

**MENSAJE DE S.E. EL PRESIDENTE  
DE LA REPÚBLICA CON EL QUE SE  
INICIA UN PROYECTO DE LEY QUE  
ESTABLECE UN PROCEDIMIENTO DE  
PUBLICIDAD PARA LAS GESTIONES  
ADMINISTRATIVAS RELACIONADAS  
CON LA CONSTRUCCIÓN.**

---

SANTIAGO, julio 02 de 2002.

**M E N S A J E N° 102-347/**

Honorable Cámara de Diputados:

**A S.E. EL  
PRESIDENTE  
DE LA H.  
CÁMARA DE  
DIPUTADOS.**

Tengo el honor de someter a vuestra consideración un proyecto de ley que establece un procedimiento para dar publicidad a las gestiones administrativas relacionadas con la construcción.

**I. FUNDAMENTOS DEL PROYECTO.**

La iniciativa que vengo en proponer a ese H. Congreso Nacional, se orienta a dar certeza jurídica a los anteproyectos y permisos de construcción, toda vez que sobre la base de dichos actos administrativos, los agentes inmobiliarios toman sus decisiones de inversión y realizan un conjunto de actos empresariales de gran envergadura social y económica.

## **1. Importancia de los permisos de construcción en la actividad inmobiliaria.**

Los anteproyectos y permisos de construcción, instituciones fundamentales de la actividad inmobiliaria, constituyen actos administrativos de especial importancia en cuanto a los efectos que producen en las decisiones y compromisos de inversión de los agentes inmobiliarios.

Sobre la base de dichos actos administrativos, los agentes inmobiliarios reúnen capitales, acuerdan precios de compra de terrenos, celebran contratos de financiación bancaria, contratan trabajadores, adquieren materiales de construcción, y realizan un conjunto de actos empresariales y comerciales de gran envergadura económica y social.

## **2. Trastornos generados por la impugnación de los permisos en etapas avanzadas de los proyectos.**

En el último tiempo, algunos permisos aprobados han sido impugnados por terceros interesados encontrándose el proceso de construcción en un estado muy avanzado, con lo cual se ha afectado en la base a un conjunto de inversiones y decisiones empresariales ya consumadas, produciendo fuertes pérdidas y afectando la confianza en la actividad inmobiliaria.

## **II. OBJETIVOS DEL PROYECTO.**

Los objetivos básicos de la propuesta que someto a vuestra honorable consideración, son los siguientes:

1. Que exista un procedimiento para dar a conocer al público ciertas gestiones administrativas vinculadas a la actividad de la construcción, tales como, la aprobación de un anteproyecto o la autorización o permiso, de edificación, de urbanización, o de cambio de destino de un edificio existente.

2. Que este procedimiento permita determinar una fecha a partir de la cual se cuenten los plazos que las leyes consagran para impugnar los respectivos actos administrativos.

3. Que se otorgue certeza a las gestiones administrativas publicitarias, evitando que se afecte la estabilidad de nuestro sistema jurídico-administrativo.

## **III. CONTENIDO DEL PROYECTO.**

**1. Mayor claridad a la aplicación de los instrumentos de planificación territorial.**

A fin de dar mayor claridad a la aplicación de los instrumentos de planificación territorial, se modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones, estableciendo que las interpretaciones de los instrumentos de planificación territorial que emitan las Secretarías Regionales Ministeriales en el ejercicio de sus facultades, regirán a partir de su fecha de emisión, y que deberán evacuarse dentro de los plazos que señale la Ordenanza General de esa ley, y se mantendrán a disposición de quienes lo soliciten.

**2. Mayor precisión al ámbito de aplicación de las resoluciones de aprobación de anteproyectos de construcción.**

Con relación a la aprobación de anteproyectos y sus consecuencias, reguladas en el inciso séptimo del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se propone dar mayor precisión al ámbito de aplicación de la norma favoreciendo la seguridad jurídica de los propietarios. Para ello, se postula reemplazar el concepto "anteproyectos de obras de construcción" por el de "anteproyectos de loteo, de edificación, de urbanización, o de cualquier futuro proyecto que posteriormente requiera aprobación, autorización o permiso por la Dirección de Obras Municipales".

