

DEPARTAMENTO EDIFICACION

Objetivo:

El Departamento de Edificación tiene como objetivo fiscalizar el cumplimiento de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Plan Regulador Comunal con sus respectivas ordenanzas y demás disposiciones legales pertinentes en materia de construcción dentro del territorio jurisdiccional de la comuna y ser informadas para la aprobación y resolución del Director de Obras Municipales.

Funciones

- a) Aprobar Permisos de Construcción para:
 - Obras Nuevas.
 - Ampliaciones.
 - Obras Menores (Demoliciones, Modificaciones, Transformaciones, Instalación de Faenas)
- b) Aprobar anteproyectos de construcción.
- c) Aprobar Cambios de Destino de Obras de Edificación.
- d) Aprobar Ley de Copropiedad inmobiliaria.
- e) Calcular los derechos municipales que correspondan a los Permisos y Servicios otorgados.
- f) Fiscalizar la ejecución de las obras autorizadas y en casos extremos efectuar Paralización de Faenas.
- g) Informar y velar por el cumplimiento de las medidas de mitigación determinadas por el SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones y la Dirección de Tránsito Municipal; derivadas del estudio de Impacto Vial de las construcciones de mayor envergadura.
- h) Otorgar Certificados de Recepción Definitiva Total o Parcial de las construcciones aprobadas.
- i) Otorgar Certificados de :
 - Vivienda Social.
 - Expedientes en Trámites.
 - Otros.
- j) Elaborar informes técnicos sobre construcciones irregulares previa visita a terreno.
- k) Elaborar informes técnicos sobre casos específicos a solicitud de entidades superiores como Seremi de Vivienda, Contraloría General de la República, Corte de Apelaciones y otros.
- l) Dictar Resoluciones para modificar permisos y precepciones otorgadas.
- m) Cumplir con las funciones que el Director de Obras le encomiende, de acuerdo a la naturaleza de sus funciones.
- n) Atención de Público.
- o)

Jefe de Edificación: Fernando Fariña Valenzuela, Constructor Civil

Descripción:

Su función principal es la revisión y aprobación, si corresponde, de todos los proyectos de edificación, que se ejecuten en el territorio comunal, una vez que el proyecto presentado ha cumplido estrictamente con la normativa vigente dada, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza y ser informadas para la aprobación y resolución del Director de Obras Municipales.

Otorgar el Permiso de Edificación a todos los proyectos aprobados.

Otorgar la Recepción Definitiva de los proyectos ejecutados y terminados, que cuenten con permisos para edificar.

Secretaría Administrativa de Edificación.

Sra. Margarita Mora Valdebenito,

Función:

Elaboración de Permisos y Recepciones Finales, Certificados varios, atención de público y archivo

Inspección Raúl Brito Mendoza.

Función:

Inspección en terreno de obras irregulares, informes solicitados por el Juzgado Policía Local y denuncias atinentes a irregularidades constructivas en predios particulares.

Trámites

Solicitud	Documento Resultante
Solicitud de inicio trámite (formulario disponible en Secretaría D.O.M.)	Permiso, Autorización, Resolución o Certificado de término de trámite.
Solicitud de aprobación de anteproyecto	Resolución de aprobación de anteproyecto.
Solicitud de Permiso de Edificación	Permiso de Edificación.
Solicitud de Modificación de proyecto de edificación	Resolución de modificación de proyecto Edificación.
Solicitud de Recepción definitiva de obras de edificación	Certificado de recepción definitiva de obras de edificación.
Solicitud de obra menor y ampliaciones menores a 100 m ²	Permiso Obra Menor.
Solicitud de Recepción definitiva de obra menor	Certificado de recepción de obra menor.
Solicitud de copropiedad inmobiliaria Ley 19.537	Certificado de copropiedad inmobiliaria
Solicitud de Autorización de obras preliminares y/o demolición	Autorización de obras preliminares y/o demolición.
Solicitud de cambio de destino	Permiso Cambio de Destino
Solicitud de permiso y regularización ampliación Art. 5.1.4 numerales 6 y 7 OGUC	Certificado de Regularización y permisos sobre normas especiales aplicables a zonas declaradas afectas por catástrofe.
Solicitud de permiso de obra menor de ampliación de vivienda social.	Permiso de Obra Menor.
Solicitud de visita inspectiva por infracciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza.	Informe al interesado sobre las medidas tomadas con el infractor y posibles soluciones según proceda.
Atención a propietarios o arquitectos patrocinantes que estén tramitando solicitudes de permisos de edificación. Solicitar audiencias con Sra. Margarita Mora al fono 3909145.	
Solicitud de Certificado de Vivienda Social.	Certificado de Vivienda Social si corresponde.
Solicitud de Certificado que un inmueble cuenta con permiso de edificación y recepción definitiva.	Certificado que el inmueble cuenta con permiso de edificación y recepción definitiva.
Solicitud de Certificado de Inhabitabilidad	Certificado de inhabitabilidad de la vivienda
Solicitud de acogimiento Ley N° 20.563	Certificado de Regularización (Permiso y Recepción simultáneamente)

