



**APRUEBA MANUAL DE PROCEDIMIENTOS PARA
HACER EFECTIVOS LOS DECRETOS DE
DEMOLICION.**

DECRETO N° 1235 /

Quinta de Tilcoco, 11 de noviembre del 2025.-

VISTOS Y CONSIDERANDO:

1. Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades y sus modificaciones a la fecha.
2. Ley General de Urbanismo y Construcción.
3. Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.
4. Plan Regulador Comunal Vigente en la Comuna de Quinta de Tilcoco.
5. Plan Regulador Intercomunal Rio Claro.
6. Manual de Procedimientos de la Dirección de obras de la Ilustre Municipalidad de Quinta de Tilcoco.
7. Que, existe la necesidad de contar con una reglamentación para los procedimientos y tramites en la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Quinta de Tilcoco, principalmente orientado a facilitar la tramitación al usuario.
8. Lo establecido en la Resolución N.º 520 de 1996 de Contraloría General de la República y sus posteriores modificaciones.
9. Que los vistos y considerandos precedentemente hacen posible la dictación del presente

DECRETO:

1. **APRUEBASE**, en todas sus partes el **MANUAL DE PROCEDIMIENTOS PARA HACER EFECTIVOS LOS DECRETOS DE DEMOLICIÓN** de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Quinta de Tilcoco, incluido a continuación:

**MANUAL DE PROCEDIMIENTO
PARA HACER EFECTIVO
DECRETOS DE DEMOLICIÓN**

DIRECCIÓN DE OBRAS
DE LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE QUINTA DE TILCOCO





Introducción

En Chile, los decretos de demolición son instrumentos legales emitidos por las municipalidades, esenciales para regular el desarrollo urbano conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) y los Planes Reguladores Comunes. Este manual tiene como objetivo establecer un procedimiento estándar y trazable para la aplicación de estos decretos, garantizando que cada fase del proceso se ejecute de manera eficiente, transparente y en conformidad con las normativas vigentes.

La aplicación adecuada de los decretos de demolición contribuye a la revitalización urbana, promueve el uso eficiente del espacio público y mejora la calidad de vida de los vecinos, a la vez que garantiza la seguridad estructural y el cumplimiento normativo.

Objetivos

- Garantizar la correcta aplicación de los decretos de demolición.
- Establecer responsabilidades claras para cada fase del procedimiento.
- Asegurar la trazabilidad de todas las etapas del proceso.
- Promover la recuperación y transformación de áreas tanto urbanas como rurales.

CAPITULO 1: MARCO NORMATIVO

El marco normativo vigente establece claramente las competencias de las municipalidades y de los alcaldes en cuanto a la regulación y control de las obras de construcción y urbanización, permitiendo que se adopten medidas correctivas, como la demolición de edificaciones, cuando no se cumplan con las normativas legales y técnicas aplicables.

Artículo 1. Competencia Municipal según la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades

El artículo 3º letra b) de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades (Ley N° 18.695) asigna de manera explícita a las municipalidades la responsabilidad de aplicar las disposiciones relacionadas con la construcción y la urbanización. Específicamente, establece que las municipalidades deben velar por el cumplimiento de las normativas urbanísticas en la forma que determinen las leyes, lo que les otorga la capacidad de intervenir directamente en la regulación de las edificaciones. Este rol es fundamental, ya que las municipalidades están encargadas de hacer cumplir las normas técnicas dictadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), asegurando que las obras sean ejecutadas conforme a los parámetros establecidos para garantizar la seguridad, salubridad y el orden en los desarrollos urbanos.



Artículo 2. Facultades del Alcalde según la Ley General de Urbanismo y Construcciones

Por otro lado, el artículo 148 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) (Ley N° 19.880), otorga una facultad específica al alcalde a petición del director de obras para ordenar la demolición total o parcial de una obra, cuando se verifiquen las siguientes situaciones:

A. Obras en Disconformidad con la LGUC y su Ordenanza Local

El primer supuesto establece que el alcalde puede ordenar la demolición de "Obras que se ejecuten en disconformidad con las disposiciones de la presente ley, su Ordenanza General u Ordenanza Local Respectiva". Este inciso subraya la importancia de la legalidad en las obras, que deben respetar no solo las disposiciones nacionales, sino también las normativas locales, promoviendo un desarrollo urbano armónico y dentro de los parámetros establecidos.

