ARQUITECTURA USM

UNIVERSIDAD TECNICA FEDERICO SANTA MARIA

PRÁCTICA PROYECTUAL

"REGULARIZACIÓN DE VIVIENDA EN CHILE, CUANDO SE CONSTRUYE SIN ARQUITECTOS"

LESLIE ALEJANDRA VALDEZ CHOQUE

MEMORIA DE TITULACIÓN PARA OPTAR AL TÍTULO DE ARQUITECTO
PROFESOR REFERENTE: GUSTAVO SARABIA
PROFESORA CO-REFERENTE: NINA HORMAZÁBAL

Agosto 2022

UNIVERSIDAD TÉCNICA FEDERICO SANTA MARÍA
DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA
VALPARAÍSO – CHILE

UNIVERSIDAD TECNICA
FEDERICO SANTA MARIA

MEMORIA PRÁCTICA PROYECTUAL

REGULARIZACIÓN DE VIVIENDA EN CHILE, CUANDO SE CONSTRUYE SIN ARQUITECTOS

LESLIE VALDEZ CHOQUE

MEMORIA DE TITULACIÓN PARA OPTAR AL TÍTULO DE ARQUITECTO
PROFESOR REFERENTE: GUSTAVO SARABIA
PROFESORA CO-REFERENTE: NINA HORMAZÁBAL

AGOSTO 2022

DEDICATORIA

A mi madre, por su cariño y amor incondicional, a mi padre, por su constante esfuerzo y haber puesto siempre énfasis en que mi educación era el mejor legado que me podía dejar.
A mi tío Winston, por su total apoyo incondicional, quien un día tuvo este sueño y ahora me ve alcanzarlo desde el cielo.

AGRADECIMIENTOS

Quiero agradecer a mi familia pues sin su apoyo y su cariño no podría haber logrado durante el tiempo que lleve a cabo mis estudios

A mi profesor guía, Gustavo Sarabia por aceptar dirigir esta tesis, por su apoyo y sus sugerencias quien cumplió un rol fundamental, dando espacio y guía para las reflexiones propias y su profundización.

A mi profesora correferente, Nina Hormazábal por su incansable comprensión y ayuda; siempre escuchando, apoyando y corrigiendo mis errores hasta el final.

A la oficina de Arquitectura y Construcción Gauza y a todo su equipo por la experiencia, enseñanzas y compartir momentos agradables.

RESUMEN

La presente memoria de tesis responde a un proceso de titulación para optar el título de Arquitecta bajo la modalidad de titulación de Practica Proyectual, metodológicamente se trabajó dado el quehacer en el contexto de la experiencia laboral de practica en la oficina GAUZA ubicada en Villa Alemana durante ocho meses y que llega a los resultados a modo de investigación acerca de la problemática de la Regularización de vivienda en Chile.

A partir de esa experiencia se llegó a tres temáticas a profundizar que eran atingentes a la investigación que nacen en virtud de la experiencia durante ese periodo y que buscan adentrarse en el marco profesional de un arquitecto con la finalidad de abarcar aspectos de normativa y diseño a considerar a momento de enfrentarse a una regularización de una ampliación o de vivienda.

TEMA I: Problemas que se generan al construir sin permisos de edificación.

El primer tema se enfoca en investigar concretamente desde el punto de vista técnico, material y legal pues una ampliación sin arquitectos tiende a ser una ampliación precaria, tienen a incumplir las normas urbanísticas de habitabilidad como: al construirse en un área de riesgo, sin su acondicionamiento térmico y de carencias en el carácter estructural que establece los estándares mínimos de seguridad que establece el MINVU. Además, se explicará las sanciones por infligir la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

TEMA II: Ampliaciones hechizas en Chile, la necesidad de regularizar.

El ser humano en su naturaleza "autoconstruye" bajo la forma de ampliaciones hechizas sin obtener de manera expedita una formalización de las construcciones, con respecto a ello, en este tema se abarca del ¿por qué? hay que regularizar se define las razones y beneficios que conlleva al propietario a formalizar su construcción. Así de este modo se presenta los requisitos de la Ley 20.898 o "Ley del mono" que permite regularizar viviendas de autoconstrucción de manera simplificada.

TEMA III: Estrategia enfocado al Arquitecto de cómo afrontar una regularización.

Finalmente, a de modo conclusivo se señala a modo de pauta, cuáles son los aspectos al gestionar, explicándose el criterio y realidad para cada caso, las interpretaciones o vacíos normativos que puede llegar a aclarecer las normas de fiscalización para dar a entender cuál es la responsabilidad del arquitecto al patrocinar un proyecto; con objetivo de ser consultados para arquitectos, ingenieros constructores y estudiantes universitarios relacionados en el área, pensando bajo la ley de que nunca es bueno derribar.

ABSTRACT

This thesis-memory responds to a process of graduation for the title of Architect under the modality of graduation of Projectual Practice, methodologically it was worked in the context of the work experience of practice in the office GAUZA located in Villa Alemana for eight months and that reaches the results by research on the problem of the Regularization of housing in Chile.

From that experience, three topics were reached to deepen that were revelant to the research that are born under the experience during that period and seek to dig into the professional framework of an architect in order to cover aspects of regulation and design to consider when facing a regularization of an extension or housing.

THEME I: Problems generated by building without building permits.

The first topic is focused on investigating specifically from the technical, material and legal point of view, since an extension without architects tends to be a precarious extension, and tends to fail to follow the urban standards of habitability, such as: being built in a risk area, without thermal conditioning and lacking in the structural character that establishes the minimum safety standards established by MINVU. In addition, we will explain the penalties for inflicting the General Law of Urbanism and Constructions.

THEME II: Expansions made in Chile, the need to regularize.

The human being in his nature "self-builds" under the form of "made extensions" without obtaining in an expeditious way a formalization of the constructions, with respect to it, in this topic the reasons and benefits that entails to the owner to formalize his construction are defined. In this way, the requirements of Law 20.898 or "Ley del Mono" are presented, which allows the regularization of self-construction housing in a simplified manner.

THEME III: Strategy focused on the Architect on how to face a regularization.

Finally, by way of conclusion, it is pointed out as a guideline, which are the aspects to manage, explaining the criteria and reality for each case, the interpretations or normative gaps that can clarify the norms of control to give to understand which is the responsibility of the architect when sponsoring a project; with the objective of being consulted for architects, construction engineers and university students related to the area, thinking under the law that it is never good to demolish.

GLOSARIO

- **AUTOCONSTRUCCIÓN**

Autoconstrucción de vivienda: Arte de construir o edificar lo propio, realización de trabajos para construir viviendas por los mismos usuarios de ellas. La autoconstrucción se realiza con mano de obra no remunerada, pero dada la variabilidad de las actividades de obra, se recurre a redes de personas que se ayudan mutuamente y de esa forma, en algunos casos, sólo se contratan actividades que requieran de cierto grado de especialización.

- **ALTURA DE EDIFICACIÓN**

La distancia vertical, expresada en metros, entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo.

- **ANTEJARDÍN**

Área entre la línea oficial y la línea de edificación, regulada en el instrumento de planificación territorial.

- **CARGA DE OCUPACIÓN**

Artículo 1.1.2. O.G.U.C.

Relación del número máximo de personas por metro cuadrado, para los efectos previstos en la presente Ordenanza, entre otros, para el cálculo de los sistemas de evacuación según el destino del edificio o de sus sectores si contiene diferentes usos.

- **CERTIFICADO DE INFORMES PREVIOS**

Artículo 116º L.G.U.C

Certificado que contiene las condiciones aplicables al predio de que se trate, de acuerdo con las normas urbanísticas derivadas del instrumento de planificación territorial respectivo.

- **COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD**

Artículo 1.1.2. O.G.U.C.

Número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública fi ja máximo de metro cuadrados posibles de construir sobre el terreno.

- **COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO**

Artículo 1.1.2. O.G.U.C.

Número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en el nivel de primer piso.

- **DENSIDAD**

Número de unidades (personas, familias, viviendas, locales, metros cuadrados construidos, etc.), por unidad de superficie (predio, lote, manzana, hectárea, etc.).

- **DESLINDES**

Demarcación de los límites de una propiedad. Existen dos tipos: entre particulares, y entre un particular y un bien de uso público (línea oficial).

- **DOM**

Dirección de Obras Municipales que tiene como principales funciones el velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, del Plan Regulador Comunal y de las Ordenanzas correspondientes. Fiscalizar las obras en uso, a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones legales y técnicas que las rijan.

- **DISTANCIAMIENTO**

Artículo 1.1.2. O.G.U.C.

Distancia mínima horizontal entre el deslinde del predio y el punto más cercano de la edificación, sin contar los elementos de techumbre en volado, aleros, vigas, jardineras o marquesinas.

- **INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL**

Art.1.1.2 OGUC

Vocablo referido genérica e indistintamente al Plan Regional de Desarrollo Urbano, al Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, al Plan Regulador Comunal, al Plan Seccional y al Límite Urbano.

- **LÍNEA DE EDIFICACIÓN**

La señalada en el instrumento de planificación territorial, a partir de la cual se podrá levantar la edificación en un predio.

- **LÍNEA OFICIAL**

Artículo 1.1.2. O.G.U.C.

La indicada en el plano del instrumento de planificación territorial, como deslinde entre propiedades particulares y bienes de uso público o entre bienes de uso público.

- **NORMAS URBANÍSTICAS**

Art.1.1.2 OGUC

Todas aquellas disposiciones de carácter técnico derivadas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de esta Ordenanza y del Instrumento de Planificación.

- **RASANTE**

Artículo 1.1.2. O.G.U.C.

Recta imaginaria que, mediante un determinado ángulo de inclinación, define la envolvente teórica dentro de la cual puede desarrollarse un proyecto de edificación.

- **SUBSIDIO:**

Ayuda económica que una persona o entidad recibe de un organismo oficial para satisfacer una necesidad determinada.

- **SERVIU:**

El Servicio de Vivienda y Urbanización es una institución autónoma del Estado en cada región de Chile, que se relaciona con el Gobierno a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, posee Personalidad Jurídica de derecho público, con patrimonio distinto del Fisco y de duración indefinida.

- **USO DE SUELO**

Art.1.1.2 OGUC

Conjunto genérico de actividades que el Instrumento de Planificación Territorial admite o restringe en un área predial, para autorizar los destinos de las construcciones o instalaciones.

- **VIVIENDA SOCIAL**

La vivienda económica de carácter definitivo, cuyo valor de tasación no sea superior a 400 unidades de fomento, salvo que se trate de condominios de viviendas sociales en cuyo caso podrá incrementarse dicho valor hasta en un 30%.

ÍNDICE

RESUMEN.....06
ABSTRACT.....07
GLOSARIO.....08
ÍNDICE.....10
INTRODUCCIÓN.....12
PRESENTACIÓN GAUZA ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION.....16
SOBRE LA PRÁCTICA PROFESIONAL.....18

TEMA I: PROBLEMAS QUE SE GENERAN AL CONSTRUIR SIN PERMISOS DE EDIFICACIÓN.

¿QUÉ ES PRECARIO DESDE EL PUNTO DE VISTO TÉCNICO EN CHILE?.....22
SANCIONES POR INFLIGIR LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN.....26
ASPECTOS DE NORMATIVA Y DISEÑO.....47
CONCLUSION.....50

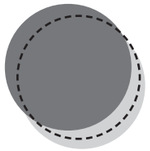
TEMA II: AMPLIACIONES HECHIZAS EN CHILE, LA NECESIDAD DE REGULARIZAR.

¿CONSTRUIR PRIMERO Y REGULARIZAR DESPUÉS?.....52
LEY DEL MONO PARA REGULARIZAR VIVIENDAS DE AUTOCONSTRUCCIÓN.....63
AMPLIACIÓN DE VIVIENDA SOCIAL.....66
CONCLUSION.....68

TEMA III: ESTRATEGIA ENFOCADO AL ARQUITECTO DE COMO AFRONTAR UNA REGULARIZACIÓN.

