

ORD N° 136 /

ANT: Oficios N° 78-2025 de fecha 8 de julio de 2025, 96-2025 y 099- 2025, de fecha 15 de julio de 2025.

MAT: Circulares y modificaciones OGUC para el proceso de reconstrucción del mega incendio de la región de Valparaíso.

SANTIAGO, 01 AGO 2025

A : SR. PRESIDENTE DE COMISIÓN ESPECIAL INVESTIGADORA CEI 70

**DE: VICENTE BURGOS SALAS
JEFE DE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO**

1. Mediante los oficios del antecedente, se informa de diversos acuerdos tomado en la Comisión Especial Investigadora sobre el Proceso de Reconstrucción Definitiva y Entrega de Ayudas Económicas a los Damnificados por los Incendios que Afectaron a las Comunas de Viña Del Mar, Quilpué y Villa Alemana, en febrero de 2024 (CEI 70), en su última sesión, y se solicita dar cumplimiento al mencionado acuerdo por orden del H. Diputado Andrés Celis Montt.

El primer acuerdo dice relación con oficiar a este Jefe de División de Desarrollo Urbano, *"con el propósito de que informe las razones por las cuales el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y, en particular, esa División de Desarrollo Urbano se negó a aplicar las facultades establecidas en el artículo 5.1.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en el proceso de reconstrucción del mega incendio de la región de Valparaíso ocurrido los días 2 y 3 de febrero de 2024."*

El segundo acuerdo dice relación con oficiar al Ministro de Vivienda y Urbanismo *"tenga a bien dar viabilidad a los 220 permisos de construcción que no pudieron ser cumplidos e informe las acciones ejecutadas en dicho sentido"*.

El tercer acuerdo, de fecha anterior pero que por un mejor orden de la información del oficio, se responderá al final, dice relación con oficiar al Ministro de Vivienda y Urbanismo *"en relación al proceso de reconstrucción de mega incendio ocurrido en la región de Valparaíso en febrero de 2024, tenga a bien informar a la brevedad el estado en que se encuentra la tramitación y los plazos que se contemplan para la publicación de la circular que permitiría interpretar el numeral 7 del artículo 5.1.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, con el objeto de flexibilizar su aplicación en términos de eximir a las familias damnificadas de la obligación de tener que cumplir con el requisito de regularizar una construcción existente"*.

2. Sobre la primera materia, cúpleme señalar, en síntesis, que el artículo 5.1.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), no entrega ninguna facultad a esta División para aplicar facultades. En efecto, dicha norma solo establece que las edificaciones deben ejecutarse conforme al proyecto de cálculo estructural, elaborado por un ingeniero civil o por un arquitecto, en el que se establece el contenido mínimo de dicho proyecto.

Dicho artículo de la OGUC establece, además, los casos en que no se requerirá dicho proyecto de cálculo estructural, -que entendemos, es la intención del oficio- al establecer, lo siguiente:

"Se exceptúan de la obligación de contar con proyecto de cálculo estructural, las edificaciones cuya superficie sea menor de 100 m², las obras menores y las edificaciones de las clases C, D, E y F, cuya carga de ocupación sea inferior a 20 personas, siempre que en la solicitud de permiso de edificación el propietario deje constancia que la obra se ejecutará conforme a las disposiciones del Capítulo 6 de este mismo Título.

