

DDU 506

CIRCULAR ORD. N° 0461 /

MAT.: Artículo 124° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

Deja sin efecto Circulares que indica.

AUTORIZACIONES ESPECIALES; PERMISOS, APROBACIONES Y RECEPCIONES; CONSTRUCCIONES PROVISORIAS.

SANTIAGO, 10 SEP 2024

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. Conforme a las facultades establecidas en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y en atención a diversas consultas recibidas sobre la materia, se ha estimado necesario emitir la presente Circular con el propósito de impartir instrucciones respecto de la aplicación del artículo 124° de la precitada ley, el cual consagra un régimen especial de autorizaciones para la ejecución de construcciones provisorias en los términos que allí se indican.
2. En primer término, la preceptiva en comento es parte del Párrafo 2° del Capítulo II, del Título 3 de la LGUC, denominado "De las autorizaciones especiales para edificación" y comprende dos incisos, los cuales disponen, respectivamente:

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

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

3. Con el objeto de facilitar la comprensión de esta norma de excepción y complementar algunos elementos que no se encontraban suficientemente abordados en las circulares que esta División ha emitido sobre la materia, se ha considerado adecuado recapitular y sistematizar en un único instructivo los aspectos más relevantes de la autorización regulada en el artículo 124° de la LGUC, conforme a los criterios que se desarrollan a continuación:

3.1. Carácter excepcional y facultad discrecional de la Dirección de Obras Municipales (DOM): El primer aspecto a relevar es que este tipo de autorizaciones es de carácter excepcional y especial. En consecuencia,

su aplicación debe ser realizada en forma restringida a lo que establece el artículo que la consagra. Al mismo tiempo, su otorgamiento es una facultad privativa y excluyente de la DOM. Lo anterior, se desprende claramente de la utilización del verbo "podrá" en el inciso primero del artículo 124° de la LGUC, en cuya virtud el Director de Obras Municipales, en razón de los antecedentes concretos de que disponga, y de manera fundada, deberá ponderar el requerimiento en su propio mérito pudiendo autorizar la ejecución de construcciones provisorias bajo las condiciones que determine, o denegar la solicitud de acoger el proyecto a las disposiciones de dicho régimen especial.

- 3.2. "Construcciones provisorias": Otro aspecto a precisar, está relacionado con el alcance de la expresión "construcciones provisorias" la cual no se encuentra definida en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General. Para ello, se ha estimado procedente recurrir a la definición del término "provisorio" que proporciona el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española (RAE), el cual lo define como "provisional" y entre cuyos sinónimos destacan los términos "temporal", "momentáneo" o "transitorio".

De este modo, esta autorización especial solo aplica para aquellas obras que puedan autorizarse temporal o transitoriamente, en base a la ponderación que haya efectuado el/la DOM, lo que significa, por consiguiente, que no está orientada a edificaciones permanentes.

Con todo, en lo concerniente a la aplicación del artículo 124° de la LGUC, esta División entiende que las construcciones provisorias antes señaladas no serían aquellas que forman parte de las "obras preliminares" reguladas en el artículo 5.1.3., numeral 1, de la OGUC, así como tampoco a las obras señaladas en el artículo 5.1.2. del mismo cuerpo normativo puesto que no requieren permiso, ni se restringen exclusivamente a aquellas que sean portátiles o transportables, o a construcciones que necesariamente sean desmontables, modulares o de determinada materialidad.

- 3.3. La autorización puede otorgarse por una sola vez: Sobre esta materia, el texto contenido en el inciso primero del artículo en examen es imperativo al señalar que este régimen especial faculta al DOM para autorizar la ejecución de construcciones provisorias por una única vez, en consecuencia, una vez una vez hecho el uso de esta facultad, esta se agota y no se pueden autorizar otras construcciones provisorias en el mismo inmueble. Dicho efecto es aplicable aun si hubo cambios en la titularidad del dominio del inmueble pertinente, por lo cual, el nuevo propietario no podría solicitar una nueva autorización bajo el artículo 124 de la LGUC. Lo anterior, sin perjuicio de aquella prerrogativa que permite ampliar dicho plazo en los términos que se indica en el numeral 3.7. de la presente Circular.

