ViñadelMar
Municipio de Cuidados

DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES

Ord N° 356 /2025

Ant: Ing. DOM 3928-2025

Materia: Oficio Cámara de Diputados, comisión de vivienda, desarrollo urbano y bienes nacionales.

Viña del Mar, 24 MAR. 2025

DE: DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES (S)

A: CÁMARA DE DIPUTADOS Y DIPUTADAS, COMISIÓN DE VIVIENDA, DESARROLLO URBANOS Y BIENES NACIONALES.

Por medio del presente y en relación al oficio enviado por vuestra autoridad, en el cual el .H. Diputado Sr Juan Fuenzalida Cobo, señala *"tenga bien hacer los esfuerzos necesarios para flexibilizar el otorgamiento de los certificados de recepción definitiva de las viviendas que fueron autoconstruidas como consecuencias del mega incendio los días 2 y 3 de febrero del 2024."* ,

Respecto a ello, es necesario indicar que según dispone la Ley n°18.695.- Orgánica Constitucional de Municipalidad , en su artículo 24, en donde dispone que las direcciones de obras le corresponde entre sus funciones, lo dispuesto su letra a.) que señala; *"**Velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, junto con los instrumentos de planificación territorial correspondientes**, en la forma que determine la citada ley. Para dicho efecto, gozará de las siguientes atribuciones específicas;"*.

Para esta situación consultada por el H. Diputado, es necesario señalar que la normativa aplicable para los permisos de reconstrucción, las disposiciones son las que se se encuentran establecidas en el artículo 116 bis letra D); de la Ley General de Urbanismo y Construcción DFL 458/76, el cual señala;

*"La Ordenanza General de esta ley **podrá establecer normas especiales y procedimientos simplificados de aprobación y recepción para la regularización de construcciones** y la aprobación de nuevas construcciones que se realicen en zonas que hubieren sido decretadas zona afectada por catástrofe, cuando **formen parte de los planes de reconstrucción regionales o municipales, o se trate de reconstruir o reponer construcciones dañadas por la catástrofe.**"*

Por su parte, agregar, que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción D.L. 47/1992, (en adelante O.G.U.C.) en su artículo Artículo 5.1.4, señala; *"Cuando los propietarios soliciten los permisos que a continuación se indican, el Director de Obras Municipales* ***los concederá previa*** *verificación que se acompañe una declaración simple de dominio del inmueble, además de los antecedentes que para cada caso se expresa,* ***utilizando los procedimientos que contempla este artículo****"*:, que para este caso se aplica lo dispuesto en los numerales 6 y 7 de cuerpo normativo ya mencionado, el cual señala;

"6.) Permisos para nuevas construcciones que se realicen en zonas declaradas afectadas por catástrofe.; 6.1.1. De los Permisos de Reconstrucción de viviendas."

"Los permisos de reconstrucción de viviendas estarán exentos del cumplimiento de las normas urbanísticas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo, ***salvo las referidas a zonas no edificables, áreas de riesgo, áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural, además de las franjas declaradas de utilidad pública****"*.

No obstante la norma citada anteriormente, estos permisos deben cumplir con lo dispuesto en el Título 4 de la O.G.U.C. denominado *"De la arquitectura"* Artículo 4.1.1 y siguientes, dichas normas dicen relación con las materias de **seguridad, habitabilidad, estabilidad y de las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas**, cuando sea el caso.-

Agregar que el citado numeral antes mencionado de reconstrucción (6.1.1), el artículo 5.1.4. de la O.G.U.C. exige la revisión de las normas urbanísticas contempladas en los artículos 2.6.2. y 2.6.3. en alusión a las normas del mismo carácter, que son relativas a los adosamientos, distanciamientos y rasantes. Adicionalmente las solicitudes deben colegir el artículo 5.1.7. de la misma ley, referida a proyectos de cálculo estructural en el caso que corresponda.

A su vez, el Director de Obras Municipales otorga el permiso de reconstrucción, si cumplen con los artículos ya mencionados, y previo pago de los derechos municipales, los que para este caso no proceden, ya que los damnificados se encuentran dentro del decreto alcaldicio que los exime de pago (D.A. 3263-2024 y DA. 10428-2024), además debe acompañar una serie de antecedentes como son; declaración simple del propietario de ser titular del dominio del inmueble utilizando para ello el Formulario Único Nacional respectivo; plano de ubicación, plantas de arquitectura y especificaciones técnicas resumidas, suscritos por un profesional competente,; informe que contenga la identificación de los elementos de la vivienda que resultaron con daño, emitido por el profesional competente;[1] formulario único de estadísticas de edificación; planos de estructuras y memoria de cálculo firmados por el profesional que elabore el cálculo estructural, cuando proceda conforme al artículo 5.1.7. de la O.G.U.C.

---

[1] Se entiende por profesional competente lo dispuesto en el artículo 17 y 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, DFL 458/76

Agregar que el proyecto de cálculo estructural deberá incluir un estudio de mecánica de suelos y informe favorable del Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural, cuando corresponda su contratación de acuerdo al artículo 5.1.25. de la O.G.U.C.

