



PUNTA ARENAS, 24 NOV. 2017

NUM. 3121 / (SECCION "B").- VISTOS:

- ✓ Antecedente N°4965/2017, recaído en Oficio ORD. N°670, de fecha 06 de noviembre de 2017, del Director de Obras Municipales;
- ✓ Correo electrónico, de fecha 07 de noviembre de 2017, de Alcaldía;
- ✓ Correo electrónico, de fecha 21 de noviembre de 2017, de la Directora de Control;
- ✓ Correo electrónico, de fecha 21 de noviembre de 2017, de Alcaldía;
- ✓ Resolución Alcaldía, contenida en correo electrónico, de fecha 21 de noviembre de 2017;
- ✓ Las atribuciones que me confiere el artículo 63° de la Ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, Texto Refundido, Coordinado Sistematizado y Actualizado;
- ✓ Decreto Alcaldicio N°3515 (Sección "B") de 06 de diciembre de 2016 y Decreto Alcaldicio N°1451 (Sección "D") de 27 de diciembre de 2016;

**DECRETO:**

**APRUEBASE** el **MANUAL DE PROCEDIMIENTOS SOLICITUD DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN**, artículo 116° Ley General de Urbanismo y Construcciones, el que forma parte integrante del presente decreto.

**ANÓTESE, COMUNÍQUESE**, y una vez hecho, **ARCHÍVESE**.



*Magna*  
**ORITA MAGNA VELOSO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL**



*Claudio Radonich Jiménez*  
**CLAUDIO RADONICH JIMÉNEZ**  
**ALCALDE**  
**I. MUNICIPALIDAD DE PUNTA ARENAS**

CRU/RVC/OMV/mha-

**DISTRIBUCION:**

- Alcaldía
- Administración Municipal
- Dirección de Obras Municipales
- Unidades Municipales
- Dirección de Control
- Dirección Jurídica
- O.I.R.S.
- Antecedentes
- Archivo-



Ilustre Municipalidad de Punta Arenas  
Calle Julio Roca Nº 940 – +56-612200617 - +56-612200633 – [dom@e-puntaarenas.cl](mailto:dom@e-puntaarenas.cl)  
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES

**MANUAL DE PROCEDIMIENTOS  
SOLICITUD DE PERMISOS DE EDIFICACION  
ARTICULO 116° LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES**

**DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES**

**SEPTIEMBRE 2017**

PROCEDIMIENTOS DE PERMISOS DE EDIFICACION Y RECEPCIONES DEFINITIVAS-FINALES  
DOCUMENTO DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES, AÑO 2017



## **INDICE GENERAL**

### **1.- INTRODUCCION**

### **2.- OBJETIVO GENERAL**

### **3.- MARCO JURIDICO**

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

#### **a) PERMISOS EDIFICACION OBRA MENOR**

- A1) Ampliación Menor a 100m<sup>2</sup> y Modificación obra Existente que no altere estructura
- A2) Permisos edificación vivienda social y edificaciones anteriores al 31 de julio de 1959

**OBJETIVO**

**ALCANCES**

**DESCRIPCION DEL PROCESO**

**FLUJOGRAMA**

#### **b) PERMISOS EDIFICACION**

**OBJETIVO**

**ALCANCES**

**DESCRIPCION DEL PROCESO**

**FLUJOGRAMA**

#### **c) PERMISOS EDIFICACION Y RECEPCION DEFINITIVA LEY N° 20.898.-**

- C1) Hasta 90m<sup>2</sup> y 140m<sup>2</sup>
- C2) Microempresa y Equipamiento social

**OBJETIVO**

**ALCANCES**

**DESCRIPCION DEL PROCESO**

**FLUJOGRAMA**

### **5.- GLOSARIO**



### 1.- INTRODUCCION

El presente documento denominado Manual de Procedimientos para el otorgamiento de Permisos de Edificación, 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.

### 2.- 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.

### 3.- 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, O.S. N° 75 del 25/05/2001, O.O. 25/06/2001
- Plan Regulador Comunal de Punta Arenas  
(1) Res. N° 80 del 05.12.00 - D. O. 28.12.2016 Gobierno Regional de Magallanes y Antártica Chilena
- Circulares División de Desarrollo Urbano MINVU
- Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades.
- Ley N° 20.898 Establece un procedimiento simplificado para la Regularización de Viviendas de Autoconstrucción.
- Dictámenes de Contraloría General de la Republica, respecto de la materia.



#### 4. DE LOS PERMISOS DE EDIFICACION

##### a) PERMISOS EDIFICACION OBRA MENOR

- A1) Ampliación Menor a 100m<sup>2</sup> y Modificación obra Existente que no altere estructura
- A2) Permisos edificación vivienda social y edificaciones anteriores al 31 de julio de 1959

##### 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.

El Artículo 9° del DFL 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones indica:..."Artículo 9°.- 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 supervisar estas construcciones cuando se contraten con terceros.

Por otra parte el Artículo 116° del DFL 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones indica:..."Artículo 116.- 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.

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

Las construcciones destinadas a equipamiento de salud, educación, seguridad y culto, cuya carga de ocupación sea inferior a 1.000 personas, se entenderán siempre admitidas cuando se emplacen en el área rural y, en estos casos, para la obtención del permiso de edificación requerirán contar con el informe previo favorable a que se refiere el inciso tercero del artículo 55 de esta ley, el que señalará, además de las condiciones de urbanización, las normas urbanísticas aplicables a la edificación. No requerirán permiso las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado, sin



*perjuicio de lo establecido en el inciso final del artículo 55, ni las obras urbanas o rurales de carácter*

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones indica respecto de los Permisos de Obra Menor.

**"Artículo 1.1.2. Definiciones.** *Los siguientes vocablos tienen en esta Ordenanza el significado que se expresa:..... "Obra menor": modificación de edificaciones existentes que no alteran su estructura, con excepción de las señaladas en el artículo 5.1.2. de esta Ordenanza, y las ampliaciones que se ejecuten por una sola vez o en forma sucesiva en el tiempo, hasta alcanzar un máximo de 100 m<sup>2</sup> de superficie ampliada.*

**"Artículo 5.1.4.** *Cuando los propietarios soliciten los permisos que a continuación se indican, el Director de Obras Municipales los concederá previa verificación que se acompañe una declaración simple de dominio del inmueble, además de los antecedentes que para cada caso se expresa, utilizando los procedimientos que contempla este artículo:*

**1. Permiso de Obra Menor.**

**A.** *Cuando las ampliaciones sean calificadas como obras menores, se concederá un Permiso de Ampliación, el que será otorgado por el Director de Obras Municipales, en un plazo máximo de 15 días, para cuyos efectos se deberán presentar los siguientes antecedentes:*

- 1. Solicitud firmada por el propietario y el arquitecto autor del proyecto.*
  - 2. Declaración simple del propietario manifestando ser titular de dominio del predio.*
  - 3. Fotocopia del Certificado de Informaciones Previas.*
  - 4. Declaración simple del arquitecto autor del proyecto, en que señale que la obra menor cumple con las todas las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de esta Ordenanza, cuando corresponda.*
  - 5. Croquis de emplazamiento, a escala, en que se grafique la edificación existente y la obra menor, con indicación de sus distancias hacia los deslindes respectivos, incluyendo los puntos de aplicación de rasantes.*
  - 6. Plano a escala 1: 50, en que se grafique planta general y elevaciones con las cotas mínimas indispensables, que permitan definir los aspectos formales, dimensionales y funcionales de la obra menor con individualización de los recintos y cuadro de superficies.*
  - 7. Especificaciones técnicas resumidas, señalando las partidas más relevantes de la obra.*
- Todos los documentos anteriores, se archivarán conjuntamente con el respectivo expediente de edificación.*

*En estos casos, se deberá pagar el derecho municipal establecido en el número 2 del artículo 130º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.*

**B.** *Cuando las obras menores correspondan a modificaciones de edificaciones existentes que no alteren su estructura, con excepción de las señaladas en el artículo 5.1.2., de esta Ordenanza, el permiso será otorgado por el Director de Obras Municipales, en un plazo máximo de 15 días, contra la presentación de una fotocopia del Certificado de Informaciones Previas y una declaración simple del profesional competente que las hubiere proyectado, en cuanto a que éstas cumplen con la normativa vigente, describiendo las obras, indicando el presupuesto y acompañando un croquis de su ubicación, todo lo cual se*



archivará conjuntamente con el respectivo expediente de edificación. En estos casos, se deberá pagar el derecho municipal establecido en el número 3 del artículo 130º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

**2. Permiso de Obra Menor de ampliaciones de viviendas sociales y de regularización de edificaciones anteriores al 31 de julio de 1959:**

A los permisos para ampliar viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, así como para regularizar edificaciones destinadas a cualquier uso que hayan sido construidas con anterioridad al 31 de julio de 1959, sólo les serán aplicables las disposiciones de los planes reguladores referidas a uso de suelo, zonas de riesgo o protección y declaratorias de utilidad pública.

Asimismo, en estos casos sólo se deberá cumplir con las normas técnicas de habitabilidad y seguridad, con las normas técnicas de estabilidad y con las de instalaciones interiores de electricidad, y, cuando corresponda, de agua potable, alcantarillado y gas, establecidas por los organismos competentes.

Para dicho efecto, deberán presentarse a la Dirección de Obras Municipales los siguientes antecedentes, según se trate de permiso de ampliación de las edificaciones señaladas o de regularización de las edificaciones construidas con anterioridad al 31 de julio de 1959.

**A. Permiso de Obra Menor de Ampliación de Vivienda Social.**

Cuando las ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, cumplan con las disposiciones contempladas en el artículo 6.1.11., de esta Ordenanza, deberá solicitarse un permiso de obra menor de ampliación de vivienda social, el que será otorgado por el Director de Obras Municipales, dentro del plazo establecido para el Permiso de Obra Menor, previo pago de los derechos municipales contemplados en el número 2 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, rebajados, a lo menos, en un 50%, con el sólo mérito de la presentación de los siguientes antecedentes:

1. Solicitud firmada por el propietario y el arquitecto autor del proyecto y declaración simple del propietario manifestando ser titular del dominio del predio, ambos aspectos contenidos en el Formulario Único Nacional respectivo.
  2. Fotocopia del Certificado de Informaciones Previas.
  3. Informe del arquitecto que suscribe el proyecto, que certifique la forma en que la ampliación cumple con las normas señaladas en este numeral, según corresponda.
  4. Croquis de emplazamiento, a escala, en que se grafique la edificación existente y la ampliación.
  5. Plano a escala 1:50, en que se grafique planta general y elevaciones con las cotas mínimas indispensables, que permitan definir los aspectos formales, dimensionales y funcionales de la obra menor con individualización de los recintos y cuadro de superficies.
  6. Especificaciones técnicas resumidas, señalando las partidas más relevantes de la obra.
- El Director de Obras Municipales deberá verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas señaladas en este numeral.

La recepción definitiva de los permisos de obra menor de vivienda social, se tramitará en conformidad a lo dispuesto en el inciso final del artículo 5.2.6., de esta Ordenanza, no pudiendo formularse otras exigencias que las señaladas en dicha disposición.



**B. Regularización de edificaciones construidas con anterioridad al 31 de julio de 1959.**

1. Solicitud firmada por el propietario y el arquitecto y, declaración simple del propietario manifestando ser titular del dominio del predio, ambos aspectos contenidos en el Formulario Único Nacional respectivo.

2. Fotocopia del Certificado de Informaciones Previas.

3. Informe del arquitecto que suscribe el proyecto, que certifique la forma en que la edificación cumple con las normas señaladas en este numeral, según corresponda.

Para efectos del cumplimiento de las normas de estabilidad, podrá adjuntarse un informe complementario de un profesional competente.

4. Croquis de emplazamiento, a escala, en que se grafique la edificación existente y la ampliación.

5. Plano, a escala 1:50, en que se grafique planta general y elevaciones con las cotas mínimas indispensables, que permitan definir los aspectos formales, dimensionales y funcionales de la edificación con individualización de los recintos y cuadro de superficies.

6. Especificaciones técnicas resumidas, señalando las partidas más relevantes de la obra.

7. Formulario único de estadísticas de edificación.

8. Certificado de dotación de servicios sanitarios, instalaciones eléctricas interiores y de gas, cuando proceda.

9. Declaración de instalaciones eléctricas de ascensores y montacargas inscrita por el instalador autorizado en la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, la cual registrará la inscripción y certificado del fabricante o instalador de ascensores indicando que la instalación está conforme a las normas vigentes, dirigido a la Dirección de Obras Municipales respectiva, cuando proceda.

10. Documentación que demuestre la data de la construcción, pudiendo corresponder a medios de prueba gráficos o escritos, tales como planos aprobados, cuentas de servicios, certificados de contribuciones, catastros municipales o de otros organismos públicos o informe realizado por una empresa u organismo certificador que acredite la antigüedad de la construcción.

Las Direcciones de Obras Municipales con el sólo mérito de la presentación de la totalidad de los antecedentes señalados, otorgará, dentro del plazo establecido para el Permiso de Obra Menor, si procediere, el correspondiente certificado de regularización, previo pago de los derechos municipales contemplados en el número 2 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. El Director de Obras Municipales deberá verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas señaladas en este numeral.

**Artículo 5.1.14.** Para el cálculo del pago de los derechos municipales a que se refiere el artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Para determinar la clasificación de las construcciones a que se refiere el artículo 127 de la citada Ley General, se considerará la estructura predominante y la categoría de la edificación o de sus sectores en caso que contemple diferentes categorías.

