



## **INFORMATIVO**

### **MUNICIPALIDAD EL TABO.**

#### ***Lo que Ud. debe saber sobre los trámites de Obras***

Este folleto es para dar una primera orientación a los ciudadanos en general.

Para más detalles deberá consultar la normativa vigente.

Destacamos que los proyectos de obras requieren del patrocinio de un arquitecto.

#### ***¿Qué es una Obra?***

Llamamos “obra” a cualquier acto de construcción, edificación o urbanización.

Cuando las obras están terminadas, llamamos también “obra” a cualquier acto de modificación, rehabilitación, ampliación o mejoramiento de las mismas, incluidas las obras de demolición.

#### ***¿Cuál es la diferencia entre obras de urbanización y de construcción?***

Obras de urbanización son aquellas que se hacen para adecuar el terreno a uso urbano, tales como: pavimentación de calles y pasajes, extensión de redes de agua potable, desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, instalaciones energéticas, áreas verdes, obras de defensa, etc.

Obras de construcción incluyen la edificación de casas, edificios, galpones industriales, escuelas, iglesias, supermercados, bombas de combustible y muchas otras.

## ***¿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.

La ley exige la aprobación previa de los proyectos de obras, por un lado para evitar que estos tengan implicaciones negativas para la seguridad y la salud de las personas o constituyan riesgos para el vecindario. Por otro lado, se desea obtener un desarrollo armonioso de la ciudad, para lo cual las construcciones deben respetar las líneas de las calles, alturas, usos y otras condiciones planificadas para cada zona urbana.

El otorgamiento de permisos y certificados basados en la presentación de antecedentes documentados y con la participación de profesionales competentes, asegura que las obras se efectúen respetando las normas de rigor.

El Tabo posee características que hacen bastante complejo el proceso de aprobación de una obra, porque:

- La topografía de la ciudad, su área de playa , lomajes , quebradas, muy cercano a Santiago y con buena conectividad hacia Santiago y Valparaíso , transforman a El Tabo un balneario atractivo para vacacionar y para el descanso

## ***¿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

Línea

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)

## ***¿Cuál es la normativa legal aplicable a la construcción?***

### **La normativa nacional de urbanismo y construcción**

La normativa nacional está definida por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (conocidas como LGUC y OGUC) que son de uso obligatorio en todo el país.

Corresponde a las Municipalidades hacer cumplir la normativa general de urbanismo y construcción en cada comuna.

## **El Plan Regulador Comunal**

Según la Ley y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cada Municipalidad debe definir un Plan Regulador Comunal específico, que determine, entre otras cosas, el uso del suelo y los tipos de edificación que se permite erigir en las diferentes Zonas de la ciudad.

El Plan Regulador Comunal se publica en el Diario Oficial, y está compuesto por una Ordenanza local, un Plano y una Memoria Explicativa. El Plan Regulador se va actualizando periódicamente por secciones o sectores urbanos, dando origen a los Seccionales que se publican de igual forma.

## **Las Ordenanzas Municipales locales**

Las Municipalidades tienen la facultad de definir normas propias de urbanismo y construcción a través de Ordenanzas locales, que son complementarias a la LGUC y OGUC.

## **La normativa de la Zona Típica**

El **Consejo de Monumentos Nacionales**, a través de la Ley 17.288 define criterios para crear Zonas Típicas o Pintorescas, estableció:

**Zona Típica Barrio Vaticano Las Cruces.**

**Santuarios de la naturaleza Laguna El Peral.**

**Santuario de la Naturaleza Quebrada de Córdova.**

**Casa de los Periodista El Tabo.**

**Inmueble Conservación Histórica Casa la Cultura El Tabo**

**Las competencias en la Zona Típica Área Histórica de Las Cruces, comuna El Tabo** recaen en la Municipalidad de El Tabo (a través de la Dirección de Obras), el Consejo de Monumentos Nacionales y la Seremi de Vivienda y Urbanismo V Región, todos los cuales deben coordinar sus acciones para mayor eficiencia de la función pública.