Por otra parte, mencionar que el mismo artículo 5.1.4 en su numeral n° 7 que norma las *"Regularizaciones de construcciones existentes en zonas declaradas afectadas por catástrofe."* dispone lo siguiente; *"Se podrán regularizar construcciones existentes en zonas declaradas afectadas por catástrofe con las normas especiales y procedimientos simplificados que se indican en este numeral, siempre que la edificación que se regulariza hubiera sido dañada por la catástrofe que dio lugar a la declaración respectiva y* ***se efectúen las reparaciones que permitan cumplir con las normas de seguridad, habitabilidad, estabilidad y de las instalaciones a que se refiere este artículo****. Para los efectos de lo dispuesto en este numeral, se entenderá que la edificación ha sido dañada cuando el daño afecta la estructura soportante del inmueble o si tratándose de elementos constructivos o instalaciones, éste fuere relevante, por afectar la seguridad o habitabilidad.*

Agrega el numeral ya mencionado en su inciso 2°; *"Las regularizaciones a que se refiere este numeral, estarán exentas del cumplimiento de las normas urbanísticas del instrumento de planificación territorial respectivo,* ***salvo las referidas a uso de suelo, zonas no edificables, áreas de riesgo, áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural, además de las franjas declaradas de utilidad pública****. Tratándose de la regularización de edificios destinados a establecimientos de salud, educación y seguridad, estarán exentos, además, de las disposiciones sobre uso de suelo."*

Sin perjuicio de lo anteriormente dicho, los proyectos deben cumplir con el Título 4 de la O.G.U.C. que se denomina *"De la Arquitectura"*, artículo 4.1.1 y siguientes, los que hacen referencia a las normas de **seguridad, habitabilidad, estabilidad y de las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas**, cuando sea el caso.

A su vez, lo relativo al artículo 5.1.7. referidas al proyecto de cálculo estructural, (cuando corresponda), agrega que en caso de acogerse al procedimiento simplificado que regula el presente numeral, el propietario deberá presentar ante la Dirección de Obras Municipales respectiva, una solicitud de permiso que acompaña entre otros documentos los siguientes; declaración simple del propietario de ser titular del dominio del inmueble utilizando para ello el formulario único nacional respectivo; formulario único de estadísticas de edificación; informe que contenga la identificación de los elementos de la edificación que resultaron con daño, emitido por el profesional competente; plano de ubicación, plantas de arquitectura y especificaciones técnicas resumidas, suscritos por un profesional competente; informe técnico de un profesional competente, respecto del cumplimiento de las normas sobre seguridad, habitabilidad, estabilidad y de sus instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, cuando corresponda e; informe de un profesional competente que acredite que se realizaron, de manera previa a la solicitud de regularización, las obras necesarias para reparar los daños de la edificación.

Por otra parte, señalar que para la recepción de los permisos antes descritos y las disposiciones establecidas en la ley, son aquellas señaladas en el artículo 5.2.6. Bis de la O.G.U.C., sobre ello indicar que

una vez terminada la obra, ya sea, en su totalidad o en parte en las zonas decretadas por catástrofe y otorgado el permiso según el artículo 5.1.4 n° 6 (como es en este caso), el propietario y el profesional competente solicitarán su recepción definitiva a la Dirección de Obras Municipales.

Al momento de la solicitud de recepción, ya sea parcial o total, se deberán adjuntar los certificados de recepción de las instalaciones de electricidad; agua potable; alcantarillado y gas (cuando corresponda y emitidos por la autoridad competente); un informe del arquitecto proyectista - si procediere - señalando que fue construida en conformidad al permiso otorgado por la dirección de obras, incluyendo sus modificaciones, y a las normas señaladas en el numeral 6 del artículo 5.1.4. de la O.G.U.C.

Finalmente, en el caso de existir modificaciones o cambios al proyecto aprobado, deberán acompañarse junto a la solicitud de recepción definitiva, los permisos que tengan tales modificaciones o aquellos cambios que haya sufrido el proyecto antes aprobado. Si en el caso, que las modificaciones en el proyecto de cálculo estructural, deberán adjuntarse, debidamente modificados, los documentos a que se refiere el artículo 5.1.7. de la O.G.U.C., respecto de los proyectos de cálculo estructural que se someten a revisión según el artículo 5.1.25. de la OGUC, estos documentos deberán estar visados por el revisor de proyecto de cálculo estructural, en el caso que procediere.

Por último señalar, que la presente dirección está actuando dentro de las facultades que confiere la ley, respecto de los permisos de reconstrucción, indicar que para esta dirección de obras, dichas solicitudes tienen prioridad al momento de hacer el ingreso y posterior revisión del expediente, por ello es que se realizan reuniones con los profesionales que tengan dudas, como también sobre la aplicación de las normas urbanísticas en dichas zonas, ante cualquier flexibilidad del procedimiento y posterior aplicación, como es en el caso de reconstrucción, tendría que existir una modificación en las leyes antes mencionadas, lo que es facultad de vuestra atribuciones tal como dispone la Constitución Política de la República como también la Ley 18.918 Orgánica Constitucional del Congreso Nacional.

Eso en cuanto puedo informar.

I. MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR
ViñadelMar Municipio de Cuidados
Joan Saavedra De Mateo Director (s)
Dirección de Obras Municipales

JOAN SAAVEDRA de MATEO
ARQUITECTO URBANISTA
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)

JSM/RPL
DISTRIBUCIÓN:

- Destinatario.
- Archivo.