2. En el caso de unidades repetidas con destino habitacional a que alude el artículo 131º la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las primeras dos unidades repetidas no tendrán derecho a descuento. Las siguientes 3 a 5 unidades tendrán una disminución del



*pago de derechos del 10%; las siguientes 6 a 10 unidades una disminución del 20%; las siguientes 11 a 20 unidades una disminución del 30%; las siguientes 21 a 40 unidades una disminución del 40% y todas las repeticiones siguientes tendrán derecho a una disminución del 50%.*

*En el caso de edificios, la determinación de los pisos tipos que se repiten, se calculará para cada edificio independientemente.*

*3. Para los efectos del pago de los derechos municipales correspondientes, se estará a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción confeccionada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.*

*4. Si en un mismo expediente se solicitan varios trámites o tipos de obras, simultánea o conjuntamente, el pago de los derechos municipales se calculará sobre la base de cada uno de dichos trámites.*

*5. En el caso de modificaciones de proyecto, a que se refiere el número 6 de la mencionada Tabla del artículo 130, el presupuesto se calculará proporcionalmente respecto de la superficie edificada que hubiere modificado su estructura.*

*En caso de aumento de superficies, se cobrará por éstas lo previsto en el número 2 de la misma Tabla.*

*6. Las facilidades de pago en cuotas bimestrales o trimestrales a que se refiere el inciso segundo del artículo 128 de la citada Ley General, serán resueltas por el Director de Obras Municipales. Tratándose de proyectos que se construirán por partes, se podrán acordar facilidades de pago en cuotas relacionadas con la fecha de inicio de cada parte, debiendo, en todo caso, encontrarse pagados los derechos de cada parte antes de su recepción definitiva.*

*7. Una vez concluido el proceso de revisión del expediente por parte de la Dirección de Obras Municipales o cuando se trate de solicitudes que deban resolverse sin más trámite, dicha Dirección deberá emitir el Giro de Ingresos Municipales para el pago de los derechos respectivos.*

*En los casos que un permiso cuente con informe favorable de un Revisor Independiente, los derechos municipales se reducirán en un 30%. Si la Dirección de Obras Municipales hubiere dispuesto la consignación de algún monto al momento de ingresar la solicitud de aprobación del anteproyecto o la solicitud de permiso, dicho monto se descontará del derecho municipal que correspondá por el permiso.*



**DESCRIPCION DEL PROCEDIMIENTO. A1)**

<b>NOMBRE DEL TRAMITE</b>	<b>SOLICITUD DE PERMISO OBRA MENOR</b>
<b>DESCRIPCION DEL TRAMITE</b>	Documento con el cual se autoriza: <ul style="list-style-type: none"><li>• Ampliación Menor a 100m2</li><li>• Modificación obra Existente que no altere estructura.</li></ul>
<b>USUARIO DEL TRAMITE</b>	Persona natural, inmobiliarias, Empresas Constructoras, corredores de Propiedades, Tasadores y Profesionales del área en general
<b>DOCUMENTOS A PRESENTAR</b>	Se deberá presentar al Director de Obras 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. b.- Declaración simple del propietario de ser titular del dominio del predio. c.- Las disposiciones especiales a que se acoge el proyecto, según sea el caso. d.- Los profesionales competentes que intervienen en los proyectos. e.- Si el proyecto consulta, en todo o parte, edificio de uso público. f.- Si cuenta con informe favorable de un Revisor Independiente y la individualización de éste. g.- Si cuenta con informe favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural y la individualización de éste. 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. 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. 3.- Formulario único de estadísticas de edificación. 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. 5.- Informe favorable de Revisor de Proyecto de cálculo Estructural, cuando corresponda su contratación. 6.- Certificado de factibilidad de dación de servicios de agua



potable y alcantarillado, emitido por la empresa de servicios sanitarios correspondiente.

7.- Planos de arquitectura numerados, que deberá contener:

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.

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.

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.

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 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.

e.- Plantas de cubiertas.

f.- Plano de cierre, cuando el proyecto lo consulte.

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.

9.- Plano comparativo de sombras, en caso de acogerse al artículo 2.6.11., de la OGUC.

10.- Proyecto de cálculo estructural cuando corresponda, de acuerdo con el artículo 5.1.7., de la OGUC.

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>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 vecinas.</li></ul> <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></ul>
--	---



Municipalidad de Punta Arenas  
Calle Julio Roca N° 940 - +56-612200617 - +56-612200633 - [dom@e-puntaarenas.cl](mailto:dom@e-puntaarenas.cl)  
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES

	<ul style="list-style-type: none"><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 REALIZA EL TRAMITE	Dirección de Obras Municipales de Lunes a Viernes desde las 8:15 a 13:00 horas, Calle Julio Roca N° 940.
TELEFONO	+56 61 2 200617 - + 56 61 2 200630
EMAIL	<a href="mailto:dom@e-puntaarenas.cl">dom@e-puntaarenas.cl</a>
COSTO DEL TRAMITE	De acuerdo a Artículo 130° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
SERVICIO DEL QUE DEPENDE	DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES DE PUNTA ARENAS



**DESCRIPCION DEL PROCEDIMIENTO. A2]**

<b>NOMBRE DEL TRAMITE</b>	<b>SOLICITUD DE PERMISO OBRA MENOR</b>
<b>DESCRIPCION DEL TRAMITE</b>	Documento con el cual se autoriza: <ul style="list-style-type: none"><li>• Obra menor ampliación vivienda Social</li><li>• Regularización Obra Menor Edificación Año 1959.</li></ul>
<b>USUARIO DEL TRAMITE</b>	Persona natural, Inmobiliarias, Empresas Constructoras, corredores de Propiedades, Tasadores y Profesionales del área en general.
<b>DOCUMENTOS A PRESENTAR</b>	Se deberá presentar al Director de Obras 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. b.- Declaración simple del propietario de ser titular del dominio del predio. c.- Las disposiciones especiales a que se acoge el proyecto, según sea el caso. d.- Los profesionales competentes que intervienen en los proyectos. e.- Si el proyecto consulta, en todo o parte, edificio de uso público. f.- Si cuenta con informe favorable de un Revisor Independiente y la individualización de éste. g.- Si cuenta con informe favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural y la individualización de éste. 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. 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. 3.- Formulario único de estadísticas de edificación. 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. 5.- Informe favorable de Revisor de Proyecto de cálculo Estructural, cuando corresponda su contratación. 6.- Certificado de factibilidad de dación de servicios de agua



potable y alcantarillado, emitido por la empresa de servicios sanitarios correspondiente.

7.- Planos de arquitectura numerados, que deberá contener:

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.

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.

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.

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 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.

e.- Plantas de cubiertas.

f.- Plano de cierre, cuando el proyecto lo consulte.

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.

9.- Plano comparativo de sombras, en caso de acogerse al artículo 2.6.11, de la OGUC.

10.- Proyecto de cálculo estructural cuando corresponda, de acuerdo con el artículo 5.1.7, de la OGUC.

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.



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.

13.- Estudio de Ascensores, cuando corresponda.

Los niveles y superficies declaradas serán responsabilidad del profesional competente, suscriptor del proyecto.

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.

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.

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.

Normas Específicas Asociadas: Artículo 5.1.6 de la OGUC.

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.

La memoria de cálculo deberá contener las indicaciones siguientes:

- Cargas y sobrecargas verticales por metro cuadrado (fijo o móvil).
- Fuerzas horizontales (tales como sollicitaciones sísmicas, viento, empujes laterales, y sus totales por pisos)
- Tensiones admitidas en los materiales y en el terreno y justificación de estas últimas.
- Indicación de las condiciones de medianería y, asimismo, previsiones hechas para resguardar la seguridad de los terrenos y edificaciones vecinas.

Los planos de estructura contendrán los siguientes dibujos:

- 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.



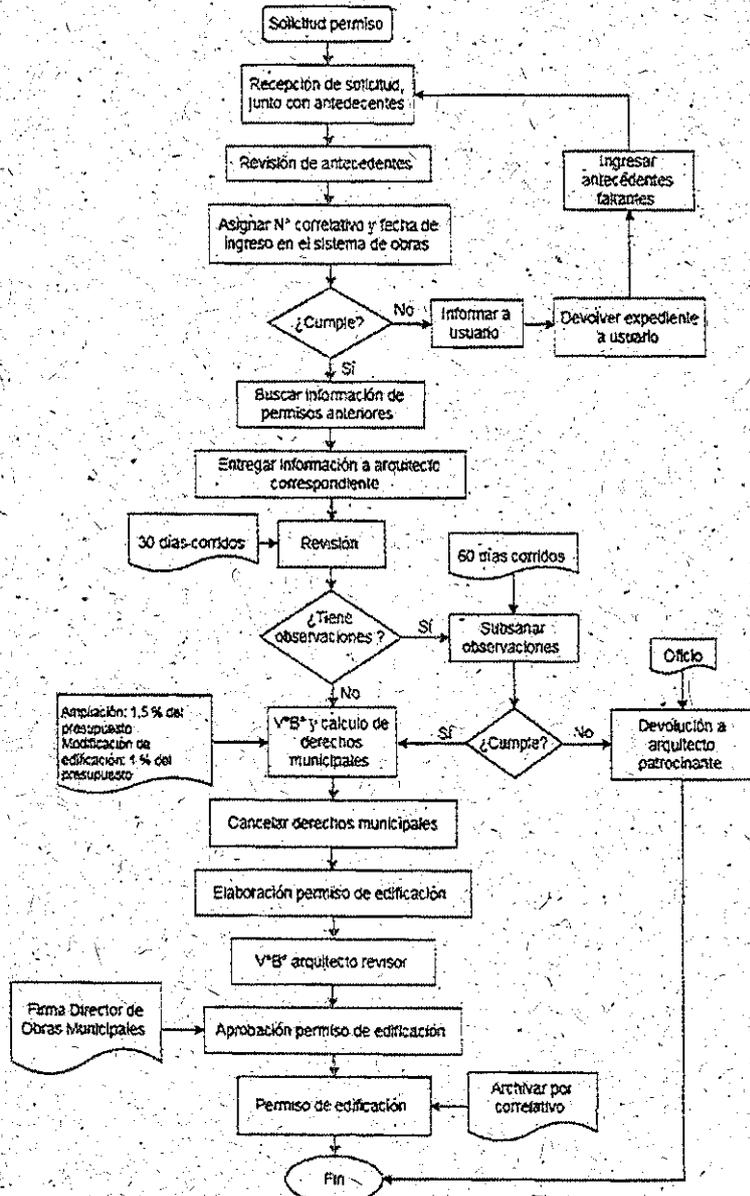
Ilustre Municipalidad de Punta Arenas  
Calle Julio Roca N° 940 – +56-612200617 - +56-612200633 – [dom@e-puntaarenas.cl](mailto:dom@e-puntaarenas.cl)  
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES

	<ul style="list-style-type: none"><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>
<b>HORARIO Y LUGAR DONDE SE REALIZA EL TRAMITE</b>	Dirección de Obras Municipales de Lunes a Viernes desde las 8:15 a 13:00 horas, Calle Julio Roca N° 940.
<b>TELEFONO</b>	+56 61 2 200617 - + 56 61 2 200630
<b>EMAIL</b>	<a href="mailto:dom@e-puntaarenas.cl">dom@e-puntaarenas.cl</a>
<b>COSTO DEL TRAMITE</b>	De acuerdo a Artículo 130° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
<b>SERVICIO DEL QUE DEPENDE</b>	DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES DE PUNTA ARENAS



### FLOJUGRAMA DE PROCEDIMIENTO A1

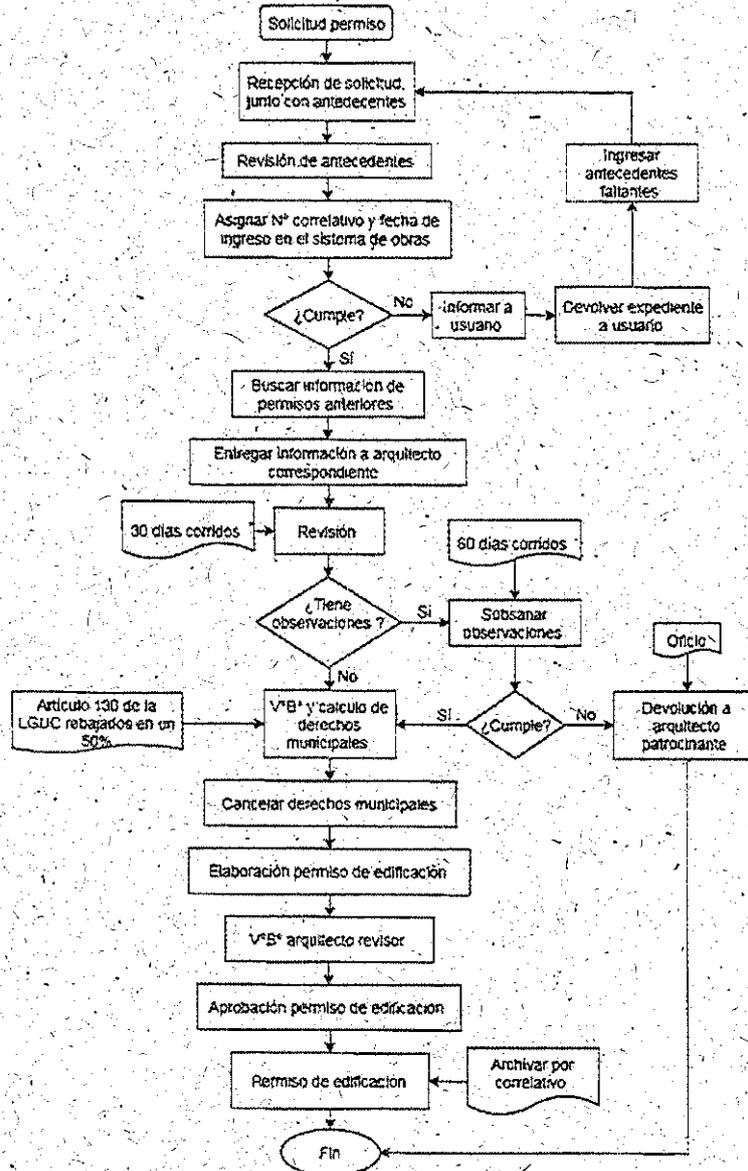
Diagrama de Flujo: Procedimiento Permisos de Edificación para Obras Menores, ampliaciones hasta 100 m<sup>2</sup> (Plazo revisión 15 días)





### FLOJUGRAMA DE PROCEDIMIENTO A2

Diagrama de Flujo: Procedimiento Permisos de Edificación para: Vivienda social y edificaciones  
construidas con anterioridad al 31 de julio de 1989 (Plazo de revisión 30 días)





## b) PERMISOS 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.

El Artículo 9° del DFL 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones indica: "Artículo 9°.- 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 supervisar estas construcciones cuando se contraten con terceros.

Por otra parte el Artículo 116° del DFL 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones indica: "Artículo 116.- 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.

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

Las construcciones destinadas a equipamiento de salud, educación, seguridad y culto, cuya carga de ocupación sea inferior a 1.000 personas, se entenderán siempre admitidas cuando se emplacen en el área rural y, en estos casos, para la obtención del permiso de edificación requerirán contar con el informe previo favorable a que se refiere el inciso tercero del artículo 55 de esta ley, el que señalará, además de las condiciones de urbanización, las normas urbanísticas aplicables a la edificación. No requerirán permiso las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado, sin perjuicio de lo establecido en el inciso final del artículo 55, ni las obras urbanas o rurales de carácter

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones indica respecto de los Permisos de Edificación.



**“Artículo 1.1.2. Definiciones.** Los siguientes vocablos tienen en esta Ordenanza el significado que se expresa:.....

**“Obra nueva”:** la que se construye sin utilizar partes o elementos de alguna construcción preexistente en el predio.....

**“Ampliación”:** aumentos de superficie edificada que se construyen con posterioridad a la recepción definitiva de las obras.

