

Dirección de Obras Municipales

Municipalidad de Temuco

A 17 de marzo de 2026

Lineamientos de revisión y autorización para construcción de terrazas en antejardines de locales comerciales que se indican conforme al artículo 124 Ley General de Urbanismo y Construcciones

El presente documento se gesta dentro de las facultades que los artículos 24 de la Ley 18.695 sobre Orgánica Constitucional de Municipalidades y 124 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones otorgan al Director de Obras Municipales, como respuesta a una necesidad comunal tras inquietudes de diversos grupos recogidas en mesas de trabajo.

La finalidad es regular y establecer parámetros objetivos que deben tenerse en consideración al momento de realizar solicitudes, estudios y aprobaciones de antecedentes en el contexto de la prerrogativa que el artículo 124 referido otorgan al Director de Obras Municipales, conforme a lo dispuesto en la letra e) del punto 3 de la D.D.U Específica N°13 de fecha 17 de abril de 2007.-

I.- Antecedentes

La ciudad de Temuco tiene una identidad única, que mezcla la tradición Mapuche, el legado colono y su vibrante energía universitaria. Reactivar el rubro gastronómico no se trata sólo de abrir persianas, sino de reimaginar la experiencia del comensal y demás habitantes aprovechando las ventajas competitivas que ofrece la zona.

Lo anterior, abre oportunidades por lo que la municipalidad busca mecanismos para apoyar y reactivar el comercio, fuentes de empleo aprovechando las bondades de la zona, con una mirada en las principales arterias de la ciudad, dentro de los parámetros que nos faculta la normativa vigente.

Del mismo modo, se hace necesario adaptarnos a los requerimientos actuales de nuestra comuna, teniendo presente el estudio de modificación del Plano Regulador Comunal, a fin de armonizar la normativa actual, la realidad y las dinámicas futuras de la comuna de cara a los 150 años.

En base a lo expuesto, bares y restaurantes se ven con la necesidad de contar y conservar construcciones provisionales en antejardines, así como la ocupación de bienes nacionales de uso público, para la instalación de mesas a fin de conciliar las necesidades antes descritas. En este orden de ideas, surge la necesidad de homogenizar y establecer parámetros objetivos para estas medidas.

Teniendo presente lo anteriormente expuesto, y lo dispuesto en el artículo 124 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones –L.G.U.C.-, existe la prerrogativa legal para que el Director de Obras Municipales -en adelante DOM- pueda autorizar la ejecución de construcciones provisionales, por una sola vez, hasta por un máximo de 3 años, en las condiciones que determine en cada caso. El mencionado plazo, podrá ampliarse, en casos calificados, por el mismo período mediante autorización expresa de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo –Seremi Minvu-.

Considerando el elemento relevante para el ejercicio de la prerrogativa descrita, esto es, *“en las condiciones que determine en cada caso”*, la finalidad del presente es establecer algunos lineamientos y parámetros objetivos para la revisión de antecedentes en el contexto de las solicitudes conforme al referido artículo 124 de la L.G.U.C. para construcciones de carácter provisional en **antejardines de locales comerciales ubicados en determinados sectores de la comuna.-**

II.- De las solicitudes, plazos y autorizaciones

- 1- Toda solicitud para acogerse al artículo 124 de la L.G.U.C. deberá realizarse por sistema de correspondencia mediante una carta dirigida al Director de Obras, debidamente firmada por el propietario y arquitecto patrocinante, acompañando todos los antecedentes para revisión del proyecto que se trate, a fin de verificar cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables y de los parámetros que se establecerán en los puntos siguientes.
- 2- El Director de Obras resolverá someter o no la solicitud del punto anterior a revisión dentro del plazo de 20 días hábiles, conforme lo dispuesto en el inciso final del artículo 24 de la Ley 19.880 de Bases sobre Procedimientos Administrativos, lo cual le será notificado al interesado mediante Oficio, por la vía que señale en su presentación para el efecto.
- 3- Tras la autorización, el interesado ingresará los antecedentes, incluidos la carta de solicitud y el documento mediante el del Director de Obras otorgó su conformidad, a la plataforma de la DOM Digital en el campo del tipo de trámite que corresponda, Permiso de Obra Menor, debiendo incorporar toda la documentación pertinente para revisión.
- 4- Los plazos de revisión, de aprobación o rechazo, serán idénticos a que aquellos establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones - O.G.U.C.- para cada tipo de trámite o proyecto. Misma suerte seguirá el procedimiento para obtener la recepción de la obra autorizada.
- 5- El plazo de tres años de la autorización concedida en virtud del artículo 124 de la L.G.U.C. para la construcción provisoria comenzarán a computarse desde la emisión del respectivo Permiso.
- 6- Las construcciones que se autoricen únicamente podrán ser destinadas para implementar mesas y sillas, fijas o no, estilo comedor en terrazas, para bares; restaurantes; cafeterías o similares, no pudiendo destinarse dicha construcción a

