

¿POR QUÉ HAY QUE TENER PERMISO PARA HACER OBRAS?

Todo proyecto de urbanización o edificación debe contar con el respectivo permiso antes de iniciarse.

¡No basta que Ud. sea propietario del terreno! Antes de lotear, subdividir o fusionar propiedades, o construir, ampliar, modificar, remodelar o rehabilitar inmuebles, tiene que contar con autorización municipal.

¿QUÉ TRÁMITES PUEDO HACER SIN EL PATROCINIO DE UN ARQUITECTO?

No requieren de la firma de un arquitecto las solicitudes de certificación, tales como:

- Informaciones Previas
- Zonificación
- Número
- Vivienda Social
- Afectación a Utilidad Pública (Expropiación)
- Certificación de copias de documentos
- Otras solicitudes que no implican la realización de obras, por ejemplo, Denuncia de infracciones a la normativa (LGUC, OGUC y Ordenanzas locales)

¿NECESITO PERMISO DE OBRAS PARA PINTAR O HACER ARREGLOS EN MI PROPIEDAD?

La respuesta es, “depende...”

- Si desea alterar la estructura o ampliar la superficie del inmueble, deberá presentar un proyecto de Obra Menor o de Obra Nueva, dependiendo de la extensión y tipo de alteraciones que pretende realizar. Para esto debe consultar un arquitecto.
- Si quiere pintar la fachada del inmueble y necesita instalar andamios en la calle, debe solicitar a la Municipalidad un Permiso de Ocupación de Vía Pública por los días correspondientes.
- Si las obras de pintura, mantención y habilitación se hacen para luego ocupar el inmueble para fines comerciales, estas obras deberán ser aprobadas por la Dirección de Obras antes de otorgarse la patente comercial, ya que la actividad podría tener implicaciones de seguridad u otras para el vecindario. Con base en la normativa, la localización del local y el tipo de actividad solicitada, la Dirección de Obras determinará si compete presentar solicitud de Obra Menor o no.

PRINCIPALES ARTÍCULOS DE LGUC (DFL458)

- **Artículo 20°:** Toda infracción a la Ley será sancionada con multa mediante proceso del Juzgado de policía Local.
- **Artículo 116°:** Establece la obligación de obtener permiso para urbanizar y construir.
- **Artículo 142°:** Los funcionarios municipales tendrán libre acceso a todas las obras de edificación y urbanización que se ejecuten en la comuna.
- **Artículo 145°:** Prohíbe habitar o destinar una obra a cualquier uso antes de su recepción definitiva, parcial o total por parte de la Dirección de Obras Municipales.
- **Artículo 146°:** El Director de Obras Municipales podrá ordenar la paralización de cualquier obra.
- **Artículo 148°:** El Alcalde, a petición del Director de Obras, podrá ordenar la demolición, total o parcial, a costa del propietario, de cualquiera obra.
- **Artículo 161°:** La Alcaldía podrá clausurar los establecimientos o locales comerciales o industriales que contravinieren las disposiciones de la presente ley, de la Ordenanza General y de las Ordenanzas Locales.

PRINCIPALES ARTÍCULOS DE OGUC (DECRETO 47)

- **Artículo 3.1.2:** Acerca de la presentación de un proyecto de subdivisión en la DOM.
- **Artículo 3.1.3:** Acerca de la presentación de una fusión de dos o más terrenos en la DOM.
- **Artículo 3.1.5:** Acerca de la presentación de un loteo y obras de urbanización en la DOM.
- **Artículo 5.1.2:** Acerca de obras que no requieren permiso.
- **Artículo 5.1.4:** Acerca de permisos de obras menores y otros.
- **Artículo 5.1.6:** Acerca de permisos de edificación.
- **Artículo 5.2.6:** Acerca de recepciones de obras.

AV. SALVADOR ALLENDE 448, PISO 2
LOCALIDAD DE BAQUEDANO, SIERRA GORDA

FONO: 2 23805285

WWW.MUNICIPALIDADSIERRAGORDA.CL



DIRECCIÓN DE OBRAS
M U N I C I P A L E S

DIRECCIÓN DE OBRAS

La Dirección de Obras Municipales (DOM) es el departamento de una municipalidad encargado de velar por el cumplimiento de las leyes y normas que regulan la planificación urbana y la construcción en el territorio comunal. Sus funciones principales incluyen otorgar permisos de construcción, fiscalizar obras públicas y/o privadas, y realizar la recepción final de las mismas. Por otro lado supervisar las obras municipales en conformidad a lo señalado en el art. 24 de la Ley N° 18.695, Orgánica de Municipalidades.



EN DETALLE

- 1. **REGULACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:** La DOM asegura que las construcciones cumplan con las leyes y reglamentos locales, como el Plan Regulador Comunal y la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- 2. **OTORGAMIENTO DE PERMISOS:** Es la encargada de emitir los permisos necesarios para comenzar cualquier proyecto de construcción, incluyendo permisos de edificación, anteproyectos, subdivisiones, y demoliciones.
- 3. **FISCALIZACIÓN DE LAS OBRAS:** Durante la construcción, la DOM supervisa que se cumplan las normas y permisos, asegurando que la obra se ejecute de acuerdo con los planos y regulaciones aprobados.
- 4. **RECEPCIÓN FINAL DE OBRAS:** Una vez concluida la construcción, la DOM realiza la inspección final para verificar que la obra cumple con todas las normas y requisitos, y emite el certificado de recepción final.
- 5. **OTROS SERVICIOS:** La DOM también puede realizar otros trámites relacionados con la construcción, como la emisión de certificados de información previa, de certificados de número, de afectación de utilidad pública y de zonificación.



LEY 20.898

La "Ley del Mono" en Chile (Ley N° 20.898 y prórrogas) simplifica la regularización de viviendas existentes sin permiso ante la Dirección de Obras Municipales (DOM). Permite obtener permiso y recepción final simultáneamente si la construcción es anterior a 2016, no está en zonas de riesgo, tiene un tamaño y avalúo fiscal limitado, y cumple con normas básicas de habitabilidad y seguridad certificadas por un profesional. Se presenta una solicitud en la DOM con documentación, pagando derechos municipales rebajados o exentos en algunos casos. La DOM revisa y aprueba, emitiendo el certificado de regularización. Vigente hasta el 31 de diciembre de 2027.