**“Alteración”:** 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.

a) **“Restauración de un inmueble”:** trabajo destinado a restituir o devolver una edificación, generalmente de carácter patrimonial cultural, a su estado original, o a la conformación que tenía en una época determinada.

b) **“Rehabilitación de un inmueble”:** recuperación o puesta en valor de una construcción, mediante obras y modificaciones que, sin desvirtuar sus condiciones originales, mejoran sus cualidades funcionales, estéticas, estructurales, de habitabilidad o de confort.

c) **“Remodelación de un inmueble”:** modificación interior o exterior de una construcción para adecuarla a nuevas condiciones de uso mediante transformación, sustracción o adición de elementos constructivos o estructurales, conservando los aspectos sustanciales o las fachadas del inmueble original.

**“Reparación”:** renovación de cualquier parte de una obra que comprenda un elemento importante para dejarla en condiciones iguales o mejores que las primitivas, como la sustitución de cimientos, de un muro soportante, de un pilar, cambio de la techumbre.

**“Reconstrucción de un inmueble”:** volver a construir total o parcialmente un edificio o reproducir una construcción preexistente o parte de ella que formalmente retoma las características de la versión original.

**“Modificación de proyecto”:** variantes, alteraciones o cambios que se solicite introducir a un proyecto o a una obra de construcción entre la fecha del permiso y la recepción definitiva de las obras, signifiquen o no un aumento de superficie o cambios en la clasificación o destino de las construcciones.

**Artículo 5.1.4.** Cuando los propietarios soliciten los permisos que a continuación se indican, el Director de Obras Municipales los concederá previa verificación que se acompañe una declaración simple de dominio del inmueble, además de los antecedentes que para cada caso se expresa, utilizando los procedimientos que contempla este artículo:

### **3. Permiso de Alteración, Reparación o Reconstrucción.**

Se otorgará permiso para alterar, reparar o reconstruir un edificio, si la intervención aisladamente considerada cumple con todas las exigencias de la presente Ordenanza. Para estos efectos se deberá acompañar planos y especificaciones técnicas de aquellas partes del edificio que sufran cambios con respecto a los antecedentes primitivamente aprobados.

Dichos planos diferenciarán con líneas convencionales las partes no afectadas, las partes nuevas y las que deben demolerse, a fin de poder verificar las condiciones proyectadas de seguridad y habitabilidad. Se acompañará también presupuesto informativo de las obras



*correspondientes. Si la intervención afectare la estructura de la edificación, se deberá acompañar la memoria de cálculo y planos de estructura, suscritos por el profesional competente.*

*La instalación en edificios existentes de ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, deberá cumplir lo establecido en los artículos 4.1.11., y 5.9.5., de esta Ordenanza, en lo que corresponda, además de las respectivas normas técnicas oficiales vigentes. Junto a la respectiva solicitud de permiso se deberán adjuntar los antecedentes señalados en el numeral 13 del artículo 5.1.6., de esta Ordenanza que sean pertinentes.*

*Tratándose de alteraciones consistentes en obras de restauración, rehabilitación o remodelación de edificios ligados a Monumentos Nacionales, inmuebles o zonas de conservación histórica, tal circunstancia deberá declararse en la solicitud, debiendo en estos casos, presentarse la autorización del Consejo de Monumentos Nacionales o de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, según corresponda.*

**Artículo 5.1.6.** *Para la obtención del permiso de edificación de obra nueva se deberán 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 acompañando, según corresponda, los siguientes antecedentes:*

a) *Lista de todos los documentos y planos numerados que conforman el expediente, firmada por el arquitecto proyectista.*

b) *Declaración simple del propietario de ser titular del dominio del predio.*

c) *Las disposiciones especiales a que se acoge el proyecto, en su caso.*

d) *Los profesionales competentes que intervienen en los proyectos.*

e) *Si el proyecto consulta, en todo o parte, edificios de uso público.*

f) *Si cuenta con informe favorable de un Revisor Independiente y la individualización de éste.*

g) *Si cuenta con informe favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural y la individualización de éste.*

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.*

**2.** *Fotocopia del Certificado de Informaciones Previas vigente o bien del que sirvió de base para desarrollar el anteproyecto vigente y de la plancheta catastral si ésta hubiere sido proporcionada.*

**3.** *Formulario único de estadísticas de edificación.*

**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.*

**5.** *Informe favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural, cuando corresponda su contratación.*

**6.** *Certificado de factibilidad de dación de servicios de agua potable y alcantarillado, emitido por la empresa de servicios sanitarios correspondiente. De no existir empresa de servicios sanitarios en el área se deberá presentar un proyecto de agua potable y alcantarillado, aprobado por la autoridad respectiva.*



**7. Planos de arquitectura numerados, que deberán contener:**

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.

b) Emplazamiento de él 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.

c) Planta de todos los pisos, debidamente acotadas, señalando él o los destinos contemplados.

Las cotas deberán ser suficientes para permitir calcular la superficie edificada de cada planta:

d) Cortes y elevaciones que ilustren los puntos más salientes de la edificación, sus pisos y niveles interiores, la línea de suelo natural y la rectificadora del proyecto, las rasantes en sus puntos más críticos con indicación de sus cotas de nivel, 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 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.

e) Planta de cubiertas.

f) Plano de cierre, cuando el proyecto lo consulte.

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.

9. Plano comparativo de sombras, en caso de acogerse al artículo 2.6.11., de la presente Ordenanza.

10. Proyecto de cálculo estructural cuando corresponda de acuerdo con el artículo 5.1.7. de la presente Ordenanza.

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 esta Ordenanza.

12. Levantamiento topográfico, debidamente acotado, con indicación de niveles, suscrito por un profesional o técnico competente y refrendado por el arquitecto proyectista, salvo que dicha información esté incorporada en las plantas de arquitectura.

13. Carpeta de Ascensores e Instalaciones similares, cuando el proyecto contemple dichas instalaciones, la que contendrá a su vez:

a) Plano General de ascensores, montacargas, escaleras o rampas mecánicas, que individualiza cada una de estas instalaciones, en conformidad a lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 5.9.5., de esta Ordenanza.



b) Especificaciones técnicas de cada una de las instalaciones de ascensores, montacargas, escaleras o rampas mecánicas, que corresponda.

c) Estudio de Ascensores, cuando corresponda.

14. Plano de Accesibilidad en caso de edificios a los que se refiere el Artículo 4.1.7., de esta Ordenanza, a una escala adecuada, que grafique el cumplimiento de las normas de accesibilidad universal y discapacidad que correspondan, detallando en éste los datos usados para el cálculo de cada rampa del proyecto incluyendo esquemas en planta y corte, además del trazado y ancho de la ruta accesible, incorporando, según sea el caso, los accesos del edificio, los recintos y áreas del edificio que esta ruta conecta.

Se incorporará además una Memoria de Accesibilidad del proyecto suscrita por el arquitecto a través de la cual se demuestre el cumplimiento de las disposiciones de accesibilidad universal y discapacidad que corresponda al proyecto y otras que se desee incorporar en éste, tendientes al mismo fin.

Los niveles y superficies declaradas serán responsabilidad del profesional competente suscriptor del proyecto.

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.

Respecto de los antecedentes identificados con los números 7., 8. 10. y 11., de este artículo, se agregarán dos nuevas copias, una vez que el expediente se encuentre apto para el otorgamiento del permiso. Igualmente y cuando el proyecto contemple ascensores y otras instalaciones similares, se agregarán dos copias adicionales de la Carpeta señalada en el numeral 13 de este artículo, con todos sus antecedentes.

Los solicitudes de permiso de edificación de las construcciones industriales, de equipamiento, turismo y poblaciones, ubicadas fuera de los límites urbanos, deberán acompañar además de los antecedentes que señala este artículo, los informes favorables de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola Ganadero.

Se entienden incluidos en el permiso de edificación todas las autorizaciones o los permisos necesarios para la ejecución de una obra, tales como permisos de demolición, instalación de faenas, instalación de grúas y similares, cuando se hayan adjuntado los antecedentes respectivos.

Artículo 5.1.8. Todo anteproyecto o proyecto deberá ser firmado conforme a lo dispuesto en el artículo 1.2.2. Cada profesional que intervenga en los proyectos y obras será responsable por los documentos y planos que suscriba, en sus respectivos ámbitos de competencia.

Desde el inicio de la obra, el constructor a cargo deberá mantener en la misma el Libro de Obras a que se refiere el artículo 1.2.7. de esta Ordenanza y disponer de las medidas de gestión y control de calidad a que se refiere el artículo 1.2.9. Ambos documentos deberán presentarse ante la Dirección de Obras Municipales al momento de la recepción de las obras.

El constructor y el inspector técnico, en su caso, deberán suscribir el Libro de Obras al dar inicio a los trabajos de construcción del proyecto.



**Artículo 5.1.14.** Para el cálculo del pago de los derechos municipales a que se refiere el artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Para determinar la clasificación de las construcciones a que se refiere el artículo 127 de la citada Ley General, se considerará la estructura predominante y la categoría de la edificación o de sus sectores en caso que contemple diferentes categorías.

2. En el caso de unidades repetidas con destino habitacional a que alude el artículo 131º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las primeras dos unidades repetidas no tendrán derecho a descuento. Las siguientes 3 a 5 unidades tendrán una disminución del pago de derechos del 10%; las siguientes 6 a 10 unidades una disminución del 20%; las siguientes 11 a 20 unidades una disminución del 30%; las siguientes 21 a 40 unidades una disminución del 40% y todas las repeticiones siguientes tendrán derecho a una disminución del 50%.

En el caso de edificios, la determinación de los pisos tipos que se repiten, se calculará para cada edificio independientemente.

3. Para los efectos del pago de los derechos municipales correspondientes, se estará a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción confeccionada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

4. Si en un mismo expediente se solicitan varios trámites o tipos de obras, simultánea o conjuntamente, el pago de los derechos municipales se calculará sobre la base de cada uno de dichos trámites.

5. En el caso de modificaciones de proyecto, a que se refiere el número 6 de la mencionada Tabla del artículo 130, el presupuesto se calculará proporcionalmente respecto de la superficie edificada que hubiere modificado su estructura.

En caso de aumento de superficies, se cobrará por éstas lo previsto en el número 2 de la misma Tabla.

6. Las facilidades de pago en cuotas bimestrales o trimestrales a que se refiere el inciso segundo del artículo 128 de la citada Ley General, serán resueltas por el Director de Obras Municipales. Tratándose de proyectos que se construirán por partes, se podrán acordar facilidades de pago en cuotas relacionadas con la fecha de inicio de cada parte, debiendo, en todo caso, encontrarse pagados los derechos de cada parte antes de su recepción definitiva.

7. Una vez concluido el proceso de revisión del expediente por parte de la Dirección de Obras Municipales o cuando se trate de solicitudes que deban resolverse sin más trámite, dicha Dirección deberá emitir el Giro de Ingresos Municipales para el pago de los derechos respectivos.

En los casos que un permiso cuente con informe favorable de un Revisor Independiente, los derechos municipales se reducirán en un 30%. Si la Dirección de Obras Municipales hubiere dispuesto la consignación de algún monto al momento de ingresar la solicitud de aprobación del anteproyecto o la solicitud de permiso, dicho monto se descontará del derecho municipal que corresponda por el permiso.



**Artículo 5.1.15.** *En la solicitud de permiso de edificación se incluirá un informe sobre la calidad del subsuelo o sobre posibles riesgos provenientes de las áreas circundantes y las medidas de protección que se adoptarán, en su caso, si lo hubiere requerido el Director de Obras Municipales en el Certificado de Informaciones Previas.*

**Artículo 5.1.16.** *Una vez pagados los derechos determinados por el Director de Obras Municipales se entregará al interesada, dentro de los tres días hábiles siguientes a aquél en que se efectuó el pago, un cartón con la identificación del permiso y de los profesionales competentes, un ejemplar de la boleta del permiso, del proyecto y su respectivo legajo de antecedentes, sin perjuicio del timbraje de otras copias que se soliciten. Otro ejemplar similar se archivará en la Dirección de Obras Municipales. Se agregarán a este legajo, al momento de la recepción de las respectivas obras, los antecedentes y certificados a que se refiere el artículo 5.2.6.*

*El cartón identificatorio del permiso señalado en el inciso anterior deberá ubicarse, debidamente protegido, en lugar visible en el frente de la obra.*

*Será responsabilidad del constructor mantener en el lugar de la obra, durante todo el tiempo de ejecución de ésta, a disposición de los profesionales competentes y de los inspectores de la Dirección de Obras Municipales, un legajo completo de antecedentes, la copia de la boleta de permiso, el Libro de Obras y el documento en que conste la formulación de las medidas de gestión y control de calidad que se adoptarán durante la construcción de la obra.*



**DESCRIPCION DEL PROCEDIMIENTO.**

NOMBRE DEL TRAMITE	SOLICITUD DE PERMISO DE EDIFICACION
DESCRIPCION DEL TRAMITE	Documento con el cual se autoriza: <ul style="list-style-type: none"><li>• Obra nueva</li><li>• Ampliación mayor a 100 m2</li><li>• Alteración</li><li>• Reparación</li><li>• Reconstrucción</li><li>• Modificación de Proyecto</li></ul>
USUARIO 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 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. b.- Declaración simple del propietario de ser titular del dominio del predio. c.- Las disposiciones especiales a que se acoge el proyecto, según sea el caso. d.- Los profesionales competentes que intervienen en los proyectos. e.- Si el proyecto consulta, en todo o parte, edificio de uso público. f.- Si cuenta con informe favorable de un Revisor Independiente y la individualización de éste. g.- Si cuenta con informe favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural y la individualización de éste. 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. 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. 3.- Formulario único de estadísticas de edificación. 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.

5.- Informe favorable de Revisor de Proyecto de cálculo Estructural, cuando corresponda su contratación.

6.- Certificado de factibilidad de dación de servicios de agua potable y alcantarillado, emitido por la empresa de servicios sanitarios correspondiente.

7.- Planos de arquitectura numerados, que deberá contener:

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.

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.

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.

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 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.

e.- Plantas de cubiertas.

f.- Plano de cierre, cuando el proyecto lo consulte.

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.

9.- Plano comparativo de sombras, en caso de acogerse al artículo 2.6.11., de la OGUC.



10.- Proyecto de cálculo estructural cuando corresponda, de acuerdo con el artículo 5.1.7., de la OGUC.

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.

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.

13.- Estudio de Ascensores, cuando corresponda.

Los niveles y superficies declaradas serán responsabilidad del profesional competente, suscriptor del proyecto.

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.

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.

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.

Normas Específicas Asociadas: Artículo 5.1.6 de la OGUC.

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.

La memoria de cálculo deberá contener las indicaciones siguientes:

- Cargas y sobrecargas verticales por metro cuadrado (fijo o móvil).
- Fuerzas horizontales (tales como solicitaciones sísmicas, viento, empujes laterales, y sus totales por pisos)
- Tensiones admitidas en los materiales y en el terreno y justificación de estas últimas.
- Indicación de las condiciones de medianería y, asimismo, previsiones hechas para resguardar la seguridad de los terrenos y edificaciones vecinas.

