

ORD.: N° 848/2025.

ANT.: Su Oficio N° 1728/2025 de fecha 31.07.2025.

MAT.: Remite información solicitada.

VIÑA DEL MAR, 04.08.2025.

DE: DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)

A: PRESIDENTE COMISIÓN DE VIVIENDA, DESARROLLO URBANO Y BIENES NACIONALES, CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE CHILE.

Junto con saludar, en atención al Oficio citado en el ANT., en donde solicita informar los distintos permisos de obra y habilitación que se requieren para tramitar los distintos procesos de reconstrucción, así como los planos contemplados, y en segundo lugar, los costos de dichos permisos o documentación requerida, le informo lo siguiente:

1.-El marco normativo aplicable a los permisos y recepción de edificaciones en estado de catástrofe, se encuentra establecido en el art. 116 Bis D) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la cual cuenta con su reglamentación en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones -OGUC- en su artículo 5.1.4, numerales 6 y 7.

a.-En el primer caso, el numeral 6 permite solicitar permiso de reconstrucción ya sea para la vivienda original, sin modificaciones, aportando el legajo de antecedentes indicado en el numeral 6.1.1. Luego, se tiene el numeral 6.2.1, que trata de obra nueva o ampliación, es decir, para la reconstrucción de una vivienda con modificaciones o lisa y llanamente distinta a la original. En ambos casos, la vivienda requiere según la norma, haber contado con permiso y recepción municipal previo al siniestro.

La norma, si bien se indica simplificado, establece como requisito a revisar por la Dirección de Obras Municipales el cumplimiento de la norma urbanística de **área de riesgo** -2.1.17 OGUC, la cual requiere acompañar un estudio fundado de riesgo suscrito por un profesional competente y aprobado por el organismo competente-, la norma de **rasante** -recta imaginaria de 70°-, norma de **distanciamiento** -distancia mínima horizontal entre el deslinde del predio y el punto más cercano de la edificación- y **adosamiento** -la edificación no subterránea que se ubica contigua a los deslindes, donde la longitud del adosamiento no podrá exceder del 40% de la longitud total del deslinde común con el vecino, pero el porcentaje de adosamiento podrá excederse, tanto para construcciones nuevas como para regularizaciones, con autorización expresa del propietario del predio vecino, suscrita ante Notario.-. A su vez, se requiere acompañar un proyecto de cálculo estructural junto a un estudio de mecánica de suelo.

Luego, se tiene el numeral 7, el cual aplica para la regularización de viviendas que se reconstruyen mediante la reparación de su estructura, que conlleva el permiso y recepción simultáneo -similar a la ley del mono 20.898-, que a diferencia del caso anterior, solo aplica para viviendas irregulares que no contaban con permiso ni recepción, debiendo cumplir otra condición más, reconstruirse igual a la original irregular previo a la catástrofe. En este caso, la DOM debe revisar se cumpla la norma de área de riesgo, y si la vivienda se emplaza en dicha área, acompañar el estudio fundado 2.1.17 OGUC, así como el proyecto de cálculo estructural, pero sin el estudio de mecánica de suelos.

Pues bien, a junio de 2025, se han recibido 864 solicitudes de permisos de reconstrucción, de las cuales, se han emitido 589 permisos y 216 solicitudes han sido rechazadas ya sea al ingreso por no

contar con documentos asociados al **estudio de mecánica de suelos y carta notarial de adosamiento**, o por un subsanar las observaciones de **incumplir con el distanciamiento** ya que requieren adosamiento. En efecto, las actas de observaciones emitidas establecen dicha norma incumplida a subsanar. De los permisos otorgados, el 80% trata de solicitudes por el numeral 6.2.1, ya que las familias han optado por reconstruir una vivienda con mejoras, tanto en superficie como en la distribución de los recintos en su interior, incluyendo por tanto las adecuaciones que históricamente han realizado. Tal es el caso de los denominados cuatripareos, en el sector de El Olivar, conjuntos de 4 departamentos con 38 m² originales, los cuales se han ampliado y corresponden a una obra nueva, acogida a copropiedad modificándola.

b) El plazo promedio de revisión de la solicitud según norma, es de 30 días, luego según norma 1.4.9 OGUC, el proyectista cuenta con 60 días para responder y luego en 30 días se aprueba o rechaza, es decir, el ciclo completo es mínimo de 120 días. Los plazos de tramitación en esta DOM son de 19 días desde el ingreso hasta la obtención del permiso y del caso de recepciones son 13 días.