cocinas; espacios para preparación o distribución de alimentos y/o alcoholes; sistemas de caja para cobro; bodega u otros.

7- La autorización, como prescribe el artículo 124 de la L.G.U.C., podrá ser otorgada por un plazo máximo de 3 años el cual, a su turno, podrá ser renovado, en casos calificados, previa autorización escrita de la Seremi Minvu. Dicha prórroga, necesariamente, deberá solicitarse durante la vigencia de la excepcionalidad concedida.

8- La prórroga deberá ser solicitada a la Dirección de Obras Municipales y el Director de Obras remitirá los antecedentes a la Seremi de Vivienda a fin de que esta última se pronuncie sobre la pertinencia de la solicitud. Para tales efectos, conforme lo instruido por Oficio N°414 de fecha 31.03.2023 de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de La Araucanía, será necesario que se verifiquen los siguientes requisitos copulativos:

- a. Que no se haya vencido el plazo original de hasta 3 años, otorgado por el DOM;
- b. Que se trate de un caso calificado y justificado;
- c. Que no haya mediado una prórroga de plazo.

El permiso concedido de esta manera expirará con la llegada del plazo de los 3 años, o del de su prórroga, según corresponda.

9- El permiso para acoger una construcción en los términos indicados es de carácter restringido, y sólo podrá ser otorgado por una única vez para cada inmueble, conforme lo consagrado en D.D.U Específica N°13/2007, por lo cual, llegado el plazo, corresponderá que el propietario retire las construcciones efectuadas y autorizadas, bajo sanción de poder proceder el municipio al desalojo y demolición, previa orden del Alcalde.

10- Sin perjuicio de lo anterior, resulta plenamente aplicable lo dispuesto en el punto N°4 de la D.D.U Específica N°16/2010, el cual dispone que no existe impedimento normativo alguno para que el Director de Obras Municipales

haga uso en más de una oportunidad de la facultad que le confiere el artículo 124 tantas veces aludido, en cuyo caso las construcciones provisionales ya autorizadas deben ser completamente retiradas, vale decir, que el inmueble respecto del cual se otorgó la prerrogativa vuelva al estado en que se encontraba de forma previa a la autorización especial.

- 11- Esta aprobación sometida a autorización especial del 124 de la L.G.U.C., en ningún caso considerará otras obras en relación a permisos ya otorgados ni permitirá recepcionar obras distintas a la estructura cuya excepcionalidad de solicita.

III.- Admisibilidad

Como se describió en el punto n°1 anterior, para someter la solicitud a revisión deberán acompañarse los siguientes antecedentes:

- 1- Carta de solicitud para acogerse al artículo 124 de la L.G.U.C. por sistema de correspondencia mediante dirigida al Director de Obras, debidamente firmada por el propietario y arquitecto patrocinante.
- 2- Patente profesional vigente del arquitecto patrocinante.
- 3- Patente profesional vigente del profesional competente, si corresponde conforme a lo prescrito en el artículo 5.1.7 de la O.G.U.C.
- 4- Copia de la Patente Comercial Vigente respecto del local emplazado en el terreno cuya construcción provisoria se solicita autorizar en los términos del artículo 124 de la L.G.U.C., a fin de determinar que se trate de un establecimiento de Fuente de Soda, Restaurante Diurno, Restaurante Nocturno o Cafetería.
- 5- Acompañar planos de plantas, cortes y elevaciones, debidamente firmados, correspondiente a estructura cuya autorización se solicita en terraza y, además, el emplazamiento del terreno para contextualizar el tipo de sitio, morfología del volumen original y otros aspectos para un adecuado entendimiento de la presentación.
- 6- Informe del arquitecto patrocinante por el cual certifique que la obra propuesta cumple con las normas técnicas sobre habitabilidad, seguridad y estabilidad.
- 7- Plano de ruta accesible, conforme lo prescrito en los artículos 2.2.8 y 4.1.7 de la O.G.U.C, relativos a la accesibilidad de personas con discapacidad o movilidad reducida.