Solicitud de aprobación de anteproyecto

Permite mantener vigentes todas las condiciones urbanísticas del instrumento de planificación respectivo y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones imperantes al momento de la aprobación de dicho anteproyecto, durante el plazo señalado por la Ordenanza. Es previo a la aprobación del proyecto definitivo, el que se aprueba con la normativa imperante del anteproyecto autorizado.

Requisitos:

1. Solicitud firmada por el propietario y el arquitecto proyectista.
2. Fotocopia certificado de informaciones previas.
3. Plano de ubicación, que señale la posición relativa del predio respecto a los terrenos colindantes y del espacio público.
4. Plano de Emplazamiento de el o los edificios, en que aparezca la silueta en sus partes más salientes, debidamente acotada y con indicación de sus distancias hacia los deslindes respectivos o entre edificios, si correspondiera, incluyendo los puntos de aplicación de rasantes y sus cotas con relación al nivel del suelo natural, indicando además los accesos vehiculares y peatonales y demás características del proyecto que permitan verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas.
5. Plantas esquemáticas.
6. Siluetas de las elevaciones.
7. Plano comparativo de sombras, cuando corresponda.
8. Cuadro general de superficies edificadas.
9. Presupuesto estimativo de las obras correspondientes.
10. Fotocopia de la patente al día del arquitecto.
11. Listado de documentos y planos numerados.

Solicitud de Permiso de Edificación

Permite aprobar un proyecto de edificación y obtener un permiso de construcción conforme a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, a las normas del Plan Regulador Comunal y Ordenanzas Locales, es requisito previo antes de construir.

Requisitos:

1. Listado de documentos y planos numerados.
2. Fotocopia del certificado de informaciones previas vigente
3. Formulario único de estadísticas de edificación.
4. Informe de Revisor Independiente, cuando corresponda.
5. Certificado de inscripción del Revisor Independiente, cuando corresponda.
6. Informe favorable del revisor del proyecto de cálculo, cuando corresponda.
7. Certificado de inscripción revisor del proyecto de cálculo cuando corresponda.
8. Especificaciones Técnicas.
9. Fotocopia de Resolución que aprueba anteproyecto si corresponde.
10. Patentes de profesionales competentes.
11. Certificado de factibilidad de dación de agua potable y alcantarillado.
12. Planos de arquitectura, considerando, cuadro de superficies, ubicación del predio, emplazamiento, planta de todos los pisos, cortes y elevaciones, planta de cubierta, plano de cierre, plano comparativo de sombras (cuando corresponda).

13. Proyecto de cálculo estructural cuando corresponda.
14. Plano de estructura, acompañados de los cálculos de estabilidad de la construcción.

Solicitud de modificación de proyecto de edificación:

Permite modificar un proyecto aprobado después de concedido el respectivo permiso de edificación y antes de la recepción definitiva de la obra.

Requisitos:

1. Listado de antecedentes y planos numerados que se agregan remplazan o eliminan.
2. Fotocopia del certificado de informaciones previas.
3. Lista de modificaciones, referidas a cada plano firmados por el arquitecto.
4. Planos con las modificaciones indicando cambios respecto al proyecto original firmados por el arquitecto y el propietario.
5. Formulario único de estadísticas de edificación cuando corresponda.
6. Informe del revisor independiente cuando corresponda.
7. Especificaciones técnicas de las modificaciones si corresponde.
8. Presupuesto de las obras complementarias si las hubiere.
9. Patente al día de los profesionales competentes.
10. Fotocopia del permiso y resoluciones anteriores.
11. Proyecto de cálculo estructural si corresponde.
12. Informe del revisor del proyecto de cálculo estructural cuando corresponda.
13. Cuadro de superficies, individualizando áreas que se modifican las que se amplían o disminuyen.

