

MAT.: Permiso de Reconstrucción, aplicación de los numerales 3 y 6.1. del artículo 5.1.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

PERMISOS DE DEMOLICIÓN Y RECONSTRUCCIÓN

SANTIAGO, 16 ABR 2020

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFA DIVISION DE DESARROLLO URBANO.

1. De conformidad a lo establecido en el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y ante diversas consultas formuladas a esta División, en materia de demolición y reconstrucción de edificaciones, con ocasión de la situación que han experimentado edificaciones destinadas a comercio y supermercados por saqueos e incendios en medio de procesos de conflicto social, se ha estimado necesario emitir la presente circular, con el objeto de aclarar la normativa aplicable en casos que se requiera una demolición y la reconstrucción de un inmueble.
2. Al respecto, en términos generales, debemos mencionar que el inciso primero del artículo 116 de la LGUC establece: "*La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General.*", (los subrayados son nuestros).
3. Luego, se destaca que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), puntualiza en su artículo 1.1.2.: "*Reconstrucción de un inmueble: volver a construir total o parcialmente un edificio o reproducir una construcción preexistente o parte de ella que formalmente retoma las características de la versión original.*", (los destacados son nuestros).

Los permisos de reconstrucción, están regulados en el numeral 3 del artículo 5.1.4. de la OGUC, y en él se establecen los requisitos y antecedentes que se deben incluir en la solicitud respectiva. En relación con esto, el artículo 130º de la

LGUC, dispone en su número 5 que los derechos municipales a cancelar por concepto de reconstrucción corresponden al 1% del presupuesto.

Adicionalmente, existen permisos de reconstrucción regulados en el numeral 6.1. del artículo 5.1.4. para casos de viviendas y edificaciones de otros destinos que hubiesen sido dañadas por una catástrofe, emplazadas en zonas con declaratoria de zonas afectadas por catástrofe. Dado que esta disposición regula –en lo que corresponde a reconstrucciones– lo dispuesto en el artículo 116 bis D de la LGUC, se debe tener presente que adquieren un régimen especial, que, entre otros, permite a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo otorgar los permisos en casos tipificados, y que establece que no se requerirán "autorizaciones o pronunciamientos de otros organismos del Estado ni requisitos adicionales a los que establezca la Ordenanza General."

4. Ahora, la OGUC no define qué se entiende por demolición, pero de la normativa de urbanismo y construcciones se puede desprender que existen básicamente dos tipos de demolición:

- a) El primero, asociado a las demoliciones que puede decretar el Alcalde de la comuna respectiva o resolver el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, que figura en los artículos 148 y siguientes de la LGUC, cuyas causales están tipificadas, tales como ejecutarse en contravención a las disposiciones de la LGUC, la OGUC o los planes reguladores; por no contar con permiso; por constituir obras que amenacen ruina, o que no ofrezcan las debidas garantías de salubridad o seguridad, o peligro de derrumbe inminente, entre otras. (materia también tratada en la Circular Ord. N° 178, de 04.03.2011, **DDU 231**).
- b) El segundo, está vinculado con una solicitud de demolición por parte del propietario, que derivará, en caso que proceda, con un permiso de demolición, que puede consistir en una demolición completa de la edificación o una demolición parcial. Este tipo de demolición, está regulado en el numeral 5 del artículo 5.1.4. de la OGUC.

5. Por su parte, el numeral 3. del artículo 5.1.4. de la Ordenanza General, contempla el procedimiento para otorgar el permiso de alteración, reparación o reconstrucción de un inmueble, indicando:

Artículo 5.1.4.: "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:"

"3. Permiso de Alteración, Reparación o Reconstrucción.

Se otorgará permiso para alterar, reparar o reconstruir un edificio, si la intervención aisladamente considerada cumple con todas las exigencias de la presente Ordenanza.

Para estos efectos se deberá acompañar planos y especificaciones técnicas de aquellas partes del edificio que sufran cambios con respecto a los antecedentes primitivamente aprobados. Dichos planos diferenciarán con líneas convencionales las partes no afectadas, las partes nuevas y las que deben demolerse, a fin de poder verificar las condiciones proyectadas de seguridad y habitabilidad. Se acompañará también presupuesto informativo de las obras correspondientes. Si la intervención afectare la estructura de la

edificación, se deberá acompañar la memoria de cálculo y planos de estructura, suscritos por el profesional competente.”