IV.- Aspectos técnicos a considerar

- 1- Las autorizaciones para construcciones transitorias en los términos del artículo 124 de la L.G.U.C. sólo podrán ser otorgadas por la numeración/dirección del acceso principal del inmueble en el cual se solicitan.

- 2- Las construcciones que se autoricen a ejecutar en antejardines, al amparo del artículo 124 de la L.G.U.C deberán consistir en **estructuras desmontables, ligeras, con cubierta de lona, o similar técnico; policarbonato; plancha de fibra de vidrio.** Además, deberán ser completamente independientes de las edificaciones existentes en el inmueble y auto-soportantes, no pudiendo apenarse o adosarse a una edificación existente. Del mismo modo, sólo podrán autorizarse estructuras sobrepuestas, vale decir, que no impliquen fundaciones.

- 3- En caso de que el antejardín se encuentre en un sitio de esquinas, deberá respetar lo dispuesto en los artículos 2.5.4 y siguientes de la O.G.U.C. y conforme lo que establezca el instrumento de planificación territorial, debidamente consignado en el certificado de informaciones previas, se deberá generar, necesaria y materialmente, la diagonal del ochavo.

- 4- Los cierros exteriores se ubicarán a partir de la línea oficial, entre el Bien Nacional de Uso Público y el antejardín. La transparencia en los cierros deberá ser de un 100%, conforme al artículo 7° de la Ordenanza Local del Plano Regulador Comunal de Temuco.

- 5- La fachada de la construcción autorizada deberá ser transparente en su totalidad. La altura máxima de los cierros será de 1.80 metros, en caso de vías de un ancho inferior a 20,00 metros y; de hasta 2.00 metros, cuando el ancho de la vía sea igual o superior a 20,00 metros.

- 6- La altura máxima de las construcciones, cuya autorización se solicita, no podrá superar los 3,50 metros.

- 7- Las rasantes de las edificaciones que se soliciten bajo el artículo 124 de la L.G.U.C. deberán respetar el ángulo señalado en la tabla del artículo 2.6.3 de la O.G.U.C. y demás disposiciones que establezca el Plano Regulador Comunal para cada zona en específico.

- 8- Los distanciamientos de la edificación que se autorice deberán proyectarse:
 - a. En caso que la propiedad con la que colinde sea habitacional, respetando un distanciamiento mínimo de 1.40 metros de su deslinde, sin vano, debiendo ser opaco. Si el distanciamiento es superior a 3.00 metros podrá presentar vano o; presentar una declaración jurada de los vecinos colindantes autorizando al interesado a proyectar un elemento divisorio en el eje del respectivo deslinde, permitiendo, de este modo, proyectar la terraza sometida a aprobación en toda la extensión.

 - b. En caso que el predio en donde se solicite y autorice la construcción excepcional colinde con otro local comercial, se podrá proyectar una fachada continua.

- 9- Aquellos que presenten solicitudes a fin de obtener permiso en los términos del artículo 124 de la L.G.U.C. no podrán instalar letreros o publicidad adosada ni sobrepuesta a la estructura respecto de la cual versa la solicitud. Para la instalación de letreros, se deberá presentar una solicitud de permiso, cumpliendo los requisitos del artículo 2.7.10 de la O.G.U.C, de forma previa e independiente a la de la autorización del artículo 124 de la L.G.U.C.

V.- Sobre Solicitud de Permiso y de Recepción

Verificada la admisibilidad, en conformidad a lo indicado en los puntos anteriores, el Director de Obras informará al arquitecto patrocinante, vía Oficio Ordinario, el cumplimiento, o no, de los antecedentes acompañados. En este orden, según corresponda, autorizará su ingreso en la plataforma de la DOM Digital para el trámite Permiso de Obra Menor para revisión a fin de otorgar el Permiso respectivo o; en su defecto, esto es, en caso de no satisfacer los requisitos, denegará la solicitud.

V.1.- Requisitos para la solicitud de Permiso de Obra Menor por artículo 124 L.G.U.C.

