

RECONSTRUCCIÓN 2024

DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES

CIFRAS

Tramitación

589

Permisos de Reconstrucción otorgados.



- 864 solicitudes ingresados a Trámite.

51

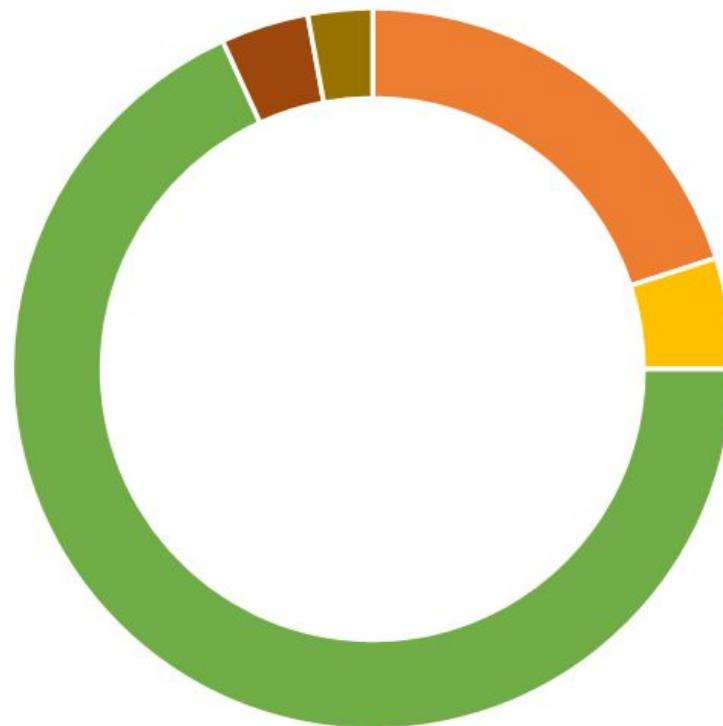
Certificados de Recepción Municipal



- 82 Solicitudes de recepción ingresadas.

Tramitación

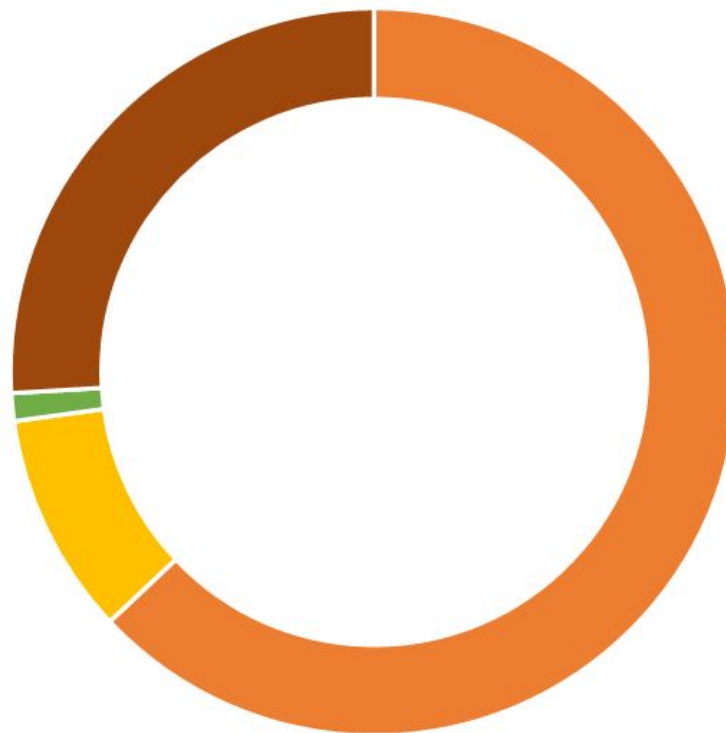
Permisos de Reconstrucción	
Permisos emitidos	589
Proceso de revisión	34
Rechazados incumple adosamiento - distanciamiento	43
Inadmisibles falta documentos	173
Ingreso correcciones	25
Tramitaciones	864