GESTIÓN.....72
¿CÓMO INTERPRETAR LAS NORMAS URBANÍSTICAS?.....94
RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONAL.....102
CONCLUSION.....104

CONCLUSIONES.....106
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....108
ANEXOS.....110



INTRODUCCIÓN

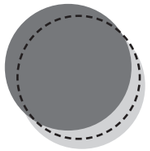
El entorno real muchas veces es más distante y dinámico que el mundo ideal que se proyecta y teoriza en el aula. Esta situación se explica, en parte, por la aplicación de normas, tanto impuestas como optativas, que ordenan el territorio en sus distintas escalas y son la base para la formulación de una determinada propuesta. El tema del proyecto va enfocado a la regularización de ampliaciones en Chile, uno de los sueños primordiales de toda familia es poseer un hogar digno para vivir ante la necesidad de más espacio lo que hace lógico que se opte por ampliar la vivienda, sin embargo, por desgracia optan por realizarlo informalmente ante la carencia de asistencia técnica a los propietarios.

Es por ello que el presente documento trata de presentar una conceptualización de lo que se denomina el sector Informal de vivienda a través de la ampliación, la problemática habitacional que recurren a ampliaciones hechizas ha sido durante años uno de los temas más emblemáticos para la agenda del gobierno, aborda los temas de habitabilidad y mejoramiento habitacional dado que la informalidad urbana es un problema característico de precariedad no solo en Chile, sino que también Latinoamericano.

El proceso de regularización es importante y no ha sido desarrollado como se esperaba, estos temas tienen como fin buscar las problemáticas que se generan al construir sin los permisos de edificación, que no solo de identifica como factor detonante del problema la falta de recursos económicos de los propietarios el fenómeno de la autoconstrucción al decidir optar por la informalidad para edificar, pues muchas veces no se garantiza los aspectos normativos y técnicos de habitabilidad que implica diseñar y construir una ampliación de vivienda ya que muchas veces es desconocido para quien lo realiza como por ejemplo la mala calidad de la envolvente que hace incapaz de proveer la aislación o la ventilación necesaria para las estaciones de invierno y verano en un hogar.

A consecuencia, se busca los incentivos y causas del por qué regularizar tomando en consideración la gestión del Estado, así como el rol del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile y de los municipios que éste lleva a cabo para velar por que se cumplan las normas que regulan la planificación urbana y la edificación en el territorio comunal.

Finalmente se encuentra los valores que valen la pena justificar respondiendo la normativa buscando la interpretación de las restricciones que condicionan ya sea positiva o negativamente, saber leer la informalidad y cómo a través de las interpretaciones de la ley se puede servir de guía de poder regularizar para el profesional vinculado en el área, tanto para el ámbito de habitabilidad, en el análisis de procedimientos administrativos de aprobación, Construcción y recepción de obras basado principalmente en el estudio de las gestiones administrativas de la Dirección de Obras Municipales regidas de acuerdo a lo señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.



INTRODUCCIÓN

Los objetivos específicos se enuncian a continuación:

La investigación tiene como objetivo entregar una guía (teniendo como referencia la práctica proyectual), en la cual se entreguen las herramientas que faciliten la lectura y un mayor entendimiento al tema normativo para la obtención del permiso de edificación de ampliaciones no regularizadas.

1) Identificar las problemáticas y sanciones que conlleva la falta de conocimiento o de otra índole que experimentan las familias Chilenas al autoconstruir una ampliación de manera informal.

2) Determinar los incentivos y requisitos del proceso de regularización, enfocándose en la ley 20.898 más conocida como "Ley del mono".

3) Dar cuenta como sostienen los procesos de comunicación e información a modo de interpretación

A continuación, se presenta la modalidad de titulación de Practica Proyectual del Departamento de Arquitectura de la Universidad Federico Santa María, en cual la oficina seleccionada para desarrollar dicho proceso fue Gauza Arquitectura y Construcción, en donde se participa en el desarrollo de variados proyectos de arquitectura.

GAUZA ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN

La oficina se encuentra ubicada en pleno centro de Villa Alemana junto al equipo de Departamento de Arquitectura, Ingeniería y el de Asesoría Legal. El estudio de arquitectura y diseño cuenta con áreas de asesoría y consultoría de proyectos, visualización 3D y tramitación de diversos permisos junto a alianzas con distintas oficinas que genera una red interdisciplinaria de profesionales desde aspectos complementarios como: sustentabilidad, propiedades y topografías.

Gauza Asociados, fue fundada el 13 de junio del año 2018, con la visión de los socios fundadores el arquitecto Francisco Ulloa Fuentes y el abogado Álvaro Gaete Caballero de unir en un solo espacio la entrega de servicios de Arquitectura – Urbanística y Asesoría Legal. Durante los primeros años en que la empresa se ha desempeño, el enfoque inicial ha evolucionado incorporando nuevas áreas de trabajo como las ingenierías y las distintas disciplinas técnicas que participan en la construcción, así como elementos de evaluación de proyectos y conocimiento tributario – legal que permiten a nuestra empresa acercarse a la entrega de servicios integrales en el área, permitiendo a nuestros clientes desarrollar ideas y materializarlas finalmente en proyectos concretos.

Con el pasar de estos breves años de funcionamiento la oficina ha incorporado un equipo de trabajo más amplio que incluye ingenieros constructores, ingenieros civiles, dibujantes técnicos, así como aprender de la experiencia de colaborar con Universidades y recibir a estudiantes en prácticas de carreras de dibujo técnico y arquitectura.

Así mismo uno de los valores constantes de nuestra organización es invertir en tecnología aplicada a nuestros servicios, adquiriendo distintos drones, cámaras, impresoras y plotters que facilitan la forma en que desarrollamos los proyectos y mejoran el producto entregado a nuestros clientes.

Finalmente, durante los últimos dos años, se ha incorporado le desafío de trabajar durante el periodo de restricciones impuestas por la autoridad sanitaria a propósito del virus Coronavirus, lo cual nos ha impulsado a avanzar en digitalización y en nuevas formas de llegar a nuestros clientes y de interactuar con las autoridades que revisan los proyectos. Algunos datos estadísticos sobre los que podemos hacer referencia en estos años de trabajo ha sido contar a la fecha con una cartera de clientes de más de 160 proyectos activos, 60 regularizaciones de viviendas aprobadas, 40 proyectos de permisos de obra nueva aprobados, hemos apoyado a más de 70 clientes en asesorías legales de compra o venta de propiedades y un número similar y en incremento de asesorías legales y urbanísticas.

MISION:

Entregar servicios de urbanismo y construcción con un enfoque integral, ocupándonos en proveer de profesionales de todas las áreas que interactúan en la labor de desarrollar proyectos con fines habitacionales, comerciales o industriales, desde su análisis inicial de factibilidad, su diseño, la gestión de dichos proyectos en sede administrativa y la consecuente obtención de permisos, con la entrega de todos los anexos e informes que permitan su materialización.

VISION:

Nuestra visión contempla el desarrollo de proyectos a nivel regional y nacional, en materia urbanística, ingenieril y legal, aportando al medio una metodología de trabajo que integran los distintos saberes profesionales que intervienen en los ámbitos de estudio y diseño de proyectos, aplicando la utilización de softwares del rubro, tecnología de inspección y un equipo profesional con herramientas y competencias compartidas y desarrolladas permanentemente.

PROYECTOS DESARROLLADOS



PROYECTO LAUTARO (EN CONSTRUCCIÓN)
Construcción de 3 viviendas en la comuna de Villa Alemana.



PROYECTO PEDRO AGUIRRE CERDA
Condominio de 6 viviendas en la comuna de Quilpué.



PROYECTO EL CARMEN
Obra de copropiedades de 3 locales comerciales en la comuna de Villa Alemana.



PROYECTO EL RETIRO
Vivienda unifamiliar de hormigón en la comuna de Quilpué.



PROYECTO CANCHA FUTBOL
Centro recreativo de 3 canchas de futbol para fines deportivos en la comuna de Quillota.



PROYECTO LOS NOGALES
Proyección de invernaderos para futura ejecución agrícola en la comuna de Nogales.

SOBRE LA PRÁCTICA PROFESIONAL

La elección de escoger la metodología de practica proyectual no es para nada casualidad, la idea de asumir nuevos desafíos en el campo real de la profesión y poner aprueba mis conocimientos es una posibilidad difícil de negar por ser una experiencia muy enriquecedora para permitirme insertar como alumna al campo laboral durante un periodo de 8 meses, tiempo prudente para hondar en varias temáticas de un proyecto.

Durante el periodo de practica se trabajó en varios proyectos muy diferentes y de variadas escalas, sobre todo en el ámbito de gestión, diseño y estructura en cual tuve experiencia en Regularizaciones, Permisos de Obras, diseño de ampliaciones de Viviendas, Respuesta de Observaciones, Subdivisión y Recepción; basadas en las distintas normativas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC.), La Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), Plan Regulador que rige cada comuna y las Normas Técnicas.

Al estar constantemente trabajando en diferentes situaciones y tiempos, me permitió conocer y adecuarse a cada una de las metodologías de trabajo de la oficina en los diferentes campos trabajados se adquirieron nuevas habilidades y conocimientos ya sea por la observación del trabajo realizado en la oficina y el estar aprendiendo constantemente nuevas materias en el desarrollo de los mismos.

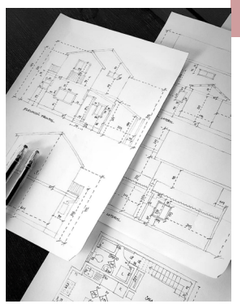
La elección de los temas tiene una directa relación con el trabajo realizado en los 8 meses de práctica, de esta experiencia se obtienen los conocimientos que buscan vincular la complejidad del campo laboral con lo académico como lo es el proceso de título y dinámica de trabajo adquirido de los distintitos profesionales y su conjugación con diferentes variables de gestión, plazo, diseño, estructura, presupuesto, escalas, clientes y más.

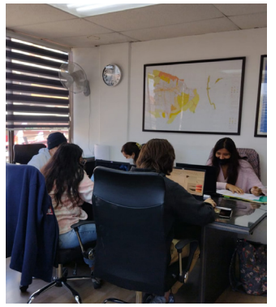
El apoyo en la oficina y el trabajo en equipo facilitaron el aprendizaje de nuevos conocimientos y aplicación de todos aquellos en situaciones y proyectos reales, de diferentes tipos de infraestructura, en diferentes etapas (estudio de antecedentes, estudio de factibilidad, diseño, presupuesto e ingreso de proyectos ante la Dirección de Obras Municipales y construcción, entre otras) y así también el trabajo colaborativo con diferentes especialistas, oportunidad que otorga realizar esta modalidad de título.