**3. Establecimiento de procedimiento de publicidad para las gestiones administrativas.**

El proyecto plantea establecer una nueva norma en la Ley General de Urbanismo y Construcción, que contiene un procedimiento de publicidad para las gestiones administrativas que consistan en la aprobación de un anteproyecto o autorización o permiso, de edificación, de urbanización, o de cambio de destino de un edificio.

Se condiciona la aplicación del procedimiento de publicidad y sus efectos a que el propietario declare acogerse a dicha norma, mediante un documento ingresado a la Dirección de Obras Municipales, el que deberá ser agregado al expediente respectivo a la brevedad.

Asimismo, se propone un procedimiento de publicidad simplificado tratándose de actuación-

nes que recaigan en edificios de hasta 14 metros de altura y de hasta 5.000 metros cuadrados construidos y en el caso de subdivisiones o loteos con una superficie total del terreno a lotear hasta 10.000 metros cuadrados.

#### **4. El procedimiento de publicidad.**

El procedimiento de publicidad que se propone en la presente iniciativa, comprende las siguientes normas:

##### **a. Comunicación o aviso de la construcción.**

###### **i. Instalación de letrero visible desde la vía pública o comunicación directa a los vecinos.**

Se debe instalar en el inmueble objeto de la gestión que se publicita, por un período de 30 días, un letrero visible desde la vía pública en que se dé a conocer a la comunidad las características principales del proyecto objeto del anteproyecto o permiso.

Sin embargo, se autoriza al propietario para que pueda optar por no colocar el letrero, reemplazando esta formalidad por el envío directo de la información a los vecinos afectados, mediante carta certificada u otro medio que asegure su real efectividad, en la condiciones que señale la Ordenanza General.

###### **ii. La publicación en el Diario Oficial.**

La publicación en el Diario Oficial de un aviso en que se dé a conocer a la comunidad las características principales de la actuación de que se trate.

La publicación en el Diario Oficial se hará una vez transcurridos los 30 días exigidos para la mantención del letrero y realizada la publicación de uno o más avisos en un diario de circulación comunal.

###### **iii. Publicación de aviso en un diario de circulación comunal.**

Una o más publicaciones del aviso publicado en el Diario Oficial, en uno de los diarios de mayor circulación en la comuna en que se llevará a efecto la gestión publicitada.

**iv. Procedimiento simplificado de publicidad.**

Tratándose de edificios de hasta 14 metros de altura y de hasta 5.000 metros<sup>2</sup> construidos y de subdivisiones o loteos de terrenos de hasta 10.000 metros<sup>2</sup>, los propietarios podrán acogerse al procedimiento simplificado que les exime de efectuar la publicación en el Diario Oficial. Asimismo, se les faculta para reemplazar el letrero por el envío directo de información a los vecinos afectados, en cuyo caso deberán cumplir con el trámite de publicación en el Diario Oficial.

**b. Obligaciones de publicidad de las Direcciones de Obras Municipales.**

Las Direcciones de Obras Municipales deben exhibir, por 60 días, en el acceso principal a sus oficinas, un listado con los anteproyectos aprobados y los permisos otorgados con indicación de aquellos que se hubieren acogido al procedimiento regulado en el proyecto de ley.

Además, deben mantener a disposición de cualquier persona que lo requiera, los antecedentes completos relacionados con las aprobaciones y permisos regulados por la nueva normativa.

**c. Contenido del aviso.**

El proyecto remite a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones la reglamentación de las características y menciones que deben contener el letrero y los avisos, el número de veces que se deberá hacer la publicación en un diario de mayor circulación de la comuna, con un máximo de tres publicaciones, como cualquier otro aspecto que sea necesario para lograr el propósito que la iniciativa de ley persigue.

**d. Presunción de derecho.**

Las actuaciones publicitadas de conformidad a la normativa propuesta, se presumen de derecho conocidas, desde la fecha de publicación en el Diario Oficial o, tratándose del procedimiento simplificado, desde el último día de instalación del letrero, según corresponda, momento a partir del cual se cuentan los plazos que las

leyes consagran para impugnar los respectivos actos administrativos.