- Inadmisibles falta documentación
- Rechazados adosamiento y distanciamiento
- Permisos emitidos
- Proceso de revisión
- Ingreso correcciones

Tramitación

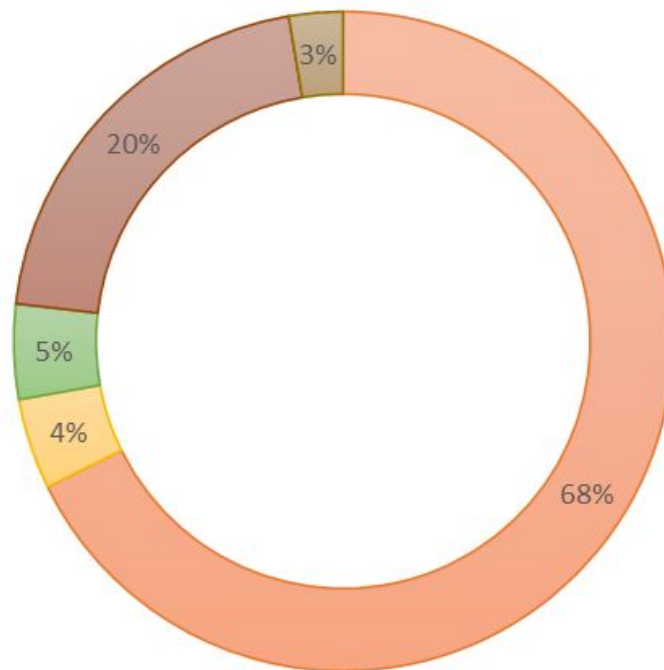
Certificación de Recepción	
Certificados emitidos	51
Proceso de revisión	8
Rechazados incumple adosamiento - distanciamiento	1
Inadmisibles falta documentos	21
Ingreso correcciones	0
Tramitaciones	82



- Certificados emitidos
- Proceso de revisión
- Rechazados por adosamiento
- Inadmisibles falta documentos
- Ingreso correcciones

Tramitación

Total Solicitudes Ingresadas	
Permisos y Certificados emitidos	640
Proceso de revisión	42
Rechazados incumple adosamiento - distanciamiento	44
Inadmisibles falta documentos	194
Ingreso correcciones	25
Tramitaciones	946



- Permisos y Certificados emitidos
- Proceso de revisión
- Rechazados adosamiento y distanciamiento
- Inadmisibles falta documentos
- Ingreso correcciones

Plazos de Revisión

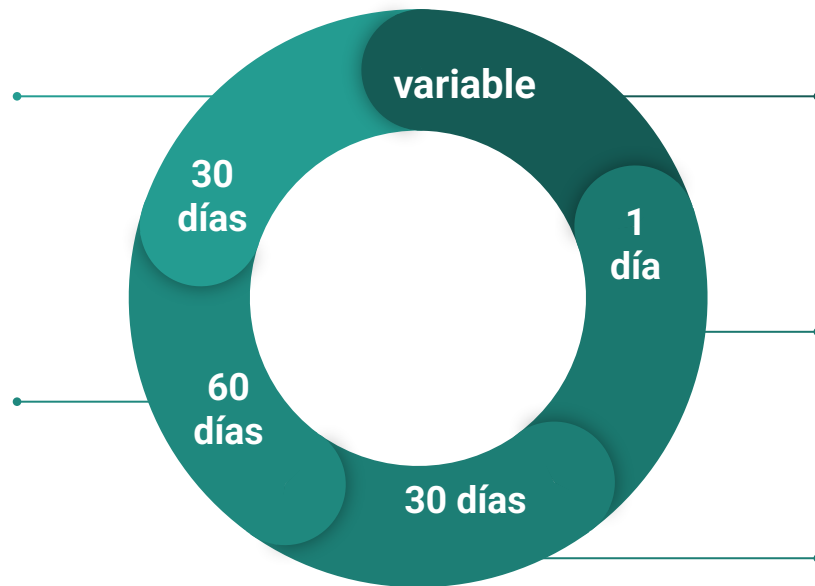
Aprobación / Rechazo

Si cumplen las respuestas de observaciones o no se emitió acta, pasa a aprobación y se piden tres copias de planos y ETE, una vez recibidos se emite el Permiso.