PROYECTOS POR ELABORAR / POR ORDEN DE PAGO (REG - POM)

DIRECCIÓN PROYECTO	COMUNA	TIPO	VISITA A TERRENO	SOLICITUD FACTIBILIDAD	SOLICITUD IDM CIP	DIGITALIZACIÓN PLANO	TÉRMINO DE PLANO	TÉRMINO DE CARPETA	CITACIÓN CLIENTE	INGRESO DE CARPETA	N°/DE INGRESO DOM	N°/DE INGRESO SOM	RESPUESTA DE OBS	HORA PARA DOM	FIN DE PROCESO
LAS MANDARINAS	VILLA ALEMANA	RE-INGRESO POM AVS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
LAGO CHAPO	VILLA ALEMANA	REG (90 M2)	X	X	X	X	X	X	X	X					
PUNTA ARENAS	VILLA ALEMANA	POM	X	X	X	X	X	X	X	X					
RECREO	VIÑA DEL MAR	REG (90 M2)	X	X	X	X	X	X	X	X					
MATURANA	VILLA ALEMANA	RE-INGRESO PON	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
FABRES	VILLA ALEMANA	POM	X	X	X	X	X	X	X	X					
SAN SEBASTIAN	VILLA ALEMANA	RE-INGRESO POM	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
CARLOS IBAÑEZ	VILLA ALEMANA	RECEP. DEFINITIVA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
AVENIDA INGLATERRA	VIÑA DEL MAR	REG (140 M2)	X	X	X	X	X	X	X	X					
SEXTA	VILLA ALEMANA	REG (140 M2)	X	X	X	X	X	X	X	X					
AGUA SANTA	VIÑA DEL MAR	POM	X	X	X	X	X	X	X	X					
MIRAFLORES ALTO	VIÑA DEL MAR	RE-INGRESO REG (90 M2)	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
MIRAFLORES	VILLA ALEMANA	DISEÑO	X	X	X	X									
CONDOMINIO PRINCIPAL	QUILPUÉ	ANTEPROYECTO	X	X	X	X									
BUENOS AIRES	VILLA ALEMANA	DISEÑO + POM	X	X	X	X	X	X	X	X					
LOS ARCHIPIELAGOS	VILLA ALEMANA	DISEÑO + POM	X	X	X	X	X	X	X	X					
NEW MEMORY	VILLA ALEMANA	DISEÑO + POM	X	X	X	X	X	X	X	X					
MATURANA	VILLA ALEMANA	RE-INGRESO PON	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
EL RETIRO	QUILPUÉ	PON	X	X	X	X	X	X	X	X					
PASAJE GLACIARES	QUILPUÉ	REG (140 M2)	X	X	X	X	X	X	X	X					
GALERIA CRISTAL	VILLA ALEMANA	POM	X	X	X	X	X	X	X	X					
KOCH	VILLA ALEMANA	RE-INGRESO POM	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
RIO MAULE	VILLA ALEMANA	MODIFICACION POM AVS	X	X	X	X	X	X	X	X					
FABRES	VILLA ALEMANA	RE-INGRESO POM	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
CABURGA	VIÑA DEL MAR	DISEÑO	X	X	X	X									
ESPERANZA	VILLA ALEMANA	SMP	X	X	X	X	X	X	X	X					
LA PAZ	VILLA ALEMANA	DISEÑO	X	X	X	X									
MIRAFLORES	VILLA ALEMANA	DISEÑO	X	X	X	X									
LOS COLIGUES	QUILPUÉ	LOTEO PARCELA RURAL	X	X	X	X									
HI FLOW	QUILLOTA	PON	X	X	X	X	X	X	X	X					
LLACOLÉN	VILLA ALEMANA	DEMOLICIÓN	X	X	X	X	X	X	X	X					
V. MACKENNA (CASA A)	VIÑA DEL MAR	POM	X	X	X	X	X	X	X	X					
INÉS DE SUAREZ	VILLA ALEMANA	POM	X	X	X	X	X	X	X	X					
COVADONGA	VILLA ALEMANA	SUBDIVISIÓN	X	X	X	X	X	X	X	X					
SAN ENRIQUE	VILLA ALEMANA	SUBDIVISIÓN	X	X	X	X	X	X	X	X					
EL CARMEN	VILLA ALEMANA	SOL. COPROPIEDAD	X	X	X	X	X	X	X	X					
SANTA MARGARITA	VILLA ALEMANA	RECEP. DEFINITIVA PARCIAL	X	X	X	X									
LAS MANDARINAS	VILLA ALEMANA	PAGO DERECHOS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
CAUPOLICAN	VILLA ALEMANA	PAGO DERECHOS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
CIRUELOS	VILLA ALEMANA	PAGO DERECHOS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
KOSH	VILLA ALEMANA	PAGO DERECHOS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
AGUA SANTA	VIÑA DEL MAR	RE-INGRESO (90 M2)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
AV. VALPARAISO	VILLA ALEMANA	ANTEPROYECTO	X	X	X										
PERALTA	VILLA ALEMANA	REG (90 M2)	X	X	X	X	X	X	X	X					
LAUTARO	VILLA ALEMANA	PAGO DERECHOS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
QUEVEDO	VILLA ALEMANA	ANTEPROYECTO	X	X	X										
LAGO CHAPO	VILLA ALEMANA	RE-INGRESO (90 M2)	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
RECREO	VIÑA DEL MAR	ANTEPROYECTO	X	X	X										
PATAGUAL	VILLA ALEMANA	REG (140 M2)	X	X	X	X	X	X	X	X					
AIRES DE AITUE	CASABLANCA	ANTEPROYECTO	X	X	X										
PUNTA ARENAS	VILLA ALEMANA	RE-INGRESO POM	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
V. MACKENNA (CASA B)	VIÑA DEL MAR	POM	X	X	X	X	X	X	X	X					
LAPISLAZULI	VILLA ALEMANA	RE-INGRESO POM AVS	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
LLACOLÉN	VILLA ALEMANA	PAGO DERECHOS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
VENECIA	VILLA ALEMANA	RE-INGRESO REG (140 M2)	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
MATURANA	VILLA ALEMANA	RE-INGRESO PON	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
RIO VALDIVIA	VILLA ALEMANA	SUBDIVISIÓN	X	X	X	X	X	X	X	X					
RODRIGUEZ	VILLA ALEMANA	SUBDIVISIÓN	X	X	X	X	X	X	X	X					
SAN ENRIQUE	VILLA ALEMANA	SUBDIVISIÓN	X	X	X	X	X	X	X	X					
EL BOSQUE 2	VILLA ALEMANA	REG (140 M2)	X	X	X	X	X	X	X	X					
LOS CARRERA	VILLA ALEMANA	FACTIBILIDAD DOH	X	X	X	X	X								
CALLE MAURICIO	VILLA ALEMANA	RE-INGRESO PON	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
NEW MEMORY	VILLA ALEMANA	RE-INGRESO POM	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
LAUTARO	VILLA ALEMANA	PON	X	X	X	X	X								
SEPTIMA	VILLA ALEMANA	REG (90 M2)	X	X	X	X	X	X	X	X					
RIO MAULE	VILLA ALEMANA	PAGO DERECHOS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
LAGO CHAPO	VILLA ALEMANA	PAGO DERECHOS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
SEXTA	VILLA ALEMANA	PAGO DERECHOS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X











REGULARIZACIÓN DE VIVIENDA EN CHILE, CUANDO SE CONSTRUYE SIN ARQUITECTOS

PROBLEMAS QUE SE GENERAN AL CONSTRUIR SIN PERMISOS DE EDIFICACIÓN

01

¿Qué es precario desde el punto de visto técnico en Chile?

02

Aspectos de Normativa y diseño

- Incumplimientos de Normas urbanísticas de habitabilidad
- Construir en área de riesgo
- Acondicionamiento térmico ¿Pobreza energética?
- Aspecto estructural : Estándar mínimo de seguridad.

03

Sanciones por infligir la ley General de Urbanismo y Construcción

¿QUÉ ES PRECARIO DESDE EL PUNTO DE VISTO TÉCNICO EN CHILE?

La Real Academia Española define el concepto precariedad a la "cualidad de precario", aludiendo a lo precario como "aquello que carece de recursos, es poco estable o no está en condiciones de sostenerse en el tiempo".

El concepto de precariedad no solo es complejo es más bien una realidad dinámica en el marco de procesos de renovación urbana. Se define la precariedad a través de un conjunto de factores de muy variadas características; la precariedad no aparece como un concepto que se pueda definir directamente y, por ende, medir por sí mismo, sino que requiere la definición y evaluación de otros componentes, ha sido explorado desde diversos campos de conocimiento tanto en lo social, laboral, económica y sociológica. Por ese motivo, para entender la palabra precariedad ha sido definido de distintas formas y a partir de diferentes elementos.

Una de las discusiones en torno a este concepto ha estado asociada a la vivienda y la definición de indicadores o estándares de calidad, según a las condiciones habitacionales, si bien precariedad alude específicamente a las características deficitarias propio del hábitat de las familias respecto a su hogar como es contar con el acceso adecuado de al agua potable, saneamiento, servicios básicos urbanos, la tenencia segura, a su tipología de vivienda, nivel de hacinamiento y a su calidad estructural. Alude a un desequilibrio entre la



En Chile, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo en Chile del año 2013 aborda el concepto de precariedad desde la definición de asentamiento precario. Determina que corresponden a asentamientos humanos constituidos por viviendas y servicios inapropiados, desconocidos y no incorporados a la ciudad. Aborda precisamente a los desarrollos informales. Existiendo un conjunto de cualidades relacionadas que permitirían identificar y catastrar a los asentamientos precarios:

- Informalidad
- Habitabilidad
- Irregularidad
- Autogestión
- Vulnerabilidad
- Territorial

oferta y demanda de servicios básicos que existe en una ciudad o parte de ella, desde este punto de vista, la precariedad se muestra como una señal directa de vulnerabilidad social.

La Informalidad referida al desarrollo físico habitacional de asentamiento como:

- Ocupación de terrenos públicos y privados seguida de autoconstrucción.
- Arriendo irregular de lotes en un terreno privado subdividido para autoconstrucción.
- Ocupación generalizada en área de riego como en orillas fluviales.
- Ocupación de espacios públicos.

Otra cualidad son las precarias condiciones de Habitabilidad, lo que incluye a las redes de servicios básicos (electricidad, agua potable y alcantarillado). Así como su infraestructura, equipamientos, como calles, sedes comunitarias, espacios recreativos y, en especial, a las viviendas inapropiadas.

Luego está la Irregularidad, en otras palabras, el "desarrollo inmobiliario informal" implica una o más formas de ilegalidad derivadas por la "violación de regulaciones y normas urbanísticas, de construcción o medioambientales, de los derechos de suelos de propiedad privada, pública o comunales; y de disposiciones tributarias" (Fernandes 2011).

En este sentido, estas tres cualidades se relacionan con la Autogestión en la construcción de las viviendas con la prestación de servicios y en construcción como un proceso donde la propia comunidad desarrolla la capacidad de identificar y satisfacer sus necesidades constituyendo un asentamiento humano.

El nivel de Vulnerabilidad de estas personas es otra cualidad importante, referidos a las condiciones estructurales de los hogares que tienden a llevarlos a condiciones de pobreza o, más precisamente, a malas condiciones de vida.

Finalmente, es el elemento Territorial el que permite distinguir a otras situaciones de precariedad, donde la agrupación, la concentración espacial de viviendas, familias y determinadas formas de vida es fundamental.

En función de lo anterior, destaca la dimensión dinámica y ambivalente del concepto, hablar de precariedad no sólo se refiere a una condición sino a una experiencia que se inscribe en una realidad compleja. Tradicionalmente, en el ámbito de los estudios urbano-habitacionales, los conceptos de precariedad se utilizan indistintamente para reseñar los distintos problemas de habitabilidad que los caracteriza.



Por su parte, el Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Hábitat) ha desarrollado precisiones conceptuales y formas de medición de las diferentes dimensiones que engloba las áreas de precariedad, tanto por generación de nuevos asentamientos como por el vaciamiento y tugurización de áreas consolidadas del territorio, también ha elaborado procedimientos para que los países y las ciudades identifiquen sus asentamientos precarios con criterios homogéneos (Mac Donald, 2004).

Así, por ejemplo, la ONU entiende al déficit habitacional de una manera amplia, como un déficit que no solo refleja la insuficiente calidad de las viviendas (según estándares constructivos, materiales o sanitarios), sino también la calidad de su inserción en el entorno urbano o rural, la integración física y social que se logran en este contexto, y el acceso a bienes urbanos de una determinada ciudad o región (ONU-Hábitat, 2015).

