

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN A LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, CON EL OBJETO DE ELIMINAR LA INTERVENCIÓN NOTARIAL DE CIERTAS ACTUACIONES RESPECTO DE LAS CUALES SE EXIGE PRESENTAR DOCUMENTACIÓN AUTORIZADA ANTE NOTARIO.

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO EN LA CONSULTA CIUDADANA	COMENTARIOS / CONTRIBUCIONES (CONSULTA PÚBLICA)	RESUELVE OBSERVACIONES
<p>Artículo 2.6.2. N°1 Inciso 2° OGUC:</p> <p>El porcentaje de adosamiento podrá excederse, tanto para construcciones nuevas como para regularizaciones, con autorización expresa del propietario del predio vecino, suscrita ante Notario.</p>	<p>Artículo 2.6.2. N°1 Inciso 2° OGUC:</p> <p>El porcentaje de adosamiento podrá excederse, tanto para construcciones nuevas como para regularizaciones, con autorización, mediante declaración jurada simple, del propietario del predio vecino.</p>	No hubo observaciones	Se mantiene propuesta
<p>Artículo 2.6.2. Inciso 5° OGUC:</p> <p>Sin perjuicio de lo establecido en el inciso tercero del artículo 2.6.1. de esta Ordenanza en el caso de edificaciones pareadas podrán efectuarse ampliaciones o alteraciones sobre el sector pareado de la edificación, siempre que éstas se inscriban dentro de la envolvente señalada en los incisos precedentes. Sin embargo, por tratarse de edificaciones que comparten un muro medianero, en caso que las obras proyectadas afecten dicho muro, mediante apoyos, empotramientos o similares, deberá obtenerse la autorización escrita del propietario de la edificación pareada vecina, suscrita ante Notario y un informe de un profesional competente respecto del cumplimiento de las condiciones de estabilidad estructural de las construcciones.</p>	<p>Artículo 2.6.2. Inciso 5° OGUC:</p> <p>Sin perjuicio de lo establecido en el inciso tercero del artículo 2.6.1. de esta Ordenanza en el caso de edificaciones pareadas podrán efectuarse ampliaciones o alteraciones sobre el sector pareado de la edificación, siempre que éstas se inscriban dentro de la envolvente señalada en los incisos precedentes. Sin embargo, por tratarse de edificaciones que comparten un muro medianero, en caso que las obras proyectadas afecten dicho muro, mediante apoyos, empotramientos o similares, deberá obtenerse la autorización del propietario de la edificación pareada vecina, mediante una declaración jurada simple, y un informe de un profesional competente respecto del cumplimiento de las condiciones de estabilidad estructural de las construcciones.</p>	No hubo observaciones	Se mantiene propuesta
<p>Artículo 3.1.2. Para solicitar al Director de Obras Municipales la aprobación de un proyecto de subdivisión, se deberán presentar los siguientes documentos:</p> <p>2. Original o copia autorizada por Notario del certificado de avalúo fiscal vigente.</p>	<p>Artículo 3.1.2. Para solicitar al Director de Obras la aprobación de un proyecto de subdivisión, se deberán presentar los siguientes documentos:</p> <p>2. Certificado de avalúo fiscal vigente emitido por el Servicio de Impuestos Internos.</p>	No hubo observaciones	Nota: otra modificación al artículo 3.1.2. está siendo abordada en el marco de la propuesta de decreto de Calidad y Agilización de Permisos de Construcción, la que también considera la eliminación del trámite notarial en los mismos términos. Sin embargo, conforme a las etapas que conlleva la tramitación de los decretos, es probable que esta propuesta de desnotarización finalice su tramitación antes que los otros decretos mencionados. Con todo, en ambas modificaciones, se agrega que el certificado debe ser detallado.
<p>Artículo 3.1.4. Para solicitar al Director de Obras Municipales la aprobación de anteproyectos de loteo se deberán presentar los siguientes documentos:</p> <p>2. Original o copia autorizada ante Notario del certificado de avalúo fiscal vigente.</p>	<p>Artículo 3.1.4. Para solicitar al Director de Obras Municipales la aprobación de anteproyectos de loteo se deberán presentar los siguientes documentos:</p> <p>2. Certificado de avalúo fiscal vigente emitido por el Servicio de Impuestos Internos.</p>	No hubo observaciones	Nota: otra modificación al artículo 3.1.4. está siendo abordada en el marco de la propuesta de decreto de Urbanizaciones Voluntarias, la que también considera la eliminación del trámite notarial en los mismos términos. Sin embargo, conforme a las etapas que conlleva la tramitación de los decretos, es probable que esta propuesta de desnotarización finalice su tramitación antes que el decreto mencionado. Con todo, en ambas modificaciones, se agrega que el certificado debe ser detallado.

DOCUMENTO EN CONSULTA Y RESPUESTA A OBSERVACIONES
MECANISMO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA (Ley 20.500)

