

**RESUMEN DE MODIFICACIONES Y RECTIFICACIONES DE LA
LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES**

C.LEGAL	FECHA	MATERIA
DFL 458	D.O. 13.04.76	Publica Ley General de Urbanismo y Construcciones, DFL N° 458 (V. y U.) de fecha 18.12.75.
-----	D.O. 30.04.76	Rectifica artículos 53 y 60° del DFL N°458.
DL 3.063	D.O. 29.12.79	Artículo 130.
Ley 18.101	D.O. 29.01.82	Artículos 145 y 162.
Ley 18.513	D.O. 27.05.86	Artículo 116.
Ley 18.738	D.O. 14.09.88	Artículos 3, 4, 33, 37, 43 al 48, 53, 117 y transitorio
-----	D.O. 17.09.88	Rectifica art. transitorio de Ley 18.738
Ley 19.021	D.O. 03.01.91	Artículo 162.
Ley 19.057	D.O. 03.05.91	Artículos 134, 141 y 10 transitorio.
Ley 19.063	D.O. 01.07.91	Artículo 162.
Ley 19.472	D.O. 16.09.96	Artículos 4, 12, 15, 17 al 21, 25, 26, 116, 116 Bis, 116 Bis A), 118, 126, 142 al 144 y transitorio.
Ley 19.525	D.O. 10.11.97	Artículo 134.
Ley 19.537	D.O.16.12.97	Deroga Artículos 110 al 115 y Artículo 166.
Ley 19.712	D.O. 09.02.01	Artículo 70.
Ley 19.744	D.O. 10.08.01	Artículo 62.
Ley 19.748	D.O. 23.08.01	Artículos 116 bis A), 116 bis B) y 144.
Ley 19.778	D.O. 10.12.01	Artículos 33 y 43.
Ley 19.859	D.O. 31.01.03	Artículo 55.
Ley 19.864	D.O. 08.04.03	Artículo 162 y transitorio.
Ley 19.878	D.O. 31.05.03	Artículos 4, 116 y 116 Bis C).
Ley 19.932	D.O. 03.02.04	Artículo 138 bis.
Ley 19.939	D.O. 13.02.04	Artículos 59, 83, deroga art. 84 al 87, 89, 91 al 98, 100 al 104 y transitorio.
Ley 20.007	D.O. 11.04.05	Artículo 138 bis.
Ley 20.016	D.O. 27.05.05	Artículos 17, 18, 20, 116, 116 bis, 116 bisB, 144 y transitorio.

LISTA RECAPITULATIVA (Mayo 2005)

PAGINA	FECHA	PAGINA	FECHA
GEN 0.1	MAYO 2005	DE LA CONSTRUCCION	
GEN 0.3	MAYO 2005	CONST 1.1/2	DICIEMBRE 1997
GEN 0.5/6	MAYO 2003	CONST 2.1/2	MAYO 2005
DISPOSICIONES GENERALES		CONST 2.3/4	MAYO 2005
GEN 1.1/2	MAYO 2003	CONST 2.5/6	FEBRERO 2004
GEN 2.1/2	SEPTIEMBRE 1996	CONST 2.7/8	FEBRERO 2004
GEN 2.3	SEPTIEMBRE 1996	CONST 2.9/10	MAYO 2003
GEN 3.1/2	MAYO 2005	CONST 2.11/12	FEBRERO 2004
GEN 4.1/2	MAYO 2005	CONST 2.13/14	ABRIL 2005
DE LA PLANIFICACION		CONST 2.15/16	MAYO 2005
PLANIF 1.1	SEPTIEMBRE 1996	CONST 2.17/18	ABRIL 2005
PLANIF 2.1/2	DICIEMBRE 2001	CONST 2.19	MAYO 2003
PLANIF 2.3/4	DICIEMBRE 2001	DE LAS VIVIENDAS ECONOMICAS	
PLANIF 2.5/6	DICIEMBRE 2001	ECONOM 1/2	ABRIL 2003
PLANIF 2.7/8	DICIEMBRE 2001	ECONOM 3	FEBRERO 2003
PLANIF 3.1/2	FEBRERO 2003	FINAL	
PLANIF 4.1/2	FEBRERO 2004	FINAL 1	SEPTIEMBRE 1996
PLANIF 4.3	FEBRERO 2004	ARTICULOS TRANSITORIOS	
PLANIF 5.1/2	FEBRERO 2001	TRANSIT. 1/2	SEPTIEMBRE 1996
PLANIF 6.1/2	SEPTIEMBRE 1996	TRANSIT. 3/4	ABRIL 2003
PLANIF 6.3/4	SEPTIEMBRE 1996	TRANSIT. 5	MAYO 2005
PLANIF 7.1/2	FEBRERO 2004		
PLANIF 7.3	FEBRERO 2004		

TITULO III	DE LA CONSTRUCCION	
Capítulo I :	Normas de diseño.....	CONST. 1-1
Párrafo 1º	Del diseño de obras de urbanización y edificación.....	CONST. 1-1
Párrafo 2º	De los conjuntos armónicos	CONST. 1-1
Capítulo II :	De la ejecución de obras de urbanización y de edificación.....	CONST. 2-1
Párrafo 1º	- De los permisos.....	CONST. 2-1
Párrafo 2º	- De las autorizaciones especiales para edificación	CONST. 2-6
Párrafo 3º	- De los derechos municipales y garantías.....	CONST. 2-7
Párrafo 4º	- De las obligaciones del urbanizador.....	CONST. 2-11
Párrafo 5º	- De las inspecciones y recepciones de obras.....	CONST. 2-14
Párrafo 6º	- De la paralización de obras	CONST. 2-16
Párrafo 7º	- De las demoliciones	CONST. 2-16
Párrafo 8º	- De la seguridad, conservación y reparación de edificios	CONST. 2-19
TITULO IV	DE LAS VIVIENDAS ECONOMICAS	ECONOM -1
TITULO FINAL	FINAL -1
ARTICULOS TRANSITORIOS	TRANSIT -1

LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

TITULO I

Disposiciones Generales

CAPITULO I

Normas de Competencia

Artículo 1º.- Las disposiciones de la presente ley, relativas a planificación urbana, urbanización y construcción, y las de la Ordenanza que sobre la materia dicte el Presidente de la República, regirán en todo el territorio nacional.

Artículo 2º.- Esta legislación de carácter general tendrá tres niveles de acción :

La Ley General, que 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.

La Ordenanza General, que contiene las disposiciones reglamentarias de esta ley y que regula el procedimiento administrativo, el proceso de planificación urbana, urbanización y construcción, y los standards técnicos de diseño y construcción exigibles en los dos últimos.

Las Normas Técnicas, que contienen y definen las características técnicas de los proyectos, materiales y sistemas de construcción y urbanización, para el cumplimiento de los standards exigidos en la Ordenanza General.

Artículo 3º.- Al Ministerio de Vivienda y Urbanismo corresponderá proponer al Presidente de la República las modificaciones que esta ley requiera para adecuarla al desarrollo nacional.

Le corresponderá, igualmente, estudiar las modificaciones que requiera la Ordenanza General de esta ley, para mantenerla al día con el avance tecnológico y desarrollo socio-económico, las que se aprobarán por decreto supremo.

Para los efectos indicados, podrá oír a los respectivos Colegios Profesionales y asesorarse por los técnicos que estime conveniente.

Le corresponderá, asimismo, aprobar por decreto supremo los Planes Regionales de Desarrollo Urbano y los Planes Reguladores Intercomunales.¹

Le corresponderá, también, aprobar por decreto supremo las Normas Técnicas que confeccionare el Instituto Nacional de Normalización y los Reglamentos de Instalaciones Sanitarias de Agua Potable y Alcantarillado, y de Pavimentación.

Los decretos supremos mencionados en los dos últimos incisos precedentes, se dictarán por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, por orden del Presidente de la República.

Artículo 4º.- Al Ministerio de Vivienda y Urbanismo corresponderá, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta Ley y su Ordenanza General, mediante circulares, las que se mantendrán a disposición de cualquier interesado. Asimismo, a través de las Secretarías Regionales Ministeriales, deberá supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial.²

Las interpretaciones de los instrumentos de planificación territorial que las Secretarías Regionales Ministeriales emitan en el ejercicio de las facultades señaladas en este artículo, sólo regirán a partir de su notificación o publicación, según corresponda, y deberán evacuarse dentro de los plazos que señale la Ordenanza General.³

Artículo 5º.- A las Municipalidades corresponderá aplicar esta ley, la Ordenanza General, las Normas Técnicas y demás Reglamentos, en sus acciones administrativas relacionadas con la planificación urbana, urbanización y construcción, y a través de las acciones de los servicios de utilidad pública respectivos, debiendo velar, en todo caso, por el cumplimiento de sus disposiciones.

Artículo 6º.- A los Intendentes y Gobernadores corresponderá supervigilar que los bienes nacionales de uso público se conserven como tales, impedir su ocupación con otros fines y exigir su restitución, en su caso, conforme a sus facultades.

Artículo 7º.- Las disposiciones de la presente ley prevalecerán sobre cualquiera otra que verse sobre las mismas materias, sin perjuicio de las disposiciones que contenga el Decreto Ley de Reestructuración del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. En consecuencia, se

¹ Inciso reemplazado por el que aparece en el texto, por el número 1) del artículo único de la Ley Nº 18.738, D.O. 14.09.88.

² Artículo sustituido por el número 2) del artículo único de la Ley Nº18.738, D.O. 14.09.88 y reemplazado por el que aparece en el texto, por el número 1) del artículo único de la Ley Nº19.472, D.O. 16.09.96.

³ Inciso agregado por el número 1) del artículo único de la Ley Nº19.878, D.O. 31.05.03.

entenderán derogadas las disposiciones de otras leyes que fueren contrarias a las de la presente ley.

CAPITULO II**De los funcionarios**

Artículo 8º.- En todas las Municipalidades se consultará el cargo de Director de Obras, que deberá ser desempeñado por un profesional con título universitario. En aquellas comunas que tengan más de 40.000 habitantes, este cargo deberá ser desempeñado por un arquitecto o ingeniero civil; en las demás comunas podrá serlo, además, un constructor civil. Para desempeñar el cargo se requerirá, además, ser miembro activo inscrito en el Colegio Profesional respectivo. Ningún otro funcionario municipal podrá ejercer estas funciones.

Cuando no hubiere oponentes al cargo, o cuando los ingresos municipales no fueren suficientes para costearlo, la Municipalidad deberá contratar, por un período determinado, los servicios de un profesional particular o que desempeñe otro cargo en la misma comuna o provincia. La remuneración por estos servicios se fijará de acuerdo al arancel de honorarios del Colegio respectivo, y será compatible con la de otros cargos que desempeñe.

Artículo 9º.- Serán funciones del Director de Obras :

- a) Estudiar los antecedentes, dar los permisos de ejecución de obras, conocer de los reclamos durante las faenas y dar recepción final de ellas, todo de acuerdo a las disposiciones sobre construcción contempladas en esta ley, la Ordenanza General, los Planes Reguladores, sus Ordenanzas Locales y las Normas y Reglamentos respectivos aprobados por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo;
- b) Dirigir las construcciones municipales que ejecute directamente el Municipio, y supervigilar estas construcciones cuando se contraten con terceros.

Artículo 10º.- Todas las Municipalidades que tengan Plan Regulador aprobado, y cuya comuna tenga un centro urbano de más de 50.000 habitantes, deberán consultar el cargo de Asesor Urbanista desempeñado por un arquitecto.

Serán funciones del Asesor Urbanista :

- a) Estudiar el Plan Regulador Urbano - Comunal y mantenerlo actualizado, propiciando las modificaciones que sean necesarias, y preparar los Planos Seccionales de detalle para su aplicación;
- b) Revisar todos los planos de subdivisión, loteo y urbanización, cautelando su estricta concordancia con las disposiciones del Plan Regulador y su Ordenanza Local, y autorizar los "conjuntos armónicos".

En este sentido, será condición previa el informe favorable del Asesor Urbanista, para que la Dirección de Obras pueda extender los permisos de subdivisión, loteo, urbanización y "conjuntos armónicos", y

- c) Estudiar los programas anuales de desarrollo comunal para la materialización de los Planes Reguladores, y que faciliten la confección del presupuesto de inversiones de capital de la comuna.

Artículo 11°.- A falta del Director de Obras los permisos serán otorgados por la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. En estos casos, la Municipalidad sólo cobrará el 50% de los derechos correspondientes.

Artículo 12°.- La Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo podrá resolver las reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones dictadas por los Directores de Obras. El reclamo deberá ser interpuesto en el plazo de 30 días, contados desde la notificación administrativa del reclamante, aplicándose en este caso el procedimiento previsto en el artículo 118.¹

Artículo 13°.- Prohíbese a los funcionarios municipales intervenir en los estudios o la ejecución, por cuenta de particulares, de las obras a que se refiere la presente ley, dentro de la comuna en que ejercen sus funciones, cuando éstas deban ser aprobadas por el Departamento Municipal donde ellos trabajan. Se exceptúan de esta prohibición los proyectos u obras relacionados con predios que pertenezcan, en dominio, al empleado o a sus parientes hasta el 4º grado de consanguinidad o 2º de afinidad, inclusive, debiendo en estos casos, obtenerse previamente una autorización especial de la Alcaldía.

Los funcionarios que contravengan la prohibición anterior serán sancionados por el Alcalde, hasta con su destitución, previa instrucción del sumario correspondiente.

Artículo 14°.- Los Directores de Obras y Asesores Urbanistas deberán representar al Secretario Regional de Vivienda y Urbanismo y a la Contraloría General de la República las acciones ilegales del Municipio, que vulneren las disposiciones legales y reglamentarias que les corresponde aplicar.

Artículo 15.- Si la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, o las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, en el desempeño de sus labores o por denuncia fundada de cualquier persona, tuvieren conocimiento de que algún funcionario, en el ejercicio de sus funciones, ha contravenido las disposiciones de esta ley, de su ordenanza general

¹ Artículo modificado como aparece en el texto, por el número 2) del artículo único de la Ley Nº 19.472 - D.O. 16.09.96.

o de aquellas contenidas en los instrumentos de planificación territorial vigentes en la comuna, deberán solicitar la instrucción del correspondiente sumario administrativo a la Contraloría General de la República, debiendo informar de ello al Alcalde respectivo, para los efectos legales a que haya lugar y al Concejo Municipal, para su conocimiento.¹

¹ Artículo sustituido por el que aparece en el texto, por el número 3) del artículo único de la Ley N° 19.472 - D.O. 16.09.96.

CAPITULO III**De los profesionales**

Artículo 16°.- Toda obra sometida a las disposiciones de la presente ley deberá ser proyectada y ejecutada por profesionales legalmente autorizados para ello, de acuerdo a las normas que señale la Ordenanza General.

Artículo 17.- Para los efectos de la presente ley, son arquitectos, ingenieros civiles, ingenieros constructores y constructores civiles, las personas que se encuentran legalmente habilitadas para ejercer dichas profesiones, quienes serán responsables por sus acciones u omisiones en el ámbito de sus respectivas competencias.¹

La intervención de estos profesionales en una construcción requerirá acreditar que cuentan con patente vigente en la comuna de su residencia o trabajo habitual.²

Artículo 18.- El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios. En el caso de que la construcción no sea transferida, esta responsabilidad recaerá en el propietario del inmueble respecto de terceros que sufran daños o perjuicios como consecuencia de las fallas o defectos de aquélla.³

Los proyectistas serán responsables por los errores en que hayan incurrido, si de éstos se han derivado daños o perjuicios.

Sin perjuicio de lo establecido en el N° 3 del artículo 2003 del Código Civil, los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas.

Las personas jurídicas serán solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como proyectista o constructor respecto de los señalados daños y perjuicios.

El propietario primer vendedor estará obligado a incluir en la escritura pública de compraventa, una nómina que contenga la individualización de los proyectistas y constructores a quienes pueda asistir responsabilidad de acuerdo al presente artículo. Tratándose de personas jurídicas deberá individualizarse a sus representantes legales. Las condiciones ofrecidas en la publicidad se entenderán incorporadas al contrato de compraventa. Los planos y las especificaciones técnicas, definitivos, como asimismo el Libro de Obras a que se refiere el artículo 143, se mantendrán en un archivo en la Dirección de Obras Municipales a disposición de los interesados.