En tal sentido, la definición de asentamiento precario de las Naciones Unidas identifica elementos comunes en cual para ello los desarrollos informales deberían cumplir al menos uno de los siguientes criterios específicos para considerar lo que se denomina una precariedad. Este ejercicio implica resituar el concepto y abrir la discusión respecto de nuevas dimensiones que construyen la precariedad en la ciudad contemporánea. En función de lo descrito surge la paradoja entre un concepto (precariedad), que en su esencia es dinámico y con múltiples acepciones y su aplicación situada en tipologías como en campamentos y viviendas sociales, en territorios mal localizados y con bajo dinamismo inmobiliario; y los diferentes actores: gestión estatal y autoconstrucción delimitados. Este hecho pone márgenes a la precariedad, que se considera no se condicen con las nuevas expresiones que están emergiendo en las ciudades chilenas a la luz de no regularizar las viviendas. Según el Catastro actualizado de Asentamientos Precarios que está elaborando el MINVU a partir del Censo de Población y Vivienda de 2011 existían a esa fecha 657 asentamientos precarios donde residían cerca de 37 mil familias.

En resumen, el mejoramiento del hábitat residencial debe realizarse acorde al dinamismo y progresividad característicos de su proceso de producción, lo cual permite concebir la idea de un mejoramiento coherente y ordenado, gradual y extensivo del mismo a lo largo del tiempo. Por lo mismo, el mejoramiento debe involucrar tanto la experiencia, el conocimiento y la capacidad de los agentes que intervienen en el proceso habitacional, como la necesaria correlación entre todas las variables y tópicos relevantes que permita una comprensión integral del fenómeno en toda su complejidad. Estas consideraciones se expresan en la definición sustentada por el Instituto de la Vivienda, para el cual el mejoramiento del hábitat residencial dice relación con "el conjunto de acciones orientadas a resolver fundamentalmente el déficit habitacional cualitativo relacionadas con aspectos socioculturales asociados al modo de vida de sus habitantes; aspectos físico constructivos y de diseño asociados a

asociados a la vivienda misma y a su entorno espacial; aspectos normativos y aspectos económicos –financieros asociados a la capacidad de la población para revertir una situación de deterioro en sus condiciones de habitabilidad" (INVI, 2005).

Un ejemplo claro es si hablamos del diseño de viviendas sociales nunca se ha pensado para ofrecer posibilidades de ampliación o mejoramiento según las necesidades del grupo familiar, considerando que, en los años 80, las viviendas básicas que se construían oscilaban alrededor de los 100 m2, contrastando con los menos de 60 m2 que consideraban las viviendas que se construyeron a partir de los años 90. Por lo mismo, actualmente las viviendas tienen todo tipo de ampliaciones informales, los riesgos de terremoto, incendio o multa municipal no frenan la necesidad urgente de más espacio. pues la gran mayoría de los beneficiarios "con techo" edifica algo adicional a través de ampliaciones, algo así tan grande como la vivienda original.

ASPECTOS DE NORMATIVA Y DISEÑO

En Chile, la planificación urbana legislativa a nivel nacional se rige a través de tres líneas de acción: La Ley General de Urbanismo y Construcción (L.G.U.C); la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O.G.U.C) y las Normas Técnicas.

1° Principios y bases: LGUC

Artículo 2° LGUC

Cuerpo legal que contiene los principios, atribuciones, potestades, facultades, responsabilidades, derechos, sanciones y demás normas que rigen a los organismos, funcionarios, profesionales y particulares en las acciones de planificación urbana, urbanización y las construcciones, que se desarrollen en todo el territorio de la nación. [2]

2° Disposiciones y Reglamentaciones: OGUC

Artículo 2° LGUC

Contiene las disposiciones reglamentarias de la ley, regula los procedimientos administrativos, el proceso de la planificación urbana, la urbanización de los terrenos, la construcción y los estándares técnicos de diseño y construcción exigibles en la urbanización y la construcción. [2]

3° Requisitos de Construcción: NORMAS TÉCNICAS

Artículo 2° LGUC

Contiene y definen las características técnicas de los proyectos, materiales y sistemas de construcción y urbanización, de acuerdo con los requisitos de obligatoriedad que establece la OGUC. [2]

Entre las entidades competentes, al Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) es el organismo del Estado encargado de la planificación urbana a nivel nacional. Le corresponderá proponer al presidente de la República las modificaciones que la LGUC requiera para velar por el desarrollo urbano, formulando políticas nacionales de vivienda para proteger a sectores desfavorables, favorecer el acceso a la vivienda, fomentar la construcción de asentamientos eficientes.

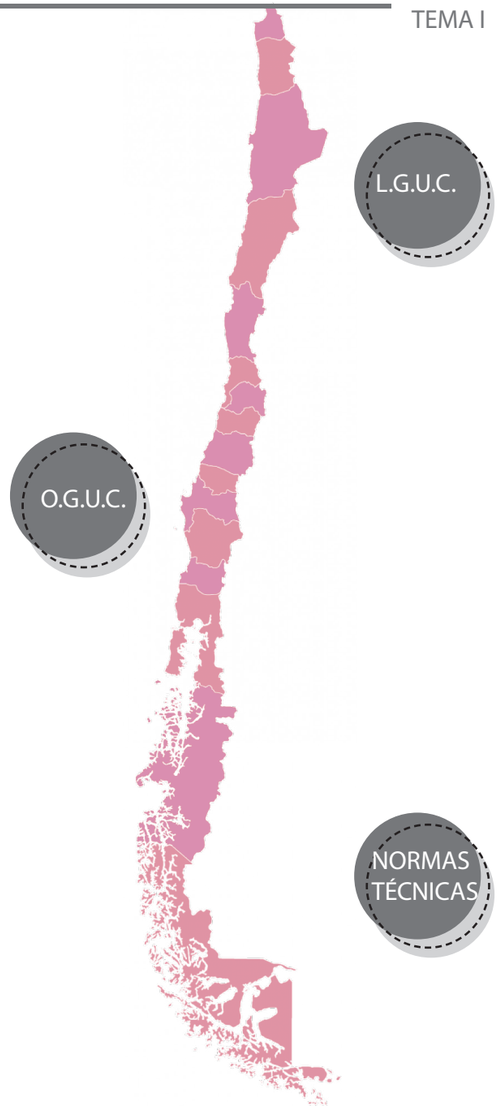
Con el propósito de hacer más eficiente la planificación urbana a nivel nacional, se establecen instrumentos de planificación de acuerdo con su escala territorial, reconociendo las semejanzas y particularidades de las unidades que lo componen.

1° Plan Regional de Desarrollo Urbano

Instrumento que tiene como objetivo orientar el proceso de planificación urbana y la gestión territorial, estableciendo directrices de orden económico, social y ambiental. Es regulado por la Secretaría Regional Ministerial de la Vivienda.

2° Plan Regulador Intercomunal (P.R.I) o del Plan Regulador Metropolitano (P.R.M)

Regula el desarrollo físico de dos o más comunas que, por sus relaciones espaciales y



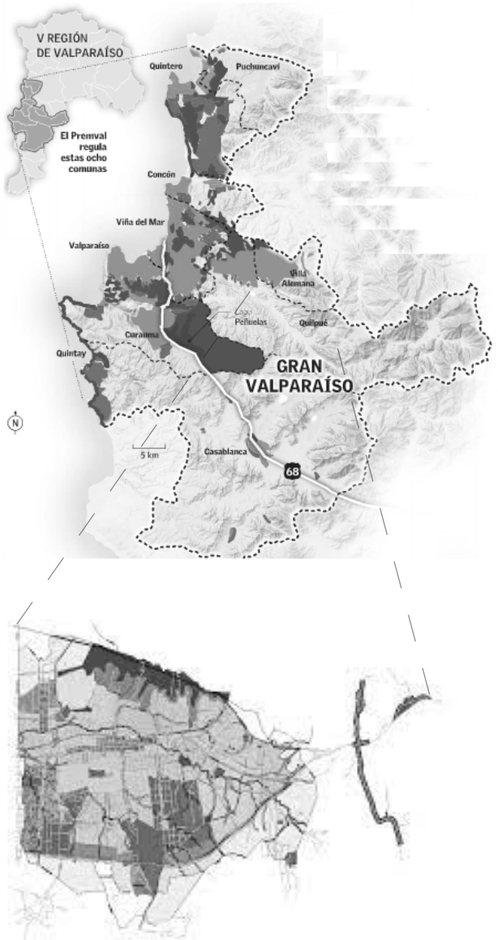
funcionales, constituyen una unidad, de modo de dar coherencia y un mejor aprovechamiento al territorio intercomunal. Compuestos por una memoria explicativa, su ordenanza y planos; instrumentos de organización territorial constituidos por un conjunto de normas y acciones para orientar y regular el desarrollo físico del área correspondiente y es ahí donde se declaran las zonas de riesgo, zonas de prevención natural y las zonas no edificables (Art 34° LGUC).

3° Plan Regulador Comunal (P.R.C)

A nivel comunal la planificación urbana se realizará por medio del Plan Regulador Comunal (P.R.C), el límite urbano y en las comunas que no exista dicho instrumento se podrá estudiar los Planes Seccionales que es una ordenanza local que fija las condiciones mínimas de uso de suelo, de edificación y trazado vial (Art. 2.1.15 O.G.U.C.); que se realiza en concordancia con las metas regionales de desarrollo económico-social.

Los entes reguladores y fiscalizadores que actúan a nivel regional y comunal son los municipios, dirección de Obras Municipales (D.O.M), el Gobierno Regional y Superintendencia que a través de la dirección de Desarrollo Urbano (D.D.U) imparten mediante circulares las instrucciones para la aplicación de la LGUC.

Para aclarar, son los municipios quienes les corresponden aplicar de la LGUC, OGUC, NCh y demás reglamentos, relacionadas con la planificación urbana, urbanización y construcción (Art. 5° LGUC) y la DOM quien se encarga de fiscalizar las obras de edificación que se ejecuten dentro de la comuna (Art.



142° LGUC). Por otro lado, los intendentes y gobernadores le corresponden supervigilar los bienes nacionales de uso público se conserven como tales, impedir su ocupación con otros fines y exigir su restitución (Art. 6° LGUC).

En resumen, según el Artículo 5.1.1 LGUC quien desee realizar una edificación, reconstruir, modificar, reparar, demoler, ejecutar obras menores un cambio de destino o modificar sus instalaciones interiores, deberá requerir permiso del director de Obras Municipales respectivo, pese a ellos muchas veces los problemas ligados al diseño tanto de las viviendas como de sus entornos no toman en cuenta las necesidades de las familias que llegarían a habitarlas, lo que motivaría la autoconstrucción fuera de norma en lo que se conoce como ampliaciones, con lo que las personas adecuarían sus hogares y ocuparían una mayor proporción de sus terrenos sin considerar el riesgo ante la posibilidad de sismos o incendios debido a la desregulación de las construcciones.

Las ampliaciones irregulares son una expresión física de una necesidad imperante de mayor superficie al interior de sus viviendas para generar más espacios ya sea por la llegada de nuevos integrantes o simplemente por la comodidad de sus habitantes para el día a día. La necesidad de mayor espacio para el desarrollo de la vida familiar y el hacinamiento que se produce en las viviendas ha derivado en un proceso irregular de ampliación de la vivienda, todo esto a pesar de las restricciones de diseño inicial y la normativa vigente, el proceso de autoconstrucción de la vivienda responde a la dinámica propia de los recursos de los que disponen las familias, sus posibilidades y necesidades en los distintos momentos del tiempo.

En general, la normativa es una variable que regula el diseño arquitectónico de modo de asegurar la calidad de éste. Es determinante considerarla desde un comienzo, debido a las grandes modificaciones que puede ejercer en el diseño, sin embargo, dentro de cada barrio es muy común ver gran cantidad de viviendas ampliadas de carácter irregular donde no se consideren las mínimas normas de construcción y dada a su precaria materialidad, arriesgan un riesgo estructural, porque únicamente son posibles ocupando los escasos espacios comunes, pasillos, veredas, estacionamientos, transformándose muchas veces en fuente de conflicto entre los vecinos.