En caso que no subsane o la observación persiste, pasa a rechazo. Podrá volver a ingresar.

Acta de Observaciones

Una vez emitida, el Arquitecto cuenta con 60 días íntegros para preparar respuestas.



Flujo según normativa. Plazo máximo.

Ingreso Solicitud

Arquitecto realizó los planos, recopiló los documentos, informes, especificaciones técnicas y preparó el legajo de antecedentes.

Admitido / Rechazado

DOM revisa que estén los antecedentes exigidos por norma y si corresponden a la propiedad. Sólo se rechaza si falta algún documento.

Revisión Expediente

Según el tipo de solicitud y exigencia, se revisa si cumple con lo que piden cada numeral. En caso que se vulnere una de las normas o falta aclararla, se emite un Acta de Observaciones. Si está en regla pasa a Aprobación.

Plazos de Revisión

19 días

Plazo promedio tramite
**Permiso de
Reconstrucción**

- El promedio en Marzo fue 33 días, Abril fue de 31 días, Mayo de 30 días.

13 días

Plazo promedio trámite
Recepción Municipal

- El promedio en Marzo fue de 39 días, Abril de 19 días y Mayo de 11 días.

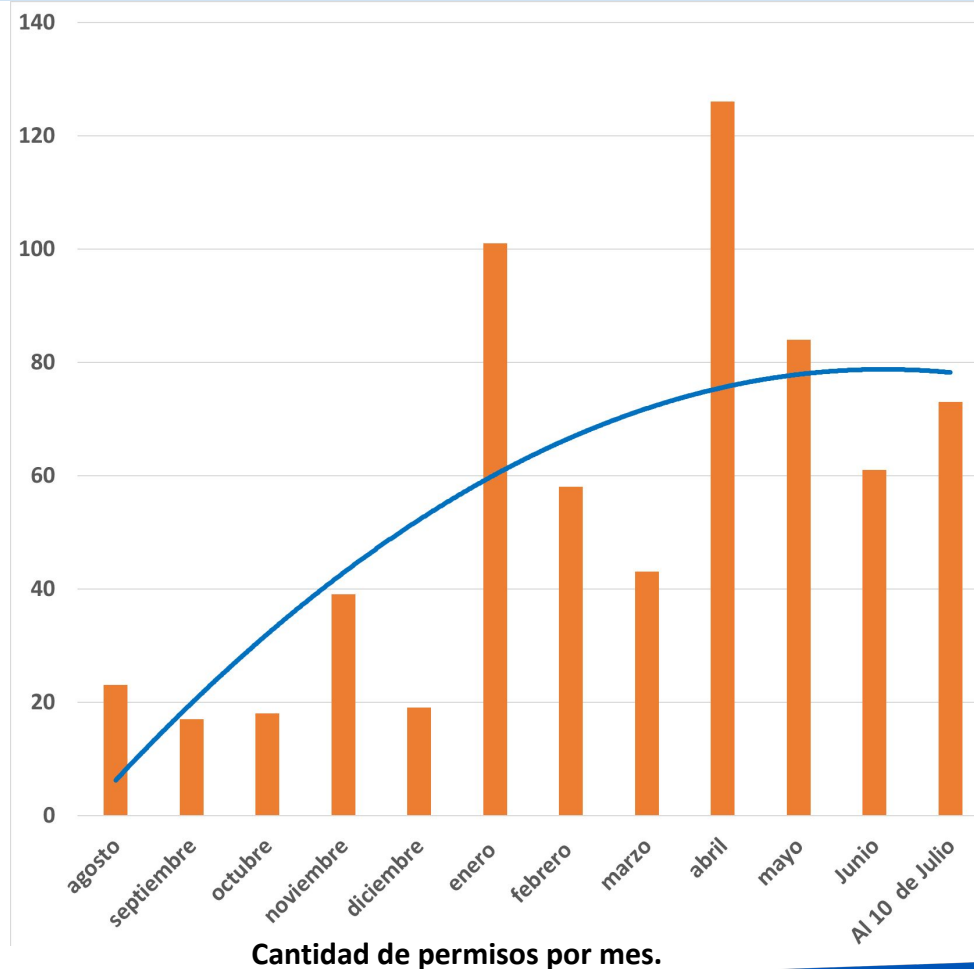
Evolución del Proceso



- Incremento de cobertura de Asistencias Técnicas.
- Mayor claridad sobre aplicación normativa de Reconstrucción.
- Nuevos Ingresos luego de Rechazos subsanando.



- 600 predios app. en área de riesgo PREMVAL.
- Dificultad para obtener autorización Vecino adosamiento.
- No cumple con distanciamiento.



MARCO NORMATIVO

Marco Normativo

Ley 20.251. En marzo de 2008, el Legislador incorporó en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el art. 116 Bis D), indicando que:

“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. (...)”

Posteriormente, mediante la Ley 2.582 de mayo 2012, incorpora dentro del articulado el que:

“(...) Los permisos y recepciones de obras de que trata el inciso anterior podrán ser otorgados por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo cuando se trate de las siguientes situaciones especiales:

- a) Solicitudes sobre las cuales la Dirección de Obras Municipales no se hubiere pronunciado dentro del plazo máximo establecido en la presente ley, o se encuentren con observaciones que no corresponden de acuerdo a la normativa vigente.
- b) Obras ubicadas en localidades distantes más de 30 kilómetros de la ciudad sede de la Dirección de Obras Municipales.”

Marco Normativo