B. Obras en Bienes de Uso Público o Fuera de la Línea de Cierro

El segundo caso hace referencia a las "Obras que se ejecuten fuera de la línea de cierre o en bienes de uso público, sin la autorización correspondiente". La protección del patrimonio público y la correcta delimitación del uso del suelo son fundamentales para evitar que edificaciones no autorizadas invadan áreas que deberían ser de acceso común o de utilidad pública. La demolición en estos casos asegura el respeto al orden y al uso adecuado del espacio público.

C. Obras que Amenacen la Seguridad y Salubridad:

El tercer supuesto es crucial, ya que autoriza la demolición de "Obras que no ofrezcan las debidas garantías de salubridad y seguridad, o que amenacen ruina". Este tipo de intervenciones son esenciales para proteger la vida y la integridad de los habitantes, ya que las construcciones que no cumplen con los estándares mínimos de seguridad pueden representar un peligro inminente para los ocupantes y el entorno.

D. Obras con Autorizaciones Vencidas:

Finalmente, el artículo 148 establece la facultad de demolición de las Obras ejecutadas de conformidad a las autorizaciones señaladas en los artículos 121°, 122° y 123° (LGUC), que no se hubieren demolido al vencimiento de los plazos estipulados. Esto otorga un mecanismo de control para evitar la permanencia de construcciones que, aunque inicialmente aprobadas, no han cumplido con las condiciones de ejecución o terminación dentro de los plazos establecidos por la normativa.

Artículo 3. Facultades ciudadanas

El artículo 149° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) (Ley N° 19.880), señala que cualquiera persona podrá denunciar a la Municipalidad las obras que amenacen





ruina o que, por el mal estado de ciertas partes de ella, pudieren originar la caída de materiales o elementos de la construcción, sin perjuicio de la obligación de la Dirección de Obras Municipales de solicitar del alcalde que ordene la demolición del todo o parte de dichas obras.

Artículo 4. Rol del Director de Obras

El artículo 150° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) (Ley N° 19.880), señala que, Recibida la denuncia, el Director de Obras Municipales hará practicar un reconocimiento de la obra y propondrá a la Alcaldía las medidas que estime procedentes. La Alcaldía, con el informe de la Dirección de Obras Municipales, fijará al propietario un plazo prudencial para la demolición de esta o de la parte de la misma que amenazare derrumbarse.

CAPITULO 2: DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 5. Secuencia del proceso

1. Detección de la edificación objeto a demoler.

- La municipalidad podrá detectar de propio o a raíz de una denuncia, construcciones enmarcadas en alguno de los numerales del artículo 148° de la LGUC.

2. Aplicación del Artículo 148° de la LGUC

- La municipalidad evalúa la situación inicial para determinar si corresponde aplicar la demolición forzosa debido a incumplimientos normativos o peligro estructural. Este análisis se basa en informes técnicos y visitas de inspección realizadas por la DOM.

3. Solicitud del Director de Obras.

- Evaluadas las edificaciones, y en caso de corresponder el director de obras solicitará al alcalde se decrete la demolición del inmueble.

4. Pronunciamiento del alcalde.

- Recibida la solicitud del director de obras, el alcalde podrá ordenar la demolición total o parcial de las edificaciones involucradas.

5. Se dicta el decreto de demolición.

- Recibido el pronunciamiento del alcalde, la dirección de obras, redacta el decreto, el cual deberá indicar los plazos para ejecutar la demolición, indicar las razones que justifican la demolición y el marco legal que respalda la medida.

6. Notificación al Propietario

- Se envía una notificación formal al propietario del inmueble a demoler, y se otorga un plazo específico de días para que proceda voluntariamente a realizar la demolición.
- La notificación debe incluir copia del decreto.



7. Denuncia Juzgado de Policía Local.

- Si en el plazo señalado el propietario del inmueble no diere cumplimiento a lo ordenado, la Dirección de Obras deberá efectuar la denuncia ante el Juzgado de Policía Local correspondiente, en conformidad a los Art. 20 y 21 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

8. Notificación a DEMAQ.

- Simultáneamente al trámite y resolución judicial, la Dirección de Obras notificará mediante memorándum interno, al Departamento de Medio Ambiente Aseo y Ornato, para que gestione la demolición decretada lo que incluye los tramites en caso de demolición completa de la edificación, del certificado de desratización otorgado por el Servicio de Salud cuando corresponda, conforme al artículo 5.1.6. punto 5 de la Ordenanza general de Urbanismo y Construcciones.