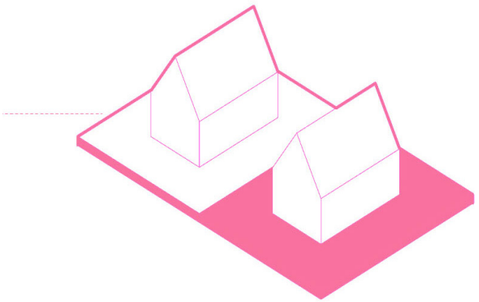
1. INCUMPLIMIENTOS DE NORMAS URBANÍSTICAS DE HABITABILIDAD

Al momento de iniciar un proyecto, se debe solicitar a la Dirección de Obras Municipales (DOM) de la comuna correspondiente, el Certificado de Informaciones Previas (CIP), con la dirección y el rol de avalúo de la propiedad. El documento, además de señalar la información necesaria para identificar el predio, indica todas las normas urbanísticas a las cuales se debe acoger, lo que permite canalizar y aplicar de forma más efectiva las disposiciones establecidas tanto en la OGUC como el Instrumento de Planificación Territorial pertinente; éstas son condiciones que varían de acuerdo a la zona urbana donde se emplaza dentro de la ciudad, y que tienen impacto en dos áreas: tanto en las condiciones de uso de suelo como en las de edificación.

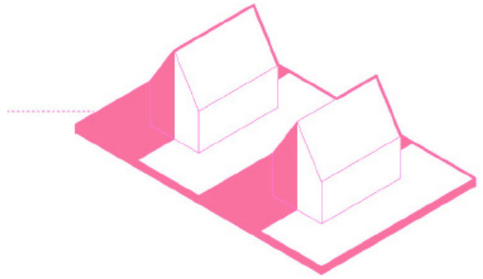
Los Instrumentos de planificación territorial definen los usos del suelo en cual se agrupan en seis: Residencial, Equipamiento, Actividades Productivas, Infraestructura, Espacio Público y Área Verde. Cuando se refieren uso de vivienda o habitacional se asimilarán al uso residencial, edificios de departamentos, casas o conjuntos habitacionales.

Para tener en claro a que nos estamos refiriendo se hablara de sistema de Agrupamiento de la edificación a la relación de emplazamiento a las construcciones vecinas, estas se podrán identificar como:

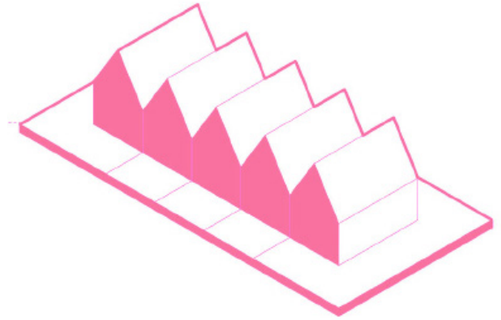
- Edificación Aislada: La separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que se determinen en el instrumento de planificación territorial o, en su defecto, las que establece la presente Ordenanza. [3]



- Edificación Pareada: la que corresponde a dos edificaciones emplazadas a partir de un deslinde común, manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo. Las fachadas no pareadas deberán cumplir con las normas previstas para la edificación aislada. [3]



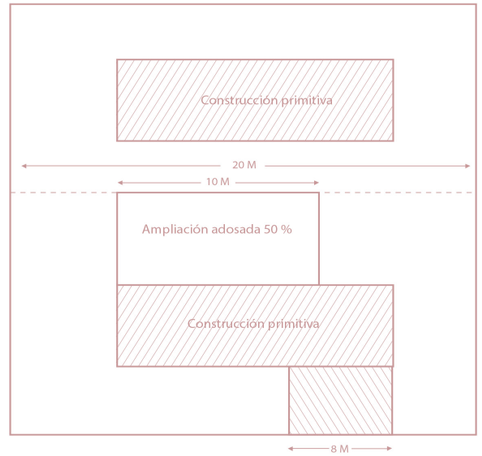
- Edificación Continua: La emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrente de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el instrumento de planificación territorial. [3]



A partir de la experiencia en práctica y lo observado en distintos casos en que se ha detectado la imposibilidad de obtener el permiso de edificación, los problemas más comunes en cual no es posible regularizar una vivienda dado a la autoconstrucción de ampliaciones por parte del propietario y el no haber contado con asesoría técnica de un profesional competente. Son las siguientes:

- Sobrepasar más del 40% de adosamiento

El concepto de adosamiento según el Art. 2.6.2 OGUC se entenderá a la edificación no subterránea que se ubica contigua a los deslindes. Si bien eso no es un impedimento para poder adquirir un permiso de edificación, si lo es cuando no se puede contar con la autorización notarial del predio vecino por sobrepasar la longitud del adosamiento un 40% de la longitud total del deslinde común con esa propiedad, esto depende de la convivencia que mantengan ambas partes ya que uno de los requisitos que podría impedir regularizar una ampliación es tener reclamaciones pendientes al momento de querer tramitar en la dirección de obras municipales o el juzgado de policía local.



- No se cumplen los distanciamientos

El concepto distanciamiento según el Art. 1.1.2 OGUC se entiende como distancia mínima horizontal entre el deslinde del predio y el punto más cercano de la edificación, sin contar los elementos de techumbre en volado, aleros, vigas, o jardineras. Para edificaciones o las partes aisladas de las edificaciones pareadas o edificación aisladas sobre la edificación continua, los vanos ubicados a una altura superior a la del muro de adosamiento y a su vez a menos de 1.8 metros respecto del piso que sirven deberán cumplir con los distanciamientos señalados en el siguiente cuadro según el Art. 2.6.3 OGUC.

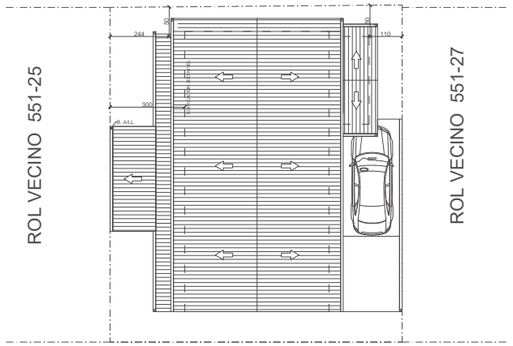
¿Una fachada con vano? Según el artículo 1.1.2 OGUC se refiere al paramento exterior de la edificación que incluye entrantes y salientes, tales como puertas, ventanas, bow-windows, balcones, terrazas, azoteas, logias, escaleras o pasillos exteriores.

Muchas veces no se cumple ya que el propietario no tiene el conocimiento de los distanciamientos definidos, por lo que es normal encontrarse con viviendas autoconstruidas con muros a menos de 1,40 metros del deslinde por lo que se consideran como muros adosados y no deben sobrepasar el 40% de la longitud total sino debe contar con autorización notarial del vecino o muros con vanos a menos de 3,00 metros tanto en el primer como en el segundo nivel en cual es imposible modificar constructivamente.





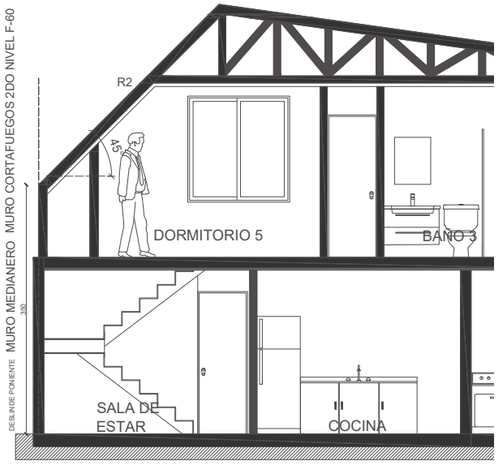




- Sobrepasar el máximo de altura permitido

La altura del adosamiento no debe sobrepasar los 3.5 metros cuando la edificación del predio vecino aprobado ante dirección de obras no sea de mayor altura a la que se solicita regularizar, a partir del deslinde común.

Para medir alturas se mide desde el nivel de terreno natural, pero hay caso en que nivel de los predios es inclinado, ahí la altura se debe medir desde el punto promedio de los extremos de la construcción que se adosa desde el nivel del terreno de suelo natural. O si los terrenos no se encontrasen en un mismo plano, la altura máxima permitida se mide desde el punto que se fija diferencia media de altura entre los predios.



- Incumplimiento de rasantes

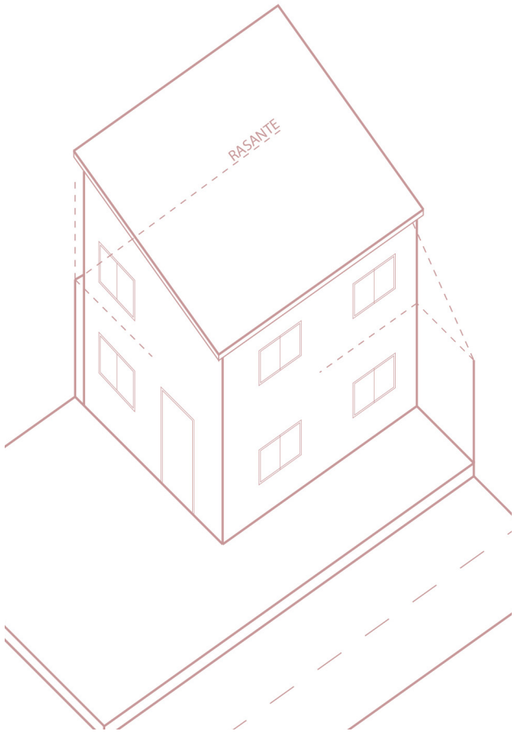
Ligado al concepto anterior con el fin de resguardar la habitabilidad de las edificaciones vecinas, el artículo 2.6.3, de la OGUC, especifica distanciamientos mínimos entre edificaciones (véase punto 2). Para construcciones en altura, esto queda mayoritariamente determinando por la rasante, plano inclinado que nace de límite de cada deslinde.

El concepto de altura de edificación según el Art. 1.1.2 OGUC se entiende como la distancia vertical, expresada en metros, entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo.

El concepto de rasante según el Art. 1.1.2 OGUC se entiende como la recta imaginaria que, mediante un determinado ángulo de inclinación, define la envolvente teórica dentro de la cual puede desarrollarse un proyecto de edificación

El problema más común al construir con más altura de lo permitido, se observa el caso de viviendas pareadas cuando se realizan ampliaciones o modificaciones sobre el sector pareado de la edificación para construir un segundo nivel y no esta inscrita dentro de la envolvente pues un adosamiento no debe inscribirse dentro de un ángulo no superior a los 45 grados sexagesimales aplicado desde la altura máxima del adosamiento permitida del deslinde común del muro medianero del vecino, así cuando se realiza la solicitud de permiso para una de las edificaciones pareadas existentes esta es rechazada por no cumplir las disposiciones contenidas en el Art. 2.6.2 OGUC.

Otro caso común es si bien cumplen con la altura de 3.5 metros del muro medianero, la altura de la ampliación del segundo nivel medido desde la cumbrera no se encuentra dentro de la rasante de 45°, lo cual no es posible sobrepasar.



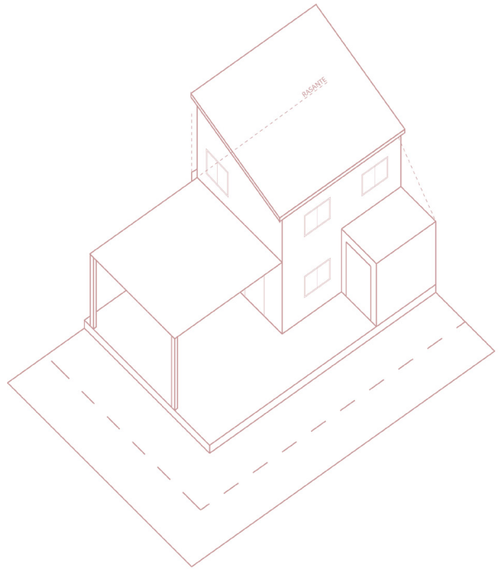
- Realizar edificaciones en Antejardín

Para comenzar según el Art. 1.1.2 OGUC define Línea de edificación como la señalada en el instrumento de planificación territorial, a partir de la cual se podrá levantar la edificación. Y Línea oficial la indicada en el plano del instrumento de planificación territorial, como deslinde entre propiedades particulares y bienes de uso público o entre bienes de uso público en un predio. El concepto de Antejardín se define como el área entre la línea oficial y la línea de edificación, regulada en el instrumento de planificación territorial.