¹ Inciso modificado por el que aparece en el texto, por el número 1) del artículo único de la Ley N°20.016 – D.O. 27.05.05.

² Artículo sustituido por el que aparece en el texto, por el número 4) del artículo único de la Ley N° 19.472 - D.O. 16.09.96.

³ Inciso modificado por el que aparece en el texto, por la letra a) del número 2) del artículo único de la Ley N°20.016 – D.O. 27.05.05.

La responsabilidad civil a que se refiere este artículo, tratándose de personas jurídicas que se hayan disuelto, se hará efectiva respecto de quienes eran sus representantes legales a la fecha de celebración del contrato.

Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo prescribirán en los plazos que se señalan a continuación:

1. En el plazo de diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble.
2. En el plazo de cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones.
3. En el plazo de tres años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras.¹

En los casos de fallas o defectos no incorporados expresamente en los numerales anteriores o que no sean asimilables o equivalentes a los mencionados en éstos, las acciones prescribirán en el plazo de cinco años.²

Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con excepción del señalado en el número 3, que se contará a partir de la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.²

Artículo 19.- Las causas a que dieron lugar las acciones a que se refiere el inciso final del artículo 18, se tramitarán conforme con las reglas del procedimiento sumario establecido en el Título XI del Libro III del Código de Procedimiento Civil.

Con todo, las partes podrán someter las controversias a la resolución de un árbitro de derecho que, en cuanto al procedimiento, tendrá las facultades de arbitrador a que se refiere el artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales. El árbitro deberá ser designado por el juez letrado competente y tener, a lo menos, cinco años de ejercicio profesional.³

¹ Artículo reemplazado por el número 5) del artículo único de la Ley N°19.472 – D.O. 16.09.96 y sustituido inciso séptimo por el que aparece en el texto por la letra b) del número 2 del artículo único de la Ley N°20.016 – D.O. 27.05.05.

² Inciso nuevo por el que aparece en el texto, por la letra b) del número 2) del artículo único de la Ley N°20.016 – D.O. 27.05.05.

³ Artículo sustituido por el que aparece en el texto, por el número 6) del artículo único de la Ley N° 19.472 - D.O. 16.09.96.

CAPITULO IV**De las sanciones**

Artículo 20.- Toda infracción a las disposiciones de esta ley, a su ordenanza general y a los instrumentos de planificación territorial que se apliquen en las respectivas comunas, será sancionada con multa, a beneficio municipal, no inferior a un 0,5% ni superior al 20% del presupuesto de la obra, a que se refiere el artículo 126 de la presente ley. 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.

La municipalidad que corresponda, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva o cualquier persona podrá denunciar ante el Juzgado de Policía Local correspondiente, el incumplimiento de las disposiciones aludidas en el inciso anterior. La denuncia deberá ser fundada y acompañarse de los medios probatorios de que se disponga.

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.¹

Artículo 21.- Las infracciones a las disposiciones de esta ley, de su ordenanza general y de los instrumentos de planificación territorial serán de conocimiento del Juez de Policía Local respectivo. Tratándose de la responsabilidad de las personas jurídicas se estará a lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley N° 18.287. En caso de disolución, mientras esté pendiente el plazo de prescripción, las acciones se seguirán en contra de los que eran sus representantes legales a la fecha de la infracción.²

Artículo 22°.- Los funcionarios fiscales y municipales serán civil, criminal y administrativamente responsables de los actos, resoluciones u omisiones ilegales que cometan en la aplicación de esta ley.

Artículo 23°.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo o los Secretarios Regionales del mismo podrán requerir del Consejo de Defensa del Estado la iniciación de las acciones criminales que procedan, cuando comprobaren que el Alcalde de una Municipalidad ha incurrido en violaciones

¹ Artículo reemplazado por el número 7) del artículo único de la Ley N°19.472 - D.O. 16.09.96. e inciso tercero reemplazado por el que aparece en el texto, por el número 3) del artículo único de la Ley N°20.016 – D.O. 27-05-05.

² Artículo sustituido por el que aparece en el texto, por el número 8) del artículo único de la Ley N° 19.472 - D.O. 16.09.96.

de las disposiciones de la presente ley, su Ordenanza General u Ordenanzas Locales, sin que sea necesaria, para estos efectos, la declaración previa de ilegalidad de los decretos del Alcalde.

Será causal de remoción de los Alcaldes el incumplimiento de las obligaciones que impone la presente ley, especialmente en los casos de interferencia en el procedimiento de denuncia y sanciones contemplado en este Capítulo.

Artículo 24º.- Los notarios y Conservadores de Bienes Raíces que otorgaren escrituras o efectuaren inscripciones en sus registros en contravención a las disposiciones de esta ley y de las Ordenanzas incurrirán en la pena de suspensión de su oficio hasta el término de seis meses, sin perjuicio de las responsabilidades civiles que pudieren afectarles. La suspensión será decretada por la Corte de Apelaciones respectiva.

Artículo 25.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, respecto de las viviendas que cuenten con financiamiento estatal para su construcción o adquisición, deberá disponer, para cada programa, en la forma que el respectivo reglamento determine, los mecanismos que aseguren la calidad de la construcción.

En estos mismos casos, los Servicios de Vivienda y Urbanización, directamente o a través de terceros, podrán hacerse parte en las causas a que dieron lugar las acciones a que se refiere el inciso final del artículo 18.¹

Artículo 26º.- Derogado.²

¹ Artículo sustituido por el que aparece en el texto, por el número 9) del artículo único de la Ley N° 19.472 - D.O. 16.09.96.

² Artículo derogado por el número 10) del artículo único de la Ley N° 19.472 - D.O. 16.09.96.

TITULO II**De la Planificación Urbana****CAPITULO I****Definiciones**

Artículo 27º.- Se entenderá por Planificación Urbana, para los efectos de la presente ley, el proceso que se efectúa para orientar y regular el desarrollo de los centros urbanos en función de una política nacional, regional y comunal de desarrollo socio-económico.

Los objetivos y metas que dicha política nacional establezca para el desarrollo urbano serán incorporados en la planificación urbana en todos sus niveles.

CAPITULO II

De la Planificación Urbana en particular

Artículo 28°.- La planificación urbana se efectuará en cuatro niveles de acción, que corresponden a cuatro tipos de áreas: nacional, regional, intercomunal y comunal.

PARRAFO 1°.- De la Planificación Urbana Nacional

Artículo 29°.- Corresponderá al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo la planificación del desarrollo urbano a nivel nacional. Le corresponderá, asimismo, a través de la Ordenanza General de la presente ley, establecer normas específicas para los estudios, revisión, aprobación y modificaciones de los instrumentos legales a través de los cuales se aplique la planificación urbana en los niveles antes señalados.

Estos instrumentos, sancionados por la autoridad correspondiente, tendrán fuerza legal en su aplicación, incluso para las reparticiones públicas.

PARRAFO 2°.- De la Planificación Urbana Regional

Artículo 30°.- Se entenderá por Planificación Urbana Regional aquella que orienta el desarrollo de los centros urbanos de las regiones.

Artículo 31°.- La Planificación Urbana Regional se realizará por medio de un Plan Regional de Desarrollo Urbano, que fijará los roles de los centros urbanos, sus áreas de influencia recíproca, relaciones gravitacionales, metas de crecimiento, etc..

Artículo 32°.- El Plan Regional de Desarrollo Urbano será confeccionado por las Secretarías Regionales del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, de acuerdo con las políticas regionales de desarrollo socio-económico.

Artículo 33.- Los planes regionales de desarrollo urbano serán aprobados por el consejo regional y promulgados por el intendente respectivo, debiendo sus disposiciones incorporarse en los planes reguladores metropolitanos, intercomunales y comunales.¹

¹ Artículo modificado por el número 3) del artículo único de la Ley N° 18.738 - D.O. 14.09.88. y reemplazado por el que aparece en el texto, por el número 1 del artículo 3°.- de la Ley N°19.778 - D.O. 10.12.01

PARRAFO 3º.- De la Planificación Urbana Intercomunal

Artículo 34º.- Se entenderá por Planificación Urbana Intercomunal aquella que regula el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas que, por sus relaciones, se integran en una unidad urbana.

Cuando esta unidad sobrepase los 500.000 habitantes, le corresponderá la categoría de área metropolitana para los efectos de su planificación.

La Planificación Urbana Intercomunal se realizará por medio del Plan Regulador Intercomunal o del Plan Regulador Metropolitano, en su caso, instrumentos constituidos por un conjunto de normas y acciones para orientar y regular el desarrollo físico del área correspondiente.

Las disposiciones de los artículos siguientes, referentes al Plan Regulador Intercomunal, regirán igualmente para los Planes Reguladores Metropolitanos.

Artículo 35º.- El Plan Regulador Intercomunal estará compuesto de:

- a) Una memoria explicativa, que contendrá los objetivos, metas y programas de acción;
- b) Una Ordenanza, que contendrá las disposiciones reglamentarias pertinentes, y
- c) Los planos, que expresen gráficamente las disposiciones sobre zonificación general, equipamiento, relaciones viales, áreas de desarrollo prioritario, límites de extensión urbana, densidades, etc..

Para los efectos de su aprobación, modificación y aplicación, estos documentos constituyen un solo cuerpo legal.

Artículo 36º.- El Plan Regulador Intercomunal será confeccionado por la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo, con consulta a las Municipalidades correspondientes e Instituciones Fiscales que se estime necesario, sin perjuicio de las normas especiales que se establezcan para el Area Metropolitana.

Elaborado un Plan Regulador Intercomunal, las Municipalidades respectivas deberán pronunciarse sobre dicho Plan dentro de un plazo de 60 días, contados desde su conocimiento oficial, vencido el cual la falta de pronunciamiento será considerado como aprobación.

Previa autorización de la Secretaría Regional correspondiente, un grupo de Municipalidades afectas a relaciones intercomunales podrán confeccionar directamente un Plan Regulador Intercomunal, el que deberá ser aprobado por dicha Secretaría, con consulta a los organismos fiscales que estime necesario, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 37º.- Los Planes Reguladores Intercomunales serán aprobados por decreto supremo del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, dictado por orden del Presidente de la República, previa autorización del Intendente respectivo, y sus disposiciones serán obligatorias en la elaboración de los Planes Reguladores Comunales.¹

Artículo 38º.- Las disposiciones de los Planes Reguladores Intercomunales, que constituyan alteraciones a las disposiciones de los Planes Reguladores Comunales existentes, se entenderán automáticamente incorporadas a éstos como modificaciones.

En las comunas que carezcan de Plan Regulador Comunal harán los efectos de tal las disposiciones del Plan Regulador Intercomunal, sin perjuicio de la exigencia establecida en la letra a) del artículo 47º.

Artículo 39º.- Las Secretarías Regionales del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo calificarán en cada caso:

- (a) Las áreas sujetas a Planificación Urbana Intercomunal;
- (b) Las comunas que, para los efectos de la confección del Plan Regulador Comunal, estén sujetas a la aprobación previa del Plan Regulador Intercomunal.

Artículo 40º.- Las Secretarías Regionales del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo podrán designar comisiones para asesorar en los estudios de la Planificación Urbana Intercomunal y, posteriormente, coordinar la programación y realización de los mismos a través de los planes de obras estatales y municipales.

En las áreas metropolitanas la Secretaría Regional del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo podrá asesorar a las Juntas de Alcaldes que se organicen para el estudio y resolución de problemas comunes a varios municipios, y que se aborden en la forma dispuesta en la Ley Orgánica de Municipalidades.

PARRAFO 4º.- De la Planificación Urbana Comunal

Artículo 41º.- Se entenderá por Planificación Urbana Comunal aquella que promueve el desarrollo armónico del territorio comunal, en especial de sus centros poblados, en concordancia con las metas regionales de desarrollo económico-social.

La planificación urbana comunal se realizará por medio del Plan Regulador Comunal.

¹ Artículo modificado como aparece en el texto, por el número 3) del artículo único de la Ley N° 18.738 - D.O. 14.09.88.

El Plan Regulador es un instrumento constituido por un conjunto de normas sobre adecuadas condiciones de higiene y seguridad en los edificios y espacios urbanos, y de comodidad en la relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento.

Sus disposiciones se refieren al uso del suelo o zonificación, localización del equipamiento comunitario, estacionamiento, jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y determinación de prioridades en la urbanización de terrenos para la expansión de la ciudad, en función de la factibilidad de ampliar o dotar de redes sanitarias y energéticas, y demás aspectos urbanísticos.

Artículo 42º.- El Plan Regulador Comunal estará compuesto de:

- a) Una Memoria explicativa, que contendrá los antecedentes socio-económicos; los relativos a crecimiento demográfico, desarrollo industrial y demás antecedentes técnicos que sirvieron de base a las proposiciones, y los objetivos, metas y prioridades de las obras básicas proyectadas;
- b) Un estudio de factibilidad para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado, en relación con el crecimiento urbano proyectado, estudio que requerirá consulta previa al Servicio Sanitario correspondiente de la Región;
- c) Una Ordenanza Local que contendrá las disposiciones reglamentarias pertinentes, y
- d) Los planos, que expresan gráficamente las disposiciones sobre uso de suelo, zonificación, equipamiento, relaciones viales, límite urbano, áreas prioritarias de desarrollo urbano, etc..

Para los efectos de su aprobación, modificación y aplicación, estos documentos constituyen un solo cuerpo legal.

Artículo 43.- El procedimiento para la elaboración y aprobación de los planes reguladores comunales se regirá por lo dispuesto en los incisos siguientes.

El proyecto de plan regulador comunal será preparado por la municipalidad respectiva. Elaborado el proyecto, el concejo comunal, antes de iniciar su discusión, deberá:

1. Informar a los vecinos, especialmente a los afectados, acerca de las principales características del instrumento de planificación propuesto y de sus efectos, lo que se hará de acuerdo con lo que señale la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
2. Realizar una o más audiencias públicas en los barrios o sectores más afectados para exponer el proyecto a la comunidad, en la forma indicada en la ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.

3. Consultar la opinión del consejo económico y social comunal, en sesión citada expresamente para este efecto.
4. Exponer el proyecto a la comunidad, con posterioridad a la o las audiencias públicas, por un plazo de treinta días.
5. Vencido dicho plazo se consultará a la comunidad, por medio de una nueva audiencia pública, y al consejo económico y social comunal, en sesión convocada especialmente para este efecto. En dicha sesión deberá presentarse un informe que sintetice las observaciones recibidas.
6. Los interesados podrán formular, por escrito, las observaciones fundadas que estimen convenientes acerca del proyecto hasta quince días después de la audiencia pública a que se refiere el número anterior.

El lugar y plazo de exposición del proyecto y el lugar, fecha y hora de las audiencias públicas deberán comunicarse previamente por medio de dos avisos publicados, en semanas distintas, en algún diario de los de mayor circulación en la comuna o mediante avisos radiales o en la forma de comunicación masiva más adecuada o habitual en la comuna.

Cumplidos los trámites anteriores, el alcalde deberá presentar el proyecto para la aprobación del concejo comunal, junto con las observaciones que hayan hecho llegar los interesados, en un plazo no inferior a quince ni superior a treinta días, contado desde la audiencia pública indicada en el N° 5.

El concejo deberá pronunciarse sobre las proposiciones que contenga el proyecto de plan regulador, analizando las observaciones recibidas y adoptando acuerdos respecto de cada una de las materias impugnadas. En caso de que aprobare modificaciones, deberá cautelar que éstas no impliquen nuevos gravámenes o afectaciones desconocidas por la comunidad. No podrá, en todo caso, pronunciarse sobre materias o disposiciones no contenidas en el aludido proyecto, salvo que el proyecto modificado se exponga nuevamente conforme a lo dispuesto en el inciso segundo.

El proyecto aprobado será remitido, con todos sus antecedentes, a la secretaría regional ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva. Dicha secretaría ministerial dentro del plazo de sesenta días, contado desde su recepción, revisará el proyecto y emitirá un informe sobre sus aspectos técnicos.