Solicitud de recepción definitiva obras de edificación:

Permite recibir en forma definitiva un proyecto ejecutado, por parte del Director de Obras Municipales, quien certifica, que la obra se ejecutó en conformidad al permiso de edificación previamente otorgado.

Requisitos:

1. Informe del arquitecto que certifique que las obras se han ejecutado conforme al permiso aprobado incluidas sus modificaciones.
2. Informe del Inspector Técnico de Obras, si corresponde, que señale que las obras se ejecutaron conforme a las normas de construcción aplicables al permiso aprobado.
3. Informe del constructor, en que se detalle las medidas de gestión y control de calidad adoptada en la obra.
4. Informe del revisor independiente si corresponde.
5. Resolución de calificación ambiental del proyecto, cuando proceda, Ley N° 19.300.
6. Libro de Obras.
7. Fotocopia de la patente municipal del arquitecto y demás profesionales que concurren en la solicitud.
8. Comprobante total del pago de derechos municipales en caso de haber convenio de pago.
9. Certificado de dotación de agua potable y alcantarillado.
10. Documentos a que se refieren los Art. 5.9.2 y 5.9.3 OGUC de instalaciones eléctricas interiores e instalaciones interiores de gas, cuando proceda.
11. Declaración de instalación eléctrica de ascensores y montacargas.

12. Certificado del fabricante instalador de ascensores.
13. Declaración de instalación de calefacción, central de agua caliente y aire acondicionado, emitida por el instalador, cuando proceda.
14. Certificado que señale la reposición de los pavimentos y obras de ornato existentes con anterioridad al otorgamiento del permiso, en el espacio público que enfrenta la propiedad.

Solicitud de Obra Menor:

Permite aprobar un proyecto de ampliación de menos de 100 m² o ejecutar modificaciones, en edificaciones existentes (sin alterar su estructura), que cuenten con Recepción Definitiva, conforme a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza.

Requisitos:

1. Fotocopia de Certificado de Informaciones Previas.
2. Declaración simple del profesional competente según corresponda.
3. Informe del revisor independiente, cuando concurra.
4. Fotocopia de patente al día del o los profesionales competentes.
5. Croquis de ubicación o croquis de emplazamiento a escala.
6. Plano a escala y cuadro de superficies.
7. Especificaciones Técnicas resumidas.

Solicitud de Recepción Definitiva Obra Menor:

Permite recibir en forma definitiva un proyecto de obra menor, por parte del Director de Obras Municipales, quien certifica que este se ejecutó conforme al permiso de obra menor previamente otorgado.

Requisitos:

1. Fotocopia de la patente municipal al día de los profesionales competentes.
2. Informe del arquitecto autor del proyecto Art. 5.2.6 OGUC inciso final.
3. Certificados de las instalaciones contempladas en la obra.

Solicitud de copropiedad inmobiliaria Ley N° 19.537

Permite acoger a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria a las construcciones o los terrenos con construcciones o con proyectos de construcciones aprobados, divididos en unidades sobre los cuales se puede constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en dominio común de todos ellos.

Requisitos:

1. Listado de antecedentes y planos numerados.
2. Fotocopia del permiso de edificación.
3. Certificado de informaciones previas vigente.
4. Reglamento de copropiedad inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de San Miguel.
5. Fotocopia del comprobante de archivo en el Conservador de Bienes Raíces del Reglamento de Copropiedad.
6. Fotocopia del Formulario F 2803 del Servicio de Impuestos Internos, solicitud de avalúo fiscal de las unidades.
7. Fotocopia de la Patente al día del arquitecto

8. Lista de unidades vendibles y prorrato.
9. Planta de todos los pisos identificando las unidades, áreas comunes y sectores, en su caso.

Solicitud de autorización de obra preliminar y demolición:

Permite obtener una autorización durante la tramitación de un permiso de edificación y con anterioridad a su obtención para ejecutar las siguientes obras preliminares.

- a) Para instalación de faenas.
- b) Para instalación de grúas.
- c) Para ejecución de excavaciones, entibaciones y socialzados.