En general hay que considerar que está prohibido construir en un antejardín salvo que un profesional les diga qué tipo de construcción se puede realizar como es el caso de acogerse al Art. 166 de OGUC o acogerse a la ley 20.989 (En cual se hablara en el tema II en la presente memoria). Por desconocimiento se realizan edificaciones en antejardín o a un distanciamiento menor según lo señalado en el Certificado de Informaciones Previas, los planes reguladores comunales no permiten las edificaciones en antejardín, es por eso por lo que imprescindible al momento de edificar saber la zonificación establecida en el plan Regulador Comunal porque existen disposiciones distintas de acuerdo con la comuna y la zona de edificación en que hacen imposible solicitar un permiso de edificación por ejemplo para un cobertizo adosado al deslinde o por solo techar el frente.

O tener un cuerpo saliente proyectado sobre el antejardín mayor a la prolongación permitida en el Plan Regulador que quede en voladizo porque si se pone pilares se produce otro error al generar mas superficie edificada sobre antejardín ya que no se permite. Véase en Art. 2.7.11 OGUC si es que no se establece una norma sobre cuerpo saliente, se autoriza hasta 2 metros de la línea de edificación sobre antejardines de 5 metros y más. Asimismo, se podrá autorizar cuerpos salientes hasta 1.2 metros de la línea de edificación sobre antejardines de menos de 5 metros.

Otro caso frecuente de mal uso de antejardín de una vivienda emplazada en sitio esquina al no respetar el distanciamiento de antejardín en dos de sus frentes ya que se construye en la parte lateral o tener un volumen saliente.



- Sobrepasar el coeficiente de ocupación de suelo y/o constructibilidad autorizada

Para la aplicación de cálculos de superficies según la DDU 110 se imparte instrucciones con diagramas y ejemplos para aplicar de forma correcta el cálculo de superficies según lo dispuesto en Art. 6.1.5 OGUC para el caso de viviendas económicas y Art. 5.1.11 OGUC.

Para la aplicación de coeficiente de ocupación de suelo y constructibilidad, la superficie edificada de una construcción comprenderá la suma de las siguientes superficies parciales:

1. Corresponde al 100% de la superficie edificado en caso de ser una superficie techada y lateralmente cerrada en forma total, se mide desde la cara exterior de los muros perimetrales incluyendo todos sus elementos, incluyendo escaleras de cada nivel. No se calculan las superficies de vacíos, ductos verticales y escaleras de evacuación.

2. Corresponde al 50% de la superficie edificada en caso de tener una superficie techada y lateralmente abierta, siempre que su profundidad no sea superior al frente abierto, debiendo considerar como superficie completa el área que sobrepase dicha profundidad. En otras palabras, lado “a” mayor o igual a lado “b”.

3. Corresponde al 50% de la superficie edificada en caso de tener una superficie lateralmente abierta con soportes verticales como por ejemplo un cobertizo.

4. Corresponde al 0% de superficie edificada, en el caso de tener una superficie edificada bajo un plano inclinados, si la altura paralela bajo el es de 1.60 metros.

5. Corresponde al 0% de superficie edificada, en el caso de tener cuerpos salientes, si su altura libre interior es menor 1,60 m, en caso contrario se computará la superficie horizontal de ellos.

6. Corresponde al 0% de superficie edificada, en el caso de tener una superficie cubierta con dos o más lados convergentes en volado, como por ejemplo las jardineras exteriores y los espacios cubiertos y abiertos del primer piso que sean de uso común.

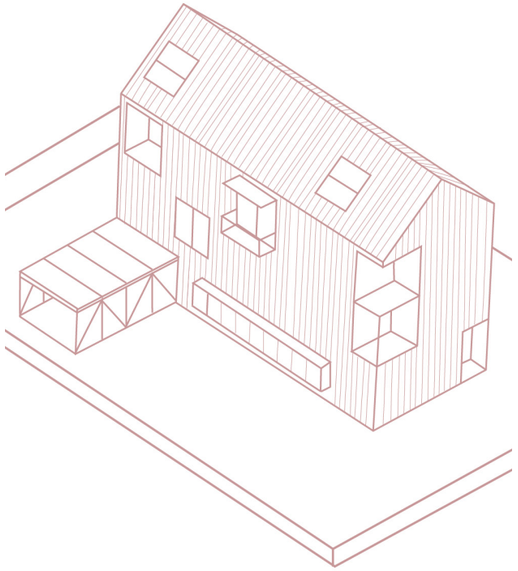
7. Corresponde al 0% de superficie edificada, en el caso de tener una superficie descubierta lateralmente abierta con soportes verticales.

A partir de lo establecido en el citado artículo 5.1.11. se pueden presentar combinaciones que contemplen más de un caso presentado anteriormente, como se grafica en algunos ejemplos.

1. En el caso que el frente abierto sea menor a la profundidad se debe considerar como superficie completa al área que sobrepase el equivalente al frente abierto.

2. Terrazas o balcones vacíos la su losa corresponden al 50% de superficie construida, techada y lateralmente abierta por un solo lado con una profundidad no superior al frente abierto.

3. Para espacios cubiertos por dos de sus lados con apoyos distanciamiento del eje de muro corresponde al 50% de la superficie construida.



Los planes reguladores Comunales indican para sus zonas habitacionales, los porcentajes de ocupación de suelo y los coeficientes de constructibilidad, sin embargo, por desconocimiento se suele sobrepasar la superficie construible de uno o ambos en el caso de ejecutar ampliaciones para dar solución a las necesidades de espacio del hogar. Para eso se debe tener claro los siguientes conceptos según el Art. 1.1.2 OGUC:

El coeficiente de ocupación de suelo se refiere al número que, multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados. El problema se da cuando sobrepasan la superficie construible del primer nivel.

El coeficiente de constructibilidad se refiere al número que, multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública fi ja máximo de metro cuadrados posibles de construir sobre el terreno. El problema se da cuando sobrepasan la superficie construible del total del terreno.

- Altura inferior a 2,30 metros para locales habitables

Para aclarar el siguiente error constructivo se hablará de local habitables y local no habitable según el 4.1.1 OGUC. Para edificaciones o partes de ellas destinadas a vivienda, hospedaje, oficinas y comercios se considerarán:

Locales habitables los destinados a la permanencia de personas tales como: dormitorios o habitaciones, comedores, salas de estar, oficinas, consultorios, salas de reunión y salas de venta.

Local no habitable los destinados al tránsito o estadía esporádica de personas, tales como cuarto de baño, cocinas, sala de vestir, lavaderos, vestíbulos, galerías o pasillos.



Este problema con más frecuencia se repite para los propietarios que autoconstruyen es cuando se construyen en sus espacios interiores en los locales habitables con una altura de piso a cielo en obra terminada menor al mínimo que está establecido en la normativa que es 2.30 metros, obra terminada se refiere a que ya están dispuestos los revestimientos finales tanto del cielo como el piso. En caso de existir vigas a la vista la altura mínima es 2.00 metros desde la viga a piso sin exceptuarse de la altura 2.30 metros de piso a cielo.

Si no se cumple lo dicho anteriormente sino se acoge a una ley especial como la ley 20.898 porque es un punto que no se puede solucionar fácilmente ya que en caso de que no se cumpla se debe modificar lo edificado original subiendo el techo.

- Locales habitables o baño sin ventanas

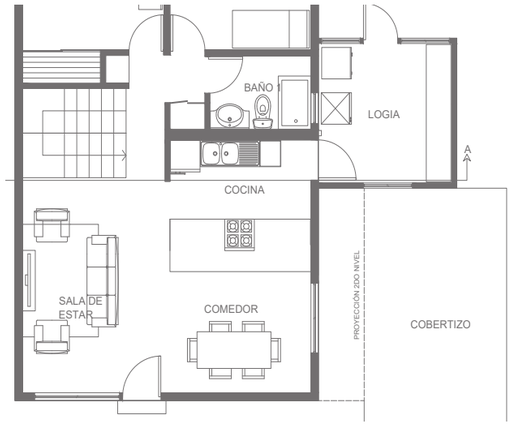
Otro caso que se presenta es proyectar una ampliación que afecte a un recinto de la vivienda existente, como por ejemplo en dormitorios, baños o salas de estudios por lo que se puede presentar como observación para aclarar dicha situación o dar solución al no poseer ventanas. Según las normas de habitabilidad es exigible que posean luz natural y una correcta ventilación para el caso de un recinto habitable con al menos una ventana, sin embargo, según el Art. 4.1.2 OGUC para los locales no habitables sin ventanas o con ventanas fijas deberán ventilarse a través de un local habitable, o bien contemplar algún sistema de renovación de aire para su ventilación.

No obstante, según el artículo 4.1.3. Los baños, cocinas y lavaderos, cuando no contemplen ventana al exterior que permita la renovación de aire, deberán ventilarse mediante un ducto, individual o colectivo, de sección libre no interrumpida de, al menos, 0,16 m2. Estos ductos serán exclusivos para ventilación, no podrán servir a baños y cocinas simultáneamente y deberán indicarse en los planos de planta de arquitectura y de estructura del proyecto.

La salida del ducto al exterior, salvo especificación distinta contemplada en el respectivo proyecto, deberá sobresalir al menos 1 m de la cubierta y situarse a una distancia libre no menor a 3 m de cualquier elemento que entorpezca la ventilación por dos o más de sus costados.

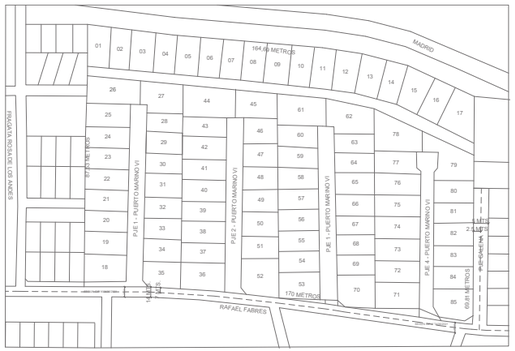
Según el artículo 4.1.4. La ventilación de locales habitables de carácter industrial o comercial, como tiendas, oficinas, talleres, bodegas y garajes, podrá efectuarse directamente hacia patios y vías particulares o públicas, o bien, por escotillas o linternas de techumbres por las cuales deberá el aire circular libremente sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas no será inferior a la duodécima parte del área del piso del local. La ventilación de tales recintos puede efectuarse también por medios mecánicos que funcionen sin interrupción y satisfactoriamente durante las horas de trabajo.

Los locales comerciales que tengan accesos por galerías comerciales techadas y que no cuenten con ventilación directa al exterior, deberán ventilarse mediante conductos (shafts) de sección no inferior a 0.20 m2. Cuando estos locales se destinen a preparación y venta de alimentos, reparaciones (eléctricas, ópticas, calzados), talleres fotográficos, lavasecos u otros usos que produzcan olores o emanaciones, dicha ventilación deberá activarse por medios mecánicos durante las horas de trabajo.



- Incumplir reglamento de copropiedad

A menos que el reglamento de copropiedad permita expresamente ampliaciones sin la autorización de copropietarios, cualquier ampliación realizada en un régimen de copropiedad debe contar con la autorización notarial de la asamblea de copropietarios, lo que hace que el proceso de retrase si es que no existe el quorum requerido por la ley de copropiedad inmobiliaria que so bastante altos y difíciles de conseguir.



CONSTRUIR EN ÁREA DE RIESGO



La relación entre los asentamientos irregulares ubicadas en áreas de alto riesgo o protección es más común de lo que parece, lo más probable es que sean vulnerables ante amenazas naturales como terremotos, lluvias, huracanes e inundaciones.