Los planos de estructura contendrán los siguientes dibujos:

- Plantas de fundaciones y de cada piso o grupo de pisos



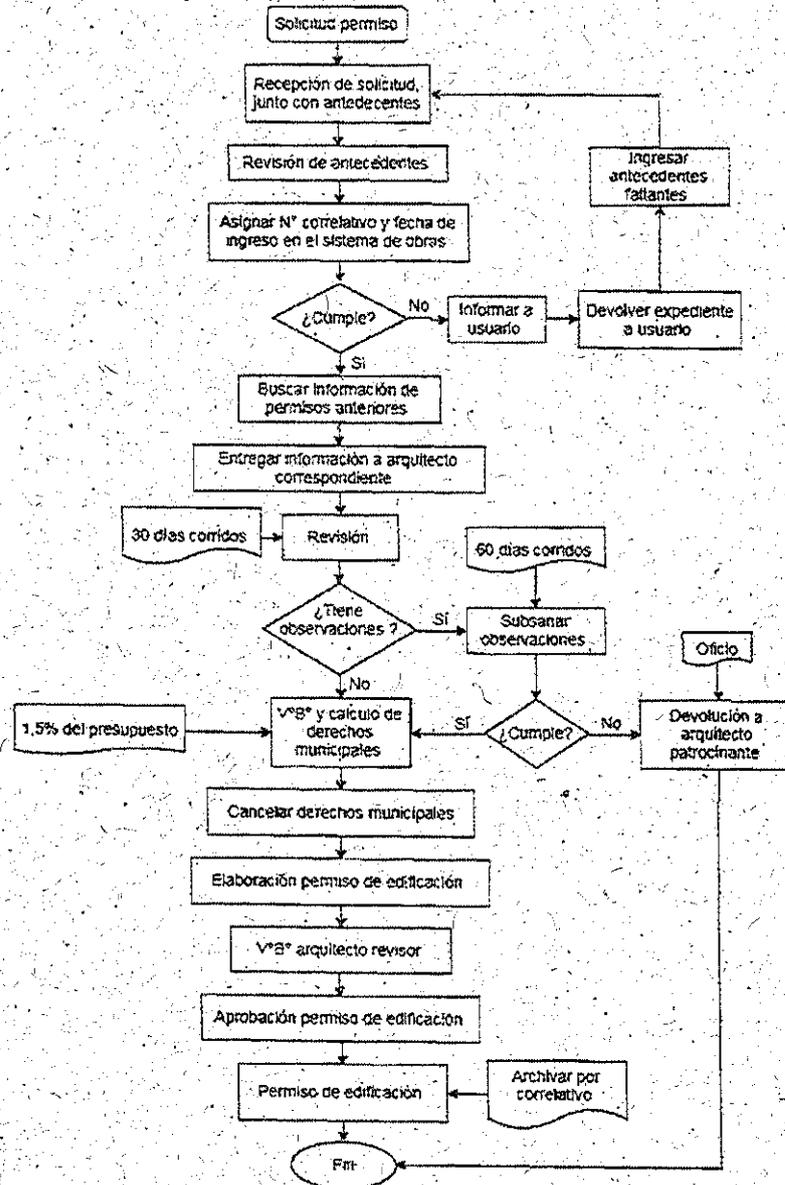
Ilustre Municipalidad de Punta Arenas  
Calle Julio Roca N° 940 -- +56-612200617 - +56-612200633 - [dom@e-puntaarenas.cl](mailto:dom@e-puntaarenas.cl)  
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES

	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"><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>
<b>HORARIO Y LUGAR DONDE SE REALIZA EL TRAMITE</b>	Dirección de Obras Municipales de Lunes a Viernes desde las 8:15 a 13:00 horas, Calle Julio Roca N° 940.
<b>TELEFONO</b>	+56 61 2 200617- + 56 61 2 200630
<b>EMAIL</b>	<a href="mailto:dom@e-puntaarenas.cl">dom@e-puntaarenas.cl</a>
<b>COSTO DEL TRAMITE</b>	De acuerdo a Artículo 130° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
<b>SERVICIO DEL QUE DEPENDE</b>	DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES DE PUNTA ARENAS



### FLOJUGRAMA DE PROCEDIMIENTO

Diagrama de Flujo: Procedimiento Permisos de Edificación para : obra nueva, ampliación mayor a 100 m<sup>2</sup> (Plazo revisión 30 días)





**c) PERMISOS EDIFICACION Y RECEPCION DEFINITIVA LEY N° 20.898.-**

**c1) Hasta 90m2 y 140m2**

**c2) Microempresa Inofensiva, y Equipamiento social**

**OBJETIVO.-**

Determinar un procedimiento administrativo orientado al cumplimiento de la normativa urbanística establecida en la Ley n° 20.898, tendientes al otorgamiento de los permisos de edificación y recepción definitiva en un solo acto, para las edificaciones indicadas en el encabezado, estableciendo un procedimiento simplificado para la regularización de viviendas de autoconstrucción.

**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.

El Artículo 9° del DFL 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones indica: "Artículo 9°.- 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.

La Ley N° 20.898, establece las siguientes características y requisitos para acceder a su beneficio para las viviendas de hasta 90m2 y 140m2:

Artículo 1º.- *Los propietarios de viviendas que no cuenten con recepción definitiva, total o parcial, emplazadas en áreas urbanas o rurales, podrán, dentro del plazo de tres años contado desde la publicación de esta ley, obtener los permisos de edificación y de recepción definitiva, siempre que las viviendas cumplan, además, los siguientes requisitos:*

- 1) *Haber sido construídas antes de la publicación de esta ley.*
- 2) *No estar emplazadas en áreas de riesgo o protección, en terrenos declarados de utilidad pública o en bienes nacionales de uso público. Tratándose de áreas urbanas, deberán estar emplazadas en suelo que admita el uso residencial.*
- 3) *Tener un avalúo fiscal de hasta 1.000 unidades de fomento. El avalúo se acreditará con el certificado otorgado por el Servicio de Impuestos Internos.*
- 4) *Tener una superficie cuyos recintos habitables, incluidos baños y cocina, no exceda de 90 metros cuadrados.*
- 5) *No tener, a la fecha de ingreso de la solicitud de regularización, reclamaciones escritas pendientes por incumplimiento de normas urbanísticas ante la dirección de obras municipales o el juzgado de policía local respectivo.*



6) Cumplir con las normas que se indican a continuación, para garantizar la habitabilidad, seguridad y estabilidad de las viviendas, y con aquellas aplicables a las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, que correspondan:

**MATERIA NORMAS DE HABITABILIDAD**

**Altura:** La altura mínima de piso a cielo, medida en obra terminada, que debe ser de 2,30 metros, podrá ser rebajada hasta 2,0 metros. La medida vertical mínima de obra terminada en pasadas peatonales bajo vigas o instalaciones horizontales de 2,0 metros podrá ser rebajada hasta en un 10%.

**Terminación:** El estándar de terminaciones no podrá ser inferior al Interior definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para una obra gruesa habitable.

**Ventilación:** Los locales habitables deberán tener, al menos, una ventana que permita la entrada de aire y luz del exterior. Sin embargo, se admitirán ventanas fijas selladas siempre que se contemplen ductos de ventilación adecuados y que no se trate de dormitorios o recintos en los que se consulten artefactos de combustión de cualquier tipo.

No obstante lo anterior, los baños, cocinas y lavaderos, cuando no contemplen ventana al exterior que permita la renovación de aire, deberán ventilarse mediante un ducto, individual o colectivo, de sección libre no interrumpida de, al menos, 0,16 m<sup>2</sup>. La dimensión señalada podrá reducirse en caso de contemplarse tiroje forzado.

**MATERIA NORMAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS**

**Resistencia al Fuego:** Las viviendas aisladas, pareadas o continuas, de hasta dos pisos, cuya superficie edificada sea inferior o igual a 90 m<sup>2</sup>, tendrán una resistencia al fuego a lo menos F-15 en todos sus elementos y componentes soportantes, siempre que el muro de adosamiento o muro divisorio, según corresponda, cumpla con las exigencias de muros divisorios entre unidades de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**Adosamientos:** Tratándose de edificaciones adosadas al deslinde, el muro de adosamiento deberá llegar hasta la cubierta del cuerpo adosado con resistencia al fuego F-60. Además, el adosamiento deberá contemplar un sistema de evacuación de aguas lluvia que no afecte a los predios vecinos.

**MATERIA NORMAS DE ESTABILIDAD**

**Cálculo Estructural:** No se exigirá proyecto de cálculo estructural en los casos que a continuación se indica:

- a) Viviendas de estructura de madera, de un máximo de dos pisos, con entramados de pisos de madera, cuyas habitaciones no tengan más de 3,0 metros de distancia entre apoyos.
- b) Viviendas de estructura de albañilería armada o reforzada, o de hormigón armado, de un máximo de un piso, cuyas habitaciones no tengan más de 3,0 metros de distancia entre apoyos.
- c) Viviendas de estructura en primer piso de albañilería armada o reforzada, o de hormigón armado, de un máximo de dos pisos con entramados de pisos de madera, cuyas habitaciones no tengan más de 3,0 metros de distancia entre apoyos, siempre que la estructura del segundo piso sea liviana.



*En estos casos el profesional competente deberá declarar que la obra reúne las condiciones de estabilidad, respecto del tipo de construcción de que se trate, o que cumple con las condiciones mínimas de los elementos de construcción no sometidos a cálculo de estabilidad, exigidas en el Capítulo 6 del Título 5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que les sean aplicables.*

*Artículo 2º.- Los propietarios deberán presentar ante la dirección de obras municipales respectiva una solicitud de permiso y recepción simultánea, acompañando los siguientes documentos:*

- a) Declaración simple del propietario, en que señale ser titular del dominio del inmueble y que no existen respecto de dicho bien raíces reclamaciones a que se refiere el número 5) del artículo 1º de esta ley.*
- b) Especificaciones técnicas resumidas, un croquis de ubicación y un plano de emplazamiento a escala 1:500; planos a escala 1:50 que grafiquen todas las plantas, la elevación principal y un corte representativo, señalando las medidas y superficie de la vivienda existente; y un cuadro de superficie total construida y superficie de terreno, todos suscritos por un arquitecto o profesional competente.*
- c) Informe del arquitecto o de un profesional competente que certifique que la vivienda cumple con las normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad e instalaciones interiores señaladas en el número 6), y que no se emplaza en los terrenos a que se refiere el número 2), ambas del artículo 1º de la presente ley.*

*Este informe deberá acompañar los antecedentes que permitan corroborar que la vivienda existía a la fecha de publicación de esta ley, considerándose como tales cualquier medio gráfico o documental, por ejemplo, planos aprobados, cuentas de servicios, certificados de contribuciones, catastros municipales o de otros organismos públicos, o antecedentes de similar naturaleza.*

*Para estos efectos, se entenderá por profesionales competentes cualquiera de los señalados en el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, contenida en el decreto con fuerza de ley N° 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, promulgado el año 1975 y publicado el año 1976, quienes acreditarán dicha calidad mediante la correspondiente patente profesional.*

- d) Certificado de avalúo otorgado por el Servicio de Impuestos Internos.*

*La dirección de obras municipales, dentro de los noventa días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud, revisará exclusivamente el cumplimiento de las normas urbanísticas a que se refiere el número 2) del artículo 1º de esta ley y, con el sólo mérito de los documentos a que alude el presente artículo, otorgará el correspondiente certificado de regularización, si fuere procedente.*

*Las regularizaciones que se efectúen de conformidad a este artículo pagarán los derechos municipales establecidos en el numeral 2 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, rebajados en 75% cuando el valor de la construcción no supere las 400 unidades de fomento y en un 50% cuando exceda esa cantidad. Si el propietario de la vivienda a regularizar tiene 65 años de edad o más, o si uno de los residentes de la misma estuviere inscrito en el Registro Nacional de la Discapacidad al que se refieren los artículos 55 y 56 de la ley N° 20.422, la exención será de un 100% de los derechos municipales. La*



edad del propietario de la vivienda se acreditará con la cédula de identidad y la discapacidad con la inscripción en el Registro Nacional de Discapacidad.

Artículo 3º.- El procedimiento regulado por el presente Título podrá ser utilizado por propietarios de viviendas que tengan una superficie cuyos recintos habitables, incluidos baños y cocina, no exceda de 140 metros cuadrados, siempre que su avalúo fiscal no supere las 2.000 unidades de fomento, emplazadas en áreas urbanas y rurales, salvo, en este último caso, que las viviendas se hubieren construido en subdivisiones aprobadas conforme al decreto ley N° 3.516, del Ministerio de Agricultura, promulgado y publicado el año 1980.

Las viviendas deberán cumplir, asimismo, con los requisitos señalados en los numerales 1), 2) y 5) del artículo 1º de la presente ley, con las normas de habitabilidad, estabilidad y seguridad, establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, contenida en el decreto supremo N° 47, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, promulgado y publicado el año 1992, con aquellas aplicables a las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, que correspondan, además de todas las normas urbanísticas que deriven de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de su Ordenanza General y de los instrumentos de planificación territorial respectivos, exceptuándose lo referido a lo siguiente:

- a) Antejardines.
- b) Exigencia de estacionamientos.
- c) Altura de cierras, los que en todo caso no podrán superar los 2,2 metros de altura.
- d) Adosamientos, siempre y cuando cumplan con la resistencia al fuego y altura establecida para estos efectos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en lo correspondiente.
- e) Coeficiente de constructibilidad, siempre y cuando la construcción no supere los dos pisos de altura, incluyendo mansardas.
- f) Coeficiente de ocupación de suelo o pisos superiores, siempre que éste no sea superior a 0,8.

Los propietarios que se acojan a este procedimiento deberán presentar ante la dirección de obras municipales respectiva una solicitud de permiso y recepción simultánea, acompañando los siguientes documentos:

- a) Los señalados en los literales a), b), c) y d) del inciso primero del artículo 2º de la presente ley.
- b) Proyecto de cálculo estructural, cuando corresponda, según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- c) Formulario único de estadísticas de edificación.

La regularización se otorgará conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2º de esta ley.

Las regularizaciones que se efectúen de conformidad al presente artículo pagarán los derechos municipales establecidos en el numeral 2 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.



La Ley N° 20.898, establece las siguientes características y requisitos para acceder a su beneficio para la Regularización de edificaciones destinadas a Microempresas Inofensivas o Equipamiento Social:

**Artículo 4º.-** Los propietarios de edificaciones emplazadas en áreas urbanas o rurales, destinadas a microempresas inofensivas o a equipamiento social, que hayan sido construidas con o sin permiso de edificación y que no cuenten con recepción definitiva o que hayan materializado de hecho el cambio de destino de las edificaciones existentes en forma no concordante con los usos de suelo permitidos por los planes reguladores, podrán, dentro del plazo de tres años contado desde la publicación de esta ley, regularizar su situación cumpliendo con las disposiciones contenidas en el presente Título.