**Las competencias en las Zonas de Conservación Histórica** recaen en la Municipalidad de El Tabo y la Seremi de Vivienda y Urbanismo V Región.

## **Resumiendo:**

- Los proyectos de intervención en edificaciones que se sitúan en Zona Típica deben ser aprobados por la Dirección de Obras, la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la V Región y el Consejo de Monumentos Nacionales, siendo aprobaciones vinculantes.
- Los proyectos de intervención en edificaciones situadas en Zonas de Conservación Histórica, pero fuera de la Zona Típica, son aprobados por la Dirección de Obras y la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la V Región

solamente. Sin embargo, estos proyectos requerirán aprobación del Consejo de Monumentos Nacionales cuando se trate de inmuebles declarados Monumentos Históricos o inmuebles de Conservación Histórica.

- Existen también inmuebles declarados Monumentos Históricos o inmuebles de Conservación Histórica emplazados fuera de las Zonas Típicas y Zonas de Conservación Histórica. Obviamente, el Consejo de Monumentos Nacionales debe aprobar también los proyectos en este tipo de inmuebles.

### ***¿Cuáles son las unidades municipales relacionadas con urbanismo y construcción?***

#### **Dirección de Obras (DOM)**

Revisión y aprobación de todos los proyectos de obras menores, edificación, urbanización, loteos, subdivisiones, fusiones, condominios, regularización de obras, etc. en la comuna de El Tabo.

#### **Secretaría de Planificación (SECPLA)**

Desarrollo de proyectos de obras de la Municipalidad y coordinación de proyectos de obras del Estado.

#### **Asesoría Urbana dependiente de la SECPLA**

Desarrollo y actualización del Plan Regulador Comunal.

#### **Departamento de Rentas Municipales (Rentas)**

Otorga patentes comerciales. La actividad comercial en un determinado local y zona de la ciudad debe ser aprobada por la Dirección de Obras, de acuerdo a la normativa vigente, antes de otorgarse la patente.

#### **Departamento de Inspección (INSPECCION)**

Fiscaliza la Ley y Ordenanza de Urbanismo y Construcciones.  
Fiscaliza Plan Regulador Comunal y su Ordenanza.  
Fiscaliza normativa Ordenanzas locales.

### ***¿Cómo se inicia un trámite de Obras?***

Antes de iniciar un proyecto de Obras se debe solicitar un Certificado de Informaciones Previas. En este certificado, la Dirección de Obras especificará las condiciones de edificación en vigencia para la propiedad donde se pretende construir.

El trámite para la aprobación de un proyecto de Obras se inicia presentando a la Dirección de Obras la solicitud correspondiente acompañada de todos los antecedentes exigidos por la normativa.

En los formularios de Obras están indicados los antecedentes que se debe presentar en cada caso.

Los trámites de obras referentes a edificación, ampliación, rehabilitación, loteo, subdivisión, fusión predial, etc. son complejos y requieren **el patrocinio de un arquitecto con su patente profesional al día**. Los arquitectos, al conocer la normativa técnica y legal aplicable, pueden asesorar a los interesados sobre la manera más adecuada de presentar la solicitud.

Las solicitudes de proyectos de Obras deben ser firmadas por el propietario y un arquitecto responsable.

### ***¿Cómo se finaliza un trámite de Obras?***

Una vez obtenido un permiso de edificación o urbanización, los interesados deben iniciar la obra y construir de acuerdo al proyecto aprobado. Cuando la obra está terminada, deben solicitar la **Recepción** de la misma. La Recepción consiste en la presentación de antecedentes que documenten que la obra está terminada y tiene todas las instalaciones certificadas, seguida de una visita a terreno para inspección de la obra por parte de profesionales de la Dirección de Obras, tras lo cual se emite el respectivo Certificado de Recepción.