Uno de los requisitos para poder regularizar una vivienda es no estar emplazadas en áreas de riesgo o protección, en terrenos declarados de utilidad pública o en bienes nacionales de uso público (como calles, plazas, veredas o puentes). Si son de áreas urbanas, deberán estar ubicadas en suelo que admita el uso residencial.

Para poder saber si cumple el Certificado de Informaciones Previas, emitido por la Dirección de Obras Municipal, informa las limitaciones que podrían afectar a la edificación en ese predio, de acuerdo con las normas urbanas procedente del instrumento de planificación (como los planes reguladores) que se aplica en esa zona.

En atención a lo definido en el artículo 2.1.17. de la OGUC, las zonas restringidas se individualizan entre áreas de riesgo o zonas no edificables. El primero se refiere a aquellos suelos en los cuales se limita determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales, en base a las siguientes características:

- - Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a maremotos o tsunamis, a la proximidad de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos.
- Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.
- Zonas con peligro de ser afectadas por actividad volcánica, ríos de lava o fallas geológicas.
- Zonas o terrenos con riesgos generados por la actividad o intervención humana.

De acuerdo a lo anterior, el PRC, previo estudio fundado, determinará las áreas de riesgo, y corresponderá definir las normas urbanísticas aplicables a los proyectos una vez que se cumplan los requisitos establecidos en la O.G.U.C. El segundo termino referido a zonas no edificables se refiere a aquellos terrenos que por su emplazamiento y por su especial naturaleza no son susceptibles de edificación, solo aceptándose la ubicación de actividades que sean transitorias.

Si es que no se cumple existen ocasiones en que las ampliaciones se rechazan porque el inmueble se ubica al borde de ríos y esteros o bien en quebradas, por ejemplo, vivir en los cerros de Valparaíso, se deben considerar los riesgos que presenta la consolidación informal de las quebradas donde anteriormente eran cursos de agua por peligro a derrumbes que llevan consigo viviendas autoconstruidas.

ACONDICIONAMIENTO TÉRMICO ¿POBREZA ENERGÉTICA?



Nuestro pais es uno de los paises más largos del mundo y por ello tiene una amplia variedad de condiciones climáticas, lo cual implica que la forma de aislar la vivienda construida dependerá de la zona en que se encuentre.

La eficiencia energética es un tema que cada día adquiere mayor relevancia en las construcciones pues hasta el año 2000 las ordenanzas no contemplaban ninguna medida de acondicionamiento térmico, sin embargo, desde ese año se exige aislar térmicamente las techumbres y a partir del año 2007 se exige aislar la envolvente completa, y así se va aumentado en exigencias puesto que en el año 2013 el MINVU y el Ministerio de energía dispusieron la certificación voluntarias para la construcción de viviendas nuevas para luego ser prontamente obligatorias.

Las ampliaciones autoconstruidas no siempre cumplen con los estándares de seguridad adecuados debido a la mala calidad de la envolvente térmica constructiva puesto que ante la necesidad de más espacio se construye de manera precaria, con los escasos materiales disponibles, o no se cuenta con el conocimiento técnico suficiente para crear una envolvente eficiente, lo que acarrea una problemática de consumo de energía, por poseer un bajo rendimiento energético provocando un excesivo consumo energético para conservar el confort térmico interior ya que no se permite mantener los rangos adecuados de temperatura interior, lo que se traduce a una carga económica significativa asociada a la compra de combustible accesible y por ende de mala calidad lo que deriva a la contaminación que afecta a la salud de las personas especialmente al grupo más vulnerable de tercera edad y niños.

Se estima que a nivel país un 66.2% de los hogares presentan problemas de eficiencia energética en la vivienda (RedPE, 2019a). Por ejemplo, en Valdivia se estima que el 85% de las viviendas se construyeron antes del año 2007, por lo que no se asegura un estándar térmico mínimo, como el establecido en el año 2007, que regula las características térmicas de la envolvente de la vivienda, estableciendo valores de transmitancia térmica para paredes, pisos, techos y ventanas.

No colocar aislante térmico o insuficiente según el mínimo reglamentado que se requiere genera una pérdida de la eficacia de poder mantener la temperatura controlada y condiciones de humedad un sistema de aire acondicionado, este error implicara intervenir los muros, los techos o la estructura en general sacando los revestimientos quitar el aislante si es que hubiera o colocar el aislante al interior. También provocado por la falta de aislamiento térmico por perdidas que se producen por las ventanas o aberturas ya que son los elementos más débiles de las fachadas a nivel térmico.

También las que afecta a las instalaciones que arroja la problemática de corrección al no estar involucrado un sistema de aislado para el conjunto de red de tuberías de agua fría o caliente que trasladan fluidos a temperaturas de nieles extremos por sufrir el ducto una excesiva condensación, siendo más fácil que se disponga de la temperatura de agua que se necesita sin que se produzca un derroche energético.

ASPECTO ESTRUCTURAL: ESTÁNDAR MÍNIMO DE SEGURIDAD



La informalidad en el sector de la construcción resulta muy peligrosa para las familias que edifican con materiales inadecuados, es importante respetar los estándares de calidad no solo en los materiales que se utilizan, sino que también en su correcto uso. Las familias suelen iniciar sus construcciones en la que las autoridades encargadas no se dan cuenta de que se está construyendo dado a la informalidad laboral que se mantiene en este sector de la construcción y no se siguen los parámetros reglamentados.

Los sistemas estructurales para viviendas son muy variados como hormigón armado, albañilería de adobe, albañilería de bloques de hormigón, panel de madera, albañilería, Steel framing, etc. varían tanto por los materiales empleados como por las técnicas constructivas aplicadas, dependiendo de los recursos disponibles, de aspectos reglamentarios, de las prácticas usuales de cada región, etc.

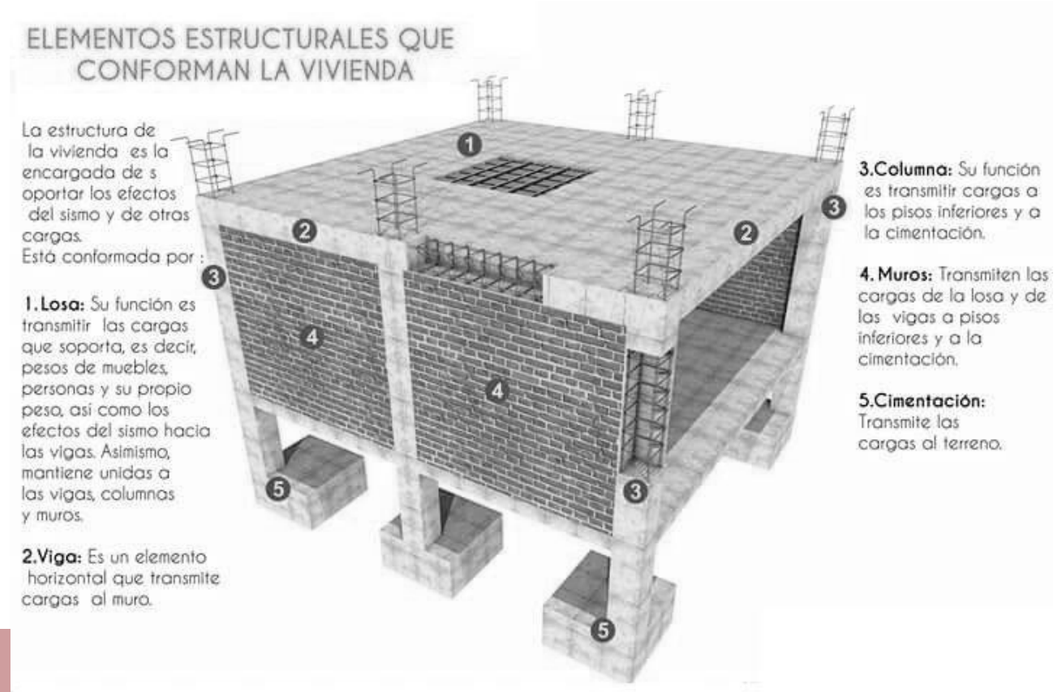
Al utilizar materiales inadecuados que no cuentan con certificados de calidad o no emplear mezclas en sus proporciones adecuadas o construir con las medidas erróneas, puede conllevar a derrumbes o accidentes. Tanto en el aspecto de material que se debe utilizar para garantizar la calidad de la obra como contar con un profesional calificado para desempeñar dicha función y cumplir las normas y reglamentos establecidos para no tener un impacto negativo en la obra de construcción.

El problema de la ilegalidad no es nada nuevo, este es uno de los problemas con más relevancia ya que en muchos de los casos las personas no cuentan con recursos ni con la experiencia para diseñar su ampliación de vivienda y edificar con la técnica permita gozar de seguridad al momento de existir un desastre natural como un sismo o alguna otra emergencia, lo cual los hacen viviendas altamente vulnerables, lo que quiere decir que a cualquier movimiento telúrico se pueden producir grandes daños en la estructura sin quitar de lado el derrumbe de la misma.

Una vivienda informal, conlleva a malas prácticas, como tener cimientos defectuosos, la pésima calidad de cemento o mezcla, mal uso de los fierros en las columnas e instalar erróneamente las instalaciones eléctricas y redes sanitarias, construir en laderas de los cerros, todas estas malas prácticas pueden ocasionar derrumbes y accidentes. Por ende, tarde o temprano la construido va a presentar

desperfectos, ya sea por fallas estructurales o funcionales.

Una modificación estructural ya sea en una ampliación puede llegar a causar hasta colapsos en esa estructura si no se consulta con un profesional que además según la tipología de material a emplear en la construcción, la municipalidad exigirá al querer regularizar un cálculo estructural previo. Al querer ganar más superficies al quitar muros, pilares, vigas o hasta una modificación como abrir vanos para incluir una puerta en el muro o mas grande como incluir un segundo nivel en la vivienda se debe considerar las cargas (peso propio, carga útil y sismo) que por desconocimiento de una persona común no lo haría y la resistencia de la estructura no aguantaría al estar sacando



elementos o sobrecargándolo.

El diseño correcto de las fundaciones requiere conocer de las características mecánicas del terreno, razón por la cual es necesario realizar estudios geotécnicos o bien utilizar información confiable ya disponible en la zona de construcción.

Cuando se habla de malas prácticas constructivas hay que pensarlo desde dos perspectivas, una es la parte estructural y otra desde la habitabilidad de la vivienda. El primero está directamente relacionado con el incumplimiento de los requisitos mínimos que garanticen la seguridad de la vivienda para proteger la vida humana, por lo que es muy importante que la vivienda tenga una forma lo más simétrica posible tanto en planta y fachada como en las paredes de acuerdo con el diseño del espacio. También es importante construir sobre el primer nivel las paredes del segundo nivel para aumentar la estabilidad de la estructura. Así mismo verificar que el largo de la casa no fuera más de tres veces el ancho por temas de luces del material en losas.

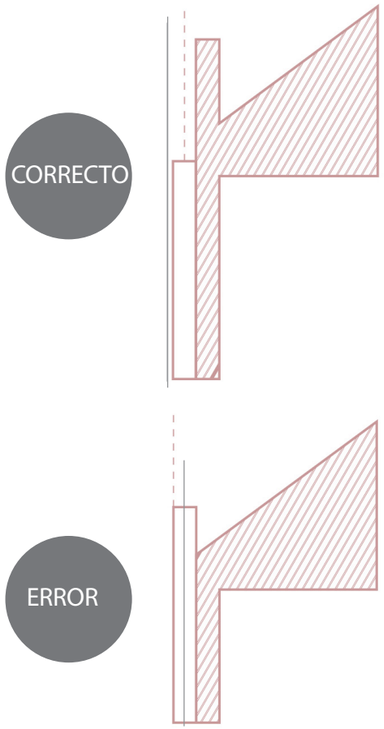
Finalmente, las malas prácticas relacionadas con la habitabilidad en términos constructivos toman en cuenta los errores técnicos constructivos de las viviendas que interfieren y limitan la calidad de su diseño y acabados, que luego determinan el nivel de hacinamiento y salud de los residentes del hogar. No quedas más decir que comprender la importancia de construir adecuadamente el espacio interior de una casa incide en el comportamiento de los ocupantes para un mejor desarrollo físico, biológico, psicológico y social, y por tanto se relaciona con el concepto de calidad de vida.