Una vez otorgado el ordinario con la aprobación del Director de Obras para acogerse a la normativa de excepción, el interesado deberá, dentro del plazo de 30 días hábiles contados desde la notificación del ordinario en comento, ingresar la solicitud en la plataforma de la Dom Digital, bajo el trámite de Permiso de Obra Menor.

Dicha solicitud deberá respetar las consideraciones técnicas indicadas en el apartado IV anterior y acompañar, además de los antecedentes exigidos por el 5.1.4 N°1 para el otorgamiento Permiso de Obra Menor, los siguientes documentos:

- 1- Oficio Ord. por el cual se autorizó el ingreso bajo el artículo 124 de la L.G.U.C.
- 2- Informe de Resistencia al Fuego F-30; o Informe con las Vías de Evacuación y Medidas de Seguridad, confeccionado por el arquitecto patrocinante, bajo su exclusiva responsabilidad, quedando, finalmente, a criterio del Director de Obras la aceptación o rechazo en mérito del informe que se presente.

V.2.- Solicitud de Recepción

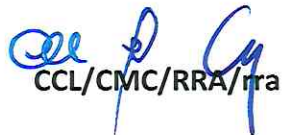
Tras revisión y aprobación de los antecedentes acompañados a la solicitud de Permiso, podrá solicitarse su Recepción, la que se efectuará al tenor de lo dispuesto en la D.D.U. 506 de fecha 10 de septiembre de 2024, la cual consigna que no es una materia expresamente indicada en el artículo 124 de la LGUC, pero que de una interpretación armónica de la normativa de urbanismo y construcciones, y particularmente en conformidad a lo dispuesto en el artículo 145 de la L.G.U.C., en cuya virtud ninguna obra podrá ser habitada o destinada a uso alguno antes de su recepción definitiva, razón por la cual, igualmente, estas construcciones autorizadas conforme a la norma de excepción deben cumplir con ello.

Conforme a lo expuesto, y a lo dispuesto en el artículo 119 de la L.G.U.C., las obras deberán ejecutarse con estricta sujeción a los planos, especificaciones técnicas y demás antecedentes aprobados por la Dirección de Obras Municipales en el Permiso de Obra Menor para obtener posteriormente su recepción definitiva la cual estará condicionada, claramente, al cumplimiento del plazo establecido en el artículo 124 de la L.G.U.C.-

VI.- Anexos

- 1- Check-list de ingreso para admisibilidad.
- 2- Esquema referencial, planta sitio esquina, colinda con comercio
- 3- Esquema referencial, planta sitio entre medianeros, colinda con comercio
- 4- Esquema referencial, planta sitio esquina, colinda con vivienda
- 5- Esquema referencial, planta sitio entre medianeros, colinda con vivienda
- 6- D.D.U Especifica N°506 de fecha 10.09.2024


