

CIRCULAR ORD. N° 0134 /**MAT.:** Sobre procedimiento de acreditación de edificaciones antiguas y su regularización.**EDIFICACIONES ANTIGUAS; ACREDITACIÓN; DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE; INFORMES Y PRUEBAS PERICIALES; REGULARIZACIÓN.****SANTIAGO, 15 ABR. 2005****DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.****A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.**

1. Se ha solicitado reiteradamente el pronunciamiento de esta División en relación con la necesidad de establecer de manera clara la forma de acreditar mediante informes técnicos periciales, la antigüedad de una edificación ejecutada con anterioridad al 14 de febrero de 1929, fecha ésta, de publicación en el Diario Oficial de la Ley N°4.563, denominada genéricamente, "Ley de Construcciones Asísmicas", esto, para los efectos de su regularización.
2. En varias oportunidades la Contraloría General de la República se ha referido explícitamente al tema, señalando en lo sustantivo que, sólo a partir de la data señalada en el punto anterior se hace exigible por parte de las Direcciones de Obras Municipales el correspondiente "permiso de edificación" de acuerdo a lo previsto en el artículo 116 de la actual Ley General de urbanismo y Construcciones, cuerpo legal este último en que derivó la referida ley primitiva. Ha señalado además el citado organismo contralor, que la obligación de regularizar la edificación que no cuenta con permiso respectivo es imprescriptible en el tiempo.
3. La "certificación de la antigüedad" de una edificación, se debe materializar siempre fundada en los registros o archivos municipales oficiales en que se conserven copias fidedignas de los antecedentes en los que se fundó el permiso original si estos existiesen. De no encontrarse dicha documentación por razones de destrucción de los archivos, desapariciones o pérdidas documentales, el propietario entonces se encuentra en el imperativo de concurrir con aquellos documentos probatorios fidedignos que obren en su poder o con aquellos obtenidos de los archivos y/o registros históricos aún existentes en otros organismos públicos derivados de los servicios primitivos (servicios públicos de agua potable y alcantarillado, de gas, electricidad, de pavimentación, etc...)
4. Lo expuesto precedentemente no excluye en modo alguno el hecho que el propietario interesado en regularizar su propiedad acompañe como "elementos probatorios", los "informes técnicos circunstanciados" elaboradas por el profesional competente y las "pruebas periciales" (experticias) efectuadas por laboratorios o, técnicos especialistas en la materia, que den fe de la antigüedad de las construcciones o de la calidad de las partes o instalaciones que la componen. De hecho los Tribunales Ordinarios de Justicia, frente a situaciones derivadas de conflictos o controversias que deriven de una construcción, recurren y se asesoran por profesionales competentes calificados como peritos o expertos en determinadas materias para mejor resolver.

5. Si bien a las edificaciones ejecutadas con anterioridad al 14 de febrero de 1929 no le es exigible la regularización en los términos indicados en el artículo 133 de la actual Ley General de Urbanismo y Construcciones, sí le es requerida en el evento que dicha edificación antigua sea sometida a acciones que la alteren y la aparten de su estado y destino primitivo, como por ejemplo: cambios de destino, ampliaciones que afecten la estructura, obras menores, reconstrucciones, rehabilitaciones, remodelaciones, reparaciones, restauraciones, modificaciones, etc.. En tal situación, la construcción aunque antigua deberá ser regularizada debiendo cumplir con todas las normas técnicas vigentes provenientes de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, de aquellas provenientes de los respectivos instrumentos de planificación territorial y, de otras exigencias reglamentarias que, en el caso, les deban ser aplicadas: monumentos nacionales, declaratoria de utilidad pública, etc.. Lo anterior se explica, porque la edificación antigua, debe para los efectos de incrementar su vida útil, mejorar su nivel de calidad y seguridad en beneficio de sus usuarios temporales o permanentes.
6. Finalmente en cuanto a establecer un estricto procedimiento de calificación de este particular tipo de edificaciones antiguas; de fijar el contenido técnico de los estudios y peritajes; de precisar la responsabilidad de los especialistas que intervienen, esta División estima, por el momento, que ello no resulta prudente y aconsejable porque una medida de esta naturaleza rigidizaría la situación haciendo poco flexible su ya complejo proceso aprobatorio.

Saluda atentamente a usted,

LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
Jefe División de Desarrollo Urbano

circulares vigentes de esta serie

1	3	4	6	7	9	10	12	14	15
16	17	18	19	20	21	22	23	26	28
29	30	31	32	33	35	36	37	38	39
40	42	43	44	45	48	50	51	52	53
54	55	56	57	58	59	60	61	62	63
64	66	69	71	72	73	74	75	76	77
78	79	81	82	83	84	85	86	87	89
90	91	92	95	96	97	99	101	102	103
104	105	106	107	108	109	110	111	112	113
114	115	116	117	118	119	120	121	122	123
124	125	126	127	128	129	130	131	132	133
134	135	136	137	138	139	140	141		

OFJ/ JCM /mmb
DISTRIBUCIÓN:

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo.
2. Srta. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
3. Sres. Intendentes Regionales I a XII y Región Metropolitana.
4. Sres. Jefes de División 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. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
11. Sres. Unidad de Patrimonio Urbano (UPU). Subsecretaría.
12. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
13. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales.
14. Cámara Chilena de la Construcción.
15. Instituto de la Construcción.
16. Colegio de Arquitectos de Chile.
17. Asociación Chilena de Municipalidades.
18. Biblioteca MINVU.
19. Mapoteca D.D.U.
20. Oficina de Partes D.D.U.
21. Oficina de Partes MINVU.