprobado el permiso de edificación, o la resolución aprobatoria de una modificación anterior, en su caso no podrán contemplarse nuevos destinos no admitidos en la normativa vigente, al momento de presentarse la solicitud, ni podrán consultarse aumentos de superficie edificada superiores al 5% de la superficie edificada aprobada en el permiso que se solicita modificar.

En caso de optar por nuevas normas, de la Ordenanza General o del Instrumento de Planificación Territorial, las nuevas normas solo se aplicarán a la parte o aspecto del proyecto que se modifica.

En caso que la modificación de proyecto involucre cambio de uno o más de los profesionales identificados en el permiso de edificación, deben cumplirse las formalidades que dispone el Artículo 5.1.20., de la Ordenanza General.

Los derechos municipales en caso de una modificación de proyecto, corresponden al 0.75% del presupuesto del área modificada que hubiere variado su estructura (N°5 del Artículo 5.1.14., de la O.G.U.C.), y un 1,5% del presupuesto de las obras, sobre la base de la Tabla de Costos Unitarios por m² de construcción, elaborada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, debidamente actualizada (Artículo 127 de la Ley General), en caso de aumento en la superficie edificada.

Para el cálculo de derechos, no se contabilizan las disminuciones de superficies ni aquellas partes en que las modificaciones no involucran alteraciones de la estructura.

Los antecedentes a presentar para la tramitación de permiso de modificación de proyecto, serán los que correspondan del artículo 5.1.17., de la Ordenanza General.

Artículo 16.- Alteraciones, Reparaciones y Reconstrucciones.- Las alteraciones y reparaciones que involucren modificación de la estructura o de las fachadas de una edificación, deben tramitarse con el formulario correspondiente a cada

uno de ellos. Las alteraciones y reparaciones que no afecten la estructura o las fachadas, podrán tramitarse como obra menor, salvo que se trate de las obras que no requieren permiso conforme el Artículo 5.1.2., de la Ordenanza General.

Lo anterior también rige para las obras de restauración, rehabilitación o remodelación.

El caso de la reconstrucción, que puede ser parcial o total, se refiere a volver a construir un inmueble tal como era su condición original, lo que siempre está permitido, no debiendo aplicarse en estos casos las normas exigibles a una obra nueva.

En caso que la edificación a intervenir no cuente con permiso, debe efectuarse, en forma previa o conjunta, la respectiva regularización, conforme al Artículo 133 de la Ley General.

En el caso de las reparaciones, solo requieren permiso, aquellas que no corresponden a las obras señaladas en el Artículo 5.1.2., de la Ordenanza General.

Los derechos municipales en caso de las alteraciones, reparaciones y/o reconstrucciones, corresponden al 1% del presupuesto elaborado por el arquitecto autor del proyecto, y visado por el Director de Obras Municipales (números 3 y 5 del Artículo 130 de la Ley General).

Los antecedentes a presentar para la tramitación de permiso de alteración, reparación o reconstrucción, serán los que correspondan del artículo 5.1.4., de la Ordenanza General.

TÍTULO IV

DE LA FISCALIZACIÓN, LAS SANCIONES Y EL PROCEDIMIENTO

Artículo 17.- Fiscalización.- 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.

Artículo 18.- Sanciones.- Las infracciones a las normas contenidas en el presente Reglamento, quedarán sujetas a las disposiciones y multas previstas en el Capítulo IV del Título I de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y al Capítulo 3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las que se aplicarán de acuerdo a las reglas que a continuación se indican.-

Artículo 19.- Multas, paralización y demolición.- En consecuencia, toda infracción al presente reglamento, será sancionada con multa a beneficio municipal, no inferior a un 0,5% ni superior al 20% del presupuesto de la obra. Dicho presupuesto se confeccionará aplicando la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción, prevista en la Ley de Urbanismo y Construcciones, conforme a los tipos y materiales de construcción a emplearse.

En caso de no existir presupuesto, el juez podrá disponer la tasación de la

obra por parte de un perito o aplicar una multa que no será inferior a una ni superior a cien unidades tributarias mensuales.

Todo lo anterior es sin perjuicio de la paralización o demolición de todo o parte de la obra, según procediere, a menos que el hecho sea constitutivo de delito o tenga una sanción especial determinada en esta ley o en otra.

Artículo 20.- Recargos y multas.- Las construcciones que se ejecutaren sin el previo permiso de construcción, pagarán un recargo del 50% del derecho municipal que correspondiere pagar al momento en que el interesado solicitare regularizar su situación, sin perjuicio de las rebajas establecidas en leyes especiales.