**Artículo 5º.-** Para acogerse a los beneficios de este Título, las edificaciones deberán cumplir los siguientes requisitos:

- 1) Haber sido construidas antes de la publicación de esta ley.
- 2) No estar emplazadas en áreas de riesgo o protección, en terrenos declarados de utilidad pública o en bienes nacionales de uso público. Si la actividad se desarrolla en un pasaje, no podrá afectarse el libre tránsito y circulación de los vecinos.
- 3) Tener una superficie edificada en el predio inferior a igual a 250 metros cuadrados, tratándose de las microempresas inofensivas, o inferior o igual a 400 metros cuadrados, en el caso de los equipamientos sociales.
- 4) No tener, a la fecha de ingreso de la solicitud de regularización, reclamaciones escritas pendientes por incumplimiento de normas urbanísticas ante la dirección de obras municipales o el juzgado de policía local respectivo.
- 5) Cumplir con las normas que se indican a continuación, para garantizar la habitabilidad, seguridad y estabilidad, y con aquellas aplicables a las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, que correspondan:

**MATERIA NORMAS DE HABITABILIDAD**

**Altura:** La altura mínima de piso a cielo, medida en obra terminada, que debe ser de 2,30 metros, podrá ser rebajada hasta 2,0 metros. La medida vertical mínima de obra terminada en pasadas peatonales bajo vigas o instalaciones horizontales de 2,0 metros podrá ser rebajada hasta en un 10%.

**Terminación Interior:** El estándar de terminaciones no podrá ser inferior al definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para una obra gruesa habitable.

**Ventilación:** Los locales habitables deberán tener, al menos, una ventana que permita la entrada de aire y luz del exterior. Sin embargo, se admitirán ventanas fijas selladas siempre que se contemplen ductos de ventilación adecuados y que no se trate de dormitorios o recintos en los que se consulten artefactos de combustión de cualquier tipo. No obstante lo anterior, los baños, cocinas y lavaderos, cuando no contemplen ventana al exterior que permita la renovación de aire, deberán ventilarse mediante un ducto, individual o colectivo, de sección libre no interrumpida de, al menos, 0,16 m<sup>2</sup>; La dimensión señalada podrá reducirse en caso de contemplarse tiraje forzado. Para locales habitables que acojan actividades productivas o comerciales, se aplicará el área de aberturas de ventilación mínima establecida en el artículo 4.1.4., de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.



**MATERIA NORMAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS**

**Resistencia al Fuego:** Las edificaciones destinadas a microempresas inofensivas de hasta 250 m<sup>2</sup> y aquellas destinadas a equipamiento social de hasta 400 m<sup>2</sup>, de un máximo de dos pisos, tendrán una resistencia al fuego o lo menos F-30 en todos sus elementos y componentes soportantes, siempre que el muro de adosamiento o muro divisorio, según corresponda, cumpla con las exigencias de muros divisorios entre unidades de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**Adosamientos:** Tratándose de edificaciones adosadas al deslinde, el muro de adosamiento deberá llegar hasta la cubierta del cuerpo adosado con resistencia al fuego F-60. Además, el adosamiento deberá contemplar un sistema de evacuación de aguas lluvia que no afecte a los predios vecinos.

**MATERIA NORMAS DE SEGURIDAD**

**Condiciones generales de seguridad:** Las edificaciones destinadas a microempresas inofensivas o de equipamiento social deberán cumplir con lo dispuesto en el Capítulo 2, sobre condiciones generales de seguridad, del Título 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**MATERIA NORMAS DE ESTABILIDAD**

**Cálculo Estructural:** No se exigirá proyecto de cálculo estructural, siempre que la edificación tenga una estructura de madera, albañilería armada o reforzada o de hormigón armado, que no supere un piso de altura, y que la distancia entre cualquiera de sus apoyos no sea de más de 3,0 metros, debiendo adicionalmente el profesional competente dejar constancia de que la obra reúne las condiciones de estabilidad exigidas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones respecto del tipo de construcción de que se trate.

**Artículo 6º.-** Los propietarios deberán presentar ante la dirección de obras municipales respectiva una solicitud de permiso y recepción simultánea, acompañando los siguientes documentos:

a) Declaración simple del propietario, en que señale ser titular del dominio del inmueble y que no existen respecto de dicho bien raíz las reclamaciones a que se refiere el número 4) del artículo 5º de esta ley.

b) Especificaciones técnicas resumidas, un plano de emplazamiento a escala 1:500 y un plano escala 1:50, salvo que el director de obras municipales autorice una escala distinta, que grafique la planta, la elevación principal y cortes representativos, señalando las medidas y superficie de la edificación existente, y un cuadro de superficie total construida y superficie del terreno, todos suscritos por un arquitecto o profesional competente.

c) Informe del arquitecto o de un profesional competente que certifique que la edificación cumple con las normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad e instalaciones interiores señaladas en el número 5), y que no se emplaza en los terrenos a que se refiere el número 2), ambos del artículo 5º de la presente ley.

Este informe deberá acompañar los antecedentes que permitan corroborar que la edificación a regularizar existía a la fecha de publicación de esta ley, considerándose como tales cualquier medio gráfico o documental, por ejemplo, planos aprobados, cuentas de



*servicios, certificados de contribuciones, catastros municipales o de otros organismos públicos, o antecedentes de similar naturaleza.*

*Para estos efectos, se entenderá por profesionales competentes cualquiera de los señalados en el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, quienes acreditarán dicha calidad mediante la correspondiente patente profesional.*

*d) Tratándose de microempresas, deberá acompañarse el certificado de calificación de actividad inofensiva, en conformidad a lo dispuesto en el artículo siguiente.*

*Artículo 7º.- Para los efectos de este Título, se entenderá por microempresa toda actividad productiva, comercial o de servicios, excluidas las de salud, de educación y de expendio de alcoholes a que se refiere el artículo 3º de la ley N° 19.925.*

*Se entenderá como inofensiva aquella microempresa que no produce daños ni molestias a las personas, comunidad o entorno, controlando y neutralizando los efectos del proceso productivo o de acopio, siempre dentro del propio predio e instalaciones, resultando su funcionamiento inocuo, lo que será certificado por la autoridad sanitaria correspondiente o quien ella designe.*

*Asimismo, para efectos de lo dispuesto en este Título, se entiende por equipamiento social las edificaciones destinadas principalmente a actividades comunitarias, tales como: sedes de juntas de vecinos, centros de actividades religiosas incluidos sus templos, centros de madres, clubes sociales y locales comunitarios.*

*Los municipios que en conformidad a este Título regularicen las construcciones destinadas a microempresas deberán otorgar las patentes correspondientes.*

*Artículo 8º.- La dirección de obras municipales, dentro de los ciento ochenta días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud, revisará exclusivamente el cumplimiento de las normas urbanísticas a que se refiere el número 2) del artículo 5º de esta ley y, con el solo mérito de los documentos a que alude el artículo 6º, otorgará el correspondiente certificado de regularización, si fuere procedente.*

*Las regularizaciones que se efectúen de conformidad al presente Título pagarán los derechos municipales establecidos en el numeral 2 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.*

*Artículo 13.- Los profesionales que certifiquen el cumplimiento de las normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad e instalaciones interiores establecidas en esta ley responderán por la veracidad de sus informes y les serán aplicables las responsabilidades contempladas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.*



**DESCRIPCION DEL PROCEDIMIENTO C1)**

<b>NOMBRE DEL TRAMITE</b>	<b>SOLICITUD DE PERMISO DE EDIFICACION Y RECEPCION DEFINITIVA LEY 20.898 VIVIENDAS HASTA 90M2 – 140M2</b>
<b>DESCRIPCION DEL TRAMITE</b>	Documento con el cual se autoriza: <ul style="list-style-type: none"><li>• Regularización de Viviendas, Hasta 1000UF y 90m2</li><li>• Regularización de Viviendas, Hasta 2000UF y 140m2</li></ul>
<b>USUARIO DEL TRAMITE</b>	Persona natural, Inmobiliarias, Empresas Constructoras, corredores de Propiedades, Tasadores y Profesionales del área en general
<b>DOCUMENTOS A PRESENTAR</b>	Se deberá presentar al Director de Obras 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. b.- Declaración simple del propietario, de ser titular del dominio del predio. c.- Las disposiciones especiales a que se acoge el proyecto, según sea el caso. d.- Los profesionales competentes que intervienen en los proyectos. e.- Si el proyecto consulta, en todo o parte, edificio de uso público. f.- Si cuenta con informe favorable de un Revisor Independiente y la individualización de éste. g.- Si cuenta con informe favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural y la individualización de éste. 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. 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. 3.- Formulario único de estadísticas de edificación. 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. 5.- Informe favorable de Revisor de Proyecto de cálculo Estructural, cuando corresponda su contratación. 6.- Certificado de factibilidad de dación de servicios de agua



potable y alcantarillado, emitido por la empresa de servicios sanitarios correspondiente.

7.- Planos de arquitectura numerados, que deberá contener:

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.

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.

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.

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 se aplicarán las rasantes respectivas a la edificación aislada que se permita sobre ella. Los cortes incluirán las escaleras y ascensores si los hubiera, las cotas verticales principales y la altura libre bajo las vigas.

e.- Plantas de cubiertas.

f.- Plano de cierre, cuando el proyecto lo consulte.

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.

9.- Plano comparativo de sombras, en caso de acogerse al artículo 2.6.11., de la OGUC.

10.- Proyecto de cálculo estructural cuando corresponda, de acuerdo con el artículo 5.1.7., de la OGUC.

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>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><b>Normas Específicas Asociadas:</b> 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 sollicitaciones 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 vecinas.</li></ul> <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></ul>
--	--



Ilustre Municipalidad de Punta Arenas  
Calle Julio Roca N° 940 - +56-612200617 - +56-612200633 - [dom@e-puntaarenas.cl](mailto:dom@e-puntaarenas.cl)  
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES

	<ul style="list-style-type: none"><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 REALIZA EL TRAMITE	Dirección de Obras Municipales de Lunes a Viernes desde las 8:15 a 13:00 horas, Calle Julio Roca N° 940.
TELEFONO	+56 61 2 200617 - + 56 61 2 200630
EMAIL	<a href="mailto:dom@e-puntaarenas.cl">dom@e-puntaarenas.cl</a>
COSTO DEL TRAMITE	De acuerdo a Artículo 130° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
SERVICIO DEL QUE DEPENDE	DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES DE PUNTA ARENAS



**DESCRIPCION DEL PROCEDIMIENTO C2)**

<b>NOMBRE DEL TRAMITE</b>	SOLICITUD DE PERMISO DE EDIFICACION Y RECEPCION DEFINITIVA LEY 20.898 MICROEMPRESA INOFENSIVA Y EQUIPAMIENTO SOCIAL
<b>DESCRIPCION DEL TRAMITE</b>	Documento con el cual se autoriza: <ul style="list-style-type: none"><li>• Regularización de Microempresa Inofensiva Hasta 250m2</li><li>• Regularización de Equipamiento Social Hasta 140m2</li></ul>
<b>USUARIO DEL TRAMITE</b>	Persona natural, Inmobiliarias, Empresas Constructoras, corredores de Propiedades, Tasadores y Profesionales del área en general
<b>DOCUMENTOS A PRESENTAR</b>	Se deberá presentar al Director de Obras 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. b.- Declaración simple del propietario de ser titular del dominio del predio. c.- Las disposiciones especiales a que se acoge el proyecto, según sea el caso. d.- Los profesionales competentes que intervienen en los proyectos. e.- Si el proyecto consulta, en todo o parte, edificio de uso público. f.- Si cuenta con informe favorable de un Revisor Independiente y la individualización de éste. g.- Si cuenta con informe favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural y la individualización de éste. 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. 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. 3.- Formulario único de estadísticas de edificación. 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. 5.- Informe favorable de Revisor de Proyecto de cálculo Estructural, cuando corresponda su contratación.



- 6.- Certificado de factibilidad de dación de servicios de agua potable y alcantarillado, emitido por la empresa de servicios sanitarios correspondiente.
- 7.- Planos de arquitectura numerados, que deberá contener:
- 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.
  - 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.
  - 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.
  - 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 distanciamentos 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 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.
  - e.- Plantas de cubiertas.
  - f.- Plano de cierre, cuando el proyecto lo consulte.
- 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.
- 9.- Plano comparativo de sombras, en caso de acogerse al artículo 2.6.11., de la OGUC.
- 10.- Proyecto de cálculo estructural cuando corresponda, de acuerdo con el artículo 5.1.7., de la OGUC.
- 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.

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.

13.- Estudio de Ascensores, cuando corresponda.

Los niveles y superficies declaradas serán responsabilidad del profesional competente, suscriptor del proyecto.

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.

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.

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.

Normas Específicas Asociadas: Artículo 5.1.6 de la OGUC.

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.

La memoria de cálculo deberá contener las indicaciones siguientes:

- Cargas y sobrecargas verticales por metro cuadrado (fijo o móvil).
- Fuerzas horizontales (tales como solicitaciones sísmicas, viento, empujes laterales, y sus totales por pisos
- Tensiones admitidas en los materiales y en el terreno y justificación de estas últimas.
- Indicación de las condiciones de mediánería y, asimismo, previsiones hechas para resguardar la seguridad de los terrenos y edificaciones vecinas.