Requisitos:

1. Fotocopia de solicitud de permisos.
2. Plano de planta de las instalaciones firmadas por el profesional competente. (Solo instalación de faenas)
3. Plano de emplazamiento firmado por arquitecto o ingeniero según corresponda

Para autorización de demolición se requieren los siguientes antecedentes:

1. Fotocopia del permiso de edificación del inmueble a demoler.
2. Plano de emplazamiento de la edificación existente con indicación de las partes a demoler.
3. Informe del profesional competente en caso de pareo.
4. Presupuesto de demolición.
5. Certificado de desratización otorgado por el Servicio de Salud que corresponda. (En caso de demolición total)

Solicitud de Cambio de Destino:

Permite efectuar el cambio de uso de suelo, considerando las obras menores correspondientes sobre un proyecto que cuente con permiso de edificación.

Requisitos:

Los mismos que para solicitud de obra menor.

Solicitud de Permiso y Regularización sobre Normas Especiales Aplicables a Zonas declaradas afectas por catástrofe aplicación Art. 5.1.4 numerales 6 y 7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Permite obtener Permiso para nuevas construcciones que se realicen en zonas declaradas afectadas por catástrofe.

Obtener permisos de reconstrucción de viviendas y edificaciones destinadas a otros usos dañadas a consecuencia de una catástrofe.

Obtener permisos de edificación y/o de ampliación de viviendas y edificaciones destinadas a otros usos dañadas a consecuencia de una catástrofe.

Obtener permisos de edificación de viviendas tipo.

Regularizar construcciones existentes en zonas declaradas afectadas por catástrofe.

Requisitos:

Los indicados en Art. 5.1.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para los numerales 6 y 7.

Solicitud de permisos de obra menor de ampliación de vivienda social.

Permite regularizar ampliaciones de viviendas sociales, siempre y cuando la vivienda social existente más la ampliación no superen los 140 m².

Requisitos:

1. Fotocopia de certificado de informaciones previas.
2. Fotocopia de patente al día del o los profesionales competentes.
3. Formulario único de estadísticas de edificación.
4. Planos de planta general y elevaciones a escala 1:50, con las cotas mínimas indispensables, con individualización de los recintos y cuadro de superficies.
5. Croquis de emplazamiento a escala, en que se grafique la edificación existente y la ampliación.
6. Especificaciones técnicas resumidas por partidas.
7. Informe técnico del arquitecto competente que especifique que la vivienda a regularizar cumple con las normas técnicas de habitabilidad, seguridad y estabilidad estructural contenidas en el Título 4 OGUC y normas de los servicios sobre instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas.

Solicitud de Certificado de vivienda social.

Permite certificar que su vivienda tiene el carácter de vivienda social, siempre y cuando su tasación no supere las 400 U.F., esta tasación se efectuará considerando la suma de los siguientes factores:

- a) El valor del terreno, se será el del avalúo fiscal del inmueble.
- b) El valor de construcción de la vivienda según el proyecto presentado y aprobado.

Requisitos:

1. Fotocopia de la escritura de la propiedad.
2. Certificado de Rol de avalúo desglosado otorgado por el Servicio de Impuestos Internos.

Solicitud de certificado que un inmueble cuenta con permiso para edificar y recepción definitiva:

Permite certificar que un inmueble cuenta con su respectivo permiso para edificar y su recepción final definitiva si corresponde.

Requisitos:

1. Fotocopia de escritura de la propiedad.
2. Antecedentes que den cuenta sobre la regularización de la propiedad (fotocopia de permiso de edificación y fotocopia de certificado de recepción final).

Solicitud de certificado de inhabilitación de la vivienda.

Permite certificar que un inmueble se encuentra inhabitable debido a que se encuentra en condiciones insalubres, inestable estructuralmente o la construcción en general cumplió con su vida útil. Este documento es exigido por la EGIS a aquellos contribuyentes que están postulando a programas de subsidios habitacionales por ejemplo Fondo Solidario de Vivienda.

Solicitud de Acogimiento a la Ley N° 20563; Art. 166 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; Regularizaciones de Bienes Raíces destinado a microempresas y equipamiento social.

Permite regularizar construcciones de Bienes Raíces destinado a Microempresas y Equipamiento Social, siempre cuando estas edificaciones no excedan los 250 m² y 400 m² respectivamente.

Requisitos:

1. Croquis de ubicación a escala 1:500
2. Planos de Arquitectura elaborados por un profesional competente a escala 1:50, salvo que el Director de Obras Municipales autorice una escala distinta.
3. Especificaciones Técnicas resumidas.
4. Tratándose de Microempresas, certificado de calificación de actividad inofensiva.