2.-La realidad nos indica que, al ser viviendas de mayor tamaño en los mismos terrenos pequeños, se ven complicados en cumplir las tres normas urbanísticas exigidas por el numeral 6.2.1, que son el distanciamiento -medida de 3 metros entre la vivienda y el deslinde vecino-, el adosamiento por el muro cortafuego de máximo 3,5 metros. El problema se agrava cuando son terrenos en pendiente, ya que el muro cortafuego no permite cubrir los segundos pisos -debido a que su altura máxima es de 3,5 metros y una vivienda de dos pisos tiene en promedio 5 metros-, así como el distanciamiento, en muchos casos imposible de cumplir. Cabe recordar que la autoconstrucción realizada en los meses siguientes al incendio, no fue realizado con asistencia profesional que pudiese haber precavido cumplir con estas exigencias, las familias reconstruyeron rápido.

a.-En variadas reuniones con los arquitectos patrocinantes de las familias afectadas, se han revisado cada caso particular a fin de buscar resolver este problema, a lo cual, se ha llegado a plantear que las viviendas ingresen acogiendo con el sistema de agrupamiento "continuo", el cual exime de cumplir con distanciamiento y adosamiento, cuando el frente de la vivienda sea de un ancho no menor a 2/3 del frente predial. Con eso se ha logrado destrabar este impedimento y avanzar en emitir los permisos en un plazo de 5 días. Sin embargo, hay un universo de solicitudes que no logran cumplir con el 2/3 del frente predial, quedando imposibilitados de acogerse a esa disposición y por tanto, para cumplir, se requiere demoler, situación que es inaceptable. Por lo tanto, si bien los permisos de reconstrucción eximen del cumplimiento de varias normas urbanísticas, estas tres son muy complejas de cumplir en el contexto real.

Se suma un segundo elemento problemático, en el caso de las viviendas que requieren cálculo estructural, según el art. 5.1.7 OGUC, que aplica cuando se construye con materialidad de hormigón armado, estructura metálica y cuando se construya con metalcon, por ejemplo, la norma exige que junto al proyecto de cálculo elaborado por un ingeniero civil, se debe acompañar "El proyecto de cálculo estructural deberá incluir un estudio de mecánica de suelos". Pues bien, un estudio de mecánica de suelos tiene un valor sumamente alto, aproximadamente 200 UF, siendo inabordable por las familias a ser financiado.

Debido a que es una exigencia en la norma de la OGUC, esta DOM no puede omitir este documento dentro del expediente, siendo que cumpliendo con todos los demás antecedentes, obviamente no se acompaña este estudio de mecánica de suelo, por su alto valor siendo inaccesible. Esto involucra que el expediente tiene esta observación en el acta y no es subsanable con el rechazo de la solicitud.

Entendemos que la exigencia impuesta de un estudio de mecánica de suelo tendría que ver en el marco de una vivienda a reconstruir en un suelo que fue afectado por una catástrofe, y por tanto quizás modificada sus condiciones técnicas -como sería quizás un terremoto o tsunami-, no vemos como un incendio que afecta estructuras implique una modificación del suelo.

b.-Los casos que no han logrado ajustarse a las exigencias normativas del numeral 6.2.1, se ha resuelto la estrategia que ingresen vía numeral 7, que aplica para reconstrucción de viviendas que previamente al incendio no contaban con permiso ni recepción, es decir, irregulares.

La realidad nos indica que un alto porcentaje de autoconstrucción en el sector del incendio es informal o irregular, por tanto las viviendas levantadas pueden acogerse a esta disposición, a lo cual, si bien se exigen de cumplir las normas urbanísticas, nos encontramos con la dificultad que la interpretación de dicho numeral por parte de la División de Desarrollo Urbano, es que sólo aplica a la reconstrucción de viviendas -en el sentido de reparación-, sin que se permita el que sean distintas a las que previamente existían irregular.

Es decir, si la familia tenía una vivienda irregular -sin permiso ni recepción- de 50 m² con 1 dormitorio, ahora al reconstruir aumenta a 70 m² y dos dormitorios, no puede acceder a esta modalidad ya que es distinta. Esto en la práctica es un problema, ya que no consta en registros como era la vivienda irregular previa al incendio -ya que no hay registros por no contar con permiso ni recepción previa-, sin embargo, mediante imágenes satelitales de años anteriores se puede detectar un emplazamiento de la vivienda distinto al que se está solicitando el permiso, con lo cual es inviable acceder al procedimiento simplificado.

c.-La ciudad no es plana, el sector siniestrado cuenta con una topografía compuesta por cerros y laderas, donde se tienen aproximadamente 600 predios en área de riesgo por remoción en masa, por lo tanto, las solicitudes ya sean por el numeral 6.2.1 o 7, al ingresar deben cumplir con la exigencia normativa del 2.1.17 OGUC, que indica las construcciones emplazadas en áreas de riesgo, deberán acompañar un estudio fundado de riesgos aprobado por SERNAGEOMIN en este caso, al contar con riesgo por remoción en masa mitigables mediante muros de contención o pilotes.