Si la comuna está normada por un plan regulador metropolitano o intercomunal, el informe de la secretaría regional ministerial será remitido directamente al municipio, junto con el proyecto y sus antecedentes, con copia al gobierno regional. Si el informe es favorable, el proyecto de plan regulador o de plan seccional será promulgado por decreto alcaldicio.

Si el proyecto no se ajustare al plan regulador metropolitano o intercomunal, la secretaría regional ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá emitir un informe negativo y lo remitirá, conjuntamente con el proyecto y sus antecedentes, al municipio, el cual podrá modificar el proyecto para concordarlo con el plan regulador metropolitano o intercomunal o insistir en su proyecto. En este último caso remitirá el proyecto, con todos los antecedentes, incluido el informe negativo de la secretaría regional ministerial de Vivienda y Urbanismo, al gobierno regional para que éste se pronuncie sobre los aspectos objetados.

Si no existiera un plan regulador metropolitano o intercomunal que incluya el territorio comunal, el informe de la secretaría regional ministerial de Vivienda y Urbanismo será remitido, junto con el proyecto y sus antecedentes, al gobierno regional para su aprobación por el consejo regional, con copia al municipio.

El pronunciamiento del consejo regional se hará sobre la base del informe técnico de la secretaría regional ministerial. Si el informe fuere desfavorable, el consejo sólo podrá aprobar el proyecto mediante acuerdo fundado.

Aprobado el proyecto de plan regulador en la forma establecida en los tres incisos anteriores, será promulgado por resolución del intendente.

Los actos administrativos que promulguen la aprobación o modificación de un instrumento de planificación territorial deberán publicarse en el Diario Oficial, junto con la respectiva ordenanza. Los planos y la ordenanza correspondiente se archivarán en los Conservadores de Bienes Raíces respectivos, en la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la secretaría regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respectiva y en las municipalidades correspondientes.¹

La Ordenanza General contemplará normas relativas a los “conjuntos armónicos de edificación”, en base a los cuales se podrá autorizar excepciones a la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal.

Artículo 44º.- El estudio y aprobación del Plan Regulador Comunal, así como sus revisiones, reactualización y modificaciones posteriores, se efectuarán de acuerdo con las disposiciones de esta ley y con las normas para confección de planes reguladores que establezca el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, según la población y rango regional de las comunas.²

Artículo 45.- Las modificaciones al Plan Regulador Comunal se sujetarán, en lo pertinente, al mismo procedimiento señalado en el inciso primero del artículo 43.

Sin embargo, respecto de las enmiendas que incidan en las materias que se indican a continuación, las municipalidades podrán omitir el trámite previsto en la letra c) del inciso primero del artículo 43, y, en tal caso, las publicaciones que dispone la letra d) se entenderán referidas al acuerdo del Consejo de Desarrollo Comunal:

¹ Inciso reemplazado por el número 4) del artículo único de la Ley Nº18.738 – D.O. 14.09.88 y reemplazado por el que aparece en el texto, por el número 2) del artículo 3º.- de la Ley Nº19.778 – D.O. 10.12.01

² Artículo modificado como aparece en el texto, por el número 5) del artículo único de la Ley Nº 18.738 - D.O. 14.09.88.

- 1.- Localización del equipamiento vecinal en los barrios o sectores;
- 2.- Vialidad interna, dentro de los nuevos proyectos cuyos trazados no alteren los consultados en el Plano Regulador Comunal o Intercomunal, y
- 3.- Disposiciones varias relativas a las condiciones de edificación y urbanización dentro de los márgenes que establezca la Ordenanza General de esta ley.

Estas modificaciones no podrán ser contrarias a los preceptos de este cuerpo legal y sus reglamentos.¹

Artículo 46°.- En los casos en que, para la aplicación del Plan Regulador Comunal, se requiera de estudios más detallados, ellos se harán mediante Planos Seccionales, en que se fijarán con exactitud los trazados y anchos de calles, zonificación detallada, las áreas de construcción obligatoria, de remodelación, conjuntos armónicos, terrenos afectados por expropiaciones, etc..

En las comunas en que no exista Plan Regulador podrán estudiarse Planes Seccionales, los que se aprobarán conforme a lo prescrito en el inciso primero del artículo 43.²

La confección de Planos Seccionales tendrá carácter obligatorio en las comunas de más de 50.000 habitantes que cuenten con Asesor Urbanista, para los efectos de fijar las líneas oficiales de edificación, y lo será también en aquellas que califique especialmente la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, por sus condiciones topográficas, o por urgencia en materializar determinadas obras públicas o expropiaciones.

Artículo 47°.- Deberán contar con el Plan Regulador Comunal:

- a) las comunas que estén sujetas a Planificación Urbana-Regional o Urbana-Intercomunal;
- b) todos aquellos centros poblados de una comuna que tengan una población de 7.000 habitantes o más;
- c) aquellos centros poblados de una comuna que sean afectados por una destrucción total o parcial, y
- d) aquellos centros poblados de una comuna que la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva disponga mediante resolución. La referida Secretaría Regional Ministerial podrá encargarse de la confección del Plan, debiendo, en todo caso, enviarlo a la municipalidad correspondiente para su tramitación de acuerdo al procedimiento señalado en el inciso primero del artículo 43.³

¹ Artículo sustituido por el que aparece en el texto, por el número 6) del artículo único de la Ley N° 18.738 - D.O. 14.09.88.

² Inciso reemplazado por el que aparece en el texto, por el número 7) del artículo único de la Ley N° 18.738 - D.O. 14.09.88.

³ Letra sustituida por la que aparece en el texto, por el número 8) del artículo único de la Ley N° 18.738 - D.O. 14.09.88.

Artículo 48°.- Las Municipalidades confeccionarán o reactualizarán su Plan Regulador Comunal dentro de los plazos que fijare la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, debiendo someterlo a su aprobación para los efectos de su vigencia. Si las Municipalidades no cumplieran con esta obligación dentro del plazo fijado, la Secretaría Regional Ministerial respectiva lo hará por cuenta de ellas. En este caso, la Municipalidad respectiva deberá modificar el presupuesto municipal para el año siguiente, creando la partida con cargo a cualquier ítem variable del mismo presupuesto, para atender el gasto correspondiente. Si así no lo hiciere, el Intendente Regional dispondrá la modificación que corresponda del presupuesto municipal.¹

Artículo 49°.- Las Municipalidades con obligación de tener Plan Regulador Comunal podrán designar una comisión, con representación municipal y particular, para asesorar en su estudio y coordinar su programación y realización. Los cargos de la comisión serán ad honorem y, además, voluntarios para los particulares. Asimismo, las Municipalidades podrán solicitar la designación de funcionarios de la Administración Pública para que integren esta comisión asesora.

Artículo 50°.- En casos especiales de proyectos de los Servicios Regionales o Metropolitano de Vivienda y Urbanización, éstos podrán proponer al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo a través de la respectiva Secretaría Regional, las modificaciones a los Planes Reguladores que estimen necesario. El Ministerio aprobará dichas modificaciones previo informe de la Municipalidad respectiva, la que deberá evacuarlo en el plazo de 30 días. Vencido este plazo, el Ministerio podrá resolver, aunque no se haya emitido dicho informe.

Artículo 51°.- Los trazados de los Planes Reguladores Comunales se realizarán por el municipio mediante;

- (a) las expropiaciones derivadas de la declaración de utilidad pública contenida en el artículo 59°;
- (b) las adquisiciones hechas en licitación pública o compra directa por la Municipalidad, de acuerdo con su Ley Orgánica. En el caso de compra directa, el precio no podrá exceder de la tasación respectiva que efectúe la Dirección de Obras Municipales. Para estas adquisiciones, no regirá lo dispuesto en el artículo 49° de la Ley N° 17.235, y
- (c) las cesiones de terrenos que se urbanicen, de acuerdo con las disposiciones de la presente ley y sus Ordenanzas, que se destinen a calles, avenidas, plazas, espacios públicos y otros fines.

¹ Artículo modificado como aparece en el texto, por el número 9) del artículo único de la Ley N° 18.738 - D.O. 14.09.88.

CAPITULO III

De los límites urbanos

Artículo 52°.- Se entenderá por límite urbano, para los efectos de la presente ley y de la Ley Orgánica de Municipalidades, la línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana que conforman los centros poblados, diferenciándolos del resto del área comunal.

Artículo 53.- La fijación de límites urbanos de los centros poblados que no cuenten con Plan Regulador y sus modificaciones, se sujetarán a la misma tramitación señalada en el inciso primero del artículo 43, debiendo recabarse, además, informe de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura, organismo que deberá emitirlo dentro del plazo de 15 días, contado desde que le sea requerido por la municipalidad. Vencido dicho plazo, se tendrá por evacuado sin observaciones. ¹

Artículo 54°.- En las ciudades en que se aprobare un plan regulador el límite urbano fijado por éste reemplazará automáticamente al límite urbano anterior.

Quando se amplíe el límite urbano de un Plan Regulador, se definirá simultáneamente el uso del suelo, que corresponda a los terrenos que se incorporen al área urbana.

Artículo 55°.- Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado. ²

Corresponderá a la Secretaría Regional de la Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana-regional.

Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado, la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura requerirá del informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. Este informe señalará el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. ³

¹ Artículo rectificado en el D.O. 30.04.76 y posteriormente sustituido por el que aparece en el texto por el número 10) del artículo único de la Ley N° 18.738 - D.O. 14.09.88.

² Inciso modificado como aparece en el texto, por el número 1. del artículo único de la Ley N°19.859 – D.O. 31.01.03.

³ Inciso modificado como aparece en el texto, por los números 2., 3. y 4 del artículo único de la Ley N°19.859 – D.O. 31.01.03.

Igualmente, las construcciones industriales, de equipamiento, turismo y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán, previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan.

Artículo 56°.- En las áreas rurales, se prohíbe a los dueños de predios colindantes con los caminos públicos nacionales, definidos por la Ley de Caminos, ocupar las franjas de 35 metros, medidas a cada lado de los cierros actuales o los que se ejecuten en variantes o caminos nuevos nacionales, con construcciones que en el futuro perjudiquen su ensanche.

La apertura de nuevos caminos o calles que desemboquen en los caminos de carácter nacional o regional, requerirán autorización de la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas, previo informe de la Dirección de Planificación del Desarrollo Urbano del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, cuando ellos incidan en las áreas de los Planos Reguladores Intercomunales.

CAPITULO IV

Del uso del suelo urbano

Artículo 57°.- El uso del suelo urbano en las áreas urbanas se regirá por lo dispuesto en los Planes Reguladores, y las construcciones que se levanten en los terrenos serán concordantes con dicho propósito.

Artículo 58°.- Igualmente, el otorgamiento de patentes municipales será concordante con dicho uso del suelo. Las patentes, no regidas por normas especiales diversas, requerirán el informe previo favorable de la Dirección de Obras Municipales. El otorgamiento de patentes que vulneren el uso del suelo establecido en la planificación urbana acarreará la caducidad automática de éstas, y será causal de destitución del funcionario o autoridad municipal que las hubiere otorgado.

Artículo 59°.- Decláranse de utilidad pública, por los plazos que se indican en los incisos siguientes, los terrenos localizados en áreas urbanas y de extensión urbana consultados en los planes reguladores comunales e intercomunales destinados a vías expresas, troncales, colectoras, locales y de servicio y parques intercomunales y comunales, incluidos sus ensanches. Vencidos dichos plazos, caducará automáticamente la declaratoria de utilidad pública y todos sus efectos. Las nuevas normas urbanísticas aplicables a dichas áreas deberán ser fijadas dentro del plazo de seis meses, contado desde la caducidad de la declaratoria, por la municipalidad respectiva, mediante decreto alcaldicio, previo informe de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, asimilándolas a las de la zona predominante de las adyacentes al terreno.

Los plazos de caducidad para las declaratorias de utilidad pública de los terrenos ubicados en el área urbana, según su destino, serán de diez años para las vías expresas, y de cinco años para las vías troncales y colectoras y los parques intercomunales y comunales.

El plazo de caducidad de las declaratorias de utilidad pública de los terrenos ubicados en áreas de extensión urbana, cualquiera sea su destino, será de diez años, pudiendo prorrogarse por una vez por igual lapso.

El plazo establecido para las declaratorias de utilidad pública de los terrenos ubicados en el área urbana destinados a vías troncales y colectoras y a parques intercomunales, podrá ser prorrogado, por una sola vez, por igual período. La prórroga se tramitará conforme al procedimiento establecido para la modificación del respectivo instrumento de planificación territorial.

En los terrenos afectos a la declaración de utilidad pública y, mientras se procede a su expropiación o adquisición, no se podrá aumentar el volumen de las construcciones existentes a la fecha de aprobación del respectivo plan regulador, en la parte del inmueble que esté afecta a dicha declaratoria si ésta fuere parcial.

Caducada la declaratoria de utilidad pública, el inmueble afectado no podrá ser declarado nuevamente afecto a utilidad pública para los mismos usos incluidos en una declaratoria anterior, a menos que el acto expropiatorio se dicte dentro del plazo de sesenta días contado desde la fecha de entrada en vigencia de la nueva declaratoria. Expirado dicho plazo, caducará automáticamente la declaratoria de utilidad pública.

Lo planes reguladores no podrán declarar de utilidad pública terrenos ubicados en áreas rurales.

Lo dispuesto en los incisos precedentes no afectará ni se aplicará en modo alguno a los procesos de expropiación autorizados en otras normas legales.¹

Artículo 60º.- El Plan Regulador señalará los terrenos que por su especial naturaleza y ubicación no sean edificables. Estos terrenos no podrán subdividirse y sólo se aceptará en ellos la ubicación de actividades transitorias, manteniéndose las características rústicas del predio. Entre ellos se incluirán, cuando corresponda, las áreas de restricción de los aeropuertos.²

Igualmente, el Plan Regulador señalará los inmuebles o zonas de conservación histórica, en cuyo caso los edificios existentes no podrán ser demolidos o refaccionados sin previa autorización de la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo correspondiente.

Artículo 61º.- El cambio de uso del suelo se tramitará como modificación del Plan Regulador correspondiente.

La desafectación de bienes nacionales de uso público se tramitará, por consiguiente, como una modificación del Plan Regulador. El decreto de desafectación dispondrá, además, la inscripción de dominio del predio a nombre del Servicio Metropolitano o Regional de la Vivienda y Urbanización que corresponda.

Artículo 62º.- Los terrenos cuyos uso no se conformare con los instrumentos de planificación territorial correspondientes, se entenderán congelados. En consecuencia, no podrá aumentarse en ellos el volumen de construcción existente para dicho uso de suelo. Sin embargo, los aumentos que tengan por objeto preciso mitigar los impactos ambientales adversos que provocare su actividad productiva no estarán afectos a dicho congelamiento, como, asimismo, las obras destinadas a mejorar la calidad de su arquitectura, de sus estructuras y de sus instalaciones, incluidas aquéllas que tengan un sentido estético que contribuya a mejorar su aspecto.³

Las industrias mal ubicadas, que causen molestias o daños al vecindario, deberán trasladarse dentro del plazo que les señale la Municipalidad, previo informe del Departamento de Higiene Ambiental del Servicio Nacional de Salud y de la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. Este plazo no será inferior a un año.

¹ Artículo reemplazado por el que aparece en el texto, por el número 1.- del artículo 1º.- de la Ley N°19.939 – D.O. 13.02.04.

² Rectificado como aparece en el texto en el D.O. 30-04-76

³ Inciso reemplazado como aparece en el texto, por el artículo único de la Ley N°19.744 – D.O. 10.08.01.

Artículo 63°.- La fusión de dos o más terrenos en uno solo tendrá un beneficio de mayor densidad, a través de aumentar el coeficiente de constructibilidad del predio en un 30%. Cuando resulten terrenos de 2.500 m2. o más, podrán acogerse a los beneficios que otorga el concepto de "Conjunto Armónico".

Artículo 64°.- En las áreas urbanas, los bienes nacionales de uso público que correspondan a terrenos de playa o riberas de mar, de ríos y de lagos navegables, se usarán en concordancia con lo dispuesto en el Plan Regulador y su Ordenanza Local. Las concesiones que la Dirección del Litoral otorgare sobre ellos requerirán el informe previo favorable de la Dirección de Obras Municipales respectiva.