Del mismo modo, debe indicarse que las construcciones que se autorizaron bajo este precepto no pueden nuevamente acogerse a sus disposiciones una vez vencido el plazo correspondiente, ya que, en dicho caso, solo procede que el interesado retire las construcciones, y de no hacerlo, el Alcalde o Alcaldesa se encuentra facultado para ordenar el desalojo y demolición de las mismas. Una vez que las construcciones provisorias autorizadas hayan sido completamente retiradas, esto es, cuando el inmueble haya vuelto al estado en que se encontraba antes de la autorización especial para edificar, no existe impedimento normativo para que el DOM haga uso nuevamente de la facultad que le confiere el artículo 124° de la LGUC.

- 3.4. Plazo máximo de autorización: En la misma línea de lo antes señalado, en materia de plazos, el artículo 124° de la LGUC establece que la autorización única para la ejecución de construcciones provisionales puede ser otorgada por un máximo de **3 años** desde su emisión. En consecuencia, al referirse la ley a un plazo "máximo" y no a un plazo "único", dicho plazo podría también ser inferior a los 3 años consagrados en dicho artículo, aspecto que debe quedar consignado expresamente en la referida autorización.
- 3.5. Condiciones bajo las cuales se puede otorgar la respectiva autorización: Otro de los aspectos que se requiere precisar, está relacionado con el alcance de este régimen especial, pues el inciso primero del artículo 124° de la LGUC señala que esta autorización se concederá en las condiciones que determine el DOM para cada caso.

Considerando que esta norma no está reglamentada en la OGUC, para comprender con claridad el sentido que debe darse a dicho vocablo, se recurrirá a dos de las acepciones que la Real Academia Española otorga a la palabra "condición":

- i. La primera de ellas (señalada como la acepción N° 3), dice que es el: *"Estado, situación especial en que se halla alguien o algo."*
- ii. La segunda (señalada como la acepción N° 8), dice que es un: *"f. Der. Acontecimiento futuro e incierto del que por determinación legal o convencional depende la eficacia inicial o la resolución posterior de ciertos actos jurídicos."*¹

Como se puede advertir, y dado que la autorización provisional del artículo 124° aprueba un proyecto concreto, solo es posible aplicar la primera de las acepciones, en otras palabras, que las "condiciones" a que se refiere dicha normativa, solo podrían estar asociadas al estado en que el proyecto sea presentado y aprobado por el DOM, no pudiendo, por lo tanto, entenderse que las "condiciones" corresponden a un acontecimiento o requisito a cumplir en el futuro, del cual dependería la eficacia del mismo, y en consecuencia, la recepción definitiva de las obras.

Entenderlo de esta última manera, es decir, condicionado a cumplir un requisito en el futuro, podría producir los inconvenientes que se pueden visualizar de mejor manera en los siguientes ejemplos que esta División ha observado en la práctica, como ejemplos indeseables:

- Permiso de edificación condicionado a que se subsane el incumplimiento de una norma urbanística -que precisamente es la que el proyecto no puede cumplir- como requisito o condición para cursar la recepción definitiva de las obras.
- Permiso condicionado a la realización de estudios no contemplados en la normativa de urbanismo y construcciones, como sería, que realicen estudios o excavaciones con propósitos arqueológicos, ambientales o de otra índole.
- Permiso condicionado a la aprobación de otro organismo público de algún aspecto del proyecto -no siendo exigible conforme a la OGUC- como, por ejemplo, a obtener una resolución de calificación ambiental favorable o una consulta de pertinencia de ingreso al SEIA².

¹ El Código Civil establece en su artículo 1473 del Título IV "De las Obligaciones Condicionales y Modales" que *"Es obligación condicional la que depende de una condición, esto es, de un acontecimiento futuro que puede suceder o no."*

² Ver Circulares DDU 501, DDU 488, DDU 443, DDU 237 y DDU 156.

artículo 124° de la LGUC y en mérito de los antecedentes que le sean presentados en cada caso, no pueden ni deben afectar el derecho de terceros, la seguridad de los ocupantes de dichas construcciones, ni el bien común (como por ejemplo localizarse en el espacio público sin que se hubiese concedido de manera previa un permiso para su ocupación), entre otros. Especial importancia tendrá a este respecto el cumplimiento del artículo 2.1.17. de la OGUC sobre áreas de riesgo y zonas no edificables.