Los planos de estructura contendrán los siguientes dibujos:

- 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



Ilustre Municipalidad de Punta Arenas  
Calle Julio Roca N° 940 - +56-612200617 - +56-612200633 - dom@e-puntaarenas.cl  
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES

	<p>necesario.</p> <ul style="list-style-type: none"><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>
<b>HORARIO Y LUGAR DONDE SE REALIZA EL TRAMITE</b>	Dirección de Obras Municipales de Lunes a Viernes desde las 8:15 a 13:00 horas, Calle Julio Roca N° 940.
<b>TELEFONO</b>	+56 61 2 200617 - + 56 61 2 200630
<b>EMAIL</b>	dom@e-puntaarenas.cl
<b>COSTO DEL TRAMITE</b>	De acuerdo a Artículo 130° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
<b>SERVICIO DEL QUE DEPENDE</b>	DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES DE PUNTA ARENAS



### FLOJUGRAMA DE PROCEDIMIENTO

Diagrama de Flujo: Procedimiento Permisos de Edificación para: Ley 20.898, 90-m<sup>2</sup> y 140 m<sup>2</sup> (Plazo revisión 90 días)

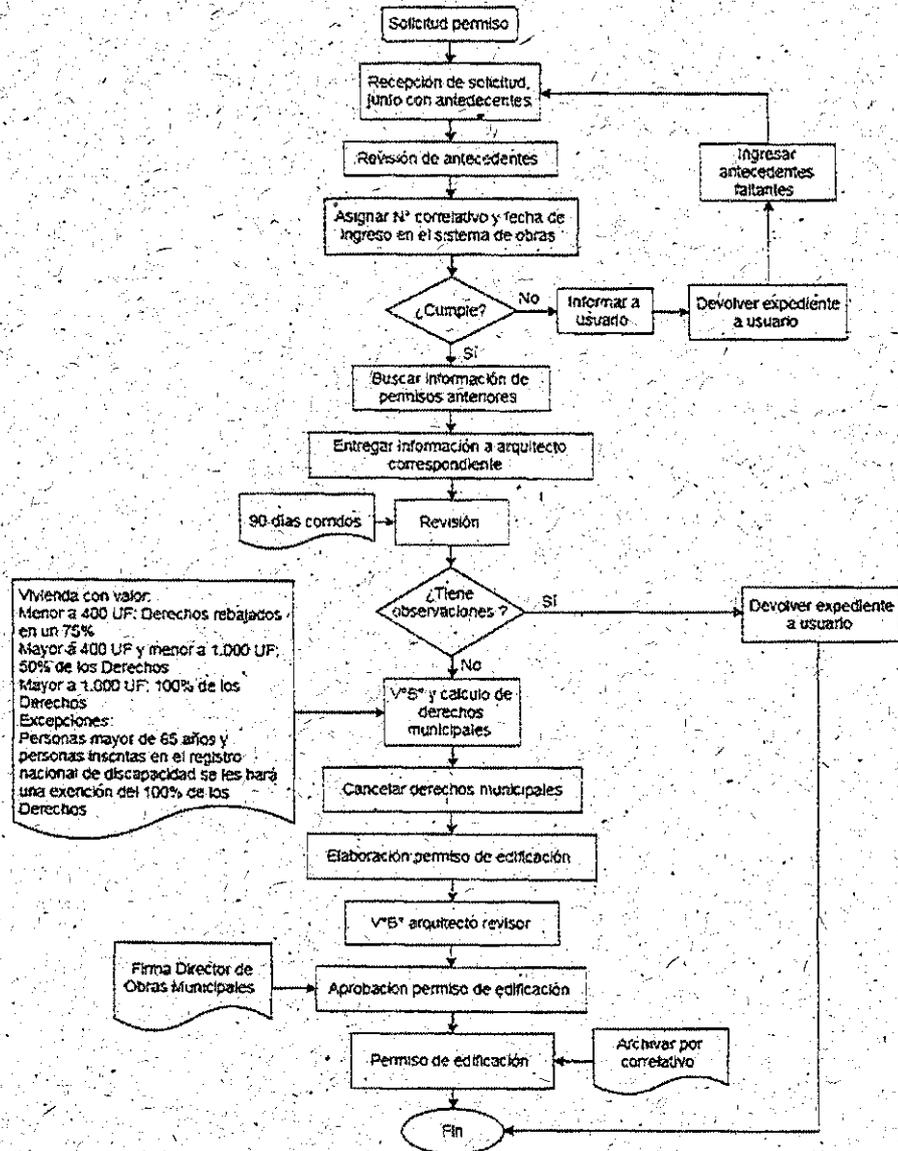
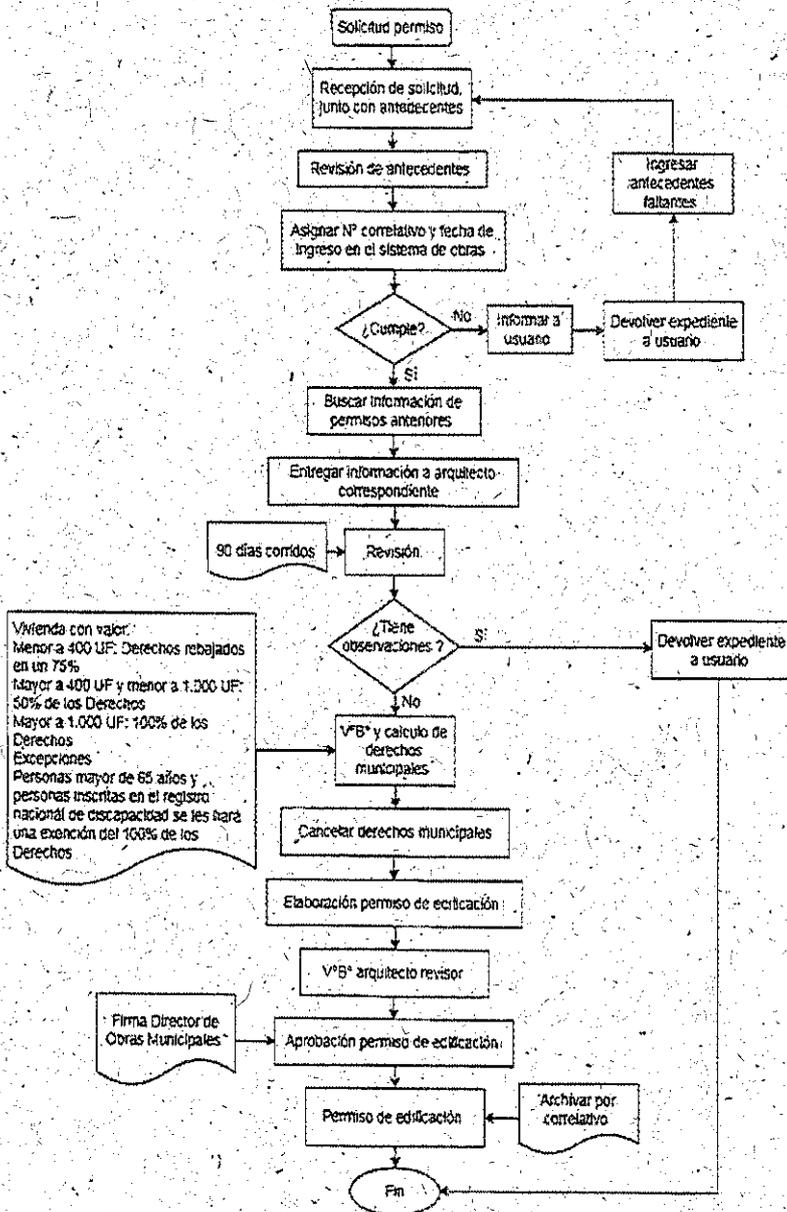




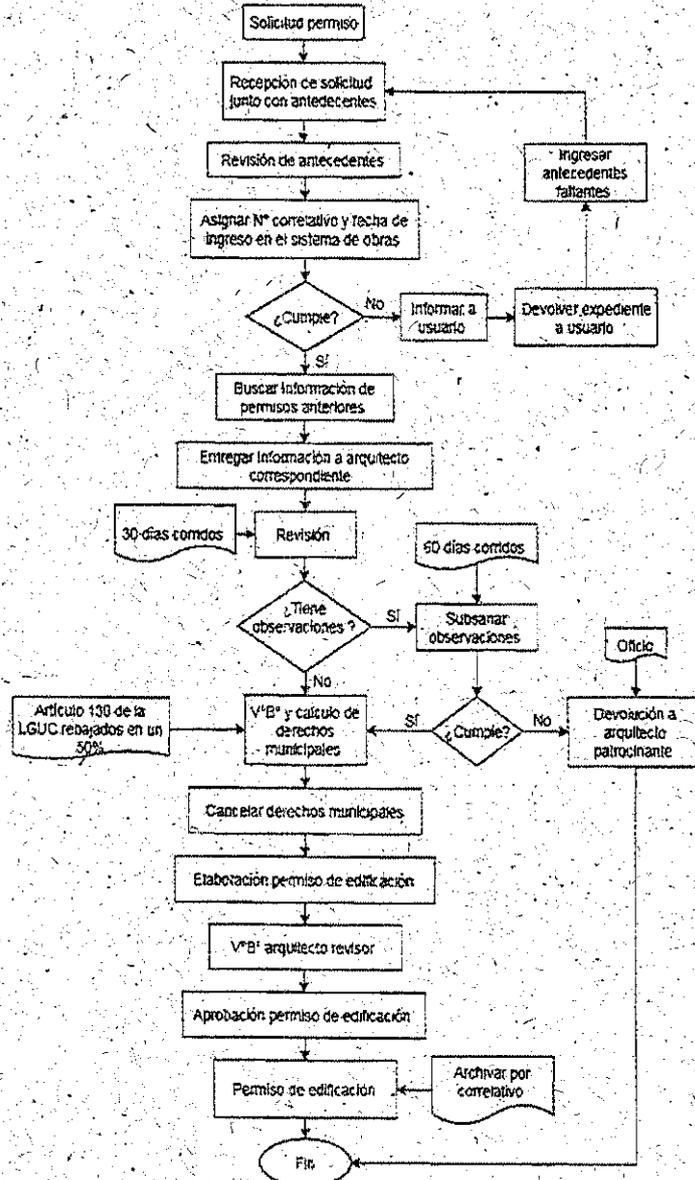
Diagrama de Flujo: Procedimiento Permisos de Edificación para: Ley 20.898, 90 m<sup>2</sup> y 140 m<sup>2</sup> (Plazo revisión 90 días)





### FLOJGRAMA DE PROCEDIMIENTO C2)

Diagrama de Flujo: Procedimiento Permisos de Edificación para: micro empresas y equipamiento social  
(Plazo de revisión 180 días)





## 5.- GLOSARIO

**Artículo 1.1.2.** Definiciones. Los siguientes vocablos tienen en esta Ordenanza el significado que se expresa:

**"Accesibilidad universal"**: la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos o instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas, en condiciones de seguridad y comodidad, de la forma más autónoma y natural posible.

**"Acera"**: parte de una vía destinada principalmente para circulación de peatones, separada de la circulación de vehículos.

**"Alteración"**: 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.

**"Altura de edificación"**: la distancia vertical, expresada en metros, entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo.

**"Ampliación"**: aumentos de superficie edificada que se construyen con posterioridad a la recepción definitiva de las obras.

**"Antejardín"**: área entre la línea oficial y la línea de edificación, regulada en el instrumento de planificación territorial.

**"Antena"**: conjunto de elementos utilizados para emitir o recibir señales de comunicaciones, sean éstas de radio, televisión, telefonía celular o personal o cualquier otra onda o señal débil.

**"Anteproyecto"**: presentación previa de un proyecto de loteo, de edificación o de urbanización, en el cual se contemplan los aspectos esenciales relacionados con la aplicación de las normas urbanísticas y que una vez aprobado mantiene vigentes todas las condiciones urbanísticas del Instrumento de Planificación respectivo y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que éste se hubiera aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que señala esta Ordenanza.

**"Arcada, Arquería"**: conjunto o serie de arcos de una construcción.

**"Área de extensión urbana"**: superficie del territorio ubicada al interior del límite urbano, destinada al crecimiento urbano proyectado por el plan regulador intercomunal.

**"Área rural"**: territorio ubicado fuera del límite urbano.

**"Área urbana"**: superficie del territorio ubicada al interior del límite urbano, destinada al desarrollo armónico de los centros poblados y sus actividades existentes y proyectadas por el instrumento de planificación territorial.

**"Área verde"**: superficie de terreno destinada preferentemente al esparcimiento o circulación peatonal, conformada generalmente por especies vegetales y otros elementos complementarios.

**"Área verde pública"**: bien nacional de uso público que reúne las características de área verde.

**"Ascensor"**: aparato elevador, tanto vertical como inclinado o funicular, instalado en forma permanente en edificios privados o públicos, que cuenta a lo menos con una cabina, para trasladar personas entre distintos pisos o niveles.



**"Ascensor inclinado o funicular"**: ascensor que se desplaza sobre rieles guía inclinados. El ascensor inclinado está constituido por una sola cabina cuya tracción se realiza mediante adherencia o arrastre. El funicular está compuesto de dos cabinas unidas entre sí por uno o más cables tractores y donde el movimiento de subida y bajada se realiza por efecto de contrapeso.

**"Ascensor especial"**: ascensor vertical destinado preferentemente a personas con discapacidad o movilidad reducida, cuya cabina permite el ingreso de una silla de ruedas, soporta una carga nominal de hasta 400 kg y circula a una velocidad nominal no superior a 0,4 m/seg., ni inferior a 0,15 m/seg.

**"Ascensor vertical"**: ascensor que se desplaza a lo largo de rieles guía verticales.

**"Asentamiento humano"**: lugar donde habita en forma permanente un grupo de personas, generalmente conformado por viviendas y otras construcciones complementarias.

**"Bandejón"**: superficie libre entre las calzadas, que forma parte de la vía a la que pertenece.

**"Barrio"**: área habitacional, industrial, comercial o mixta que forma parte de una ciudad, compuesta generalmente de un grupo de manzanas con características similares.

**"Calle"**: vía vehicular de cualquier tipo que comunica con otras vías y que comprende tanto las calzadas como las aceras entre dos propiedades privadas o dos espacios de uso público o entre una propiedad privada y un espacio de uso público.

**"Calle ciega"**: la que tiene acceso solamente a una vía.

**"Calzada"**: parte de una vía destinada a la circulación de vehículos motorizados y no motorizados.

**"Capacidad máxima de edificación"**: margen volumétrico máximo construible en cada predio, resultado de la aplicación de las normas sobre línea de edificación, rasantes, distanciamientos, alturas, coeficientes de ocupación, de suelo, constructibilidad, densidad y demás normas urbanísticas, con sus respectivas normas de beneficios especiales en cada caso.

**"Carga de ocupación"**: relación del número máximo de personas por metro cuadrado, para los efectos previstos en la presente Ordenanza, entre otros, para el cálculo de los sistemas de evacuación según el destino del edificio o de sus sectores si contiene diferentes usos.

**"Centro comercial"**: edificación en uno o más niveles, pisos o plantas, destinada a servir de mercado para la compraventa de mercaderías diversas o prestación de servicios, conformada por una agrupación de locales acogidos o no al régimen de copropiedad inmobiliaria y los mercados de abasto, ferias, persas, terminales agropecuarios, supermercados y similares.

**"Centro comercial abierto"**: conjunto de locales comerciales conectados a un área de uso común, cubierta o descubierta, abierta lateralmente al exterior.

**"Centro comercial cerrado" (Mall)**: edificación cerrada que contempla un conjunto de locales comerciales conectados a un área de uso común interior.

**"Centro de servicio automotor"**: recinto destinado a la prestación de servicios para vehículos que no signifiquen labores de taller mecánico.



**"Ciclo via"**: Se estará a lo dispuesto en el inciso octavo del artículo 2° de la ley de tránsito N° 18.290, o sus modificaciones.

**"Coeficiente de constructibilidad"**: número que multiplicado por la superficie total del Predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el terreno.

**"Coeficiente de ocupación de los pisos superiores"**: número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de ésta las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de superficie edificada posible de construir en cada uno de los pisos superiores al primero.