MAURICIO CRUZ COFRÉ
DIRECTOR DE OBRAS
MUNICIPALIDAD DE TEMUCO


CCL/CMC/RRA/rta



COMPROBANTE DE PREREVISIÓN DE SOLICITUD ART. 124 LGUC	
TEMA	SOLICITUD ARTICULO 124° LGUC
PROPIETARIO	

UBICACION PROPIEDAD		ROL N°	
	MUNICIPALIDAD DE TEMUCO		

SI/NO

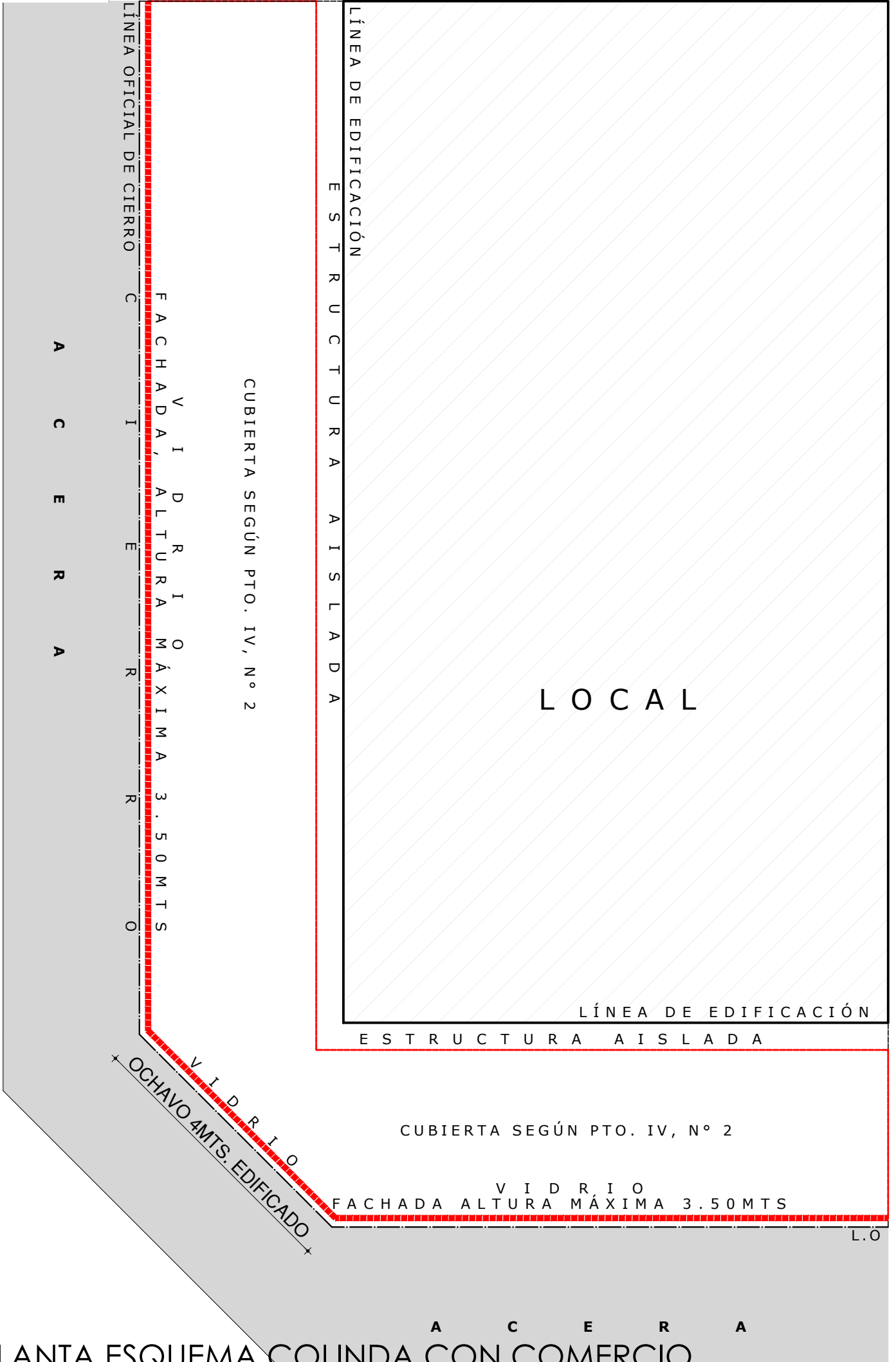
CARTA SOLICITUD PARA ACOGERSE AL ART. 124° LGUC	
PLANOS CON FIRMA ORIGINAL DE PROPIETARIO Y ARQUITECTO	
INFORME TECNICO CUMPLIMIENTO NORMAS HABITABILIDAD, ESTABILIDAD, SEGURIDAD	
PATENTE VIGENTE ARQUITECTO	
PATENTE COMERCIAL VIGENTE LOCAL. (solo giros permitidos)	
PLANOS RUTA ACCESIBLE CON FIRMA ORIGINAL DE PROPIETARIO Y ARQUITECTO	

NOTA: En un nuevo ingreso, el solicitante **DEBE** verificar que se adjuntan **TODOS** los antecedentes requeridos.

FECHA

_____ **FIRMA**

C O L I N D A
C O M E R C I O E J E D E S L I N D E



PLANTA ESQUEMA COLINDA CON COMERCIO



PLANTA ESQUEMA CON COMERCIO

CUBIERTA SEGÚN PTO. IV, N° 2



PLANTA ESQUEMA COLINDA CON VIVIENDA

DDU 506

CIRCULAR ORD. Nº 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.

Sin perjuicio de lo anterior, entiende asimismo esta División que las decisiones que tome el DOM en virtud de la facultad conferida en el 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

JAV / 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.