#### **5. Certificado otorgado por la Municipalidad.**

Finalmente, si la certeza que las normas antes analizadas no se consideran suficientes, el proyecto establece una certificación emanada de la Municipalidad respectiva, con el objeto que la persona interesada en realizar el proyecto inmobiliario tome conocimiento de la existencia o inexistencia de acciones o recursos en contra de la gestión publicitada.

Así, se dispone que a contar del trigésimo primer día desde la publicación en el Diario Oficial, la Municipalidad respectiva deberá, a petición de parte, emitir un certificado en que se deje constancia que, hasta la fecha de su emisión, no ha ingresado reclamo de ilegalidad ni se ha notificado judicialmente un recurso de protección que recaiga sobre la gestión publicitada.

En el caso del procedimiento simplificado, el trigésimo primer día se contará a partir del último día de la colocación del letrero correspondiente que se contempla en dicho procedimiento.

En mérito de lo anteriormente expuesto, someto a vuestra consideración, para ser tratado en la actual Legislatura de sesiones del Honorable Congreso Nacional, el siguiente

#### **P R O Y E C T O D E L E Y:**

**"Artículo único.-** Modifícase el Decreto con Fuerza de Ley N° 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones de la siguiente manera:

1) Agrégase al artículo 4º, el siguiente inciso segundo, nuevo,:

"Las interpretaciones de los instrumentos de planificación territorial que emitan las Secretarías Regionales

Ministeriales en el ejercicio de las facultades señaladas en este artículo, sólo regirán a partir de su fecha de emisión y deberán evacuarse dentro de los plazos que señale la Ordenanza General de esta ley, manteniéndose a disposición de quienes lo soliciten."

2) Reemplázase en el artículo 116, el inciso séptimo, por el siguiente:

"Sin perjuicio de lo anterior, podrán someterse a la aprobación del Director de Obras Municipales, anteproyectos de loteo, de edificación, de urbanización, o de cualquier futuro proyecto que posteriormente requiera aprobación, autorización o permiso por la Dirección de Obras Municipales. A la solicitud mencionada, deberán acompañarse los antecedentes exigidos por la Ordenanza General. El anteproyecto aprobado mantendrá su vigencia respecto de todas las condiciones urbanísticas del instrumento de planificación territorial respectivo consideradas en dicho anteproyecto y con las que éste se hubiere aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que determine la Ordenanza General."

3) Agrégase el siguiente artículo 116 Bis C, nuevo:

"Artículo 116 Bis C.- El propietario a quien le sea aprobado por el Director de Obras Municipales un anteproyecto u otorgada una autorización o permiso de edificación, de urbanización, o de cambio de destino de un edificio existente, podrá informar al público de dichas gestiones administrativas mediante el presente procedimiento de publicidad a fin de establecer una presunción de conocimiento respecto de la gestión publicitada. Será condición necesaria para la aplicación de este procedimiento y de sus efectos, que el propietario declare acogerse al presente artículo mediante un documento ingresado a la Dirección de Obras Municipales, el que deberá ser agregado al expediente respectivo a la brevedad.

Las actuaciones descritas en el inciso precedente, se pondrán en conocimiento del público de la siguiente forma:

a) Mediante la instalación en el inmueble objeto de la gestión que se publicita, de un letrero visible desde la vía pública en que se dé a conocer a la comunidad las características principales del proyecto objeto del anteproyecto o permiso. El letrero a que se refiere esta letra deberá mantenerse en el bien raíz respectivo durante a lo menos 30 días corridos, a contar de la fecha del ingreso a la Dirección de Obras Municipales de la declaración establecida en el inciso primero del presente artículo.

Sin embargo, el propietario podrá optar por no colocar el letrero, reemplazando esta formalidad por el envío directo de la información a los vecinos afectados, mediante

carta certificada u otro medio que asegure su real efectividad, en la condiciones que señale la Ordenanza General.

b) Mediante la publicación en el Diario Oficial de un aviso en que se dé a conocer a la comunidad las características principales de la actuación de que se trate.

c) Mediante una o mas publicaciones del aviso a que se refiere la letra anterior en uno de los diarios de mayor circulación en la comuna en que se llevará a efecto la gestión publicitada.