Si el infractor no regularizare su situación, el Director de Obras formulará, en cualquier tiempo, la correspondiente denuncia ante el Juez de Policía Local, el que condenará también al infractor a pagar el valor de los derechos correspondientes a la edificación que se hubiere levantado sin permiso, recargado en 100%.

El Juez de Policía Local aplicará la sanción en esta parte conforme a la liquidación que practique el Director de Obras Municipales, de acuerdo a los valores establecidos, más el recargo aludido.

Verificado el pago en este último caso, se extenderá un certificado final, trámite con el cual se entenderá regularizada la construcción, sin otros requisitos, siempre que no vulnere las disposiciones del Plan Regulador.

A las ampliaciones de viviendas a que se refiere el inciso primero del artículo 166 de la Ley de Urbanismo y Construcciones, que cumplan con los requisitos establecidos en dicha norma, les serán aplicables las disposiciones anteriores. En tales casos, la multa establecida en el inciso segundo del presente artículo podrá condonarse.

Artículo 21.- Tribunal competente.- La Municipalidad de Frutillar, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva o cualquier persona podrán denunciar ante el Juzgado de Policía Local correspondiente, el incumplimiento de las disposiciones aludidas en las normas anteriores. La denuncia deberá ser fundada y acompañarse de los medios probatorios de que se disponga.

Artículo 22.- Procedimiento.- El Juzgado de Policía Local tramitará las denuncias por infracción al presente Reglamento de conformidad al procedimiento previsto en la Ley 18.287.-

Artículo 23.- Prescripción.- 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."

obra por parte de un perito o aplicar una multa que no será inferior a una ni superior a cien unidades tributarias mensuales.

Todo lo anterior es sin perjuicio de la paralización o demolición de todo o parte de la obra, según procediere, a menos que el hecho sea constitutivo de delito o tenga una sanción especial determinada en esta ley o en otra.

Artículo 20.- Recargos y multas.- Las construcciones que se ejecutaren sin el previo permiso de construcción, pagarán un recargo del 50% del derecho municipal que correspondiere pagar al momento en que el interesado solicitare regularizar su situación, sin perjuicio de las rebajas establecidas en leyes especiales.

Si el infractor no regularizare su situación, el Director de Obras formulará, en cualquier tiempo, la correspondiente denuncia ante el Juez de Policía Local, el que condenará también al infractor a pagar el valor de los derechos correspondientes a la edificación que se hubiere levantado sin permiso, recargado en 100%.

El Juez de Policía Local aplicará la sanción en esta parte conforme a la liquidación que practique el Director de Obras Municipales, de acuerdo a los valores establecidos, más el recargo aludido.

Verificado el pago en este último caso, se extenderá un certificado final, trámite con el cual se entenderá regularizada la construcción, sin otros requisitos, siempre que no vulnere las disposiciones del Plan Regulador.

A las ampliaciones de viviendas a que se refiere el inciso primero del artículo 166 de la Ley de Urbanismo y Construcciones, que cumplan con los requisitos establecidos en dicha norma, les serán aplicables las disposiciones anteriores. En tales casos, la multa establecida en el inciso segundo del presente artículo podrá condonarse.

Artículo 21.- Tribunal competente.- La Municipalidad de Frutillar, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva o cualquier persona podrán denunciar ante el Juzgado de Policía Local correspondiente, el incumplimiento de las disposiciones aludidas en las normas anteriores. La denuncia deberá ser fundada y acompañarse de los medios probatorios de que se disponga.

Artículo 22.- Procedimiento.- El Juzgado de Policía Local tramitará las denuncias por infracción al presente Reglamento de conformidad al procedimiento previsto en la Ley 18.287.-

Artículo 23.- Prescripción.- 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."

2. **PUBLÍQUESE**, el presente decreto en Portal de Transparencia Activa, Pagina Web y Redes Sociales Municipal para conocimiento público y de la comunidad e infórmese a la Unidades Municipales para su aplicación.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE,

INFÓRMESE, DESE COPIA Y ARCHÍVESE.



[Handwritten signature in blue ink]
SONIA NÚÑEZ GÓMEZ
SECRETARIA MUNICIPAL (S)



[Handwritten signature in green ink]
CLAUS BINDEMANN VIERTH
ALCALDE

CLV/PCM/pcm