6. A su turno, el numeral 5. del artículo 5.1.4. de la misma Ordenanza, dispone el procedimiento para otorgar el permiso de demolición de un inmueble, indicando básicamente que la solicitud deberá incluir la declaración de dominio del predio, plano de emplazamiento con indicación de lo que se demolerá, un informe del profesional competente en caso de pareo, el presupuesto de la demolición, y en caso de demolición completa, el certificado de desratización.

Lo anterior, sin perjuicio que, tratándose de inmuebles o zonas de conservación histórica, o estar afectos a alguna de las categorías de la Ley de Monumentos Nacionales, se deberá cumplir con lo dispuesto en los incisos penúltimo y último del artículo 5.1.4. de la OGUC.

7. Enseguida, el artículo 1.1.3. de la OGUC establece: “*Las solicitudes de aprobaciones o permisos presentadas ante las Direcciones de Obras Municipales serán evaluadas y resueltas conforme a las normas vigentes en la fecha de su ingreso.”*, (el destacado es nuestro).

8. En lo medular, y al tenor de las normas citadas se abordarán las siguientes temáticas:

I. Concepto de Reconstrucción:

A juicio de esta División, la definición de reconstrucción es bastante clara al permitir:

- a) Volver a construir total o parcialmente un edificio. Lo que significa que la edificación o parte de ella que se desee reconstruir, debe tratarse de exactamente la misma edificación y en los mismos términos con que fue otorgado el permiso original.
- b) Reproducir una construcción preexistente o parte de ella que formalmente retoma las características de la versión original. En este segundo caso, la reconstrucción no necesariamente corresponde a una edificación idéntica a la original, y permite variaciones, siempre que éstas no afecten, formalmente, las características de la versión original, y sin que se modifiquen los destinos de la edificación, ya que, en este caso, conllevaría simultáneamente una “Remodelación de un inmueble” conforme a la definición contenida en el artículo 1.1.2. de la OGUC, que permite modificaciones para adecuarla la edificación a nuevas condiciones de uso.

Una reconstrucción de este segundo tipo podría ser, a modo ejemplar, una edificación que mantiene toda la volumetría de la edificación original, pero que sufre un cambio en el sistema constructivo y su estructura.

Teniendo en cuenta lo anterior, no es posible entender que los antecedentes que se deben presentar para una reconstrucción, sean los mismos que se requieran para una obra nueva, contenidos en el artículo 5.1.6. de la OGUC.

En efecto, los documentos que deben presentarse para una reconstrucción, tal como ya se señaló en el punto 5 de esta circular, son solo aquellos que expresamente se establecen en los artículos mencionados en los numerales

anteriores de este documento (artículo 5.1.4., numerales 3 y 6.1.). De modo que no deberá presentarse, por ejemplo, un nuevo Estudio de Impacto de Transporte Urbano (EISTU), o nuevos proyectos de cálculo estructural (salvo que se altere la estructura originalmente aprobada), planos de accesibilidad, etc., en el entendido que la reconstrucción no altera las condiciones por las cuales fue aprobado el permiso original.

II. Cuando luego de demoler, se requiere reconstruir la misma edificación preexistente.

La demolición de una edificación, sea que haya sido decretada o resuelta por los organismos públicos mencionados o por solicitud del propietario, no inhabilita que acto seguido, pueda solicitarse la reconstrucción, siempre que se cumpla con los procedimientos y requisitos mencionados precedentemente. En este caso los procedimientos a seguir para solicitar el permiso de reconstrucción son los establecidos en el artículo 5.1.4. numerales 3 y 6.1. de la OGUC, debiendo exigirse solo la documentación señalada en esas normas.