CAPITULO V**De la Subdivisión y la Urbanización del Suelo**

Artículo 65°.- El proceso de subdivisión y urbanización del suelo comprende tres casos:

- a) **Subdivisión de terrenos**, sin que se requiera la ejecución de obras de urbanización, por ser suficientes las existentes;
- b) **Loteos de terrenos**, condicionados a la ejecución de obras de urbanización, incluyendo como tales la apertura de calles y formación de nuevos barrios o poblaciones;
- c) **Urbanización de loteos existentes**, cuyas obras de infraestructura sanitaria y energética y de pavimentación no fueron realizadas oportunamente.

El proceso de transferencia de los terrenos estará sujeto a que el propietario de los mismos cumpla con los requisitos que se determinan en el Párrafo 4º, Capítulo II, del Título III de esta ley, y en su Ordenanza General.

Artículo 66°.- La formación de nuevas poblaciones, barrios, grupos o conjuntos habitacionales deberá respetar las disposiciones de esta ley y su Ordenanza General, y del Plan Regulador y Ordenanza Local, en cuanto al uso del suelo, trazados viales, densidades, superficie mínima predial, coeficientes de constructibilidad y demás disposiciones de carácter urbanístico.

Artículo 67°.- Los proyectos de subdivisión, loteos o urbanización de terrenos deberán ajustarse estrictamente a los trazados y normas que consulte el Plan Regulador y deberán llevar la firma del profesional competente de acuerdo con la ley N° 7.211 y la Ordenanza General.

Artículo 68°.- Los sitios o lotes resultantes de una subdivisión, loteo o urbanización, estén edificados o no, deberán tener acceso a un espacio de uso público y cumplir con las disposiciones de la presente ley, su Ordenanza y el Plan Regulador correspondiente.

Artículo 69°.- Todo plano aprobado de subdivisión, loteo o urbanización pasará automáticamente a ser parte del Plan Regulador de la Comuna.

Artículo 70°.- En toda urbanización de terrenos se cederá gratuita y obligatoriamente para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, y para equipamiento, las superficies que señale la Ordenanza General, las que no podrán exceder del 44% de la superficie total del terreno original. Si el instrumento de planificación territorial

correspondiente contemplare áreas verdes de uso público o fajas de vialidad en el terreno respectivo, las cesiones se materializarán preferentemente en ellas. La municipalidad podrá permutar o enajenar los terrenos recibidos para equipamiento, con el objeto de instalar las obras correspondientes en una ubicación y espacio más adecuados.

La exigencia establecida en el inciso anterior será aplicada proporcionalmente en relación con la intensidad de utilización del suelo que establezca el correspondiente instrumento de planificación territorial, bajo las condiciones que determine la Ordenanza General de esta ley, la que fijará, asimismo, los parámetros que se aplicarán para las cesiones cuando se produzca crecimiento urbano por densificación.¹

Artículo 71°.- La subdivisión, loteo o urbanización de terrenos fiscales en las áreas urbanas se sujetará a las disposiciones del Plan Regulador respectivo y cumplirán con las normas de urbanización que señala esta ley. En el otorgamiento de los títulos de dominio correspondientes se dejará constancia del uso del suelo prescrito en el Plan Regulador.

Como parte del proceso de desarrollo urbano, dichas subdivisiones se controlarán y aprobarán por la Dirección de Obras Municipales.

En las áreas rurales, la subdivisión de dichos terrenos fiscales para una finalidad no agrícola, requerirá el informe previo favorable de la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. En estos casos, deberán ejecutarse las obras mínimas de urbanización que señale para cada subdivisión la misma Secretaría Regional.

¹ Artículo sustituido como aparece en el texto, por el artículo 80.- de la Ley N°19.712 – D.O. 09.02.01.

CAPITULO VI**De la Renovación Urbana****PARRAFO 1º.- De las Zonas de Remodelación**

Artículo 72º.- Las Municipalidades que tengan Plan Regulador podrán fijar "Zonas de Remodelación", en las cuales se disponga congelar la situación existente y establecer una política de renovación de las mismas.

La Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo podrá, asimismo, en determinados casos, fijar de oficio "Zonas de Remodelación", de acuerdo a sus facultades.

Para los objetos antedichos, deberá estudiarse y aprobarse previamente un "Plan Seccional" de la zona escogida, en que se determinen las nuevas características de ella, como ser, el aspecto urbanístico de uso del suelo, trazados viales, densidades, líneas de edificación, sistemas de agrupamiento de la edificación, coeficientes de constructibilidad, alturas mínimas y máximas, etc..

Artículo 73º.- La declaración de zona de remodelación se aprobará por decreto supremo del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, dictado "por orden del Presidente", a propuesta o en consulta a la Municipalidad, en la forma que determine la Ordenanza General, y en ella se fijará el plazo dentro del cual los propietarios deberán edificar de acuerdo a las nuevas normas de la zona de remodelación.

Artículo 74º.- En el decreto supremo que apruebe la zona de remodelación se fijarán las facilidades o rebajas de derechos municipales o de urbanización u otros incentivos semejantes que promuevan la ejecución de la remodelación.

Las nuevas construcciones, que se realicen en las zonas de remodelación, tendrán preferencia en el goce de los beneficios que otorguen los organismos del Estado para la construcción y urbanización.

En el mismo decreto podrán consultarse, transitoriamente, impuestos adicionales progresivos a las contribuciones de bienes raíces, en las zonas de remodelación, que no podrán exceder del 200% de la tasa vigente de dichas contribuciones, en total y que se cobrarán como recargo a dichas contribuciones, a beneficio municipal, una vez vencido el plazo a que se refiere el artículo anterior, sin que se hayan iniciado las construcciones respectivas o, iniciadas, se hubieren paralizado por más de 6 meses.

Asimismo, podrá consultarse en el decreto la fijación de áreas adyacentes beneficiadas cuyas propiedades queden sujetas a reavalúo, sea durante o una vez terminado el proceso de remodelación.

Artículo 75°.- Las características técnicas mínimas que deberán tener los "Planos Seccionales de Zonas de Remodelación" y el procedimiento para su aprobación y aplicación serán regulados en la Ordenanza General.

PARRAFO 2°.- De las Zonas de Construcción Obligatoria

Artículo 76°.- Las Municipalidades en cuyas comunas exista Plan Regulador podrán declarar zonas de construcción obligatoria, en cuyo caso los propietarios de sitios eriazos o de inmuebles declarados ruinosos o insalubres por la autoridad competente, deberán edificarlos dentro del plazo que se señale en el decreto aprobatorio correspondiente.

Si transcurrido dicho plazo no se iniciaren las construcciones definitivas o, iniciadas, se suspendieran por más de seis meses, podrá aplicarse al propietario un impuesto adicional progresivo, según determine el mismo decreto supremo que apruebe la declaración de zona de construcción obligatoria, el que se cobrará conjuntamente con la contribución de bienes raíces, a beneficio municipal, en tal caso. El monto de este impuesto no podrá exceder del máximo que señala el artículo 74°.

Artículo 77°.- La declaración de zonas de construcción obligatoria se aprobará por decreto supremo del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, dictado "por orden del Presidente", a propuesta de la Municipalidad respectiva, en la forma que determine la Ordenanza General.

En el decreto respectivo podrán contemplarse los incentivos señalados en el Art. 74°, en lo que sea procedente.

Artículo 78°.- La Municipalidad podrá declarar que es obligatorio para los propietarios de un inmueble tomar la línea de edificación que determine el Plan Regulador respectivo, siempre que por lo menos en la misma acera de la cuadra se encuentren en línea de edificación el 60% de la superficie lineal de las construcciones.

La resolución respectiva fijará un plazo al propietario para adoptar la nueva línea, el que no podrá ser inferior a 3 años, plazo que podrá ser ampliado hasta por dos años más por razones fundadas.

Si para tomar la línea, quedare el resto del terreno inapropiado para construir, el propietario podrá hacer uso del derecho establecido en el Art. 89° de esta ley.

PARRAFO 3º.- Del Saneamiento de Poblaciones

Artículo 79º.- Corresponderá a las Municipalidades desarrollar las acciones necesarias para la rehabilitación y saneamiento de las poblaciones deterioradas o insalubres dentro de la comuna, en coordinación con los planes de esta misma naturaleza y planes habitacionales del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

Artículo 80º.- En concordancia con el objetivo expresado, la Municipalidad podrá ejecutar directamente, con cargo a su presupuesto, las siguientes acciones:

- a) Adquirir terrenos para la erradicación de poblaciones mal emplazadas, con riesgos de inundación o imposibilidad de dotarlas de la infraestructura sanitaria;
- b) Aportar fondos, materiales, equipo y personal para las obras de agua potable, alcantarillado, pavimentación y energía eléctrica en las calles que aún no disponen de esos servicios, y
- c) Ejecutar los jardines y plantaciones de las áreas verdes de uso público.

El cobro de los reembolsos que procedan podrá efectuarse en cuotas junto con la contribución de bienes raíces de los respectivos beneficiarios.

Artículo 81º.- Para prevenir el deterioro progresivo de un sector o barrio, la Municipalidad podrá ejercer las siguientes facultades:

- a) Fijar plazo a los propietarios para efectuar las reparaciones necesarias para evitar el colapso parcial o total de una construcción;
- b) Ordenar la construcción de cierros exteriores en los sitios eriazos, en plazos no inferiores a seis meses, con las características que señale el Plan Regulador y su Ordenanza Local, o las que se fijen a falta de aquéllos;
- c) Fijar plazo para conectarse a la redes públicas de agua potable y alcantarillado, cuando éstas existan, y
- d) Ordenar demoler las construcciones que amenacen ruina, o aquéllas construidas ilegalmente vulnerando las disposiciones del Plan Regulador, bajo apercibimiento de ejecutar derechamente la demolición por cuenta del rebelde.

En el ejercicio de estas facultades, la Municipalidad podrá apercibir a los propietarios con la aplicación de una multa si no cumplieren con lo ordenado, la que se hará efectiva administrativamente a beneficio municipal.

Artículo 82°.- Para el mejor cumplimiento de las acciones señaladas anteriormente, la Municipalidad deberá promover la participación de la comunidad y organizarla en la forma prescrita por la ley 16.880 o en otros textos legales.

Las acciones a desarrollar directamente por la comunidad podrán ser, entre otras, las siguientes:

- a) Conservación de los árboles y plantaciones en los espacios de uso público;
- b) Conservación de las aceras, en la forma y con las características que señale la Dirección de Obras Municipales;
- c) Proposición anual de planes de obras de la Unidad Vecinal, ante el Alcalde de la comuna, especificando los aportes que hará la Junta de Vecinos respectiva, y
- d) Instalación de casetas para teléfono público y refugios en paraderos de locomoción colectiva.

CAPITULO VII**De las expropiaciones****PARRAFO 1º.- Disposiciones Generales**

Artículo 83º.- Las expropiaciones que realicen las municipalidades en virtud de una declaratoria de utilidad pública se sujetarán al procedimiento contemplado en el decreto ley N°2.186, de 1978, Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones.¹

Artículo 84º.- Derogado.²

Artículo 85º.- Derogado.²

Artículo 86º.- Derogado.²

PARRAFO 2º.- De la Expropiación Parcial

Artículo 87º.- Derogado.²

Artículo 88º.- Siempre que una propiedad adquiera mayor valor a consecuencia de una expropiación parcial de ella, se deducirá del monto de la indemnización el mayor valor que adquiera la parte no expropiada, con motivo del destino que se dé a la parte expropiada.

Si este mayor valor fuere superior al monto que se fije para la expropiación, se considerará, en este caso, compensado totalmente el precio de la expropiación con el referido mayor valor.

La Ordenanza determinará las normas para calcular los mayores valores y deducciones a que se refiere el inciso primero.

Artículo 89º.- Derogado.²

¹ Artículo reemplazado por el que aparece en el texto, por el número 2. del artículo 1º.- de la Ley N°19.939 D.O. 13.02.04.

² Artículo derogado por el número 3. del artículo 1º.- de la Ley N°19.939 – D.O. 13.02.04.

Artículo 90°.- La Municipalidad podrá vender en pública subasta, los terrenos sobrantes que hubiere adquirido en cualquiera forma con motivo de la aplicación de este Capítulo. También podrá dar opción a los propietarios colindantes para adquirir estos terrenos, previo informe de la Dirección de Obras Municipales, la que a su vez fijará el precio de ellos, tomando como base el valor de la expropiación o adquisición, reajustado al valor comercial. Cuando se trate de apropiaciones de retazos en favor de un mismo expropiado, los valores de aquéllas serán determinados en forma análoga a los de la expropiación.

PARRAFO 3°.- Del Pago de la Expropiación

Artículo 91°.- Derogado. ¹

Artículo 92°.- Derogado. ¹

Artículo 93°.- Derogado. ¹

Artículo 94°.- Derogado. ¹

PARRAFO 4°.- De los fondos para el pago de las expropiaciones

Artículo 95°.- Derogado. ¹

Artículo 96°.- Derogado. ¹

Artículo 97°.- Derogado. ¹

Artículo 98°.- Derogado. ¹

Artículo 99°.- Mientras una Municipalidad no haga efectiva la expropiación de los terrenos declarados de utilidad pública o no edificables, de acuerdo a lo prescrito en los artículos 59° y 60° de esta ley, se suspenderá a su respecto el pago de las contribuciones de bienes raíces, siempre que dichos terrenos no generen renta alguna.

¹ Artículo derogado por el número 3. del artículo 1°.- de la Ley N°19.939 – D.O. 13.02.04.

Esta suspensión de pago deberá solicitarse a la Oficina de Impuestos Internos respectiva, adjuntando certificado de la Dirección de Obras Municipales que acredite que los terrenos, conforme al Plan Regulador Comunal, han sido declarados de utilidad pública o no edificables.

PARRAFO 5°.- Del pago de las expropiaciones en
Viviendas Económicas

Artículo 100°.- Derogado. ¹

Artículo 101°.- Derogado. ¹

Artículo 102°.- Derogado. ¹

Artículo 103°.- Derogado. ¹

Artículo 104°.- Derogado. ¹

¹ Artículo derogado por el número 3. del artículo 1°.- de la Ley N°19.939 – D.O. 13.02.04.

TITULO III**De la construcción****CAPITULO I****Normas de diseño****PARRAFO 1º.-** Del diseño de obras de urbanización y edificación

Artículo 105º.- El diseño de las obras de urbanización y edificación deberá cumplir con los standard que establezca la Ordenanza General en lo relativo a:

- a) Trazados viales urbanos;
- b) Areas verdes y equipamiento;
- c) Líneas de edificación, rasantes, alturas, salientes, cierros, etc.;
- d) Dimensionamiento mínimo de los espacios, según su uso específico (habitación, comercio, oficina, escolar, asistencial, circulación, etc.);
- e) Condiciones de estabilidad y asismicidad;
- f) Condiciones de incombustibilidad;
- g) Condiciones de salubridad, iluminación y ventilación, y
- h) Dotación de servicios sanitarios y energéticos, y otras materias que señale la Ordenanza General.

Artículo 106º.- Para alcanzar la finalidad prevista en el artículo anterior, los materiales y sistemas a usar en las urbanizaciones y construcciones deberán cumplir con las "Normas Técnicas" preparadas por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, sus servicios dependientes o el Instituto Nacional de Normalización.

PARRAFO 2º.- De los conjuntos armónicos.

Artículo 107º.- Las normas generales de los Planes Reguladores y su Ordenanza Local, respecto a la agrupación de las construcciones, coeficientes de constructibilidad, alturas mínimas y máximas, y tamaños de los predios, podrán variarse cuando los proyectos tengan la calidad de "conjuntos armónicos".

Para este efecto se considerará como tales aquellas agrupaciones de construcciones que, por condiciones de uso, localización, dimensión o ampliación de otras estén relacionadas entre sí, de tal manera que constituyan una unidad espacial propia, distinta del carácter general del barrio o sector.