3. Sin perjuicio de lo anterior, y en atención a las facultades que el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, esta División impartió instrucciones a través de una Circular, **DDU 382**, la que precisamente se refiere al mencionado artículo y, en especial, a su inciso final, la que se adjunta para conocimiento.
4. En relación al primer y segundo acuerdo, donde se solicita dar viabilidad a permisos de construcción que no pudieron ser cumplidos (sic) en informar las acciones ejecutadas, podemos señalar que este Ministerio inició dos actualizaciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que incidirán de manera determinante en la Reconstrucción.
5. En particular, el Decreto N°28/24, emanado de este Ministerio en Septiembre de 2024 permite varias excepciones para viviendas en reconstrucción, que permitirán agilizar los permisos y recepciones de los proyectos de reconstrucción en la zona del incendio de Viña del Mar. Este decreto modifica la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) tras 14 años sin ajustes relevantes en materia de procesos de reconstrucción post catástrofes, adaptando el marco normativo a los desafíos actuales.
6. Entre otras flexibilidades, este Decreto:
 - a. Exime del cumplimiento de normas urbanísticas como distanciamientos y adosamientos a las viviendas singulares que se construyan en un predio existente a la fecha de la catástrofe; normas que han sido expuestas como limitantes por las Direcciones de Obras de ambos municipios para la entrega de permisos de edificación.
 - b. Elimina la exigencia de estudios de mecánica de suelos en ciertas condiciones para viviendas de reconstrucción.
 - c. Simplifica los procesos de permisos y recepción definitiva.

Actualmente, el Decreto N° 28 se encuentra en la última etapa de tramitación de la toma de razón en la Contraloría General de la República, cumpliendo el procedimiento legal que corresponde a cualquier decreto supremo.

7. Al mismo tiempo, la Ley N°21.718, publicada el 29 de noviembre de 2024, y tramitada íntegramente durante esta administración creó las declaraciones juradas y su tramitación como alternativa al permiso de edificación. El Ministerio puede establecer, vía OGUC, qué proyectos pueden tramitarse mediante declaraciones juradas. El decreto, emanado de este Ministerio el 17 de julio de 2025, expresamente regula que en zonas de catástrofe, se podrán reconstruir viviendas o ejecutar nuevas viviendas o la ampliación de estas, con la sola presentación de una declaración jurada ante la DOM y el archivo de la misma.
8. Este instrumento permitirá avanzar con mayor velocidad, manteniendo la responsabilidad profesional en los arquitectos y resto de profesionales que participan y resguardando los estándares de seguridad estructura, habitabilidad e instalaciones que exige la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
9. En relación con el último de sus requerimientos, debe señalarse que el artículo 5.1.4 N°7 de la OGUC está destinado a regularizar construcciones ejecutadas con anterioridad a una catástrofe, las que nunca obtuvieron permiso de edificación, y que además fueron dañadas por dicha catástrofe. En otras palabras, construcciones destinadas a viviendas -entre otros casos posibles- construidas con anterioridad a una catástrofe y en las que una parte de éstas resultó dañada; pudiendo con esta normativa especial reparar determinados aspectos dañados de la vivienda, y obtener el permiso y de edificación y recepción definitiva simultáneamente; no siendo la falta de ese permiso y recepción una limitación para dicho efecto.
10. En el caso de la reconstrucción de viviendas o la ejecución de viviendas nuevas, sean estas privadas o públicas, corresponde una revisión de los antecedentes justamente para evitar que dichas viviendas puedan verse sometidas a un nuevo desastre, particularmente cuando se trata de zonas de riesgo. Conocidos son los casos de viviendas de procesos de reconstrucción que, hasta la fecha de hoy, no pueden ser recibidos por no cumplir con los mínimos legales para su recepción.
11. La mejora a los procedimientos de obras nuevas y su recepción están contempladas, justamente, en el Decreto N° 28/2024 , comentado anteriormente. Aplicar esa norma excepcional fuera de su ámbito legal implicaría el riesgo riesgos de ilegalidad y eventuales responsabilidades administrativas para los directores de obras y otros funcionarios.
12. Por eso, el Ministerio ha optado por la vía que permita a los involucrados actuar con la legalidad de su lado: modificar reglamentariamente los artículos pertinentes de la OGUC, entre otros el citado artículo 5.1.4, para adaptarlos a contextos de reconstrucción, lo que permite entregar certezas técnicas y jurídicas.

Saluda atentamente a usted,



VICENTE BURGOS SALAS
Jefe División de Desarrollo Urbano

JAV

Distribución:

- Destinataria.
- Gabinete Ministro
- División Desarrollo Urbano.
- Oficina de Partes.