III. Cuando luego de demoler, se requiere reconstruir una edificación distinta a la preexistente.

En este caso no estaríamos frente a una "reconstrucción" sino que frente a un permiso de "obra nueva", debiendo aplicarse lo establecido en el artículo 5.1.6. de la OGUC y considerarse lo preceptuado en el artículo 1.1.3. de la misma Ordenanza. En esa línea correspondería, por ejemplo, que se presentara un nuevo EISTU en caso se altere la cantidad de estacionamientos –y corresponda a los casos comprendidos en el artículo 2.4.3. de la OGUC-, por constituir ello un cambio de las condiciones en que se aprobó el permiso original, dando lugar así a un permiso de obra nueva, en los términos ya descritos.

Al respecto, la demolición puede ser requerida previamente a la solicitud de permiso de edificación, o conjuntamente con ella, en consideración a lo dispuesto en el inciso final del artículo 5.1.6. de la OGUC, que preceptúa: "*Se entienden incluidos en el permiso de edificación todas las autorizaciones o los permisos necesarios para la ejecución de una obra, tales como permisos de demolición, instalación de faenas, instalación de grúas y similares, cuando se hayan adjuntado los antecedentes respectivos.*"

A mayor abundamiento, no se requerirá solicitar un permiso de "obra nueva", si se reconstruye parte de la edificación que formalmente retoma las características de la versión original, tal como se indicó en la letra b) del numeral 8 I, de esta misma circular: En tales casos, eventualmente la parte que no se reconstruye puede requerir reparaciones, para lo cual debe tenerse presente la definición de "Reparación", contenida en el artículo 1.1.2. de la OGUC, a saber: "*renovación de cualquier parte de una obra que comprenda un elemento importante para dejarla en condiciones iguales o mejores que las primitivas, como la sustitución de cimientos, de un muro soportante, de un pilar, cambio de la techumbre*", rigiéndose ésta también, conforme a las disposiciones contenidas en el artículo 5.1.4. N° 3 de la OGUC".

IV. Cuando luego de demoler, si al tiempo de reconstruir se requiere modificar el interior de la edificación, es o no necesario solicitar un permiso de obra menor y si existe un procedimiento simplificado para ello.

Si bien no existe un procedimiento especial o simplificado, se debe analizar si la obra es de aquellas singularizadas en el artículo 5.1.2 de la OGUC, evento en el cual no será necesario solicitar permiso.

Por el contrario, si la obra a realizar se ajusta a los supuestos de una obra menor, debe ceñirse al procedimiento contemplado en el numeral 1 del artículo 5.1.4. de la OGUC.

Dicho lo anterior, se debe tener presente, que no necesariamente las obras que se requieren modificar al interior de edificación, sean aquellas que formaron parte del permiso de edificación original que se desee reconstruir, de ser así, estas obras pueden tramitarse en forma simultánea a la obtención del permiso de reconstrucción. Entendiendo de ello, que es posible que algunas partes del edificio puedan sufrir cambios con respecto a los antecedentes primitivamente aprobados, según se desprende de lo dispuesto en el artículo 5.1.4. N° 3 de la OGUC.

V. Cambio de uso de suelo en el tiempo que media entre la demolición y la reconstrucción.

Tratándose de una reconstrucción, esta División entiende que se aplica la misma norma con que se aprobó el permiso original, a pesar que el instrumento de planificación territorial haya modificado el uso de suelo o los destinos asociados, siempre que, por supuesto, no se alteren los destinos de la edificación original.

Saluda atentamente a usted,



PAZ SERRA FREIRE

Jefa División de Desarrollo Urbano



JAV / MSB / MCA

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Intendentes Regionales I a XV y Región Metropolitana.
6. Sres. Jefes de División MINVU.
7. Contraloría Interna MINVU.
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
9. Sres. Directores Regionales SERVIU.
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
13. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
14. Sres. Jefes de Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D.U. e I. SEREMIS Regionales.
16. Cámara Chilena de la Construcción.
17. Instituto de la Construcción.
18. Colegio de Arquitectos de Chile.
19. Asociación Chilena de Municipalidades.
20. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
21. Biblioteca MINVU.
22. Mapoteca D.D.U.
23. OIRS.
24. Jefe SIAC.
25. Archivo D.D.U.
26. Oficina de partes D.D.U.
27. Oficina de partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g.