Artículo 108º.- En los casos señalados en el artículo precedente, los Asesores Urbanistas podrán autorizar excepciones a la reglamentación de la Ordenanza Local, siempre que no se afecten los espacios de uso público, la línea de edificación, destino y el asoleamiento mínimo de las construcciones colindantes.

En los casos en que hubiere duda sobre la aplicación del concepto de "conjunto armónico", el Asesor Urbanista lo someterá a la consideración de la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

Artículo 109º.- Las condiciones mínimas de uso, localización, dimensión o ampliación, para aplicar el concepto de "Conjunto Armónico", serán reglamentadas en la Ordenanza General.

PARRAFO 3º.- De los edificios y viviendas acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal ¹

Artículo 110º.- Derogado.

Artículo 111º.- Derogado.

Artículo 112º.- Derogado.

Artículo 113º.- Derogado.

Artículo 114º.- Derogado.

Artículo 115º.- Derogado.

¹ Párrafo 3º - y artículos 110 a 115, ambos inclusive, derogados por el artículo 47 - de la Ley Nº19.537 - D.O. 16.12.97.

CAPITULO II**De la ejecución de obras de urbanización y de edificación****PARRAFO 1º.- De los permisos**

Artículo 116º.- 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.

1

Deberán cumplir con esta obligación las urbanizaciones y construcciones fiscales, semifiscales, de corporaciones o empresas autónomas del Estado y de las Fuerzas Armadas y de las Fuerzas de Orden y Seguridad Pública.²

No requerirán permiso las obras de infraestructura que ejecute el Estado, ni las obras urbanas o rurales de carácter ligero o provisorio, en la forma que determine la Ordenanza General.

Sin perjuicio de lo establecido en el inciso tercero, las obras de carácter militar de las Fuerzas Armadas y las de carácter policial de las Fuerzas de Orden y Seguridad Pública, destinadas a sus fines propios, sean urbanas o rurales, no requerirán de los permisos a que se refiere el inciso primero de este artículo ni estarán sometidas a inspecciones o recepciones de ningún tipo por las Direcciones de Obras Municipales mientras tengan este carácter. En igual forma no les serán aplicables las limitaciones ni autorizaciones establecidas en el artículo 55. Estas excepciones se extenderán igualmente, a las demás obras ubicadas dentro del mismo predio en que se emplacen las construcciones militares o policiales a que se refiere este inciso, aun cuando estén destinadas a su equipamiento o al uso habitacional. Todas estas obras deberán ajustarse a las Normas Técnicas, a la Ordenanza General y al Plan Regulador respectivo, en su caso.³

El Director de Obras Municipales concederá el permiso o la autorización requerida si, de acuerdo con los antecedentes acompañados, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas, previo pago de los derechos que procedan, sin perjuicio de las facilidades de pago contempladas en el artículo 128.⁴

¹ Eliminado inciso segundo que no aparece en el texto, por la letra a) del número 4) del artículo único de la Ley N°20.016 – D.O. 27.05-.05.

² Inciso sustituido por el que aparece en el texto, por la letra a) del artículo único de la Ley N° 18.513 - D.O. 27.05.86.

³ Inciso agregado por la letra b) el artículo único de la Ley N°18.513 – D.O. 27.05.86.

⁴ Inciso agregado por la letra b) del número 4) del artículo único de la Ley N°20.016 – D.O. 27.05.05.

Se entenderá por normas urbanísticas aquellas contenidas en esta ley, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial que afecten a edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones, en lo relativo a los usos de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección.¹

La Dirección de Obras Municipales, a petición del interesado, emitirá un certificado de informaciones previas que contenga las condiciones aplicables al predio de que se trate, de acuerdo con las normas urbanísticas derivadas del instrumento de planificación territorial respectivo. El certificado mantendrá su validez mientras no se modifiquen las normas urbanísticas, legales o reglamentarias pertinentes.²

Sin perjuicio de lo anterior, podrán someterse a la aprobación del Director de Obras Municipales, anteproyectos de loteo, de edificación o de urbanización. El anteproyecto aprobado mantendrá su vigencia respecto de todas las condiciones urbanísticas del instrumento de planificación territorial respectivo y de las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que se hubiere aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que determine la misma Ordenanza.³

La Dirección de Obras Municipales deberá exhibir, en el acceso principal a sus oficinas, durante el plazo de sesenta días contado desde la fecha de su aprobación u otorgamiento, una nómina con los anteproyectos, subdivisiones y permisos a que se refiere este artículo. Asimismo, deberá informar al concejo y a las juntas de vecinos de la unidad vecinal correspondiente y mantener, a disposición de cualquier persona que lo requiera, los antecedentes completos relacionados con dichas aprobaciones o permisos.⁴

Artículo 116 Bis.- Los propietarios que soliciten un permiso de edificación podrán contratar un revisor independiente, persona natural o jurídica con inscripción vigente en un registro que para estos efectos mantendrá el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Sin embargo, la Ordenanza General podrá determinar las edificaciones en que será obligatoria la contratación de un revisor independiente para los respectivos permisos de edificación o de recepción definitiva.

En el desempeño de sus funciones, los revisores independientes deberán verificar que los proyectos de edificación y las obras cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias, y emitir los informes que se requieran para tales efectos, cuyo contenido determinará la Ordenanza General. Con todo, los revisores independientes no verificarán el cálculo de estructuras.

¹ Inciso agregado por la letra b) del número 4) del artículo único de la Ley N°20.016 – D.O. 27.05.05.

² Inciso agregado por el número 11) del artículo único de la Ley N°19.472 - D.O. 16.09.96

³ Inciso agregado por el número 11) del artículo único de la Ley N° 19.472 - D.O. 16.09.96 y reemplazado por el que aparece en el texto, por el número 2) del artículo único de la Ley N°19.878 – D.O. 31.05.03.

⁴ Inciso agregado por el número 3) del artículo único de la Ley N°19.878 – D.O. 31.05.03.

Los derechos municipales a que se refiere el artículo 130 se reducirán en el 30% cuando se acompañe el informe favorable del revisor independiente.¹

Artículo 116 Bis A).- Los propietarios que soliciten un permiso de construcción para edificios de uso público y edificaciones que determine la Ordenanza General deberán contratar la revisión del proyecto de cálculo estructural respectivo por parte de un tercero independiente del profesional u oficina que lo haya realizado y que cuente con inscripción en un registro que para estos efectos mantendrá el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. El Ministerio podrá encomendar dicho registro a la entidad denominada "Instituto de la Construcción", cuya personalidad jurídica fuera concedida por decreto supremo N°1.115, de 1996, del Ministerio de Justicia.

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establecerá el alcance, las condiciones, las diversidades geográficas y los demás aspectos que deberán contemplarse en la revisión del cálculo estructural.

El reglamento que se dice para regular el registro a que se refiere el inciso primero, establecerá los requisitos de inscripción, las causales de inhabilidad, de incompatibilidad, así como las de amonestación, suspensión y eliminación del mismo.²

Artículo 116 Bis B).- Derogado.³

Artículo 116 Bis C).- Aprobado por el Director de Obras Municipales un anteproyecto u otorgada una autorización para subdividir, o un permiso de edificación, de urbanización o de cambio de destino de un edificio existente, el propietario podrá informar al público sobre dicha gestión administrativa, para lo cual deberá comunicar por escrito a la Dirección de Obras Municipales que se acoge al procedimiento de publicidad que regula este artículo.

La Ordenanza General establecerá la forma, plazo y condiciones mediante las cuales se podrá informar al público, al concejo y a las juntas de vecinos de la unidad vecinal correspondiente de la aprobación a que alude el inciso anterior. Entre dichas medidas, se considerará la instalación de un letrero visible en el lugar de la obra, la comunicación por escrito a los vecinos afectados y la comunicación a través de algún medio masivo, como radio o periódico, de acuerdo a las características de los proyectos. En todo caso, se deberá contemplar, como último trámite, la obligación de publicar un aviso en el Diario Oficial, el cual dará a conocer a la comunidad las características esenciales de la actuación de que se trate, la que se presumirá de derecho conocida desde la publicación del mencionado aviso.

¹ Artículo incorporado por el número 12) del artículo único de la Ley N°19.472 – D.O. 16.09.96. y reemplazado por el que aparece en el texto, por el número 5) del artículo único de la Ley N°20.016 – D.O. 27.05.05.

² Artículo agregado por el número 1. del artículo único de la Ley N°19.748 – D.O. 23.08.01

³ Denominación del artículo modificado por el número 1. del artículo único de la Ley N°19.748 – D.O. 23.08.01, artículo derogado por el número 6) del artículo único de la Ley N°20.016 – D.O. 27.05.05.

Transcurridos treinta días desde la publicación a que se refiere el inciso anterior, la Municipalidad, a petición de parte, emitirá un certificado en que deje constancia que, hasta la fecha de su emisión, no han ingresado reclamos ni se le han notificado judicialmente recursos que recaigan sobre la gestión publicitada.¹

Artículo 117°.- Los permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de construcciones podrán postergarse hasta por un plazo de tres meses, cuando el sector de ubicación del terreno esté afectado por estudios sobre modificaciones del Plan Regulador Intercomunal o comunal, aprobados por resolución del Alcalde. Esta postergación deberá ser informada previa y favorablemente por la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

En caso necesario, el citado plazo de tres meses podrá ser prorrogado hasta completar un máximo de doce meses. La prórroga se dispondrá por decreto supremo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo dictado "por orden del Presidente de la República" o por resolución del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectivo, según se trate de estudios sobre modificaciones de un Plan Regulador Intercomunal o de un Plan Regulador Comunal, en su caso. Tanto el decreto supremo como la resolución se publicarán en el Diario Oficial y en algún diario de los de mayor circulación en la comuna.²

Artículo 118.- La Dirección de Obras Municipales tendrá un plazo de 30 días, contados desde la presentación de la solicitud, para pronunciarse sobre los permisos de construcción.

Dicho plazo se reducirá a 15 días, si a la solicitud de permiso se acompañare el informe favorable de un revisor independiente o del arquitecto proyectista en su caso.

¹ Artículo agregado por el número 4) del artículo único de la Ley 19.878 – D.O. 31.05.03.

² Inciso reemplazado por el que aparece en el texto, por el número 11) del artículo único de la Ley N° 18.738 - D.O. 14.09.88.

Si cumplidos dichos plazos no hubiere pronunciamiento por escrito sobre el permiso o éste fuere denegado, el interesado podrá reclamar ante la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. La Secretaría Regional Ministerial, dentro de los 3 días hábiles siguientes a la recepción del reclamo, deberá solicitar a la Dirección de Obras Municipales que dicte su resolución, si no se hubiere pronunciado o evacue el informe correspondiente en el caso de denegación del permiso. La Dirección de Obras Municipales dispondrá de un plazo de 15 días para evacuar el informe o dictar la resolución, según corresponda. En este último caso y vencido este nuevo plazo sin que aún hubiere pronunciamiento, se entenderá denegado el permiso.

Denegado el permiso por la aludida Dirección, sea expresa o presuntivamente, la Secretaría Regional, dentro del plazo de 15 días hábiles, deberá pronunciarse sobre el reclamo y si fuere procedente ordenará que se otorgue en tal caso, el permiso, previo pago de los derechos.

El interesado tendrá el plazo fatal de 30 días para deducir el reclamo a que se refiere este artículo, contado desde la fecha en que se denegare expresamente el permiso o en que venza el plazo para pronunciarse.¹

Artículo 119°.- Toda obra de urbanización o edificación deberá ejecutarse con sujeción estricta a los planos, especificaciones y demás antecedentes aprobados por la Dirección de Obras Municipales.

Si después de concedido un permiso hubiere necesidad de introducir modificaciones o variantes en el proyecto o en las obras correspondientes, tales modificaciones se tramitarán en la forma que señale la Ordenanza General.

La Dirección de Obras proveerá por escrito la información u observaciones sobre el proyecto al propietario o profesional que interviene, en formulario tipo, a solicitud del interesado. Será responsabilidad del profesional aportar los antecedentes necesarios y adecuar el proyecto a las exigencias que se le formulen.

Artículo 120°.- La vigencia, caducidad y prórroga de un permiso, como asimismo los efectos derivados de una paralización de obra o la ejecución de una obra sin permiso, se sujetarán a las normas que señale la Ordenanza General.

Contra las resoluciones del Alcalde que ordenaren la demolición de obras ejecutadas sin previo permiso procederán los recursos contemplados en los artículos 152° y 154° de esta ley.

¹ Artículo reemplazado por el que aparece en el texto, por el número 13) del artículo único de la Ley N° 19.472 - D.O. 16.09.96.

PARRAFO 2º.- De las autorizaciones especiales para edificación

Artículo 121º.- En los terrenos a que se refiere el artículo 59º no podrán efectuarse nuevas construcciones y si estuvieren edificados, no será permitido reconstruir los edificios, alterarlos o repararlos.

Sin embargo, por motivos justificados, podrá la Dirección de Obras Municipales, previa autorización del Municipio, permitir la construcción, reconstrucción parcial u otras alteraciones en los edificios a que se refiere el inciso precedente, siempre que el propietario del inmueble renuncie por escritura pública a toda indemnización o pago por dichas mejoras u otras obras, cuando posteriormente se lleve a cabo la expropiación. En dicha escritura se fijará el valor de expropiación y el plazo dentro del cual deberá adoptarse la línea oficial, siendo de su cargo la demolición. La escritura será inscrita en el Registro de Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces y la renuncia afectará a todos los sucesores del renunciante, a cualquier título, en el dominio del inmueble.

En caso de incumplimiento del interesado, la Municipalidad podrá desalojar el edificio con el auxilio de la fuerza pública y demolerlo en la parte que corresponda por cuenta del propietario, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan, hasta el reintegro total de los costos del desalojo y la demolición. Los gastos de la demolición y desalojo podrán imputarse al valor de la expropiación.

Artículo 122º.- En casos calificados de interés general, las Direcciones de Obras Municipales podrán transitoriamente autorizar transformaciones de edificios, aunque éstos no adopten la altura obligatoria, siempre que se ciñan de inmediato a la línea oficial de edificación y cumplan con las demás disposiciones de las Ordenanzas General y Local, y que el propietario ceda gratuitamente los terrenos que resulten afectados por expropiación.

Si con posterioridad a la cesión gratuita caducare la declaratoria de utilidad pública, el cedente podrá solicitar a la municipalidad la restitución del inmueble cedido. La municipalidad deberá realizar dicha restitución, a título gratuito, en un plazo no superior a tres meses desde el requerimiento. Los costos que se originen serán de cargo del solicitante. ¹

En los edificios ubicados en terrenos afectados por antejardines contemplados en los Planes Reguladores, sólo podrá efectuarse reconstrucciones, ampliaciones y otras alteraciones siempre que el propietario del inmueble se comprometa por escritura pública a adoptar la línea oficial de edificación en el plazo que señale la Dirección de Obras Municipales. Si al vencimiento del plazo no se adoptare la línea oficial, la Municipalidad quedará facultada para aplicar sanciones, sin perjuicio de ordenar la demolición correspondiente, conforme a lo señalado en el N° 4 del artículo 148º.

¹ Inciso incorporado por el que aparece en el texto, por el número 4. del artículo 1.- del artículo 1º.- de la Ley N°19.939 – D.O. 13.02.04.

Artículo 123º.- En aquellas propiedades que no cumplan con las disposiciones del Plan Regulador y que fueren parcialmente afectadas por siniestros, las Direcciones de Obras Municipales podrán autorizar la ejecución de trabajos de emergencia y de carácter transitorio, destinados a su mantenimiento, por un plazo no mayor a seis meses, el que sólo podrá ser prorrogado por una sola vez hasta por otro período igual, siempre que existan causas justificadas.

Vencidos los plazos señalados en el inciso anterior, el Alcalde, a petición del Director de Obras Municipales, podrá ordenar la demolición de los edificios existentes y el desalojo de sus ocupantes con el auxilio de la fuerza pública, con cargo al propietario, sin perjuicio de las demás sanciones que procedan.

