

[www.lareina.cl](http://www.lareina.cl)  
MUNICIPALIDAD DE LA REINA  
SECRETARIA MUNICIPAL  
\*\*\*\*\*  
GRZ/JEC/ism

DECRETO N° 557.-  
=====

LA REINA, 19 DE MARZO DE 2012

**VISTOS:** El Memorandum N° 257, de fecha 16 de Marzo de 2012, de la Dirección de Control, que solicita Decreto Alcaldicio para aprobación de Manual de Procedimiento para el Otorgamiento de Permisos de Edificación; el Decreto Alcaldicio N° 1069, de fecha 15 de Junio de 2009, sobre subrogancias; y en uso de las atribuciones que me confieren los artículos 20 y 63, de la Ley N° 18.695, Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.

DECRETO :  
=====

**APRUEBASE** el "MANUAL DE PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE PERMISOS DE EDIFICACION", cuyo texto adjunto al presente decreto se entiende formar parte integrante del mismo.

**ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE**

  
  
**JUAN ECHEVERRÍA CABRERA**  
SECRETARIO MUNICIPAL

  
  
**ALCALDESA SUBROGANTE**



**I. MUNICIPALIDAD DE LA REINA**  
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES  
[www.obras@mlareina.cl](mailto:www.obras@mlareina.cl)

## **MANUAL DE PROCEDIMIENTOS DE PROCESOS CRITICOS** **OTORGAMIENTO DE PERMISOS DE OBRAS Y RECEPCIONES FINALES**

CARLOS LINEROS ECHEVERRIA  
*Director de Obras Municipales*

*Trabajo preparado por:*  
*Pilar Guzmán T., Cartógrafo encargada D.D.U. Catastro*  
*Patricia Samur P., Arquitecto Jefa Depto. de Inspección*

## **INDICE GENERAL**

	Página
INTRODUCCION .....	3
OBJETIVO GENERAL.....	4
MARCO JURIDICO .....	4
MANUAL DE PROCEDIMIENTOS PERMISOS DE EDIFICACION .....	5
I.- DE LOS PERMISOS DE EDIFICACION .....	6
OBJETIVO .....	6
ALCANCES .....	6
DESCRIPCION DEL PROCESO .....	6
FLUJOGRAMA .....	10
MANUAL DE PROCEDIMIENTOS RECEPCIONES FINALES .....	11
II.- DE LAS RECEPCIONES FINALES.....	12
OBJETIVO .....	12
ALCANCES .....	12
DESCRIPCION DEL PROCESO .....	13
FLUJOGRAMA .....	15
GLOSARIO .....	16
ANEXOS.....	29
FORMULARIOS DE SOLICITUDES Y PERMISOS DE EDIFICACION .....	29
FORMULARIOS DE SOLICITUDES Y CERTIFICADOS DE RECEPCIONES FINALES.....	55
FORMULARIO DE ACTA DE OBSERVACIONES .....	72

## **INTRODUCCION**

El presente documento denominado Manual de Procedimientos de Procesos Críticos para el otorgamiento de Permisos de Obras y Recepciones Finales, constituye un complemento técnico y práctico para el Mejoramiento de la Gestión tanto para la atención de público, como para el desarrollo de las labores propias de la Dirección de Obras Municipales.

El propósito del Manual es el de establecer directrices generales de orientación, diseñado como una herramienta básica para facilitar la comprensión y la realización de los procesos que en él se detallan, para lo cual se ha tomado en consideración la secuencia interna que experimenta cada tramitación.

En el documento se presenta, además del objetivo principal, la metodología básica que pueden seguir los funcionarios para cumplir en forma secuencial y sistemática, instrucciones respecto de las actividades que se deben desarrollar para completar un trámite.

## **OBJETIVO GENERAL**

El objetivo de este documento, es ofrecer una herramienta que facilite el proceso de otorgamiento de Permisos de Obras y obtención de Recepciones Finales, de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes, para el Mejoramiento de la Calidad de la Atención y para cada funcionario que deba aplicarlo.