En mayo de 2011, el MINVU -organismo a cargo de modificar el Reglamento de la Ley General-, modifica la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, agregando en el art. 5.1.4 OGUC los numerales 6 y 7, en donde:

6.1.1. De 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.

-Las del artículo 5.1.7. referidas al proyecto de cálculo estructural, consistente en Planos de estructuras y memoria de cálculo firmados por el profesional que elabore el cálculo estructural. Deberá incluir un estudio de mecánica de suelos.

-Las de los artículos 2.6.2. y 2.6.3., sobre adosamientos, distanciamientos y rasantes.

Plazo de Revisión 30 días corridos.

Marco Normativo

6.2.1. De los permisos de edificación y/o ampliación 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.

-Las del artículo 5.1.7. referidas al proyecto de cálculo estructural, consistente en Planos de estructuras y memoria de cálculo firmados por el profesional que elabore el cálculo estructural. Deberá incluir un estudio de mecánica de suelos.

-Las de los artículos 2.6.2. y 2.6.3., sobre adosamientos, distanciamientos y rasantes.

-Certificado de factibilidad de dación de servicios de agua potable y alcantarillado, emitido por la empresa concesionaria de servicios sanitarios correspondiente, o bien fotocopia de los respectivos recibos en caso que la solicitud se refiera a un predio que contaba con dichos servicios y no se aumentan las instalaciones.

Plazo de Revisión 30 días corridos.

Marco Normativo

6.3 De los Permisos de Edificación de Viviendas Tipo.

- 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.
- Documento emitido por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo que de cuenta que se trata de una vivienda tipo.
- Fotocopia de las plantas de arquitectura y especificaciones técnicas resumidas de la vivienda tipo, suscritas por el profesional competente a cargo de las obras.
- Croquis de ubicación de la vivienda tipo, suscrito por el profesional competente a cargo de las obras, con indicación del emplazamiento de la vivienda, que acredite el cumplimiento de las normas urbanísticas establecidas para este tipo de permiso.

Plazo de Revisión 15 días corridos.

Marco Normativo

7 Regularizaciones de construcciones existentes en zonas declaradas afectadas por catástrofe.

-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 requiere cumplir con adosamientos, rasantes ni distanciamientos.