9. Derivación a SECPLAN.

- Según la magnitud del caso y si este superara la capacidad de gestión del Departamento de Medio Ambiente Aseo y Ornato, el mismo podrá derivar a la Secretaría Comunal de Planificación (SECPLAN) para que esta llame a Licitación Pública o Privada para la demolición del inmueble debiendo esta unidad definir las especificaciones técnicas del proyecto, incluyendo consideraciones de seguridad y gestión de escombros.

10. Solicitud de Financiamiento y Modificación Presupuestaria.

- SECPLAN presenta una solicitud formal para asignar los recursos necesarios al proyecto de demolición, considerando el presupuesto municipal vigente.
- En caso de requerir una modificación presupuestaria, esta debe ser aprobada por el Concejo Municipal.

11. Aprobación por el Concejo Municipal

- En caso de requerir modificación presupuestaria, El Concejo Municipal evalúa la propuesta de SECPLAN y decide si aprueba o rechaza el financiamiento del proyecto. Este proceso incluye la presentación de los costos estimados, el cronograma de ejecución y los objetivos esperados.

12. Licitación y Adjudicación del Proyecto

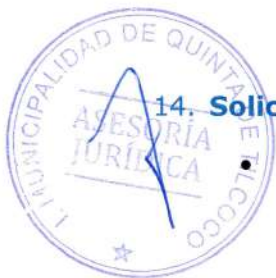
- Una vez aprobado el financiamiento, SECPLAN inicia el proceso de licitación pública, siguiendo los procedimientos establecidos por la Ley de Compras Públicas.
- Se adjudica el contrato al oferente que cumpla con los requisitos técnicos, económicos y legales establecidos.

13. Ejecución del Proyecto

- La empresa adjudicada ejecuta la demolición bajo la supervisión directa de la DOM, que verifica el cumplimiento de las especificaciones técnicas, bases administrativas, planimetría y normativas vigentes.
- Durante esta etapa se garantiza la seguridad en el sitio, se gestiona adecuadamente el retiro de escombros y se minimizan los impactos en el entorno.

14. Solicitud de Apoyo a Carabineros y/o Seguridad Pública

- Si la ejecución del proyecto enfrenta resistencia por parte de los propietarios o terceros, la DEMAQ o la DOM según corresponda solicita apoyo a Carabineros o a las entidades de seguridad pública correspondientes.





- Este apoyo garantiza el orden y la seguridad durante el proceso de demolición.

15. Informe de Término de Contrato

- Al concluir la demolición, la DOM emite un informe que certifica la finalización de los trabajos conforme a lo establecido en el contrato.
- Este informe incluye detalles sobre la ejecución y las observaciones más relevantes.

16. Procedimiento Jurídico para el Reembolso

- La Dirección Jurídica inicia los procedimientos legales para recuperar los costos asociados a la demolición, ya sea a través del cobro directo al propietario o mediante otras acciones legales pertinentes.
- Se documenta todo el proceso para garantizar la trazabilidad y justificar el uso de recursos municipales.

CONCLUSION

En conclusión, los decretos de demolición son una herramienta fundamental para garantizar el orden urbano, la seguridad estructural y el cumplimiento de las normativas vigentes en Chile. El procedimiento descrito en este manual busca asegurar la correcta aplicación de estas medidas, promoviendo la transparencia, la eficiencia y la trazabilidad en cada etapa del proceso. A través de la correcta implementación de los decretos de demolición, las municipalidades pueden contribuir de manera significativa a la revitalización urbana, mejorar la calidad de vida de los vecinos y asegurar el uso adecuado del espacio público.

El marco normativo vigente, respaldado por la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades y la Ley General de Urbanismo y Construcciones, otorga las competencias necesarias a las autoridades municipales para actuar de forma decidida ante el incumplimiento de las normativas, garantizando que las edificaciones sean seguras y estén en conformidad con los estándares de calidad exigidos. El procedimiento descrito, desde la fiscalización inicial hasta la ejecución del proyecto de demolición, establece responsabilidades claras para cada entidad involucrada, asegurando que todos los pasos sean cumplidos de acuerdo con la normativa, y que los costos sean justificados y recuperados cuando corresponda.