## **MARCO JURIDICO**

- Ley General de Urbanismo y Construcciones, DFL N° 458 (V. y U.) de fecha 18/12/1975
- Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, D.S. N° 75 del 25/05/2001. D.O. 25/06/2001
- Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS)
  - (1) Res. N° 46 del 05.12.00 - D. O. 16.03 .01 (18) Res. N° 25 del 29.03.06. - D. O. 26.08.06.
  - (2) Res. N° 05 del 11.02.02. - D. O. 19.03.02 (19) Res. N° 46 del 26.03.07. - D. O . 10.10.07.
  - (3) Res. N° 06 del 11.02.02. - D. O. 19.03.02. (20) Res. N° 76 del 10.10.06. - D. O . 24.10.06
  - (4) Res. N° 47 del 23.12.02 - D. O. 08.03.03 (21) Res. N° 82 del 19.11.01. - D. O. 12.01.02.
  - (5) Res. N° 62 del 06.05.05. - D. O. 07.07 .05. (22) Res. N° 44 del 01.12.00 - D. O. 11.01.01
  - (6) Res. N° 119 del 16.12. 05. - D. O. 28.01. 06 (23) Res. N° 47 del 28.06.01 - D. O. 14.11.01
  - (7) Res. N° 116 del 12.12.05. - D. O. 10.02. 06.
  - (8) Res. N° 12 del 27.01.10 - D.O. 11.02 .10
  - (9) Res. N° 20 del 06.10.94 - D. O. 04.11 .94
  - (10) Res . N° 36 del 23.04.99. - D. O. 24.06.99.
  - (12) Res. N° 27 del 14.03.03. - D. O. 02.06.03
  - (13) Res. N° 56 del 02.11.99 - D. O. 20.03. 0
  - (14) Res. N° 06 del 02.03.00 - D. O. 20.11.00.
  - (15) Res. N° 72 del 17.10.01 - D. O. 19.11.0
  - (16) Res. N° 04 del 24.01.01. - D. O. 28.05 .01.
  - (17) Res. N° 39 del 29.10.97 - D. O. 12.12.9
- Circulares División de Desarrollo Urbano MINVU
- Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades



**I. MUNICIPALIDAD DE LA REINA**  
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES  
[www.obras@mlareina.cl](mailto:www.obras@mlareina.cl)

---

**MANUAL DE PROCEDIMIENTOS  
PERMISOS DE EDIFICACION**

---

CARLOS LINEROS ECHEVERRIA  
*Director de Obras Municipales*

*Trabajo preparado por:*  
*Pilar Guzmán T., Cartógrafo encargada D.D.U. Catastro*  
*Patricia Samur P. Arquitecto Jefa Depto. Inspección*

## **I.- DE LOS PERMISOS DE EDIFICACION**

### **OBJETIVO.-**

Determinar un procedimiento administrativo orientado al cumplimiento de la normativa urbanística establecida en los instrumentos de Planificación Territorial tendientes al otorgamiento de los Permisos de Edificación.

### **ALCANCES.-**

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 24° de la Ley 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades, la Dirección de Obras Municipales tiene por objetivo procurar el desarrollo urbano de la comuna y velar por el cumplimiento de las disposiciones legales que regulan las edificaciones en el territorio comunal, otorgándolos permisos correspondiente a las obras de urbanización y construcción, fiscalizar su ejecución y recibirse de ellas.

En general, aplicar las normas legales sobre construcción y urbanización en la comuna.