Artículo 124º.- El Director de Obras Municipales podrá autorizar la ejecución de construcciones provisorias por una sola vez, hasta por un máximo de tres años, en las condiciones que determine en cada caso. Sólo en casos calificados podrá ampliarse este plazo, con la autorización expresa de la Secretaría Regional respectiva del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

Si, vencido el plazo correspondiente, el beneficiario no retirare las referidas construcciones, el Alcalde podrá ordenar el desalojo y la demolición de las construcciones, con cargo al propietario, con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario, sin perjuicio de imponer las multas que correspondan.

Artículo 125º.- La Dirección de Obras Municipales no dará curso a los permisos de edificación que se soliciten de acuerdo con los artículos 121º, 122º y 123º en aquellos terrenos en que la Municipalidad hubiere resuelto su expropiación, de conformidad al artículo 85º de esta ley.

PARRAFO 3º.- De los Derechos Municipales y Garantías

Artículo 126º.- Los permisos de urbanización, subdivisión, loteo y construcción se otorgarán previo pago de los derechos municipales correspondientes.

Los permisos de subdivisión y loteos de terrenos pagarán solamente el derecho de subdivisión, que se calculará sobre el avalúo fiscal del total del terreno a subdividir. Los permisos de urbanización estarán exentos de derechos.

Los permisos de construcción pagarán un derecho que se calculará sobre el monto del presupuesto de la obra. Dicho presupuesto se confeccionará aplicando la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción, que se menciona más adelante, conforme a los tipos y materiales de construcción a emplearse.

Las Direcciones de Obras Municipales podrán disponer que, al momento de ingresar una solicitud de aprobación de anteproyecto o de permiso, se consigne un monto no superior al 10% del valor del derecho municipal a cancelar conforme al artículo 130. Dicho monto se descontará al momento del pago del permiso.¹

¹ Inciso agregado por el número 14) del artículo único de la Ley N° 19.472 - D.O. 16.09.96.

Artículo 127°.- Para los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo llevará una estadística del costo de la construcción, y confeccionará anualmente una tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción, que será enviada a todas las municipalidades antes del 31 de Diciembre de cada año.

Las Direcciones de Obras Municipales reajustarán dichos precios unitarios trimestralmente, de acuerdo al Índice de Costo de Edificación determinado por el mismo Ministerio.

Las alteraciones, reparaciones, obras menores y provisorias, y demoliciones, pagarán derechos sobre un presupuesto que determinará el Director de Obras en cada caso.

Artículo 128°.- A petición del interesado, el Director de Obras podrá compensar los derechos de edificación, en todo o en parte, con el valor de la expropiación a que esté afecto el inmueble.

El Director de Obras podrá otorgar facilidades para el pago de derechos por permisos de edificación, mediante cuotas bimestrales o trimestrales, que se reajustarán según el Índice de Precios al Consumidor de la Dirección Nacional de Estadística. Estos derechos, en todo caso, deberán cancelarse íntegramente antes de la recepción definitiva de la obra.

Artículo 129°.- La garantía de urbanización por el monto total de las obras, que exige esta ley para el efecto de autorizar ventas y adjudicaciones de sitios antes de estar ejecutada y recibida la urbanización, podrá consistir indistintamente en valores hipotecarios reajustables u otros garantizados por el Estado, boletas bancarias o pólizas de seguros.

Las instituciones bancarias y aseguradoras, que hubieren emitido el respectivo documento de garantía por la urbanización, pagarán los valores garantizados o la parte de ellos que corresponda con el solo mérito del certificado que otorgue el Director de Obras Municipales, en el sentido de que las obras no se han ejecutado, total o parcialmente, y que el plazo correspondiente se encuentra vencido, indicando además, el monto proporcional de la garantía que deba hacerse efectivo.

En los loteos que ejecuten los Servicios Regionales o Metropolitano del Sector Vivienda, por sí o a través de terceros, bastará que dichas Instituciones otorguen a la respectiva Municipalidad una carta de resguardo que garantice que las obras de urbanización se ejecutarán conforme a los proyectos aprobados, para que la Dirección de Obras Municipales proceda a la recepción definitiva de las viviendas, locales comerciales y obras de equipamiento comunitario que se encuentren terminadas y ejecutadas conforme a los correspondientes permisos o sus modificaciones. Se señalará en estos casos, en los certificados de recepción, que las obras de urbanización se han garantizado conforme a lo dispuesto en este inciso.

Artículo 130°.- Los derechos municipales a cancelar por permisos de subdivisión, loteos, construcción, etc. no constituyen impuesto, sino el cobro correspondiente al ejercicio de una labor de revisión, inspección y recepción, y se regularán conforme a la siguiente tabla:

	Tipos de Obras	Derecho Municipal
1.-	Subdivisiones y loteos	2,0% del avalúo fiscal del terreno.
2.-	Obra nueva y ampliación	1,5% del presupuesto.
3.-	Alteraciones, reparaciones, Obras Menores y provisionarias	1,0% del presupuesto.
4.-	Planos Tipo autorizados por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo	1,0% del presupuesto.
5.-	Reconstrucción	1,0% del presupuesto.
6.-	Modificaciones de proyecto	0,75% del presupuesto.
7.-	Demoliciones	0.5% del presupuesto.
8.-	Aprobación de planos para venta por pisos	2 cuotas de ahorro CORVI por unidad a vender.
9.-	Certificados de número, línea, recepción, venta por pisos, etc.....	1 cuota de ahorro CORVI.

Las edificaciones fiscales y de sus organismos descentralizados pagarán igualmente estos derechos municipales.

En virtud de lo dispuesto en este artículo, se entienden derogadas todas las exenciones, totales y parciales, contenidas en leyes generales o especiales, reglamentos, decretos y todo otro texto legal o reglamentario, que digan relación con los derechos municipales por permisos de urbanización o de construcción. Lo anterior se aplicará aun en los casos en que las disposiciones legales o reglamentarias otorguen exenciones reales o personales de toda clase de impuestos, contribuciones o derechos, presentes o futuros, y cualquiera que sea la exigencia especial que la norma legal o reglamentaria que las concedió, haya señalado para su derogación. Exclusivamente se exceptúan de ésta disposición las exenciones o franquicias que se conceden subordinadas a reciprocidad, en virtud de normas o principios reconocidos por el derecho internacional.

1 Inciso agregado por el artículo 67 del D.L. N° 3.063 - D.O. 29.12.79.

Artículo 131°.- En los conjuntos habitacionales con unidades repetidas, los derechos municipales se rebajarán de acuerdo a las siguientes normas:

Se considerará como unidad repetida la casa individual aislada o pareada, ya sea de uno o dos pisos, que se repite en el conjunto, y en los edificios en altura con piso tipo repetido la totalidad de un piso que se repite.

Nº de Unidades	Disminución derechos
3 a 5	10 %
6 a 10	20%
11 a 20	30 %
21 a 40	40 %
41 o más	50 %

Artículo 132°.- Los derechos, aportes, garantías u otros pagos, que dicen relación con uniones, empalmes, extensiones, refuerzos o dación de servicios sanitarios y de pavimentación, serán establecidos por resolución del respectivo servicio, previa aprobación del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

Artículo 133°.- Las construcciones que se ejecutaren sin el previo permiso de construcción, desde la publicación de la presente ley, pagarán un recargo del 50% del derecho municipal que correspondiere pagar al momento en que el interesado solicitare regularizar su situación.

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, además de la multa por la infracción, 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.

PARRAFO 4º.- De las obligaciones del Urbanizador

Artículo 134º.- Para urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio de terreno.¹

Sin embargo, cuando las obras de alimentación y desagüe que deban ejecutarse beneficien también a otros propietarios, el servicio respectivo determinará el pago proporcional que corresponda al propietario en estas obras, en la forma que determine la Ordenanza General.

Las plantaciones y obras de ornato deberán ser aprobadas y recibidas por la Dirección de Obras Municipales respectiva.²

Artículo 135º.- Terminados los trabajos a que se refiere el artículo anterior, el urbanizador solicitará su recepción al Director de Obras. Cuando la Dirección de Obras Municipales acuerde la recepción indicada, se considerarán, por este solo hecho, incorporadas al dominio nacional de uso público todas las calles, avenidas, plazas y espacios públicos en general, que existieren en la nueva zona urbanizada.

Artículo 136º.- Mientras en una población, apertura de calles, formación de un nuevo barrio, loteo o subdivisión de un predio, no se hubieren ejecutado todos los trabajos de urbanización que exigen los dos artículos precedentes y la Ordenanza General, no será lícito al propietario, loteador o urbanizador de los terrenos correspondientes, enajenarlos, acordar adjudicaciones en lote, celebrar contratos de compraventa, promesas de venta, reservas de sitios, constituir comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones o celebrar cualquier clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio de dichos terrenos.

La venta, promesa de venta o cualquier otro acto o contrato que tengan análoga finalidad sobre un predio no urbanizado, en favor de una comunidad, se presumirá que tiene por objeto la subdivisión del mismo sin la necesaria urbanización.

No obstante, la Dirección de Obras podrá autorizar las ventas y adjudicaciones, extendiendo el correspondiente certificado de urbanización, previo otorgamiento de las garantías que señala el artículo 129º, por el monto total de las obras de urbanización pendientes.

¹ Inciso sustituido, por el número 1) del artículo único de la Ley Nº 19.057 - D.O. 03.05.91 y reemplazado por el que aparece en el texto, por el artículo 5º - de la Ley Nº19.525, D.O. 10.11.97.

² Inciso agregado por el número 2) del artículo único de la Ley Nº 19.057 - D.O. 03.05.91.

El depósito de estas garantías permitirá a la Dirección de Obras Municipales efectuar la recepción definitiva de los edificios.

No podrá inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces ninguna transferencia parcial del dominio o adjudicación de terrenos sin un certificado de la Dirección de Obras, que acredite que la calle o avenida en que se halla situado el predio está debidamente urbanizado o que su urbanización ha sido garantizada en la forma prescrita en el artículo 129°.

Artículo 137°.- No obstante lo dispuesto en los artículos precedentes, el propietario de los terrenos podrá enajenar parte de ellos en favor de las cooperativas de viviendas, sin cumplir con las exigencias de urbanización necesarias, previa autorización de la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, otorgada a la respectiva cooperativa. En tal caso, la cooperativa de vivienda asumirá la responsabilidad de ejecutar las obras de urbanización señaladas en el artículo 134° de esta ley. En el cumplimiento de esta obligación no estará sujeta a los requisitos ni excepciones que se establecen en el artículo 97° del DFL. RRA. N° 20, de 1963.

La cooperativa de vivienda podrá cumplir su obligación de urbanizar en dos etapas. En la primera etapa, ejecutará las redes de agua potable, alcantarillado y electricidad y la pavimentación básica parcial que señale la Ordenanza General. La Dirección de Obras Municipales hará la recepción de estas obras. Cumplido este trámite, la Dirección se recibirá de las viviendas que se construyan o se hayan construido. Esta recepción permitirá a la cooperativa entregar las viviendas para el uso y goce de sus socios.

En la segunda etapa, la cooperativa deberá ejecutar las restantes obras de pavimentación, de acuerdo al proyecto y presupuesto respectivo que se hubiere aprobado inicialmente, calculado en "cuotas de ahorro para la vivienda" a su valor provisional a esa fecha. En relación a dicho presupuesto, la cooperativa hará efectivo un plan de ahorro o de capitalización que le permita reunir los recursos correspondientes para esta etapa.

Mientras no estén ejecutadas y recibidas las obras de pavimentación de esta segunda etapa, la cooperativa no podrá efectuar las transferencias de dominio o adjudicaciones de los respectivos lotes y viviendas a sus socios.

Los notarios no autorizarán las escrituras ni los Conservadores de Bienes Raíces inscribirán las transferencias y adjudicaciones que no cumplan con los requisitos señalados en los incisos precedentes, para cuyo efecto aquéllos deberán exigir el correspondiente certificado del Secretario Regional Ministerial o del Director de Obras Municipales, que se insertará en la escritura respectiva.

Artículo 138°.- Será sancionado con la pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo el propietario, loteador o urbanizador que realice cualquiera clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones, en contravención a lo dispuesto en el presente párrafo.

Artículo 138 bis.- Las personas naturales o jurídicas que tengan por giro la actividad inmobiliaria o aquellas que construyan o encarguen construir bienes raíces destinados a viviendas, locales comerciales u oficinas, que no cuenten con recepción definitiva, y que celebren contratos de promesa de compraventa en los cuales el promitente comprador entregue todo o parte del precio del bien raíz, deberán otorgarlos mediante instrumentos privados autorizados ante notario y caucionarlos mediante póliza de seguro o boleta bancaria, aceptada por el promitente comprador. Esta garantía, debidamente identificada, se incorporará al contrato a favor del promitente comprador, en un valor igual a la parte del precio del bien raíz entregado por éste y establecido en el contrato de promesa respectivo, para el evento de que éste no se cumpla dentro del plazo o al cumplimiento de la condición establecidos por el promitente vendedor. La garantía permanecerá vigente mientras el inmueble se encuentre sujeto a cualquier gravamen o prohibición emanado directamente de obligaciones pendientes e imputables al promitente vendedor y hasta la inscripción del dominio en el registro de propiedad del respectivo conservador de bienes raíces, a favor del promitente comprador.¹

Los notarios públicos no autorizarán los contratos de promesa de compraventa a que se refiere el inciso anterior si no se ha constituido la garantía a favor del promitente comprador.²

La obligación del promitente vendedor de otorgar la garantía no será exigible respecto de la parte del precio que sea depositada por el promitente comprador en alguno de los siguientes instrumentos, de lo que se dejará constancia en el contrato de promesa:

- a) Cuenta de ahorro de la cual no pueda girar fondos el promitente comprador.
- b) Depósitos a plazo a favor del promitente vendedor, que deberán mantenerse en custodia del notario autorizante.³

En los casos indicados en las letras a) y b) del inciso precedente, los montos anticipados serán puestos a disposición del promitente vendedor una vez que se celebre el contrato de compraventa y se inscriba el inmueble a nombre del promitente comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.³

Los depósitos a plazo y las cuentas de ahorro a que alude esta norma deberán cumplir con los requisitos generales establecidos por las disposiciones legales, reglamentarias y normativa de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras vigentes y, además, con los requisitos específicos que al efecto establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.³

En los casos previstos en las letras a) y b) del inciso tercero deberá estipularse un plazo para el cumplimiento de la condición de inscribir el dominio del inmueble a nombre del promitente comprador y si nada se dijere se entenderá que dicho plazo es de 1 año contado desde la fecha de la promesa.³

Las disposiciones anteriores se aplicarán a cualquier acto jurídico que implique la entrega de una determinada cantidad de dinero para la adquisición del dominio de una vivienda, local comercial u oficina, que no cuente con recepción definitiva, excepto a aquellos regidos por la Ley General de Cooperativas o la ley N°19.281, sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, aun cuando no cuenten con recepción definitiva. En todo caso, las disposiciones contenidas en el presente artículo se aplicarán a las compraventas de viviendas, locales

¹ Inciso modificado como aparece en el texto, por los números 1) y 2) del artículo único de la Ley N°20.007 – D.O. 11.04.05.

² Artículo incorporado por el artículo 1° de la Ley N°19.932 – D.O. 03.02.04.

³ Inciso agregado por el número 3) del artículo único de la Ley N°20.007 – D.O. 11.04.05.

comerciales u oficinas cuando al momento de celebrarse dicho contrato el inmueble se encuentre hipotecado, en cuyo evento la garantía que se otorgue se mantendrá vigente mientras no se proceda al alzamiento de dicha hipoteca, salvo que el acreedor hipotecario concurra a la escritura de compraventa alzando la hipoteca y la prohibición de gravar o enajenar si la hubiere.¹

Artículo 139°.- Las Municipalidades, los Intendentes y Gobernadores y los Servicios Regionales o Metropolitano del Sector Vivienda estarán obligados a ejercitar las correspondientes acciones penales cuando tengan conocimiento de la comisión de alguno de los delitos descritos en el artículo anterior.

Dichas autoridades y entidades gozarán del privilegio de pobreza en las querellas y denuncias que presenten para perseguir a los responsables de tales delitos, y estarán exentas de las obligaciones de rendir fianza de calumnia y de ratificar las querellas respectivas ante el Tribunal.