<p>Artículo 6.2.9. Inciso 8° OGUC:</p> <p>Podrán autorizarse porcentajes mayores de adosamiento a los señalados en la tabla precedente, previa autorización expresa del propietario del predio vecino, suscrita ante Notario. Con todo, el adosamiento no podrá en ningún caso ocupar el antejardín.</p>	<p>Artículo 6.2.9. Inciso 8° OGUC:</p> <p>Podrán autorizarse porcentajes mayores de adosamiento a los señalados en la tabla precedente, previa autorización simple del propietario del predio vecino, Con todo, el adosamiento no podrá en ningún caso ocupar el antejardín.</p>	<p>No hubo observaciones</p>	<p>Nota: otra modificación al artículo 6.2.9. está siendo abordada en el marco de la propuesta de decreto de Micro Radicación, la que también considera la eliminación del trámite notarial. Sin embargo, dado que el artículo 6.2.9. se reemplaza por completo y que es probable que esta propuesta de desnotarización finalice su tramitación después de que sea aprobado el decreto de Micro Radicación, el presente decreto no incluirá la modificación al mencionado artículo.</p>
<p>Artículo 5.1.3. Inciso 4° OGUC: En caso necesario, las instalaciones consignadas en el número 1. anterior podrán autorizarse en un predio distinto al de la obra, adjuntando la autorización notarial del propietario del predio.</p>	<p>(Consulta no propuso cambios a este artículo)</p>	<p>Observación formulada por la Cámara Chilena de la Construcción:</p> <p>El artículo 5.1.3 de la OGUC señala que durante la tramitación de un permiso de edificación y con anterioridad a su obtención, se pueden ejecutar obras preliminares en un predio distinto al de la obra, tales como la instalación de faenas, conexiones provisionales a servicios públicos, colocación de cierros o andamios, preparación de canchas o instalaciones para confección de hormigón, bodegas y oficinas de obras u otros trabajos de naturaleza análoga, siempre y cuando se adjunte la autorización notarial del propietario del predio.</p> <p>Dado que el objetivo de la consulta es eliminar la intervención de notarios de ciertas actuaciones y promover alternativas como la incorporación de declaraciones juradas para la agilización en la obtención de permisos, se propone que para el caso en particular, es decir, para el supuesto de que se realicen obras preliminares en un predio distinto al de la obra durante la tramitación de un permiso de edificación, se adjunte una declaración jurada simple del propietario del predio ante la DOM en reemplazo de la exigencia actual, que establece que se debe adjuntar una autorización notarial del propietario del predio.</p> <p>En virtud de eso, proponen el siguiente cambio: Artículo 5.1.3. Inciso 4° OGUC: En caso necesario, las instalaciones consignadas en el número 1. anterior podrán autorizarse en un predio distinto al de la obra, adjuntando la autorización, mediante declaración jurada simple del propietario del predio.</p>	<p>No se acoge:</p> <p>La materia objeto de la observación no es parte de la presente modificación, la cual, está siendo abordada en otra propuesta de decreto relativo a las Declaraciones Juradas, que se ajusta a los cambios efectuados por la Ley N° 21.718.</p>
<p>Artículo 1.2.2. inciso 3° OGUC. En el caso de anteproyectos, éstos deberán cumplir los requisitos indicados en los incisos precedentes, salvo que se acompañe una escritura pública de promesa de compraventa, en cuyo caso la declaración jurada antes aludida podrá suscribirla el promitente comprador, consignando su calidad de tal en la solicitud. En ningún caso podrá exigirse, para la aprobación de anteproyectos, el</p>	<p>(Consulta no propuso cambios a este artículo)</p>	<p>Observación formulada por la Cámara Chilena de la Construcción:</p> <p>El artículo 1.2.2 establece que los documentos que acompañan a los anteproyectos y proyectos de edificación deben ser firmados tanto por los profesionales responsables de su elaboración como por el propietario del bien raíz</p>	<p>No se acoge:</p> <p>La materia objeto de la observación no es parte de la presente modificación, la cual, está siendo abordada en otras propuestas de decretos relativos a Calidad y Agilización permisos de construcción, que se ajusta a los cambios efectuados por las Leyes 20.016, 20.703 y 21.718.</p>

DOCUMENTO EN CONSULTA Y RESPUESTA A OBSERVACIONES
MECANISMO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA (Ley 20.500)

<p>perfeccionamiento previo de la fusión de terrenos.</p>		<p>donde se emplazará el proyecto. Asimismo, el propietario está obligado a suscribir una declaración jurada que acredite su calidad de dueño.</p> <p>En caso de que un anteproyecto sea presentado por quién no es propietario, deberá adjuntarse como documentación adicional una promesa de compraventa otorgada por escritura pública, junto con una declaración jurada firmada por el promitente vendedor.</p> <p>Consideramos que es perfectamente posible que las solicitudes de anteproyecto cuyo solicitante no es el propietario, puedan sustituirse por una promesa de compraventa otorgada mediante instrumento privado autorizado ante notario o protocolizado. Esta modalidad garantizaría la disponibilidad de terreno y, asimismo, otorgaría fecha cierta al documento. Por otro lado, en caso de incumplimiento del contrato, si bien la promesa no constituiría un título ejecutivo por sí mismo, el instrumento en que consta permitiría preparar la vía ejecutiva para exigir el cumplimiento forzado del contrato.</p> <p>Lo anterior se encuentra en plena concordancia con las normas de la LGUC, puesto que solo en uno de los tres artículos que mencionan a la promesa (art. 138 bis), se especifica su forma de otorgamiento, estableciendo que debe extenderse mediante instrumento privado autorizado ante notario. Lo mismo se desprende de la lectura de las exigencias establecidas para la calificación de los proyectos postulados bajo el Decreto N°49 (V. y U.), de 2012, particularmente en su art. 10, letra k, N°4, que establece que el contrato de promesa debe ser suscrito ante notario.</p> <p>Sin embargo, la consulta ciudadana sobre modificación a la OGUC en materia de calidad de la construcción y agilización de permisos de construcción propone eliminarla.</p> <p>En razón de lo anterior, proponen el siguiente cambio:</p> <p>Artículo 1.2.2. inciso 3° OGUC. En el caso de anteproyectos, éstos deberán cumplir los requisitos indicados en los incisos precedentes, salvo que se acompañe una promesa de compraventa, en cuyo caso la declaración jurada antes aludida podrá suscribirla el promitente comprador, consignando su calidad de tal en la solicitud. En ningún caso podrá exigirse, para la aprobación de anteproyectos, el perfeccionamiento previo de la fusión de terrenos.</p>	
---	--	--	--