### **DESCRIPCION DEL PROCESO.-**

NOMBRE DEL TRAMITE	SOLICITUD PERMISO DE EDIFICACION
DESCRIPCION DEL TRAMITE	Documento por el cual se autoriza ya sea a: 1. La obra nueva de una edificación. De acuerdo a los requisitos de presentación establecidos en el art. 5.1.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), a la ampliación de la edificación (aumentos mayores a 100 m <sup>2</sup> de la superficie edificada que se construyen con posterioridad a la recepción definitiva de las obras) de acuerdo a los requisitos de presentación establecidos en el artículo 5.1.6 de la OGUC. 2. O a una alteración de la edificación (cualquier supresión o adición que afecte a un elemento de la estructura o de las fachadas de un edificio y las obras de restauración, rehabilitación o remodelación de edificaciones). Normas específicas Asociadas: Artículo 5.1.4 N° 2 de la OGU C. 3. O, a una reconstrucción de la edificación, que puede ser parcial o total, se refiere a volver a construir un inmueble tal como era su condición original, lo que siempre está permitido, no debiendo aplicarse en estos casos las normas exigibles a una obra nueva Normas Específicas Asociadas: Artículo 5.1.4 N° 2 de la OGUC
USUARIOS DEL TRAMITE	Persona natural, Inmobiliarias, Empresas Constructoras, Corredores de Propiedades, Tasadores y Profesionales del área en general.
DOCUMENTOS A PRESENTAR	Se deberá presentar al Director de Obras Municipales los siguientes documentos, en un ejemplar: 1.- Solicitud firmada por el propietario y el arquitecto proyectista, indicando en ella o acompañado, según corresponda, los siguientes antecedentes: a.- Lista de todos los documentos y planos numerados que conforman el expediente, firmada por el arquitecto proyectista.

	<ul style="list-style-type: none"><li>b.- Declaración simple del propietario de ser titular del dominio del predio.</li><li>c.- Las disposiciones especiales a que se acoge el proyecto, según sea el caso.</li><li>d.- Los profesionales competentes que intervienen en los proyectos.</li><li>e.- Si el proyecto consulta, en todo o parte, edificio de uso público.</li><li>f.- Si cuenta con informe favorable de un Revisor Independiente y la individualización de éste.</li><li>g.- Si cuenta con informe favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural y la individualización de éste.</li><li>h.- Si cuenta con anteproyecto aprobado y vigente que haya servido de base para el desarrollo del proyecto, acompañando fotocopia de la resolución de aprobación.</li></ul> <p>2.- Fotocopia del Certificado de Informes Previas vigente, o bien el que sirvió de base para desarrollar el anteproyecto vigente, emitido por la D.O.M.</p> <p>3.- Formulario único de estadísticas de edificación.</p> <p>4.-Informe del Revisor Independiente, cuando corresponda, o del arquitecto proyectista bajo declaración jurada, en los casos de permisos de construcción de un proyecto referido a una sola vivienda o a una o más viviendas progresivas o infraestructuras sanitarias.</p> <p>5.- Informe favorable de Revisor de Proyecto de cálculo Estructural, cuando corresponda su contratación.</p> <p>6.-Certificado de factibilidad de dación de servicios de agua potable y alcantarillado, emitido por la empresa de servicios sanitarios correspondiente.</p> <p>7.- Planos de arquitectura numerados, que deberá contener:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a.- Ubicación del predio, señalando su posición relativa respecto de los terrenos colindantes y espacios de uso público. Esta información gráfica podrá consultarse dentro del plano de emplazamiento.</li><li>b.- Emplazamiento de el o los edificios, en que aparezca su silueta en sus partes más salientes, debidamente acotada y con indicación de sus distancias hacia los deslindes respectivos o entre edificios, si correspondiera, incluyendo los puntos de aplicación de rasantes y sus cotas con relación al nivel de suelo natural. En este plano se indicarán además, los accesos peatonales y vehiculares desde la vía pública.</li><li>c.- Planta de todos los pisos, debidamente acotadas, señalando los accesos especiales para personas con discapacidad y el de los destinos contemplados. Las cotas deberán ser suficientes para permitir calcular la superficie edificada de cada planta.</li><li>d.- Cortes y elevaciones que ilustren los puntos más salientes de la edificación, sus pisos y niveles interiores, a la línea de suelo natural y a la rectificación del proyecto, las rasantes en su punto más críticos con indicación de sus cotas de niveles, salvo que se ilustren en plano anexo, sus distanciamientos y la altura de la edificación. En caso que haya diferencias de nivel con el terreno vecino o con el espacio público, se indicarán las cotas de éstos y el punto de aplicación de las rasantes. Si se tratare de edificación continua, se acotará la altura de ésta, sobre la cual</li></ul>
--	---