Será competente para conocer de los delitos a que se refiere este artículo el juez del lugar en que estuviere ubicado el inmueble. En el caso de terrenos o poblaciones ubicados dentro del radio jurisdiccional de dos o más juzgados, será competente el juez que primero hubiere comenzado a instruir el proceso.

Artículo 140°.- La Dirección de Obras Municipales podrá, excepcionalmente y sólo en las zonas urbanas, autorizar la subdivisión y enajenación de terrenos en lotes de dos hectáreas cada uno, a lo menos, frente a calles existentes, sin cumplir con las exigencias de urbanización establecidas en este párrafo, siempre que el propietario ceda gratuitamente los espacios de uso público contemplados en los planes reguladores o planos seccionales y sus ordenanzas. Será necesario, sin embargo, que el adquirente del respectivo lote rinda garantía de urbanización por la parte del lote que adquiere, en la forma prevista en el artículo 129°.

En el plano de subdivisión que se aprobare, se dejará expresa constancia de que cada lote resultante sólo podrá enajenarse a una persona, natural o jurídica.

El Conservador de Bienes Raíces respectivo no inscribirá los títulos que no cumplan con las exigencias precedentes, en estos casos.

En el evento de que, en cualquiera de dichos lotes, se efectuare posteriormente algunos de los actos señalados en el artículo 136°, habiendo caducado las garantías correspondientes o sin cumplir con los requisitos que prescribe este párrafo, el propietario del respectivo lote, o su representante legal si fuere una persona jurídica, será sancionado con las penas que establece el artículo 139°.²

Artículo 141°.- Derogado.³

¹ Inciso agregado por el número 3) el artículo único de la Ley N°20.007 – D.O. 11.04.05.

² De acuerdo al alcance N°25.028, de 08.04.76, de Contraloría General de la República, D.O. 13.04.76, Cita del artículo 139° debe referirse al artículo 138°.

³ Artículo derogado por el número 3) del artículo único de la Ley N° 19.057 - D.O. 03.05.91.

PARRAFO 5º.- De las Inspecciones y Recepciones de Obras

Artículo 142.- 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.¹

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.

Los revisores independientes a que se refiere el artículo 116 Bis, tendrán igualmente libre acceso a todas las obras de edificación y urbanización que les corresponda informar.²

Asimismo, después de recepcionadas las obras, las Direcciones de Obras Municipales podrán fiscalizar el cumplimiento de las normas sobre seguridad y conservación de las edificaciones.²

Artículo 143.- Durante la ejecución de una obra, el constructor a cargo de ella deberá velar porque en la construcción se adopten medidas de gestión y control de calidad para que ésta se ejecute conforme a las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de la Ordenanza General, y se ajuste a los planos y especificaciones del respectivo proyecto. Terminada la obra, dicho profesional deberá informar las medidas de gestión y de control de calidad adoptadas y certificar que éstas se han aplicado. El propietario podrá designar a una empresa o a un profesional distinto del constructor para el desempeño de la labor señalada en este inciso.

Tratándose de edificios de uso público deberá existir una inspección técnica, independiente del constructor, encargada de fiscalizar que la obra se ejecute conforme a las normas de construcción aplicables en la materia y al permiso de construcción aprobado.

Se deberá mantener en el lugar de la obra, en forma permanente y actualizada, un Libro de Obras, en el cual se consignarán, debidamente firmadas, las instrucciones y observaciones sobre el desarrollo de la construcción, por parte de los profesionales proyectistas, el constructor y el profesional mencionado en el inciso anterior, sin perjuicio de las observaciones que registren los inspectores municipales cuando lo requieran.³

Artículo 144º.- Terminada una obra o parte de la misma que pueda habilitarse independientemente, el propietario y el arquitecto solicitarán su recepción definitiva por la Dirección de Obras Municipales. Sin perjuicio de las recepciones definitivas parciales, habrá, en todo caso, una recepción definitiva del total de las obras.⁴

A la solicitud de recepción deberá adjuntarse un informe del arquitecto, y del revisor independiente cuando lo hubiere, en que se certifique que las obras se han ejecutado de acuerdo al permiso aprobado, incluidas sus modificaciones, conforme a lo indicado en el inciso segundo

¹ Inciso reemplazado por el que aparece en el texto, por el número 15) del artículo único de la Ley Nº 19.472 - D.O. 16.09.96.

² Inciso agregado por el número 16) del artículo único de la Ley Nº 19.472 - D.O. 16.09.96.

³ Artículo reemplazado por el que aparece en el texto, por el número 17), del artículo único de la Ley Nº 19.472 - D.O. 16.09.96.

⁴ Inciso modificado por el número 18), letra a) del artículo único de la Ley Nº 19.472 - D.O. 16.09.96, inciso modificado como aparece en el texto, por la letra a) del número 7) del artículo único de la Ley Nº 20.016 – D.O. 27.05.05.

del artículo 119 de esta ley. En caso que la construcción hubiere contado con un inspector técnico de obra (ITO) también deberá acompañarse un informe de dicho profesional ¹

El Director de Obras deberá revisar únicamente el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a la obra, conforme al permiso otorgado, y procederá a efectuar la recepción, si fuere procedente. ²

Lo dispuesto en el artículo 118° será aplicable al caso de las recepciones definitivas parciales o totales.

Artículo 145.- Ninguna obra podrá ser habitada o destinada a uso alguno antes de su recepción definitiva parcial o total.

Los inmuebles construidos o que se construyan, según los permisos municipales, para viviendas no podrán ser destinados a otros fines, a menos que la municipalidad respectiva autorice al cambio de destino y el propietario obtenga la aprobación de los planos y pague el valor de los permisos correspondientes, cuando procediere.

No se considerará alteración del destino de un inmueble la instalación en él de pequeños comercios o industrias artesanales, o el ejercicio de una actividad profesional, si su principal destinación subsiste como habitacional.

Sin perjuicio de las multas que se contemplan en el artículo 20, la infracción a lo dispuesto en el inciso primero de este artículo podrá sancionarse, además, con la inhabilidad de la obra, hasta que se obtenga su recepción, y el desalojo de los ocupantes, con el auxilio de la fuerza pública, que decretará el Alcalde, a petición del Director de Obras Municipales. ³

PARRAFO 6°.- De la Paralización de Obras

Artículo 146°.- El Director de Obras Municipales, mediante resolución fundada, podrá ordenar la paralización de cualquier obra en los casos en que hubiere lugar a ello.

Comprobado que una obra se estuviere ejecutando sin el permiso correspondiente o en disconformidad con él, o con ausencia de supervisión técnica, o que ello implique un riesgo no cubierto, sin perjuicio de las sanciones que corresponda, ordenará de inmediato su paralización, fijando un plazo prudencial para que se proceda a subsanar las observaciones que se formulen.

Artículo 147°.- El incumplimiento de lo resuelto por el Director de Obras será sancionado en la forma establecida por los artículos 20° y 21°, en cuyo caso el juez deberá, además, fijar un último plazo para regularizar la infracción, vencido el cual ordenará la clausura de la obra.

La clausura sólo podrá ser alzada para dar lugar al cumplimiento de las observaciones formuladas, subsanadas las cuales podrá continuarse la ejecución de la obra.

¹ Inciso agregado por el número 18) letra b) del artículo único de la Ley N° 19.472 - D.O. 16.09.96. Mención al artículo sustituida por el número 2. del artículo único de la Ley N°19.748 – D.O. 23.08.01. Inciso reemplazado por el que aparece en el texto, por la letra b) del número 7) del artículo único de la Ley N°20.016 – D.O. 27-05-05-

² Inciso agregado por la letra b) del número 7) del artículo único de la Ley N°20.016 – D.O. 27.05.05.

³ Artículo sustituido por el que aparece en el texto, por el artículo 27) letra a) de la Ley N° 18.101 - D.O. 29.01.82.

PARRAFO 7º.- De las Demoliciones

Artículo 148º.- El Alcalde, a petición del Director de Obras, podrá ordenar la demolición, total o parcial, a costa del propietario, de cualquiera obra en los siguientes casos:

- 1.- Obras que se ejecuten en disconformidad con las disposiciones de la presente ley, su Ordenanza General u Ordenanza Local Respectiva.
- 2.- Obras que se ejecuten fuera de la línea de cierre o en bienes de uso público, sin la autorización correspondiente.
- 3.- Obras que no ofrezcan las debidas garantías de salubridad y seguridad, o que amenacen ruina.
- 4.- Obras ejecutadas de conformidad a las autorizaciones señaladas en los artículos 121º, 122º y 123º, que no se hubieren demolido al vencimiento de los plazos estipulados.

Artículo 149º.- Cualquiera persona podrá denunciar a la Municipalidad las obras que amenacen ruina o que, por el mal estado de ciertas partes de ella, pudieren originar la caída de materiales o elementos de la construcción, sin perjuicio de la obligación de la Dirección de Obras Municipales de solicitar del Alcalde que ordene la demolición del todo o parte de dichas obras.

Artículo 150º.- Recibida la denuncia, el Director de Obras Municipales hará practicar un reconocimiento de la obra y propondrá a la Alcaldía las medidas que estime procedentes.

La Alcaldía, con el informe de la Dirección de Obras Municipales, fijará al propietario un plazo prudencial para la demolición de ésta o de la parte de la misma que amenazare derrumbarse.

Artículo 151º.- La resolución que expida la Alcaldía, en conformidad con el artículo anterior, será notificada al propietario, y si éste no fuere habido ni tuviere representante legal o mandatario conocido, la notificación se hará por medio de avisos, que se publicarán tres veces en un periódico de la ciudad cabecera de la provincia. En el caso de los edificios, se notificará además a los arrendatarios u ocupantes del mismo, si los hubiere.

Artículo 152º.- Dentro del plazo fijado por la Alcaldía para la ejecución de la demolición, contado desde la fecha de la notificación o de la publicación del último aviso, el propietario de la obra podrá pedir reposición de la resolución respectiva y que se proceda, a su costa, a una nueva revisión de la obra por el Director de Obras Municipales, asesorado del ingeniero o arquitecto que designe el propietario.

Artículo 153º.- Transcurrido el plazo a que se refiere el artículo 150º o desechada la solicitud de reposición en el caso del artículo precedente, la Alcaldía dispondrá que se proceda sin más trámite, a la demolición de la obra ruinoso o de la parte de la misma que corresponda, por cuenta del propietario y con el auxilio de la fuerza pública, previo desalojo de los ocupantes del inmueble.

Artículo 154°.- Decretada una demolición y notificada al propietario del inmueble la resolución respectiva en la forma prescrita por el artículo 151°, aquél podrá reclamar de ella ante la justicia ordinaria, dentro del plazo de 10 días hábiles, a contar de la fecha de su notificación, sin perjuicio de la reposición a que alude el artículo 152°, la que podrá siempre deducirse.

Si dentro del plazo que se hubiere fijado para la demolición, el Alcalde no recibiere orden de no innovar, decretada por el juez competente, aquél procederá sin más trámite a la demolición ordenada, previo desalojo de los ocupantes que hubiere. En caso contrario, suspenderá la ejecución de la resolución respectiva hasta el pronunciamiento definitivo de la justicia.

Lo dispuesto en el inciso precedente es sin perjuicio de la facultad que confiere a los Alcaldes el artículo 156 de esta ley.

Artículo 155°.- Las reclamaciones se deducirán ante el Juzgado de Letras de turno de Mayor Cuantía en Lo Civil del departamento en que estuviere situado el inmueble y la substanciación de ellas se someterá a los trámites del juicio sumario.

Artículo 156°.- Cuando el peligro de derrumbe de una obra o de parte de ella fuere inminente, la Alcaldía podrá adoptar de inmediato todas las medidas necesarias para eliminar el peligro, incluso la de demoler sin más trámite, total o parcialmente la obra, todo por cuenta del propietario del inmueble.

En este caso, deberán hacerse constar en un acta los trabajos que se ejecuten, los gastos que éstos originen y los demás antecedentes e informaciones que procedan. Esta acta será firmada por el Director de Obras Municipales, el Jefe de Carabineros del Sector y un actuario o ministro de fe, que designará el Alcalde.

Artículo 157°.- El Secretario Regional de Vivienda y Urbanismo podrá, fundadamente y con auxilio de la fuerza pública, si fuere necesario, ordenar la paralización y, por resolución fundada, la demolición total o parcial de las obras que se ejecuten en contravención a los planes reguladores o sin haber obtenido el correspondiente permiso municipal, con el sólo informe del Director de Obras Municipales respectivo, quien deberá emitirlo dentro del plazo máximo de 15 días.

La resolución que ordene la demolición deberá notificarse por un ministro de fe en la forma establecida en el artículo 151°, y en su contra sólo procederá la reclamación ante la justicia ordinaria dentro del plazo de 10 días hábiles, a contar desde la fecha de notificación.

Transcurridos 10 días hábiles desde el vencimiento del plazo indicado en el inciso anterior, sin que haya sido notificado el reclamo, el Servicio Regional respectivo del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo procederá, sin más trámite, a la demolición.

La reclamación se someterá a los trámites indicados en el artículo 155°.

Los gastos que irrogue la aplicación de este artículo serán de cargo a los fondos consultados en el presupuesto del Servicio Regional respectivo.

PARRAFO 8º.- De la seguridad, conservación y reparación de edificios

Artículo 158º.- La Dirección de Obras Municipales podrá exigir la terminación de las obras de edificación de un inmueble, que hubieren sido paralizadas, siempre que por su falta de terminación presentaren mal aspecto, o implicaren riesgo de daño a terceros.

Del mismo modo, podrá la Dirección de Obras exigir que sean reparados los edificios que, por su vetustez o mal estado de conservación, hicieren desmerecer el aspecto general de la vía o espacio público que enfrentan, o implicaren riesgo de daño a terceros.

Artículo 159º.- Los propietarios de los establecimientos industriales, comerciales o de edificios de cualquiera índole que no ofrecieren las debidas garantías de salubridad, higiene o seguridad estarán obligados a efectuar en dichos establecimientos o edificios, dentro del plazo que señale la Municipalidad, todas aquellas mejoras o reparaciones que determine la Dirección de Obras Municipales, de acuerdo con la Ordenanza General o Local.

Artículo 160º.- En el caso de establecimientos industriales o locales de almacenamiento, expuestos a peligro de explosión o de incendio, y los que produjeren emanaciones dañinas o desagradables, ruidos, trepidaciones u otras molestias al vecindario, la Municipalidad fijará, previo informe de la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo y del Servicio Nacional de Salud, el plazo dentro del cual deberán retirarse del sector en que estuvieren establecidos. Dicho plazo no podrá ser inferior a un año, contado desde la fecha de la notificación de la resolución respectiva.

Artículo 161º.- 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.

TITULO IV

De las Viviendas Económicas

Artículo 162.- Son "viviendas económicas" las que tienen una superficie edificada no superior a 140 metros cuadrados por unidad de vivienda y reúnan los requisitos, características y condiciones que se determinan en el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, en la presente ley y en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas.¹

Las viviendas económicas gozarán del régimen de beneficios, franquicias y exenciones del decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959.²

Las viviendas ya construidas por las ex Corporaciones de la Vivienda, de Servicios Habitacionales y de Mejoramiento Urbano y las que en el futuro construyan los Servicios de Vivienda y Urbanización se considerarán viviendas económicas para todos los efectos legales, siempre que no excedan la superficie máxima permitida.³

Los edificios ya construidos, que al ser alterados o reparados se transformen en viviendas de una superficie edificada no superior a 140 metros cuadrados por unidad de vivienda, podrán acogerse a los beneficios, franquicias y exenciones de las viviendas económicas y se considerarán como tales para todos los efectos legales, siempre que reúnan las características, requisitos y condiciones que se determinan en este Título, en el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas y en los casos que corresponda, además, cumplan los requisitos de la ley N° 6.071 y su Ordenanza. El permiso de alteración o reparación, una vez aprobado por la Dirección de Obras Municipales, deberá reducirse a escritura pública en la forma y condiciones que determina el artículo 18° del decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959.⁴

En las viviendas económicas podrá también instalarse un pequeño comercio, sin perder las franquicias otorgadas por el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, del Ministerio de Hacienda, cuyo texto definitivo fue fijado por el decreto supremo N° 1.101, de 1960, del Ministerio de Obras Públicas, siempre que su principal destino subsista como habitacional. Con todo, no podrán acogerse a la disposición anterior los comercios que tengan por objeto el expendio y/o venta de bebidas alcohólicas, el establecimiento de juegos electrónicos, salones de pool, juegos de azar, la exhibición de videos u otros que provoquen ruidos u olores molestos y demás cuyo giro esté prohibido por ordenanzas locales o municipales.⁵

En las viviendas económicas podrá consultarse el funcionamiento de pequeños talleres artesanales o el ejercicio de una actividad profesional, si su principal destino subsiste como habitacional.⁶

¹ Inciso reemplazado por el que aparece en el texto, por la letra b) del artículo 27 de la Ley 18.101-D.O. 29.01.82

² Inciso reemplazado por el que aparece en el texto, por la letra b) del artículo 27 de la Ley 18.101-D.O. 29.01.82

³ Inciso reemplazado por el que aparece en el texto, por la letra b) del artículo 27 de la Ley 18.101-D.O. 29.01.82

⁴ Inciso agregado por la letra a) del artículo 1° de la Ley 19.021-D.O. 03.01.91.