En consecuencia, respecto al resto de las exigencias que les pudieran resultar aplicables a estas construcciones, regirán aquellas correspondientes conforme al ordenamiento jurídico general, por ejemplo, en materia de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo dispuesto en la ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente.

- 3.6. Recepción definitiva de las construcciones provisorias: Si bien no es una materia expresamente indicada en el artículo 124° de la LGUC, de una interpretación armónica de la normativa de urbanismo y construcciones, y particularmente en conformidad a lo dispuesto en el artículo 145 de la LGUC, en cuya virtud ninguna obra podrá ser habitada o destinada a uso alguno antes de su recepción definitiva parcial o total, las construcciones provisorias autorizadas conforme a la norma en comento, deben contar con la recepción definitiva por parte de la DOM. Una vez recibidas, procederá también otorgar patentes que permitan el desarrollo de actividades comerciales en esos inmuebles, en los casos que corresponda, y siempre que se reúnan los requisitos y exigencias dispuestos en la ley N° 19.925 y en las demás que resulten aplicables ³.

En consecuencia, conforme a lo dispuesto en el artículo 119 de la LGUC, las obras deberán ejecutarse con estricta sujeción los planos, especificaciones técnicas y demás antecedentes aprobados por la Dirección de Obras Municipales para obtener posteriormente su recepción definitiva por parte de la DOM.

- 3.7. Posibilidad de ampliar el plazo de autorización: En complemento a lo señalado en el numeral precedente, solo en casos calificados podrá ampliarse el plazo que se otorgó, con la autorización expresa de la SEREMI MINVU respectiva, por una única vez.

Sobre este punto, el primer aspecto a precisar dice relación con que para acceder a una prórroga del plazo autorizado originalmente, tanto la solicitud que efectúe el interesado como el acto administrativo que resuelva la ampliación, deben realizarse estando vigente el plazo original. En caso contrario, de autorizarse una prórroga fuera de dicho plazo, nos encontraríamos frente a una segunda autorización o un nuevo plazo, lo cual contravendría expresamente lo dispuesto en el artículo 124° de la LGUC.

Luego, en relación a qué debe entenderse por "casos calificados", esta División entiende que –en los mismos términos en que se ha señalado en el numeral 3.1.– corresponderá a una decisión de mérito, quedando radicada su fijación y justificación en la DOM, organismo que deberá demostrar ante la SEREMI MINVU –en base a los antecedentes que presente el solicitante– la necesidad de su extensión. A su vez, la SEREMI puede no estar de acuerdo con el criterio del DOM y rechazar la solicitud.

³ Al respecto puede verse la siguiente jurisprudencia administrativa, dictámenes N°s. 18.535, de 2006, y 24.224, de 2014 y N° 60.488, de 2008.

En otro orden de consideraciones, y atendido el hecho que la facultad para autorizar la ejecución de construcciones provisorias por parte del DOM es por una sola vez, y considerando su aplicación restrictiva, la prerrogativa para ampliar el plazo de la autorización solo puede aplicarse por una única vez, considerando además que la norma no ha previsto la posibilidad de ampliar el plazo ya prorrogado.

Finalmente, y considerando que la ley no señala expresamente el máximo plazo por el cual se puede solicitar la referida prórroga, lo cierto es que la aplicación de esta excepción no puede entenderse como indefinida. Ello contravendría también el carácter excepcional de la disposición en análisis, por lo tanto, toda ampliación del plazo original debe referirse a un "plazo cierto" –debidamente justificado– el cual, al igual que el plazo de autorización original, debe quedar consignado expresamente en la respectiva prórroga.