Se nos ha consultado si en reemplazo de dicho estudio aprobado por SERNAGEOMIN se puede reemplazar por un informe suscrito por un Ingeniero Civil dando cuenta de las obras de mitigación. Analizada la jurisprudencia no se encuentra esta posibilidad, así que se debe exigir dicho cumplimiento sabiendo que es imposible, con sentido de realidad, quedando estas viviendas con el requerimiento de transitar por los extensos tramites. Sin perjuicio de lo anterior, el inciso sexto del art. 116 bis D, prescribe que “Los proyectos a que se refiere el presente artículo no requerirán autorizaciones o pronunciamientos de otros organismos del Estado ni requisitos adicionales a los que establezca la Ordenanza General.”, por tanto, a juicio de esta DOM, no se requeriría la aprobación de SERNAGEOMIN del estudio fundado, al tratarse de un organismo del Estado, lo cual fue consultado mediante Ord. DOM N° 751/2025 de fecha 07.07.2025 a la espera de respuesta para su difusión a los arquitectos patrocinantes y familias.

d.-Del proceso de recepción, se tiene que el art. 5.2.6 bis, que reglamenta el proceso para viviendas de reconstrucción, dentro de los antecedentes se tienen las certificaciones de agua potable y alcantarillado, eléctrico y de gas.

3.-Respecto de los costos, los permisos ni recepciones cancelan derechos municipales. Se tienen dos vías de exención, las definidas en el art. 116 Bis D), inciso decimo, que prescribe “Durante el plazo establecido en el inciso séptimo del presente artículo, las regularizaciones y ampliaciones de viviendas sociales, cuyo valor de tasación de la vivienda no sea superior a 520 unidades de fomento, calculado conforme a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, estarán exentas del pago de derechos municipales a que se refiere el artículo 130 de esta ley.”, así como los Decretos Alcaldicios 3.263/2024 y 10.428/2024.

4.-De lo expuesto anteriormente, se puede concluir que la norma reglamentada por la OGUC, en los casos del numeral 6 y 7 permiten agilizar ni flexibilizar los tiempos y tramites según la urgencia existente. Actualmente, se tiene la modificación a la Ordenanza General en materia de declaraciones juradas en el marco de la Ley N° 21.718, la cual modifica el art. 5.1.4 OGUC, numerales 6 y 7, incorporando lo siguiente:

-Dentro del numeral 6 “Permisos para nuevas construcciones que se realicen en zonas declaradas afectadas por catástrofe.”, Incorpora el siguiente texto: “Las obras de reconstrucción, edificación y/o ampliación de viviendas, o de edificación de viviendas tipo podrán ejecutarse previa presentación de una declaración jurada ante la Dirección de Obras Municipales, **junto con los mismos antecedentes que se exigen para solicitar el permiso en cada caso**, de acuerdo con el procedimiento que se señala en el artículo 1.6.2., siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que se trate de obras que no se emplacen en áreas afectas a utilidad pública, zonas no edificables, áreas de riesgos o áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, o en inmuebles de conservación histórica.
- **Que el proyecto no informe adosamientos.**
- Que se paguen los derechos municipales que, en este caso, corresponderán a los contemplados en el número 12 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, conforme se indica en el artículo 1.6.3. de esta Ordenanza.” (El destacado es nuestro).

Bajo la óptica del proceso de reconstrucción, principalmente de viviendas unifamiliares, se mantiene la exigencia del adosamiento, norma urbanística que se relaciona con el distanciamiento o la rasante. Es decir, se mantiene la dificultad que presentan un gran número de viviendas autoconstruidas que no pueden cumplir con dicha disposición, por contar con predios pequeños y viviendas mas grandes que la siniestrada. Se suma que en caso de adosamientos sobre el 40% del deslinde, requiere autorización notarial del vecino, situación que en un contexto de catástrofe es doblemente complejo, ya que el vecino en muchos casos no esta en el predio -siniestrado y demolido-, inubicable, no existiendo otra alternativa. Dicha norma de adosamiento, en definitiva, esta pensada para un proceso regular común y corriente, no necesariamente excepcional de catástrofe con destrucción total de viviendas, a diferencia de terremotos o inundaciones.

Se mantiene la exigencia de contar con estudio de riesgo fundado en área de riesgo 2.1.17 OGUC, sin claridad de si se exige de la aprobación del organismo competente. Por otro lado, se mantiene la exigencia de aportar un proyecto de calculo con un estudio de mecánica de suelos, situación que no estaría diferenciando el origen de la catástrofe, dificultando el proceso.

5.-En consecuencia, la norma de permisos de catástrofes contenida en la OGUC actual así como en la modificación planteada, no se aprecia que logre sortear las dificultades y exigencias normativas existentes, siendo distante de las necesidades y requerimientos de los casos concretos que se han suscitado en el proceso de reconstrucción por incendio.

Con todo lo anterior, se pide a Ud. y su comisión, evaluar la pertinencia de realizar las modificaciones legislativas atinentes a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en particular la modificación del art. 116 bis D), incorporando un nuevo inciso en el cual la reconstrucción de viviendas unifamiliares tanto de obra nueva, ampliación y regularización de edificaciones existentes, que se realicen en zonas que hubieren sido decretadas zona afectada por catástrofe, no requerirán permiso ni recepción de la Dirección de Obras Municipales y se habilita su ejecución mediante el archivo de la Declaración Jurada respectiva.

Se despide atentamente,

DISTRIBUCIÓN:

- Destinatario.
- Archivo.