**"Coeficiente de ocupación del suelo"**: número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en el nivel de primer piso.

**"Columnata"**: conjunto de columnas que sostienen o adornan un edificio.

**"Condiciones Urbanísticas"**: todas aquellas exigencias de carácter técnico aplicables a un predio o a una edificación relativas a las normas urbanísticas y a las condiciones de emplazamiento para los distintos tipos de usos y para el desarrollo de actividades contempladas en los Instrumentos de Planificación Territorial.

**"Construcción"**: obras de edificación o de urbanización.

**"Construcción por partes"**: ejecución de las obras de edificación o urbanización de un proyecto por partes que pueden recepcionarse independientemente.

**"Construcción simultánea"**: obras de edificación que se ejecutan conjuntamente con la subdivisión y las obras de urbanización del suelo, cuyos permisos y recepciones definitivas parciales o totales se otorgan y cursan respectivamente en forma conjunta. Se entenderá también que existe construcción simultánea en aquellos loteos en que previa autorización del Director de Obras Municipales, se garantice la ejecución de las obras de urbanización del suelo, siempre que las obras de edificación hayan sido ejecutadas y las edificaciones puedan habilitarse independientemente.

**"Constructor"**: profesional competente que tiene a su cargo la ejecución de una obra sometida a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Se entenderá también por "Constructor", la persona jurídica en cuyo objetivo social esté comprendida la ejecución de obras de construcción y urbanización y que para estos efectos actúe a través de un profesional competente.

**"Crecimiento urbano por extensión"**: proceso de urbanización que incorpora nuevo suelo a un centro poblado.

**"Crecimiento urbano por densificación"**: proceso de urbanización que incrementa la densidad de ocupación del suelo originado por la subdivisión predial o por aumento de su población o edificación.

**"Cuadra"**: costado de una manzana medido entre líneas oficiales de vías vehiculares continuas.

**"Densidad"**: número de unidades (personas, familias, viviendas, locales, metros cuadrados construidos, etc.), por unidad de superficie (predio, lote, manzana, hectárea, etc.).

**"Densidad bruta"**: Número de unidades por unidad de superficie, en que la superficie a considerar es la del predio en que se emplaza el proyecto, más la superficie exterior, hasta



el eje del espacio público adyacente, sea éste existente o previsto en el Instrumento de Planificación Territorial, en una franja de un ancho máximo de 30 m.

**"Densidad neta"**: Número de unidades por unidad de superficie, siendo ésta última la del predio en que se emplaza el proyecto, descontada, en su caso, la parte afecta a declaración de utilidad pública establecida en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial.

**"Depósito de vehículos"**: inmueble destinado a guardar los vehículos de locomoción colectiva urbana una vez que han concluido sus servicios.

**"Desmonte"**: rebaje de terrenos no rocosos en la ladera de un cerro, que no requiere refuerzo estructural.

**"Diseño universal"**: la actividad por la que se conciben o proyectan, desde el origen, entornos, procesos, bienes, productos, servicios, objetos, instrumentos, dispositivos o herramientas de forma que puedan ser utilizados por todas las personas o en su mayor extensión posible.

**"Distanciamiento"**: distancia mínima horizontal entre el deslinde del predio y el punto más cercano de la edificación, sin contar los elementos de techumbre en volado, aleros, vigas, jardineras o marquesinas.

**"Ducto" (Shaft)**: conducto técnico generalmente destinado a contener las instalaciones de un edificio.

**"Edificación aislada"**: la separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que se determinen en el instrumento de planificación territorial o, en su defecto, las que establece la presente Ordenanza.

**"Edificación colectiva"**: la constituida por unidades funcionales independientes, tales como departamentos, oficinas y locales comerciales, esté o no acogida a la ley de copropiedad inmobiliaria o a otras leyes especiales.

**"Edificación continua"**: la emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el instrumento de planificación territorial.

**"Edificación pareada"**: la que corresponde a dos edificaciones emplazadas a partir de un deslinde común, manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo. Las fachadas no pareadas deberán cumplir con las normas previstas para la edificación aislada.

**"Edificaciones con destinos complementarios al área verde"**: construcciones complementarias a la recreación que no generan metros cuadrados construidos, tales como pérgolas, miradores, juegos infantiles y obras de paisajismo, así como otro tipo de construcciones de carácter transitorio, tales como quioscos.

**"Edificio"**: toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino.

**"Edificio comercial"**: el destinado principalmente al comercio de mercaderías.

**"Edificio con protección activa"**: aquel que cuenta con un sistema automático de extinción de incendio diseñado y recepcionado por un profesional competente.



**"Edificio de estacionamiento"**: el destinado a guardar vehículos motorizados y/o no motorizados.

**"Edificio de oficinas"**: el conformado por recintos destinados a la prestación de servicios profesionales, administrativos, financieros, de seguros, intermediación de intangibles y otros análogos.

**"Edificio de uso público"**: aquel con destino de equipamiento cuya carga de ocupación total, es superior a 100 personas.

**"Edificio industrial"**: aquel en donde se fabrican o elaboran productos industriales.

**"Elemento constructivo"**: conjunto de materiales que debidamente dimensionados, cumplen una función definida, tales como muros, tabiques, ventanas, puertas, techumbres, etc.

**"Elemento de estructura"**: todo elemento resistente u orgánico de una construcción, como cimientos, muros soportantes, suelos, pilares, techumbres, torres y otros análogos.

**"Elementos de construcción no combustibles"**: aquellos que no se encienden ni alimentan la combustión bajo la acción del fuego, o bien, tienen una base estructural incombustible cubierta por un revestimiento de menos de 3 mm de espesor en el cual la propagación de la llama tiene una velocidad inferior a 5 m/min.

**"Elementos industriales para la construcción"**: piezas preparadas en fábrica para ser empleadas en obras, como bloques de hormigón, de cal y arena, de yeso, u otros materiales, puertas y ventanas.

**"Equipamiento"**: construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala.

**"Escalera mecánica"**: escalera motorizada, inclinada, utilizada para subir o bajar personas, en que la superficie de transporte permanece horizontal.

**"Espacio público"**: bien nacional de uso público, destinado a circulación y esparcimiento entre otros.

**"Espesor de un muro"**: la dimensión de la sección de un muro, medida en forma transversal al plano de éste.

**"Establecimiento de bodegaje"**: lugar destinado al acopio de insumos o productos.

**"Estación de intercambio modal"**: inmueble destinado al intercambio de pasajeros entre distintos modos de transporte, tipos de servicios y/o vehículos de transporte público.

**"Estación de servicio automotor"**: lugar destinado a servicios de lavado y lubricación de automóviles, con o sin venta minorista de combustibles líquidos.

**"Estudio de ascensores"**: documento escrito que contiene la evaluación de cargas, flujos y demás aspectos técnicos que determinan la cantidad de ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, su diseño y características requeridas para satisfacer las necesidades de un proyecto de edificación, realizado en base a una simulación de tráfico de estos y suscrito por un profesional especialista.

**"Estudio de carga combustible"**: evaluación de los materiales, elementos, componentes, instalaciones y contenidos de un edificio y su clasificación, realizada conforme a las normas NCh. 1916 y NCh. 1993, suscrito por un profesional especialista.



Ilustre Municipalidad de Punta Arenas  
Calle Julio Roca N° 940 - +56-612200617 - +56-612200633 - [dom@e-puntaarenas.cl](mailto:dom@e-puntaarenas.cl)  
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES

**"Estudio de evacuación"**: evaluación de los sistemas de evacuación de una edificación en caso de emergencia, que garantice la salida de las personas, conforme a la carga de ocupación del proyecto, suscrito por un profesional especialista.

**"Estudio de riesgos"**: documento técnico elaborado por uno o más profesionales especialistas, cuyo objetivo es definir peligros reales o potenciales para el emplazamiento de asentamientos humanos.

**"Estudio de seguridad"**: evaluación de las condiciones de seguridad que ofrece una construcción o un proyecto de construcción a sus posibles ocupantes, suscrito por un profesional competente.

**"Fachada"**: cualquiera de los paramentos exteriores de un edificio.

**"Fachada con vano"**: paramento exterior de una edificación, desde el suelo natural hasta su punto más alto, que incluye entrantes y salientes, tales como puertas, ventanas, bow-windows, balcones, terrazas, azoteas, loggias, escaleras y pasillos exteriores, salvo que los vanos se ubiquen a una altura superior a 1,8 m con respecto al nivel interior del piso que sirven.

**"Galería"**: espacio generalmente cubierto, horizontal o en rampa, destinado a la circulación de público, con locales comerciales a uno o ambos lados.

**"Huella podotáctil"**: recorrido de pavimento con texturas en sobre relieve y contraste cromático respecto del pavimento circundante, destinada a guiar y/o alertar de los cambios de dirección o de nivel en una circulación peatonal.

**"Inmueble de conservación histórica"**: el individualizado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial dadas sus características arquitectónicas, históricas o de valor cultural, que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional.

**"Inspector técnico"**: profesional competente, independiente del constructor, que fiscaliza que las obras se ejecuten conforme a las normas de construcción que le sean aplicables y al permiso de construcción aprobado. Se entenderá también como tal, la persona jurídica en cuyo objeto social esté comprendido el servicio de fiscalización de obras y que para estos efectos actúe a través de un profesional competente. Tratándose de construcciones que ejecuta el Estado, por cuenta propia o de terceros, podrá el inspector fiscal desempeñarse como inspector técnico.

**Instalación de publicidad"**: todo elemento publicitario ubicado en la vía pública o que pueda ser visto u oído desde la misma.

**"Instrumento de Planificación Territorial"**: vocablo referido genérica e indistintamente al Plan Regional de Desarrollo Urbano, al Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, al Plan Regulador Comunal, al Plan Seccional y al Límite Urbano.

**"Libro de Obras"**: documento con páginas numeradas que forma parte del expediente oficial de la obra y que se mantiene en ésta durante su desarrollo, en el cual se consignan las instrucciones y observaciones a la obra formuladas por los profesionales competentes, los instaladores autorizados, el inspector técnico, el revisor independiente cuando corresponda, y los inspectores de la Dirección de Obras Municipales o de los Organismos que autorizan las instalaciones.

**"Límite de extensión urbana"**: línea imaginaria que determina la superficie máxima destinada al crecimiento urbano proyectado por el plan regulador intercomunal.



**"Límite urbano"**: línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana establecidas en los instrumentos de planificación territorial, diferenciándolos del resto del área comunal.

**"Línea de edificación"**: la señalada en el instrumento de planificación territorial, a partir de la cual se podrá levantar la edificación en un predio.

**"Línea de la playa"**: aquella que señala el deslinde superior de la playa hasta donde llegan las olas en las más altas mareas y, que, por lo tanto, sobrepasa tierra adentro a la línea de la pleamar máxima o línea de las más altas mareas.

**"Línea oficial"**: la indicada en el plano del instrumento de planificación territorial, como deslinde entre propiedades particulares y bienes de uso público o entre bienes de uso público.

**"Local"**: recinto cubierto, parcial o totalmente cerrado.

**"Lote"**: superficie de terreno continua resultante del proceso de división y urbanización del suelo, o de modificaciones, anexiones o sustracciones de la misma.

**"Loteo de terrenos"**: proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización.

**"Maestranza"**: local industrial destinado a mantener, transformar, rehacer o construir cualquier clase de maquinaria, sea móvil, semifija o estacionaria, para transporte u otro fin.

**"Mansarda"**: espacio habitable bajo los planos inclinados de la techumbre de una edificación.

**"Manzana"**: predio o conjunto de predios rodeados de bienes nacionales de uso público.

**"Mediana"**: isla continua, realizada altimétricamente mediante soleras, que separa flujos vehiculares.

**"Modificación de proyecto"**: variantes, alteraciones o cambios que se solicite introducir a un proyecto o a una obra de construcción entre la fecha del permiso y la recepción definitiva de las obras, signifiquen o no un aumento de superficie, o cambios en la clasificación o destino de las construcciones.

**"Montacarga"**: aparato elevador, que se desplaza a lo largo de rieles guía, *destinado exclusivamente al transporte de carga*, provisto de una cabina, plataforma o similar; cuya botonera de control está fuera de ésta.

**"Monumento Nacional"**: edificio, conjunto o área declarada como tal conforme a la Ley N° 17.288 sobre Monumentos Nacionales, mediante decreto del Ministerio de Educación.

**"Muro cortafuego"**: el que cumple con la resistencia al fuego requerida según el caso, de acuerdo con el artículo 4.3.3., de esta Ordenanza.6

**"Muro de separación"**: el que divide un predio o un edificio de un mismo dueño.

**"Muro divisorio"**: el que separa dos propiedades distintas.

**"Muro exterior"**: el que limita exteriormente un edificio.

**"Muro medianero"**: el que pertenece en común a los dueños de dos predios colindantes.

**"Muro soportante"**: aquél que forma parte de la estructura de un edificio y resiste una carga determinada, además de su propio peso.

**"Norma técnica"**: la que elabora el Instituto Nacional de Normalización (INN).



**"Norma Técnica Oficial"**: la elaborada por el Instituto Nacional de Normalización, aprobada por decreto supremo.

**"Normas urbanísticas"**: todas aquellas disposiciones de carácter técnico derivadas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones de esta Ordenanza y del Instrumento de Planificación Territorial respectivo aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones tales como, ochavos, superficie de subdivisión predial mínima, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección, o que afecten a una edificación tales como, usos de suelo, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, exigencias de estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección, o cualquier otra norma de este mismo carácter, contenida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones o en esta Ordenanza, aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones o a una edificación.

**"Obras de mantención"**: aquellas destinadas a conservar la calidad de las terminaciones y de las instalaciones de edificios existentes, tales como el cambio de hojas de puertas y ventanas, los estucos, los arreglos de pavimentos, cielos, cubiertas y canales de aguas lluvias, pintura, papeles y la colocación de cañerías o canalización de aguas, desagües, alumbrado y calefacción.

**"Obra gruesa"**: parte de una edificación que abarca desde los cimientos hasta la techumbre, incluida la totalidad de su estructura y muros divisorios, sin incluir las instalaciones, las terminaciones y cierres de vanos.

**"Obra gruesa habitable"**: construcción techada y lateralmente cerrada, con piso o radier afinado, dotada de, a lo menos, un recinto de baño habilitado, con puerta, y en el caso de viviendas, dotada, además, con un recinto de cocina habilitado.

**"Obra menor"**: modificación de edificaciones existentes que no alteran su estructura, con excepción de las señaladas en el artículo 5.1.2., de esta Ordenanza, y las ampliaciones que se ejecuten por una sola vez o en forma sucesiva en el tiempo, hasta alcanzar un máximo de 100 m<sup>2</sup> de superficie ampliada.