Se exige recepcionar los siguientes tipos de obras: Obras Menores, Obras Nuevas, Ampliaciones, Remodelaciones, Loteos, Obras de Urbanización y otros definidos en la normativa.

Debido a que la Recepción es un trámite que sólo se introdujo en la normativa general de construcción en la década de los cincuenta, hay un cierto número de edificaciones anteriores a esa época que nunca fueron recepcionadas. Estas podrán ser Regularizadas por sus propietarios.

### ***¿Se puede regularizar una construcción que se hizo sin permiso o sin recepción?***

La posibilidad de regularizar una edificación existente depende de varios factores, por ejemplo: la habitabilidad, seguridad y edad del inmueble, la zona en que se encuentra y el uso que se le pretende dar.

El trámite normal de Regularización consiste en emitir simultáneamente un permiso de edificación y un certificado de recepción para la unidad construida, ciñéndose a todas las condiciones, normas y derechos aplicables a las obras nuevas.

La normativa considera casos especiales para la regularización de determinados tipos de edificaciones (por ejemplo, viviendas sociales y edificaciones anteriores a 1959).

Hay situaciones en que no se puede regularizar un inmueble en su estado actual, pero sí se podría hacerlo después de realizar ciertas obras de mejoramiento, para las cuales se deberá solicitar el correspondiente permiso.

### ¿Cómo se regulariza una construcción por la (Ley 20.898)?

“Ley conocida como leyes transitorias de regularización de edificaciones, en que se cobran derechos reducidos y se facilita el trámite. Actualmente está en vigencia la Ley 20.898 cuyos artículos transitorios 1° y 3° permiten regularizar viviendas en zonas urbanas y rurales construidas antes del 04 de febrero del 2016 y que no excedan 90m<sup>2</sup> y viviendas que no excedan los 140m<sup>2</sup>.

### ¿Qué pasa si no puedo acogerme a la ley de Regularización?

Si su edificación irregular no es vivienda, o es vivienda pero no es vivienda social y su avalúo es superior a 520 UF, o se encuentra en zona de protección, tiene dos vías para regularizarla:

- Si es una edificación de cualquier destino, anterior al 31 de julio de 1959, y obedece a las condiciones indicadas en el respectivo Certificado de Informaciones Previas, podrá acogerse al Artículo 5.1.4. de la OGUC
- Si es una construcción terminada con posterioridad al 31 de julio de 1959, la edificación será equiparada a una Obra Nueva y deberá cumplir con todas las exigencias de la normativa actual.

### ¿Necesito permiso de obras para pintar o hacer arreglos en mi propiedad?

La respuesta es, “depende...”

- Si su inmueble es una vivienda y usted quiere pintarla por dentro y hacerle mantención interior, **sin alterar la estructura ni ampliar la superficie**, no requiere ningún permiso especial.
- 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 Dirección de Obras 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.

### ***¿Cómo puedo presentar una denuncia?***

Todo ciudadano tiene el derecho de denunciar ante la Dirección de Obras que alguien está cometiendo infracciones a la normativa de urbanismo y construcción. Para esto debe realizar reclamo en oficina OIRS de la Municipalidad El Tabo

Para atender a una denuncia entre vecinos colindantes, se verificará que la propiedad del denunciante esté regularizada.

Las visitas a terreno solicitadas para comprobar una situación denunciada, están sujetas al pago de derechos.

La Dirección de Obras atiende solamente las denuncias que competen al área de urbanismo y construcción. Otras situaciones, tales como disputas por los deslindes entre propiedades o la legitimidad de títulos de propiedad, no competen a esta Dirección y deben canalizarse a la justicia ordinaria y/o Conservador de Bienes Raíces.

### **Dirección de Obras – I. Municipalidad de El Tabo**

Horario de atención de público:

- Lunes a Viernes 09:00 a 14:00 horas.
- Sábado de 09:00 a 13:00 horas (solo atención de ventanilla)