-Las del artículo 5.1.7. referidas al proyecto de cálculo estructural, consistente en Planos de estructuras y memoria de cálculo firmados por el profesional que elabore el cálculo estructural. No indica incluir un estudio de mecánica de suelos.

-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.

-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.

Plazo de Revisión 30 días corridos.

Marco Normativo

Recepciones 5.2.6 Bis.

Terminada una obra o parte de la misma que pueda habilitarse independientemente, en zonas decretadas afectadas por catástrofe y cuyo permiso se otorgó conforme al numeral 6 del artículo 5.1.4. de esta Ordenanza, el propietario y el profesional competente solicitarán su recepción definitiva a la Dirección de Obras Municipales.

Se deberá adjuntar los certificados de recepción de:

- Las instalaciones de electricidad TE1 SEC
- Agua potable y alcantarillado. Certificado de Instalaciones ESVAL S.A.
- Instalaciones de Gas TC6 SEC.
- Informe del arquitecto proyectista, si procediere, que señale que fue construida de conformidad al permiso otorgado, incluidas sus modificaciones, y a las normas señaladas en el numeral 6 del artículo 5.1.4. de la Ordenanza.

Plazo de Revisión 30 días corridos.

Marco Normativo

Profesionales Involucrados en la tramitación de Permisos y Recepción.

-Arquitecto Projectista, confecciona el expediente de solicitud, consistente en planos, informes, especificaciones técnicas, verificación de las normas urbanísticas a cumplir no exceptuadas para cada caso.

-Profesional especialista, Arquitecto o Ingeniero Civil a cargo del proyecto de cálculo.

-Empresa de Mecánica de Suelos.

-Profesional competente, Geólogo, elabora estudio fundado de riesgos.

-Instalador acreditado SEC, para la evaluación y certificación Eléctrica

-Instalador, Acreditador Sello Verde y Certificador SEC de Gas.

-Proyectista Sanitario, confecciona los planos de redes de agua y alcantarillado, ingresa y tramita proyecto informativo, luego recepción de las redes ante ESVAL. Con eso se puede solicitar el Certificado de Instalaciones.

10

Marco Normativo

Distanciamiento y Adosamiento en Reconstrucción.

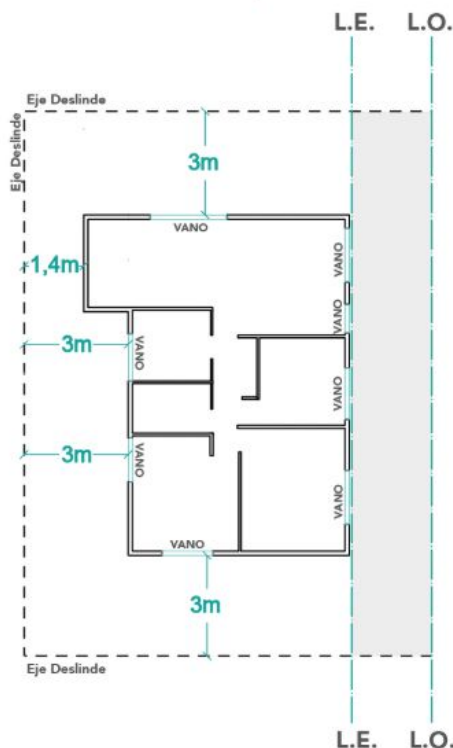
Art. 2.6.3 OGUC. La regla a cumplir:

Las edificaciones aisladas deberán cumplir los distanciamientos a los deslindes, medidos en cada una de las alturas de la edificación de acuerdo al cuadro:

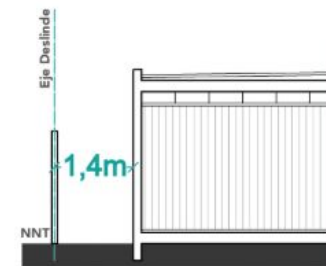
Altura de la Edificación	Distanciamiento	
	Fachada con vano	Fachada sin vano
Hasta 3,5 m	3,0 m	1,4 m
Sobre 3,5 m y hasta 7,0 m	3,0 m	2,5 m
Sobre 7,0 m	4,0 m	4,0 m

En las fachadas en que existan tramos con vanos y otros sin vanos los distanciamientos se aplicarán a cada tramo por separado.