	<p>se aplicarán las rasantes respectivas a la edificación aislada que se permita sobre ella. Los cortes incluirán las escaleras y ascensores si los hubiere, las cotas verticales principales y la altura libre bajo las vigas.</p> <p>e.- Plantas de cubiertas.</p> <p>f.- Plano de cierre, cuando el proyecto lo consulte.</p> <p>8.- Cuadro de superficies, indicando las superficies parciales necesarias según el tipo de proyecto y cálculo de carga de ocupación de acuerdo a estas superficies y a los destinos contemplados en el proyecto.</p> <p>9.- Plano comparativo de sombras, en caso de acogerse al artículo 2.6.11. de la OGUC.</p> <p>10.- Proyecto de cálculo estructural cuando corresponda, de acuerdo con el artículo 5.1.7 de la OGUC.</p> <p>11.- Especificaciones técnicas de las partidas contempladas en el proyecto, especialmente las que se refieran al cumplimiento de normas contra incendio o estándares previstos en la OGUC.</p> <p>12.- Levantamiento topográfico, debidamente acotado, con indicación de niveles, suscritos por un profesional o técnico competente y refrendado por el arquitecto proyectista, salvo que dicha información este incorporada en las plantas de arquitectura.</p> <p>13.- Estudio de Ascensores, cuando corresponda.</p> <p>Los niveles y superficies declaradas serán responsabilidad del profesional competente, suscriptor del proyecto.</p> <p>En los dibujos de las plantas, cortes y elevaciones, se empleará la escala 1:50. Si la planta del edificio tiene una longitud mayor de 50 m., dicha escala podrá ser 1:100. En caso justificado, se admitirán planos a otra escala.</p> <p>Respecto de los antecedentes identificados con los números 7, 8, 10 y 11, se agregarán dos nuevas copias, una vez que el expediente se encuentre apto para el otorgamiento del permiso.</p> <p>Se entiende incluidos en el permiso de edificación todas las autorizaciones o los permisos necesarios para la ejecución de una obra, tales como permiso de demolición, instalación de faenas, instalación de grúas y similares cuando se hayan adjuntado los antecedentes respectivos.</p> <p>Normas Específicas Asociadas: Artículo 5.1.6 de la OGUC</p> <p>El proyecto de cálculo estructural se presentará a la dirección de Obras Municipales junto con la solicitud de permiso de edificación, acompañando la memoria de cálculo y los planos de estructura, ambos firmados por el profesional competente.</p> <p>La memoria de cálculo deberá contener las indicaciones siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Cargas y sobrecargas verticales por metro cuadrado (fijo o móvil).</li><li>- Fuerzas horizontales (tales como solicitaciones sísmicas, viento, empujes laterales, y sus totales por pisos</li><li>- Tensiones admitidas en los materiales y en el terreno y justificación de estas últimas.</li><li>- Indicación de las condiciones de medianería y, asimismo, previsiones hechas para resguardar la seguridad de los terrenos y edificaciones</li></ul>
--	--

	<p>vecinas.</p> <p>Los planos de estructura contendrán los siguientes dibujos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plantas de fundaciones y de cada piso o grupo de pisos iguales, a escala entre 1:100 y 1:10. En estos planos se indicará la ubicación de los distintos conductos colectivos, tales como de ventilación ambiental de evacuación de gases de la combustión y de basura, cuando fuere necesario.</li> <li>- Secciones generales indispensables para definir las diversas partes de la estructura a escala entre 1:100 y 1:10</li> <li>- Detalles de construcción de fundaciones, losas, vigas, ensambles, perfiles y otros que sean necesarios para la buena ejecución de la obra, a escala entre 1:100 y 1:10.</li> <li>- Especificaciones Técnicas de diseño que incluyan las características de los materiales considerados en el proyecto, zona sísmica donde se construirá el proyecto y el tipo de suelo de fundación, de acuerdo a la clasificación de la tabla 4.2 de la NCh. 433</li> <li>- Detalle de juntas de dilatación o separación entre cuerpos.</li> </ul>
HORARIO Y LUGAR DONDE SE REALIZARA EL TRAMITE	Dirección de Obras Municipales de lunes a viernes de 8:30 a 14:00 hrs.
TELEFONO	5927338
E-MAIL	<a href="mailto:obras@mlareina.cl">obras@mlareina.cl</a>
COSTO DEL TRAMITE	
DE QUE SERVICIO DEPENDE	Dirección de Obras Municipales

**FLUJOGRAMA.-**