- 3.8. Retiro de las obras: El inciso segundo del artículo 124° dispone expresamente que si, vencido el plazo correspondiente –entiéndase el original o el ampliado según corresponda–, el beneficiario no retirare las construcciones, el Alcalde podrá ordenar el desalojo y la demolición de las construcciones, con cargo al propietario, con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario, sin perjuicio de imponer las multas que correspondan.
- 3.9. Aplicación del artículo 124° en antejardines: Se hace presente que conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 122° de la LGUC, en los antejardines fijados en los planes reguladores podrán autorizarse construcciones provisorias conforme al artículo 124°. Lo anterior, sin perjuicio de aquellas otras construcciones que estén expresamente admitidas en la OGUC, en la ley o en la ordenanza del respectivo instrumento de planificación territorial, tales como caseta de portería, pérgola u otras de similar naturaleza, además de estacionamientos de visitas hasta en un tercio de su frente, sindicadas en el artículo 2.5.8. de la OGUC.
- 3.10. Aplicación del artículo 124° de la LGUC en áreas rurales: considerando que la aplicación de esta disposición especial debe realizarse en armonía con el resto de la normativa de urbanismo y construcciones, solo cabe concluir que en el área rural la autorización para construcciones provisorias debe cumplir de forma previa y obligatoriamente con las autorizaciones e informes favorables establecidos en los incisos tercero y cuarto del artículo 55 de la LGUC, según corresponda, como requisito previo a la autorización que debe otorgar la DOM.
- 3.11. Tramitación: Para acogerse al régimen especial consagrado en el artículo 124° de la LGUC, es preciso recurrir al formulario de Solicitud de Permiso de Edificación para Obra Nueva, el cual contiene en su numeral 6/6.10 un apartado denominado "AUTORIZACIONES ESPECIALES LGUC", entre las que se encuentra enunciado el precitado artículo 124°, debiendo quedar consignadas en las "notas", el plazo y las condiciones bajo las cuales se solicita la autorización. En consecuencia, el procedimiento como los antecedentes para someter a tramitación un proyecto acogido a esta preceptiva serán aquellos que para tales fines consagran los artículos 1.4.9. y el artículo 5.1.6. de la Ordenanza General, según corresponda.

Luego, según se explicó en el numeral 3.6., las obras deben contar también con la respectiva recepción definitiva quedando, por lo tanto, estas construcciones, sometidas a las reglas previstas en este régimen

especial. En estos casos, en el formulario relativo a la Recepción Definitiva, debe consignarse el plazo por el cual se autorizaron las construcciones, el cual como se ha indicado, se cuenta desde la emisión de la autorización.

Las solicitudes de aumento del plazo deben ser formales y se aprobarán por resolución del DOM, previa autorización de la SEREMI MINVU de acuerdo con lo señalado en el punto 3.7.

3.12. Pago de Derechos Municipales: Los proyectos que se acojan al artículo 124° de la LGUC deberán cancelar por concepto de derechos municipales lo señalado en el numeral 3 del artículo 130° de la LGUC.

4. En mérito de lo expresado, y considerando que los pronunciamientos han sido abordados en la presente Circular, se dejan sin efecto las Circulares que se indican a continuación:

- a) Circular Ord. N° 255 de fecha 17.04.2007, **DDU-ESPECÍFICA 13/2007**
- b) Circular Ord. N° 476 de fecha 12.06.2007, **DDU-ESPECÍFICA 37/2007**
- c) Circular Ord. N° 334 de fecha 25.05.2010, **DDU-ESPECÍFICA 16/2010**
- d) Circular Ord. N° 0040 de fecha 06.02.2017, **DDU 330.**

Saluda atentamente a Ud.


VICENTE BURGOS SALAS
Jefe División de Desarrollo Urbano

DAV / MFGC / JPB

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
3. Sra. Contralora (S) General de la República.
1. Sres. Gobernadores, todas las regiones.
2. Biblioteca del Congreso Nacional.
3. Sres. Jefes de División MINVU.
4. Contraloría Interna MINVU.
5. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
6. Sres. Directores Regionales SERVIU.
7. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
8. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
9. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
10. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
11. Sres. Jefes Deptos. D.D.U.
12. Sres. Jefes Depto. D. D.U. I., SEREMI MINVU Regionales.
13. Ministerio del Medio Ambiente
14. Cámara Chilena de la Construcción.
15. Instituto de la Construcción.
16. Colegio de Arquitectos de Chile.
17. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA).
18. Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI).
19. Asociación Chilena de Municipalidades (AChM).
20. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH).
21. Consejo Nacional de Desarrollo Urbano
22. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
23. Centro de Documentación (CEDOC) MINVU
24. OIRS.
25. Jefe SIAC.
26. Archivo DDU.
27. Oficina de Partes D.D.U.
28. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285.