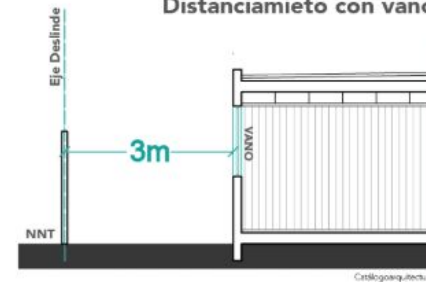
Ejemplos distanciamientos en construcciones de un piso



Distanciamiento sin vano



Distanciamiento con vano



Marco Normativo

Distanciamiento y Adosamiento en Reconstrucción.

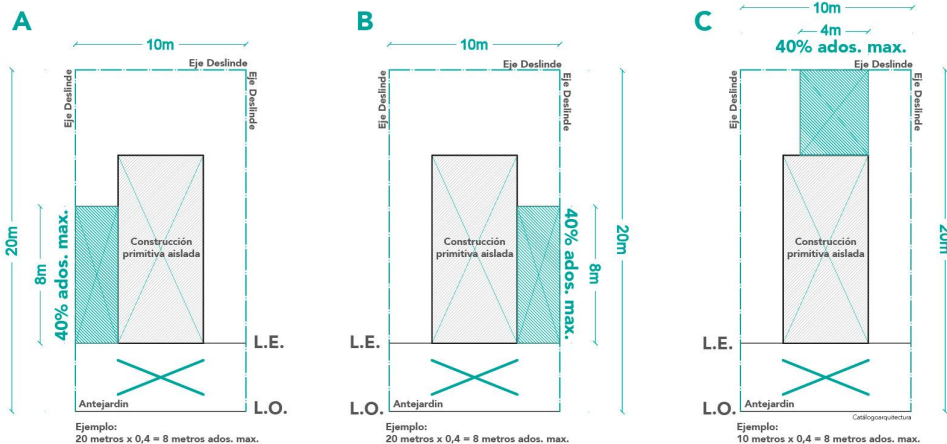
Art. 2.6.2 OGUC. La regla a cumplir:

La longitud del adosamiento no podrá exceder del 40% de la longitud total del deslinde común con el vecino.

Podrá excederse con autorización expresa del propietario del predio vecino, **suscrita ante Notario**.

La altura del adosamiento en el deslinde no sobrepasará los 3,5 m. No obstante, cuando el adosamiento coincida con **una edificación existente aprobada**, de mayor altura, ubicada en el predio vecino a partir del deslinde común, se podrá contemplar una mayor altura para dicho adosamiento, siempre que **no sobrepase la de la edificación vecina existente**.

Ejemplos Adosamientos



Calculo:

Largo deslinde x 0,4 = (X) metros de adosamiento

El adosamiento No podrá exeder el 40% de la longitud total del deslinde común con el vecino. El adosamiento no podrá estar ubicado en el antejardín.



CIERRE

Gestiones asociadas a la Reconstrucción

01

**Mesas Técnicas Arquitectos
Patrocinantes Reconstrucción y
Serviu permanentes.**

- Trata de la exposición de casos complejos previos al ingreso, consultas normativas y resolución de dudas.
- Habilitación de espacio en el Ex Hotel O'higgins de oficina reconstrucción DOM.

02

**Priorización en revisión de
Solicitudes de permisos y
recepciones.**

- Conformación de equipo revisor reconstrucción, total 6 revisores.
- Aprobación y recepción por Ley de Sismos plano de loteo Monte Sinaí.
- Aprobación Subdivisión Lote K SERVIU en El Olivar.

03

**Oficios y correos electrónicos con
solicitudes de pronunciamientos a la
SEREMI MINVU.**

- Precisión de áreas de riesgo remoción en masa, inundación PREMVAL.
- aplicación del art. 5.2.6 bis referido a las instalaciones de GAS TC6,
- Revisión del art. 116 Bis D) relativo a la exención de pronunciamiento de otros organismos, en particular sobre las áreas de riesgo art. 2.1.17 OGUC.