La publicación en el Diario Oficial se hará una vez transcurridos los 30 días a que se refiere la letra a) y realizada la o las publicaciones señaladas en la letra c) de este artículo. El propietario deberá acompañar, para su archivo en el expediente respectivo de la Dirección de Obras Municipales, copia de las publicaciones realizadas de conformidad a las letras b) y c) precedentes.

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, reglamentará las características y menciones que deberán contener el letrero y los avisos a que se refiere el inciso segundo de este artículo, el número de veces que se deberá hacer la publicación de la letra c) del mismo inciso, con un máximo de tres publicaciones, como cualquier otro aspecto que sea necesario para lograr el propósito que este precepto persigue.

Las Direcciones de Obras Municipales deberán exhibir en el acceso principal a sus oficinas, un listado con los anteproyectos aprobados y los permisos otorgados con indicación de aquellos que se hubieren acogido a este artículo. Estas actuaciones serán exhibidas en el listado a lo menos por 60 días contados desde la fecha de su aprobación u otorgamiento. Si posteriormente a esta fecha ingresa a la Dirección de Obras Municipales la declaración establecida en el inciso primero del presente artículo, la correspondiente actuación deberá ser incluida nuevamente en el listado mencionado por, a lo menos, 60 días contados desde la fecha del respectivo ingreso. Además, se mantendrán a disposición de cualquier persona que lo requiera, los antecedentes completos relacionados con las aprobaciones y permisos a que se refiere este artículo.

El permiso que fuere otorgado de acuerdo al inciso tercero del artículo 116 Bis B) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se entenderá publicitado de conformidad a este artículo si el anteproyecto aprobado previamente se hubiese acogido a lo dispuesto en el presente artículo.

Tratándose de anteproyectos o permisos de edificación, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios de hasta 14 metros de altura y de hasta 5.000 metros cuadrados construidos y de anteproyectos o permisos de subdivisiones o loteos de terrenos con una superficie total del terreno a lotear hasta 10.000 metros cuadrados, se aplicará un proce-

dimiento de publicidad simplificado. En estos casos, sólo será exigible lo dispuesto en la letra a) y b) del inciso segundo del presente artículo, en las condiciones que señale la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. El propietario que utilice este procedimiento simplificado deberá cumplir la exigencia de la letra a) del mencionado inciso segundo, mediante la instalación del letrero en el inmueble objeto de la gestión que se publicita. Sin embargo, podrá optar por la forma alternativa de cumplimiento de esta formalidad, ciñéndose completamente al procedimiento de publicidad de aplicación general, incluida la publicación del aviso en el Diario Oficial.

Las actuaciones publicitadas de conformidad a este artículo, se presumirán de derecho conocidas desde la fecha de publicación en el Diario Oficial del aviso a que se refiere la letra b) del inciso segundo de este artículo o, tratándose del procedimiento simplificado, desde el último día de instalación del letrero a que se refiere la letra a) del inciso segundo, según corresponda, momento a partir del cual se contarán los plazos que las leyes consagran para impugnar los respectivos actos administrativos.

A contar del trigésimo primer día desde la publicación en el Diario Oficial a que se alude en el inciso anterior, la Municipalidad respectiva deberá, a petición de parte, emitir un certificado en que se deje constancia que, hasta la fecha de su emisión, no ha ingresado reclamo de ilegalidad ni se ha notificado judicialmente un recurso de protección que recaiga sobre la gestión publicitada. En el caso del procedimiento simplificado, el trigésimo primer día se contará a partir del último día de la colocación del letrero a que hace mención la letra a) del inciso segundo precedente."

Dios guarde a V.E.,

**RICARDO LAGOS ESCOBAR**  
Presidente de la República

**JOSÉ MIGUEL INSULZA SALINAS**

Ministro del Interior

**JAIME RAVINET DE LA FUENTE**  
Ministro de Vivienda y Urbanismo