**"Obra nueva"**: la que se construye sin utilizar partes o elementos de alguna construcción preexistente en el predio.

**"Ochavo"**: chaflán que se aplica a un edificio o cerco situado en la esquina de vías de circulación vehicular o peatonal y que en los predios de esquinas rectangulares se constituye como servidumbre de vista.

**"Parque"**: espacio libre de uso público arborizado, eventualmente dotado de instalaciones para el esparcimiento, recreación, prácticas deportivas, cultura, u otros.

**"Pasaje"**: vía destinada al tránsito peatonal con circulación eventual de vehículos, con salida a otras vías o espacios de uso público, y edificada a uno o ambos costados.

**"Patio"**: superficie desprovista de toda construcción situada dentro de una propiedad y destinada al uso de sus ocupantes.

**"Patio de comidas"**: área de comedores al interior de un centro comercial cerrado, conectada directamente a dos o más locales destinados a la venta de productos alimenticios.



**"Patrón nacional para la representación de Instrumentos de Planificación Territorial":** conjunto de parámetros para la representación de la información contenida en los planos que conforman los Instrumentos de Planificación Territorial, tanto en su versión impresa como digital.

**"Pendiente promedio de un terreno":** porcentaje que señala la o las inclinaciones de un terreno con respecto al plano horizontal, calculado de acuerdo a un método geográfico o geométrico generalmente aceptado.

**"Persona con discapacidad":** es aquella que, teniendo una o más deficiencias físicas, mentales, sea por causa psíquica o intelectual, o sensoriales, de carácter temporal o permanente, al interactuar con diversas barreras presentes en el entorno, ve impedida o restringida su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con las demás.

**"Piso mecánico":** el destinado a contener exclusivamente las instalaciones de un edificio, tales como ventilaciones, equipos de aire acondicionado, extractores, estanques y maquinaria de ascensores.

**"Piso subterráneo":** planta o nivel de un edificio cuyos paramentos que la definen exteriormente se encuentran bajo la superficie del terreno circundante con el que están en contacto, correspondiente al suelo natural o al suelo resultante del proyecto, en caso que éste fuere más bajo que el suelo natural. Se considerará también como subterráneo aquél piso que emerge del terreno circundante en un porcentaje inferior al 50% de la superficie total de sus paramentos exteriores, aun cuando una o más de sus fachadas queden al descubierto parcial o totalmente.

**"Playa de mar":** la extensión de tierra que las olas bañan y desocupan alternativamente hasta donde llegan en las más altas mareas.

**"Plaza":** espacio libre de uso público destinado, entre otros, al esparcimiento y circulación peatonal.

**"Portal":** espacio abierto y cubierto que antecede a los recintos interiores de una construcción.

**"Pórtico":** circulación cubierta o galería con arcadas o columnas a lo largo de un muro de fachada de una edificación.

**"Predio":** denominación genérica para referirse a sitios, lotes, macrolotes, terrenos, parcelas, fundos, y similares, de dominio público o privado, excluidos los bienes nacionales de uso público.

**"Predio remanente":** aquél cuya superficie es inferior a la mínima establecida en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial.

**"Primer piso":** planta o nivel de un edificio que está inmediatamente sobre el nivel del suelo natural o del suelo resultante del proyecto si fuere más bajo que el terreno natural o inmediatamente bajo éste si parte del piso está parcialmente enterrado en menos de un 50% de sus paramentos exteriores y no cumple las condiciones para ser considerado piso subterráneo.

**"Profesional competente":** el arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor o constructor civil, a quienes, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, les



corresponda efectuar las tareas u obras a que se refiere la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la presente Ordenanza:

**"Profesional especialista"**: profesional competente o bien otros profesionales tales como ingenieros de tránsito, ingenieros mecánicos, ingenieros agrónomos, ingenieros químicos, ingenieros forestales, geógrafos, geólogos, u otros cuyas especialidades tengan directa relación con el estudio que suscriben.

**"Propiedad abandonada"**: el inmueble no habitado que se encuentre permanentemente desatendido, ya sea por falta de cierros, protecciones adecuadas, aseo o mantención, o por otras circunstancias manifiestas de abandono o deterioro que afecten negativamente su entorno inmediato.

**"Propietario"**: persona natural o jurídica que declara, ante la Dirección de Obras Municipales o ante el servicio público que corresponda, ser titular del dominio del predio al que se refiere la actuación requerida.

**"Propietario primer vendedor"**: titular del dominio del inmueble en que se ejecutó una obra y que realiza, a cualquier título, después de su recepción definitiva, la primera enajenación de la totalidad o de cada una de las unidades vendibles.

**"Proyectista"**: profesional competente que tiene a su cargo la confección del proyecto de una obra sometida a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

**"Proyecto"**: conjunto de antecedentes de una obra que incluye planos, memorias, especificaciones técnicas y, si correspondiere, presupuestos.

**"Proyecto no residencial"**: aquel en que el destino de infraestructura, de equipamiento y/o de actividades productivas es superior al 30% de la superficie total edificada y aquel en el cual el destino de vivienda es inferior al 70% de la superficie total edificada.

**"Proyecto residencial"**: aquel en que el destino habitacional es superior al 70% de la superficie total edificada.

**"Publicidad"**: acción que se realiza a través de medios de difusión para promover la venta de inmuebles.

**"Puerta de escape"**: puerta de salida que forman parte de un sistema de evacuación.

**"Rampa mecánica"**: instalación motorizada para el transporte de personas en que la superficie de transporte permanece paralela a la dirección del movimiento, y es ininterrumpida.

**"Rasante"**: recta imaginaria que, mediante un determinado ángulo de inclinación, define la envolvente teórica dentro de la cual puede desarrollarse un proyecto de edificación.

**"Recinto"**: espacio abierto o cerrado destinado a una o varias actividades.

**"Reconstrucción de un inmueble"**: volver a construir total o parcialmente un edificio o reproducir una construcción preexistente o parte de ella que formalmente retoma las características de la versión original.

**"Red vial básica"**: conjunto de vías existentes, que por su especial importancia para el transporte urbano, pueden ser reconocidas como tales en los instrumentos de planificación territorial.

**"Red vial estructurante"**: conjunto de vías existentes o proyectadas, que por su especial importancia para el desarrollo del correspondiente centro urbano, deben ser definidas por el respectivo instrumento de planificación territorial.



**“Registro de la Ley N° 20.296”:** el Registro Nacional de Instaladores, Mantenedores y Certificadores de Ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, creado por la Ley N°20.296.

**“Rehabilitación de un inmueble”:** recuperación o puesta en valor de una construcción, mediante obras y modificaciones que, sin desvirtuar sus condiciones originales, mejoran sus cualidades funcionales, estéticas, estructurales, de habitabilidad o de confort.

**“Remodelación de un inmueble”:** modificación interior o exterior de una construcción para adecuarla a nuevas condiciones de uso mediante transformación, sustracción o adición de elementos constructivos o estructurales, conservando los aspectos sustanciales o las fachadas del inmueble original.

**“Reparación”:** renovación de cualquier parte de una obra que comprenda un elemento importante para dejarla en condiciones iguales o mejores que las primitivas, como la sustitución de cimientos, de un muro soportante, de un pilar, cambio de la techumbre.

**“Restauración de un inmueble”:** trabajo destinado a restituir o devolver una edificación, generalmente de carácter patrimonial cultural, a su estado original, o a la conformación que tenía en una época determinada.

**“Retranqueo”:** escalonamiento vertical que adopta la fachada de un edificio hacia el interior del predio.

**“Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural”:** ingeniero civil o arquitecto, con inscripción vigente en el correspondiente Registro del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que efectúa la revisión del proyecto de cálculo estructural. Se entenderá también como tal, la persona jurídica en cuyo objetivo social esté comprendido dicho servicio y que para estos efectos actúe a través de uno de dichos profesionales.

**“Revisor independiente”:** profesional competente, con inscripción vigente en el correspondiente Registro del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que verifica e informa al respectivo Director de Obras Municipales que los anteproyectos, proyectos y obras cumplen con todas las disposiciones legales y reglamentarias pertinentes. Se entenderá también como tal, la persona jurídica en cuyo objetivo social esté comprendido dicho servicio y que para estos efectos actúe a través de un profesional competente.

**“Ruta accesible”:** parte de una vereda o de una circulación peatonal, de ancho continuo, apta para cualquier persona, con pavimento estable, sin elementos sueltos, de superficie homogénea, antideslizante en seco y en mojado, libre de obstáculos, gradas o cualquier barrera que dificulte el desplazamiento y percepción de su recorrido.

**“Saldo predial”:** sitio cuya superficie, por efecto de una expropiación o cesión obligatoria, resulta menor a la subdivisión predial mínima establecida en el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.

**“Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA)”:** Símbolo gráfico conforme a la NCh 3180, con silla de ruedas en blanco sobre un fondo azul, Pantone294C.

**“Sistema automático de extinción de incendio”:** conjunto formado por dispositivos y equipos capaces de detectar y descargar, en forma automática, un agente extintor de fuego en un área de incendio.



**"Sistema de evacuación de personas"**: conjunto de elementos arquitectónicos y dispositivos de apoyo con que cuenta una edificación para la evacuación de personas desde su interior.

**"Sistema de Información Geográfica" (SIG)**: herramienta informática que permite el manejo de información planimétrica georreferenciada en interacción con bases de datos asociadas.

**"Sistema de Información Territorial" (SIT)**: Sistema implementado como plataforma para el almacenamiento y difusión de información territorializable.

**"Sistema de seguridad"**: conjunto de elementos de prevención, inhibición o mitigación de riesgos o siniestros en los edificios, tales como sistemas pasivos y activos de seguridad contra incendio, sistemas de evacuación, control de accesos, señalizaciones de seguridad e instalaciones de emergencia.

**"Subdivisión de terrenos"**: proceso de división del suelo que no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes.

**"Suelo natural"**: estado natural del terreno anterior a cualquier modificación artificial practicada en él.

**"Superficie común"**: superficie edificada de uso común calculada hasta el eje de los muros o línea que la separa de la superficie útil.

**"Superficie edificada"**: superficie de una construcción calculada horizontalmente por pisos, sin incluir los vacíos, los ductos verticales y las escaleras de evacuación, medida hasta la cara exterior de los muros perimetrales.

**"Superficie servida"**: superficie útil que se sirve de los sistemas de evacuación.

**"Superficie útil"**: suma de la superficie edificada de las unidades que conforman un edificio, calculada hasta el eje de los muros o líneas divisorias entre ellas y la superficie común.

**"Supermercado"**: edificación cerrada destinada a la venta al público de productos diversos, mediante el sistema de autoservicio generalmente en una misma sala de venta.

**"Supervisor"**: autor del proyecto de arquitectura de una obra o el profesional competente que lo reemplaza, cuya misión es velar porque el proyecto de arquitectura se materialice en la forma concebida y de acuerdo con el correspondiente permiso de edificación.

**Tabique no soportante"**: elemento vertical de separación no estructural.

**"Tabique soportante"**: el que debe resistir cualquier carga, además de su propio peso.

**"Taller"**: edificio o parte de él destinado a trabajos manufacturados o artesanales, que puede contemplar artefactos o máquinas de apoyo a dichas labores.

**"Taller mecánico"**: recinto destinado a la reparación y mantenimiento de vehículos.

**"Teatro"**: local destinado a espectáculos públicos.

**"Techumbre"**: parte de una edificación que comprende desde el cielo del recinto más elevado hasta la cubierta.

**"Terminal de servicios de locomoción colectiva urbana"**: inmueble destinado para la llegada y salida controlada de vehículos de locomoción colectiva urbana y que puede ser de distinto tipo según las funciones que cumpla, de conformidad con las normas que dicte el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones.



**"Terminal de vehículos"**: inmueble destinado al estacionamiento temporal de vehículos de locomoción colectiva urbana una vez que han concluido una vuelta o recorrido y que se disponen a salir nuevamente.

**"Terminal externo"**: área ubicada en el recorrido de el o los servicios de locomoción colectiva urbana destinada a la detención temporal de vehículos con el objetivo de controlar y regular las frecuencias y cambio de personal.

**"Terreno de playa"**: la faja de terreno de propiedad del Fisco de hasta 80 metros de ancho, medida desde la línea de la playa de la costa del litoral y desde la ribera en los ríos y lagos.

**"Unidad funcional independiente"**: la que, formando parte de una edificación colectiva, permite su utilización en forma independiente del resto de la edificación, tales como departamentos, oficinas y locales comerciales, sin perjuicio de que se acceda a ella a través de espacios de uso común.

**"Urbanizar"**: ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que correspondan según el caso, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo.

**"Uso de suelo"**: conjunto genérico de actividades que el Instrumento de Planificación Territorial admite o restringe en un área predial, para autorizar los destinos de las construcciones o instalaciones.

**"Vereda"**: parte pavimentada de la acera.

**"Vía"**: espacio destinado a la circulación de vehículos motorizados y no motorizados y/o peatones.

**"Vías de evacuación"**: circulación horizontal, inclinada o vertical de un edificio, que permite la salida fluida de personas en situaciones de emergencia, desde el acceso de cada unidad hasta un espacio exterior libre de riesgo, comunicado a la vía pública.

**"Volumen de la edificación"**: volumen resultante de unir los planos exteriores de una edificación para los efectos de representar la sombra que proyecta sobre los predios vecinos.

**"Volumen teórico"**: volumen o envolvente máxima, expresado en metros cúbicos, resultante de la aplicación de las disposiciones sobre superficies de rasante, distanciamientos, antejardines y alturas máximas, cuando las hubiere, en un terreno determinado.

**"Vivienda"**: edificación o unidad destinada al uso habitacional.

**"Vivienda unifamiliar"**: la destinada a residencia de una familia con salida independiente a una vía de uso público.

**"Zona"**: porción de territorio regulado por un Instrumento de Planificación Territorial con iguales condiciones de uso de suelo o de edificación.

**"Zona central"**: regiones V a VII y metropolitana.

**"Zona de conservación histórica"**: área o sector identificado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial, conformado por uno o más conjuntos de inmuebles de valor urbanístico o cultural cuya asociación genera condiciones que se quieren preservar.

**"Zona de Protección Costera"**: área de tierra firme de ancho variable, de una extensión mínima de 80 metros medidos desde la línea de la playa, en la que se establecen



Ilustre Municipalidad de Punta Arenas.  
Calle Julio Roca N° 940 - +56-612200617 - +56-612200633 - dom@e-puntaarenas.cl  
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES.

condiciones especiales para el uso del suelo, con el objeto de asegurar el ecosistema de la zona costera y de prevenir y controlar su deterioro:

"Zona norte": regiones I a IV y XV.

"Zona sur": regiones VIII a XII y XIV.

"Zona vertical de seguridad": vía vertical de evacuación protegida de los efectos del fuego que, desde cualquier nivel hasta el de salida, permite a los usuarios evacuar el edificio sin ser afectados por el fuego, humo o gases.



SEPTIEMBRE 2017