04

Vínculos y terreno

- Reuniones con dirigentes del sector Pedro de Valdivia, Manuel Bustos, EL Olivar y Villa Rogers, Techo Para Chile, CCHC Valparaíso.
- Reuniones con Entidades Patrocinantes y desarrolladores de proyectos DS01, DS19 y DS49 de proyectos para familias damnificadas.

Conclusiones

-Marco normativo sigue siendo insuficiente para abordar la velocidad requerida para la reconstrucción.

Los permisos exigen cumplir con las normas más complejas en predios pequeños con viviendas unifamiliares, el distanciamiento y adosamiento es una traba para la autoconstrucción y el DS01 -pago posterior-. La ley 20.898 -Ley del Mono- vigente tiene menos exigencias de normas a cumplir que los de reconstrucción.

Modelo de subsidio está anclado a los permisos y recepciones, por tanto aumenta la necesidad y preocupación de las familias por sortear las trabas normativas dadas por el numeral 6 y 7 del art. 5.1.4 OGUC. No hay espacio para definiciones locales de aplicación ni facultades al DOM de eximir exigencias. El gasto de los subsidios se controla mediante el flujo de los permisos y recepciones aumentando la presión hacia las Direcciones de Obras en que flexibilicen las dificultades de cumplimiento.

-Desde el 2024, las modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones fueron producto de la Ley de Agilización de Permisos, no motivada por el Incendio. No hay discusión parlamentaria sobre flexibilizar esta materia ajustándola a la realidad.

Marco Normativo

“Añadió, que dentro de las dificultades a enfrentar en el proceso de reconstrucción se distinguen, por una parte, los procedimientos para obtener los permisos de obras de edificación y urbanización y las recepciones de las mismas (...)

Se afirmó que **la normativa legal vigente y los medios disponibles para obtener tales aprobaciones no resultan totalmente apropiados para satisfacer las necesidades generadas con ocasión de la catástrofe**. En el caso de los permisos y recepciones de las construcciones, las respectivas Direcciones de Obras Municipales han visto multiplicarse las solicitudes, desde obras de gran envergadura hasta simples reparaciones de viviendas, sin que necesariamente cuenten con los medios profesionales y de infraestructura requeridos para hacer frente a la nueva demanda.”

Propuesta

La Habilitación Técnica Alternativa para los procesos de reconstrucción de viviendas unifamiliares.

-Se encuentra disponible mediante Declaraciones Juradas para Realizar Excavaciones, Entibaciones, Instalacion de Gruas.
Regulada y aplicable en la Ley Marco de permisología.

Propuesta

La Habilitación Técnica Alternativa para los procesos de reconstrucción de viviendas unifamiliares.

-Se encuentra disponible mediante Declaraciones Juradas para Realizar Excavaciones, Entibaciones, Instalacion de Gruas.
Regulada y aplicable en la Ley Marco de permisología.



Propuesta

La Habilitación Técnica Alternativa para los procesos de reconstrucción de viviendas unifamiliares.

-Se encuentra disponible mediante Declaraciones Juradas para Realizar Excavaciones, Entibaciones, Instalacion de Gruas. Regulada y aplicable en la Ley Marco de permisología.



Propuesta

Asimilar el proceso de Habilitación Técnica Alternativa para la reconstrucción de viviendas unifamiliares por catástrofes.

Ventajas:

- Simplifica el proceso, no necesitando el procedimiento regular de obtención de permiso de edificación en la DOM, permitiendo ir directamente al financiamiento estatal.
- A pesar de no contar con el procedimiento completo, sí se acompaña una declaración jurada suscrita por un arquitecto, dejando en el profesional la responsabilidad legal.

Propuesta

Indicación Parlamentaria:

Modificación del art. 116 bis D), en el sentido de incluir nuevo inciso final:

“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.”