⁵ Inciso agregado por el artículo único de la Ley 19.063-D.O.01.07.91.

⁶ Inciso reemplazado por el que aparece en el texto, por la letra b) del artículo 27 de la Ley 18.101-D.O. 29.01.82

Sólo podrá autorizarse el cambio de destinación respecto de viviendas que, por su construcción, alteración o reparación, hayan gozado, gocen o sigan gozando de cualquier franquicia o exención tributaria o de otra naturaleza sea en forma directa o indirecta, cuando hayan transcurrido a lo menos cinco años desde la fecha del certificado de recepción definitiva.¹

El cambio de destinación en estos casos hará caducar de pleno derecho las franquicias, beneficios o exenciones que se encuentren subsistentes.²

Sin perjuicio de lo señalado en los incisos anteriores, en las viviendas económicas podrá también instalarse un jardín infantil, sin necesidad de cambio de destino y sin perder las franquicias otorgadas por el decreto con fuerza de ley N°2, del Ministerio de Hacienda, de 1959. El uso de una vivienda económica como jardín infantil será incompatible con cualquier otro uso, sea éste habitacional, de pequeño comercio o para taller.³

Artículo 163°.- La vivienda económica podrá emplazarse en cualquier zona habitacional del área urbana. También podrá emplazarse en sectores rurales, siempre que ellas se destinen a habitaciones que complementen actividades agrícolas, industriales, mineras o pesqueras, en cuyo caso se requerirá la autorización previa de la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

Los propietarios de predios agrícolas requerirán solamente del respectivo permiso municipal para la construcción de su propia vivienda económica.

Artículo 164°.- Las subdivisiones y las urbanizaciones destinadas a viviendas económicas, y las obras de construcción necesarias para su ejecución, se regirán por las disposiciones de la presente Ley y su Ordenanza General.

Artículo 165°.- Los grupos de Viviendas Económicas podrán tener locales destinados a comercio y profesionales, estacionamientos y bodegas, servicios públicos o de beneficio común, siempre que no excedan los siguientes porcentajes:

- a) 20% del total de la superficie construida en los conjuntos habitacionales de viviendas con terreno propio de uno o dos pisos, o conjuntos mixtos con viviendas en altura;
- b) 30% del total de la superficie edificada en los conjuntos habitacionales formados exclusivamente por edificios de departamentos de 3 o más pisos, pudiendo estos locales ubicarse solamente en el primer piso, o hasta el segundo piso en su caso.

¹ Inciso reemplazado por la letra b) del artículo 27 de la Ley N° 18.101-D.O. 29.01.82 y modificaciones como aparece en el texto por la letra b) del artículo 1° de la Ley N° 19.021 - D.O. 03.01.91.

² Inciso reemplazado por el que aparece en el texto por la letra b) del artículo 27 de la Ley N° 18.101 - D.O. 29.01.82.

³ Inciso agregado por el que aparece en el texto, por artículo 3 de la Ley N°19.864 – D.O. 08.04.03

Cuando el Plan Regulador exija destino comercial obligatorio en primer piso y cuota mínima de estacionamiento, se podrán exceder los porcentajes antes señalados, siempre que se construya el máximo de superficie permitida para ese terreno.

Artículo 166°.- Derogado. ¹

Artículo 167°.- Corresponderá al Servicio de Impuestos Internos supervigilar que las Viviendas Económicas mantengan los requisitos, características y condiciones en que fueron aprobadas. Dicho Servicio podrá, mediante resolución, dejar sin efecto los beneficios, franquicias y exenciones de aquellas viviendas en que se comprobare la existencia de alguna infracción, situación prevista en el artículo 5° del DFL. N° 2, de 1959, y declarará caducados los mismos beneficios, franquicias y exenciones en los casos previstos, a su vez, en el artículo 18° del mismo decreto con fuerza de ley, sin perjuicio de la multa que corresponda aplicar.

De la resolución de Impuestos Internos que aplique las referidas sanciones, el afectado podrá apelar ante la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, dentro del plazo de 30 días, contados desde su notificación, la que resolverá en definitiva.

¹ Artículo derogado por el artículo 47 - de la Ley N°19.537 - D.O. 16.12.97.

TITULO FINAL

Artículo 168°.- El Ministerio de la Vivienda y Urbanismo fijará, por decreto supremo, el nuevo texto de la Ordenanza General de esta Ley, que derogue y reemplace totalmente a la anterior.

Artículo 169°.- Deróganse el Decreto con Fuerza de Ley N° 224, de 1953, cuyo texto definitivo fue fijado por el decreto supremo N° 880, de 18 de Abril de 1963, de Obras Públicas, publicado en el Diario Oficial de 16 de Mayo del mismo año, en la parte que fija, a su vez, el texto definitivo de la Ley General de Construcciones y Urbanización.

Subsistirán las disposiciones del cuerpo legal que se deroga, en la parte relativa al texto definitivo de la Ley N° 6.071, en lo que no se oponga a las normas de la presente Ley y mientras no se promulgue el decreto ley que fije el nuevo texto de la Ley de Propiedad Horizontal.

Deróganse, asimismo, los artículos 22° y 23° de la Ley N° 17.235 y las disposiciones de otras leyes o cuerpos legales que fueren contrarias a las de la presente Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 170°.- Todas las funciones que este cuerpo legal entrega a las Secretarías Regionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, deberán ejercerse de acuerdo a lo que exprese el Decreto Ley de Reestructuración de dicho Ministerio.

ARTICULOS TRANSITORIOS

Artículo 1º.- La ejecución de construcciones y de obras de urbanización que se hubieren iniciado con anterioridad a la vigencia de la presente ley, se regirán por las disposiciones vigentes a la fecha del respectivo permiso en lo relativo a construcción, y por lo dispuesto en la presente ley en lo relativo a urbanización.

Artículo 2º.- La actual Ordenanza General de Construcciones y Urbanización continuará rigiendo hasta la dictación de la nueva Ordenanza, en lo que no se oponga a las disposiciones de la presente ley.

Artículo 3º.- Los actuales Reglamentos de Instalaciones Sanitarias de Agua Potable y Alcantarillado, y de Pavimentación deberán adecuarse a las normas de la nueva Ordenanza General que se dicte, en el plazo que ésta señale.

Las modificaciones correspondientes a dichos Reglamentos se aprobarán por decreto del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, dictado "por orden del Presidente".

Artículo 4º.- Las disposiciones técnicas contenidas en la Ley General de Construcciones y Urbanización, cuyo texto se reemplaza por la presente ley, y que esta última remite a la nueva Ordenanza General, seguirán vigentes hasta la aprobación de esta Ordenanza.

Artículo 5º.- Las construcciones o sus ampliaciones que se hubieren ejecutado sin permiso y que, en su conjunto, no excedan de 60 m²., podrán regularizar su situación dentro del plazo de un año, contado desde la fecha de publicación de la presente ley.

Para los efectos indicados, la solicitud respectiva deberá ser acompañada de los siguientes documentos:

- a) Plano de arquitectura a escala mínima de 1:100;
- b) Croquis de ubicación a escala de 1:500, y
- c) Certificados de funcionamiento del agua potable, alcantarillado y luz.

Será suficiente, en estos casos, que los planos aludidos sean suscritos por el Servicio de atención gratuita del Colegio de Arquitectos de la respectiva región o provincia.

El permiso correspondiente se otorgará previo pago solamente del 50% de los derechos municipales.

Artículo 6º.- Lo dispuesto en el artículo 137º de esta ley será también aplicable a las cooperativas de viviendas que hubieren adquirido terrenos u obtenido permiso de urbanización y construcción con anterioridad a la fecha de publicación de esta ley.

Los Directores de Obras Municipales se entenderán autorizados para otorgar recepciones de obras de acuerdo a las nuevas normas referidas, pudiendo aceptar que los proyectos de urbanización ya aprobados sean ejecutados en las dos etapas que menciona dicho artículo, sin cobro de derechos adicionales.

Los Conservadores de Bienes Raíces procederán, de oficio, a cancelar las prohibiciones e hipotecas de carácter general que se hubieren inscrito en garantía de la ejecución de las obras de urbanización por parte de las cooperativas, sin perjuicio de la prohibición que se establece en el expresado artículo 137º.

Artículo 7º.- Las menciones que este texto legal hace de los Servicios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se entenderán referidas a las Divisiones que contemple el decreto ley de reestructuración del mismo Ministerio, que tengan análogas funciones, aun cuando éste último les asigne otra denominación.

Artículo 8º.- Para los efectos previstos en el inciso tercero del artículo 29 de la ley N° 16.959, y el artículo 29 bis del mismo cuerpo legal, se entenderán incorporadas a la presente ley las disposiciones del decreto supremo N° 525, de Vivienda y Urbanismo, de 7 de Octubre de 1974, publicado en el Diario Oficial de 14 de Noviembre de 1974.

Las viviendas y obras de equipamiento comunitario construidos por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo o sus Corporaciones con anterioridad a la vigencia de la presente ley, deberán ser recibidas por las Direcciones de Obras Municipales, aun cuando les faltaren las plantaciones y obras de ornato; el pavimento de calles, pasajes o veredas, siempre que se hubieren colocado las soleras; los certificados de agua potable, alcantarillado y alumbrado y/o los jardines infantiles a que se refiere el artículo 25º de la ley N° 17.301.

En los casos en que dichas viviendas o equipamiento no contaren con el permiso de edificación, será suficiente la presentación de los planos respectivos para el otorgamiento simultáneo del permiso y la recepción final.

Artículo 9º.- Las tasas y porcentajes establecidos en los artículos 130º y 131º, respectivamente, de esta ley, se mantendrán mientras no fueren modificados por el nuevo texto que se fijare a la Ley de Rentas Municipales.

Artículo 10.- La arborización de las áreas verdes, calles y obras de ornato, que debieron ejecutarse en los loteos y urbanizaciones iniciados con anterioridad a la publicación de la presente ley, se regirán por las disposiciones vigentes en la fecha del respectivo permiso de urbanización. ¹

Disposición transitoria de la ley N°18.738, D.O. 14.09.88

Artículo transitorio.- Los Planes Reguladores Comunales elaborados por la respectiva Municipalidad que hubieren ingresado a las Secretarías Regionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para su revisión y aprobación antes de la publicación de esta ley, se sujetarán a las normas en vigor a esa fecha, las que se entenderán vigentes para este solo efecto. ²

Disposición transitoria de la ley N°19.472, D.O. 16.09.96

Artículo transitorio.- La presente ley comenzará a regir noventa días después de su publicación.

Las modificaciones que se introducen por esta ley al decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, sólo se aplicarán a los permisos que se otorguen con posterioridad a su vigencia.

Disposición transitoria de la ley N°19.864, D.O. 08.04.03

Artículo transitorio.- Los propietarios de los inmuebles en los que funcionen jardines infantiles, cuyas edificaciones o ampliaciones hayan sido construidas con anterioridad a agosto de 2001, con o sin permiso de edificación y que no cuenten con recepción final, podrán, dentro del plazo de dos años contado desde la publicación de esta ley, regularizar la situación del inmueble.

Para tales efectos, se deberá presentar ante la Dirección de Obras Municipales respectiva, una solicitud de permiso y recepción simultánea, acompañada de los siguientes documentos:

- a) Plano de ubicación, plantas de los pisos, planos de estructuras y certificado del estado de conservación de la construcción y sus instalaciones, todo los cuales deberán ser suscritos por un profesional competente;
- b) Certificado de dominio vigente de la propiedad en que se encuentre ubicada la construcción o ampliación;

¹ Artículo agregado por el número 4) del artículo único de la Ley N° 19.057 - D.O. 03.05.91.

² Rectificado como aparece en el texto en el D.O. 17.09.88.

- c) Informe técnico de un profesional arquitecto o ingeniero civil, sobre el buen estado estructural y constructivo del edificio y de la carencia de riesgo físico para los usuarios;
- d) Certificado de Higiene Ambiental expedido por la autoridad de salud competente;
- e) Descripción, si correspondiere, de las instalaciones de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, y
- f) Informe del sostenedor sobre las condiciones generales de seguridad, en especial de evacuación.

Sólo podrán acogerse a este artículo las edificaciones o las ampliaciones, o ambas, según el caso, construidas con anterioridad a agosto de 2001, siempre que:

1. No se hubieren presentado reclamaciones de los vecinos por incumplimiento de las normas vigentes con anterioridad a la publicación de esta ley;
2. Que cumplan las normas de seguridad contra incendio, y
3. Que estén emplazadas en áreas fuera de riesgo de escurrimiento natural de aguas.

Las regularizaciones acogidas a este artículo, tratándose de establecimientos de educación parvularia reconocidos por el Estado, estarán exentas del pago de derechos de edificación.

La Dirección de Obras Municipales devolverá aquellas solicitudes de regularización que no incluyan la totalidad de la documentación exigida, debiendo el propietario subsanar las omisiones. Cumplido lo anterior, la Dirección de Obras Municipales deberá pronunciarse dentro de los noventa días siguientes a la presentación de la solicitud. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiere emitido un pronunciamiento, ésta se tendrá por aprobada, siempre que cumpla con todos los requisitos.

Si el permiso o la recepción, o ambos según el caso, fuere denegados, se podrá reclamar ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en un plazo de quince días corridos, contado desde la notificación del rechazo, la que deberá pronunciarse sobre el reclamo y, si fuere procedente, ordenará que se otorgue, en tal caso, el permiso o la recepción, o ambos según de que se trate.

La regularización que trata este artículo podrá ser solicitada tanto por el propietario, como por el tenedor pacífico del inmueble. La solicitud de regularización que presente el tenedor del inmueble no presume la voluntad del propietario y deja a salvo el derecho a ser indemnizado de todo daño por el tenedor, cuando no haya contado con su aprobación.

A solicitud del propietario que se oponga a la regularización de las obras, la municipalidad respectiva deberá paralizar dicho trámite.

Disposición transitoria de la Ley N°19.939, D.O. 13.02.04.

Artículo transitorio.- Las declaratorias de utilidad pública a que se refiere el artículo 59 del decreto con fuerza de ley N°458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, que se encuentren vigentes a la fecha de publicación de esta ley, caducarán automáticamente, junto a sus efectos, en los mismos plazos establecidos en los incisos segundo y tercero del mencionado artículo, contados a partir de la fecha de la declaratoria, permaneciendo ésta vigente, en todo caso, por un plazo de cinco años desde la entrada en vigencia de la presente ley si los lapsos faltantes fueran inferiores.

Con todo, tratándose de declaratorias existentes en áreas rurales, éstas caducarán de pleno derecho al momento de publicarse la presente ley.

Disposición transitoria de la Ley N°20.016, D.O. 27.05.05.

Artículo transitorio.- Esta ley comenzará a regir noventa días después de su publicación en el Diario Oficial.

Las modificaciones que introduce esta ley en el decreto con fuerza de ley N°458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, sólo se aplicarán a los permisos y autorizaciones que ingresen a tramitación con posterioridad a su entrada en vigencia.