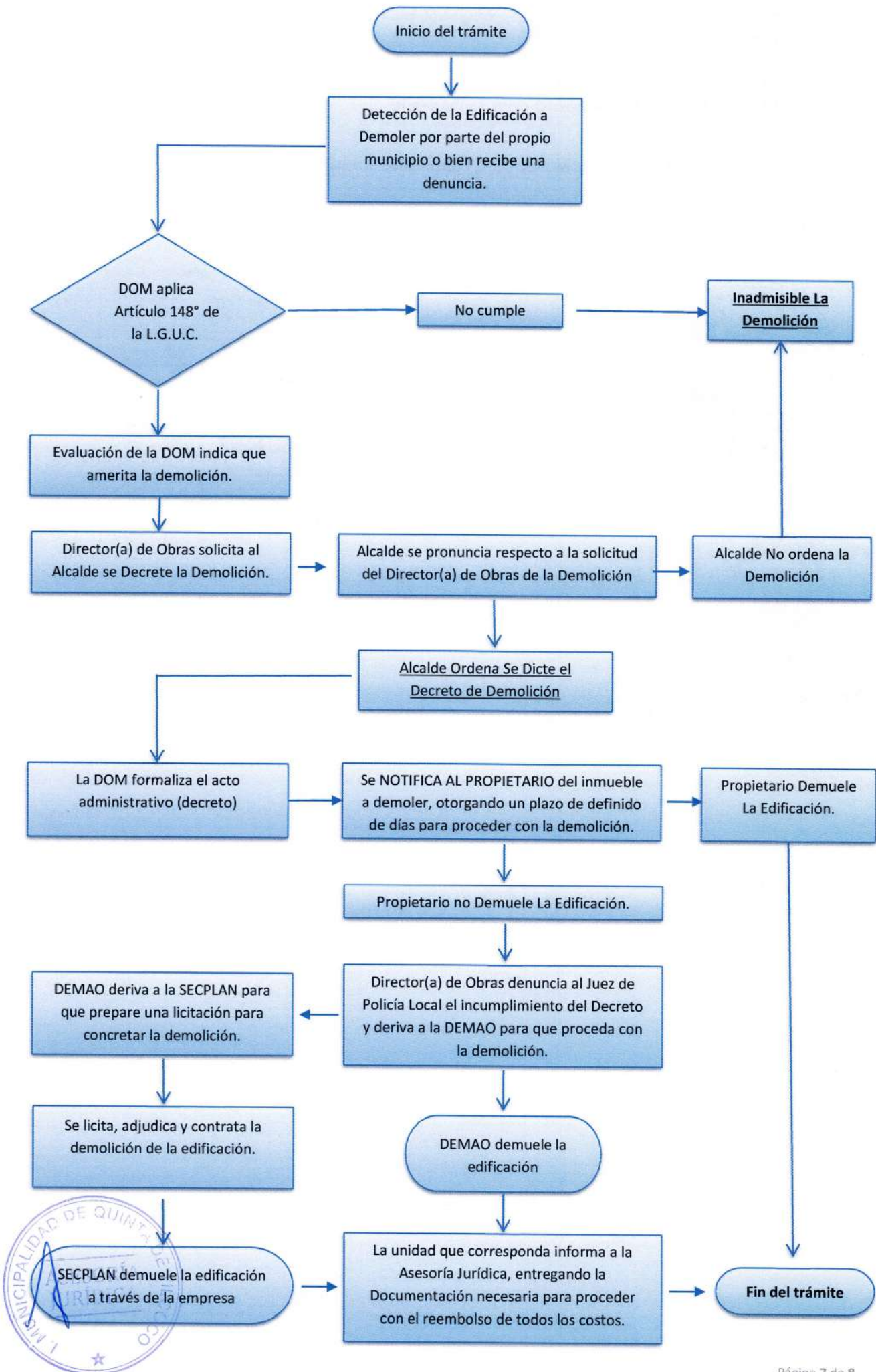
En definitiva, la correcta aplicación de los decretos de demolición no solo protege la integridad física de los ciudadanos y la seguridad de las edificaciones, sino que también favorece el desarrollo urbano sostenible y el respeto por el patrimonio público, contribuyendo a un entorno más ordenado y habitable.

ANGELA GOMEZ SANCHEZ
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES





ANEXO: FLUJOGRAMA D



2. **PUBLÍQUESE**, en la página web de la Municipalidad de Quinta de Tilcoco, <http://www.quintadetilcoco.cl/>
3. El presente Manual comenzará a regir una vez publicado el Decreto en la página detallada en el punto que antecede.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y ARCHÍVESE



NELSA ROSANA MOSCOSO ZUÑIGA
SECRETARIA MUNICIPAL



SEBASTIÁN RODRÍGUEZ FUENZALIDA
ALCALDE



SRF/NRS/AGS/ags.

DISTRIBUCION:

- Dirección de Obras Municipales (1)
- Departamento de Medio Ambiente Aseo y Ornato (1)
- Secretaría de Planificación (1)
- Comunicaciones (1)
- Transparencia (1)
- Oficina Partes (1)