La calidad, apariencia y comportamiento de los materiales que son expuestos al fuego, está determinado por sus características de fabricación y la materia prima que se utilice. Según se indica en la Ordenanza General en el artículo 4.3.2 "Las características de comportamiento al fuego de los materiales de construcción deberán acreditarse mediante el certificado de ensaye correspondiente emitido por alguna Institución Oficial de Control Técnico de Calidad de los Materiales". La resistencia al fuego de los materiales tiene como finalidad asegurar y garantizar la estabilidad de un edificio durante un tiempo determinado para permitir una mejor evacuación o restringir al mínimo los daños en el edificio.

No confundir muro medianero con muro de adosamiento, si bien ambos se construyen en el deslinde la forma de construcción es distinta al ser un muro compartido entre los dos predios con un 50% para cada lado, no así el muro de adosamiento que se construye en un solo predio por lo tanto una sola persona es propietaria de ese muro.

No todas las construcciones están obligadas al momento de regularizar el contar con muros cortafuegos, sin embargo, para el caso de edificaciones residenciales del tipo pareadas o adosadas al medianero, la resistencia al fuego de muro de adosamiento según el Art. 4.3.3 OGUC, es exigible que cuente con una resistencia al fuego no sea menor a F-60, si es otro destino de necesita uno mayor y con altura mínima de 2 metros, en cual en edificaciones contiguas o adosadas al deslinde del muro medianero debe ser continuo, llegar hasta la cubierta del cuerpo adosado o del predio vecino, además de contemplar con una

contemplar con una solución de evacuación de aguas lluvias que no debe afectar el predios vecino y al ser un muro exterior debe proveer aislación térmica a la vivienda dependiendo de la zona térmica en que se encuentre, en ese caso la pandereta no cuenta como muro de adosamiento por no garantizar una resistencia al fuego de 60 minutos.



Igualmente, según el Art. 4.3.3 OGUC para otros destinos hay que fijarse en el diseño de un muro cortafuegos para dar cumplimientos a las normas de seguridad contra incendios en una edificación que actúa como un sistema pasivo que retarda el avance del fuego de su propagación del mismo y de una edificación a otra. El problema es que no cuentan con las medidas de prolongación exigible de resistencia al fuego y no cuentan con el mínimo de resistencia al fuego requerido por la OGUC, en cual deberán prolongarse 0.50 metros mas arriba de la cubierta del techo mas alto y 0.20 metros hacia delante de los techos saledizos, aleros u otros elementos combustibles.

La resistencia al fuego se refiere a la cualidad de un elemento de construcción de soportar las condiciones de un incendio estándar, sin deterioro importante de su capacidad funcional medido por el tiempo en minutos durante el cual el elemento conserva su estabilidad mecánica, estanqueidad a las llamas, el aislamiento térmico y la no emisión de gases inflamables, el mínimo requerido va a depender del destino o uso de suelo de la edificación, de la superficie del edificio, cantidad de pisos y de la cantidad de ocupantes, varia desde un F-120 hasta un F-180 según lo requerido por la OGUC, con el fin que colapsen muros de carga, vigas y columnas que pone en peligro a las personas que se encuentran en el lugar o las estructuras aledañas.

También al ampliar ya sea un recinto o un segundo nivel implicaría una instalación eléctrica, de gas o de agua y alcantarillado por lo que si se realizar mas de lo que podría generar un mal funcionamiento del sistema poniendo en riesgo la seguridad de los residentes de la vivienda, como son por ejemplo los siniestros por cortocircuito por un calentamiento de los cables, en cual al regularizar el profesional competente se tendrá que fijar si cumple o no.

SANCIONES POR INFLIGIR LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

Según el inciso 1° del artículo 20 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC):

"Toda infracción a las disposiciones de esta ley, a su ordenanza general y los instrumentos de planificación territorial que se apliquen en las respectivas comunas, será sancionada con multa, a beneficio municipal, no inferior a un 0,5% ni superior al 20% del presupuesto de la obra, a que se refiere el artículo 126 de la presente ley. En caso de no existir presupuesto, el juez podrá disponer la tasación de la obra por parte de un perito o aplicar una multa que no será inferior a una ni superior a cien unidades tributarias mensuales". (Art. 20, Ley General

Algunos ejemplos que se consideran como infracciones a las normativas son los siguiente:

- Así se considerará inflaciones a la normativa la ejecución de cualquier obra de construcción en tenga incumplimiento con las disposiciones de la OGUC.

- Ejecutar tanto una ampliación como obra nueva sin el permiso otorgado por la DOM.
- Adulterar planos, especificaciones técnicas y demás documentos respecto a la obra, aprobados por la DOM anteriormente.
- Incumplir las instrucciones o resoluciones emitidas por la DOM por parte del propietario o cualquier otro profesional competente.
- Negar el acceso a los funcionarios de DOM como el revisor o inspector técnico a las obras en construcción.
- Si se cambia el destino de la edificación sin permiso.
- A de ser necesario, la falta de un revisor de proyecto de cálculo estructural.
- En caso de recepción en caso de obras nuevas o menores, disponer de Libro de Obras sin que este se adulte u omisión de firmas en las instrucciones y observaciones.

Por lo que no se debe perder de vista que la existencia de obras no regularizadas de una ampliación o construcción de vivienda puede devenir en múltiples consecuencias para su propietario si es que no se cuenta con los permisos de edificación o su recepción final correspondiente, para eso se presentarán las consecuencias is para poder evaluar los riesgos a los que se verán enfrentados:

a) Como leímos anteriormente el que transgrede las normas podrá ser sancionado con una multa no inferior al 0,5% o al 20% del presupuesto de obra previsto en el artículo 126 de la LGUC, en beneficio del municipio. Si no hay presupuesto, el juez de policía local puede ordenar una tasación o imponer una multa de 1 a 100 UTM según el artículo 20 LGUC.

b) Según el Artículo 20 y 148 de OGUC, el alcalde podrá ordenar la demolición de las obras si éstas se ejecutan sin la previa obtención del permiso de edificación y sin haberse otorgado la recepción final del mismo.

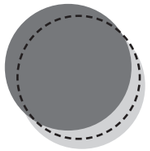
c) Según el artículo 5.1.21 OGUC, si las obras se están ejecutando sin el permiso correspondiente, el director de obras municipales podrá ordenar la paralización de las obras.

d) Según el artículo 133 de la LGUC, dispone que las construcciones realizadas sin un permiso de construcción previa estarán sujetas a una multa equivalente al 50% del derecho municipal al momento de solicitar el propietario regularizar su situación. Sumado a eso, se establece que, si el infractor no normaliza la situación, el Director Municipal puede presentar en cualquier momento una denuncia ante el Juez de Policía Local para la aplicación de la citada multa por infracción y que además los infractores podrán ser condenados al pago del valor del derecho correspondiente a la edificación construida sin permiso con un recargo municipal del 100%.

e) Todos los inmuebles se encuentran afectas al cobro del impuesto territorial, cuyo valor se actualiza de acuerdo con la edificación o construcción de cada inmueble. Pues bien, si no se informa una ampliación o modificación realizada a la propiedad, el Servicio de Impuestos internos procederá con los cobros atrasados, de forma retroactiva.

Según el artículo 19 de la Ley número 17.235 sobre Impuesto Territorial, esta cobranza suplementada corresponderá a las diferencias de contribuciones, provenientes de las modificaciones que implican un mayor impuesto que el que figura en los roles semestrales de un inmueble y podrán realizarse retroactivamente, hasta por un período de tres años.





CONCLUSIÓN

TEMA I

Al finalizar este primer tema sobre los "Problemas que se generan al construir sin permisos de edificación", se concluye que la construcción informal son una manifestación territorial de requerimientos habitacionales para las familias que mediante la autoconstrucción se las ingenian como pueden en términos de capacidad constructiva y recursos, para aumentar la superficie de sus viviendas resultando en ampliaciones hechizas, resultando muchas veces en construcciones precarias que atentan contra la seguridad de los residentes puesto que no cumplen con estándares mínimos de seguridad y nivel de resistencia que presente en el futuro esa edificación.

Considerando que la ampliación no reemplaza la precariedad asociada a otras tipologías habitacionales, sino que más bien convive y devela nuevas aristas, hay que darle importancia las ampliaciones autoconstruidas ya que muchas veces ocupa espacios de manera informal para dar solución a sus necesidades de espacio y no dan cumplimiento a los aspectos de normativa y diseño.

Es importante leer la normativa local ya que cada zona tiene sus propios conjuntos de reglas y estándares, en donde la normativa es una variable que restringe el diseño arquitectónico de modo de asegurar la calidad de éste y es determinante considerarla desde un comienzo, debido a las grandes modificaciones que puede ejercer en el diseño, por ejemplo, muchas veces se construye algo adicional siendo casi tan grande como la vivienda original en donde ampliaciones pasan a ocupar antejardines, pasajes y espacios comunes, o se manifiestan como recintos adosados a las fachadas, apoyados en delgados pilares.

En general, tienen problemáticas al dar soluciones precarias en superficie y acabados, carente de arquitectura, elementos estructurales, aspectos térmicos, protección al fuego y acústicas. Además de su pobre estructura, debido al carácter de los materiales con que fueron construidas, estas ampliaciones presentan enormes deficiencias en su eficiencia energética. Las que son producidas por la falta de aislación y las múltiples filtraciones que sufren estas edificaciones. Esta condición impide alcanzar un adecuado confort térmico al interior de estos espacios añadidos a la vivienda, e incluso, empeora la condición de la vivienda original, que ya de por sí misma, no posee estándares de eficiencia energética adecuados.

El riesgo está aún más presente si es que se construyen en áreas de riesgo o zonas no edificables como en quebradas, zonas costeras entre ellos dunas, humedales o ríos, ya que estamos dependiendo de la naturaleza, lo que corresponde diseñar estructuras que respondan a las condiciones de resistencia y mitigación de los efectos y a otro que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones obligando a diseñaren función a ella.

No es necesario correr el riego de sanciones por construir sin un permiso de edificación previo, las cuales van desde el cobro de una multa hasta, incluso, la orden de demolición y paralización de obras, entre otras.

El objetivo es poner en manifiesto que una de las claves para mejorar las condiciones de la ampliación de vivienda es mitigar las malas prácticas constructivas y que las personas comprendan que la vivienda es un elemento esencial para los procesos de la estima personal, familiar y social, además que la calidad de la habitabilidad.

REGULARIZACIÓN DE VIVIENDA EN CHILE, CUANDO SE CONSTRUYE SIN ARQUITECTOS

AMPLIACIONES HECHIZAS EN CHILE, LA NECESIDAD DE REGULARIZAR

01
¿Construir primero y regularizar después? ¿Qué pasa si no regularizo mi propiedad?.

02
Ley N° 20898 o "ley del mono" para regularizar viviendas de autoconstrucción.

03
Ampliación de Vivienda Social

¿CONSTRUIR PRIMERO Y REGULARIZAR DESPUÉS?, ¿QUÉ PASA SI NO REGULARIZO MI PROPIEDAD?

Según Artículo 5.1.1. de Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Para construir, reconstruir, reparar, alterar, ampliar o demoler un edificio, o ejecutar obras menores, se deberá solicitar permiso del director de Obras Municipales respectivo.

La regularización del inmueble se realiza cuando se ha construido una ampliación o una vivienda desde cero sin gestionar ninguna clase de permiso, en cual se expone a multas, paralización de obras o incluso demolición dependiendo de la gravedad del caso como los mencionados anteriormente, ya que se suele creer que toda construcción puede ser regularizada, sin embargo, un porcentaje significativo en sus condiciones actuales no puede llegar a serlo, por no cumplir la normativa ni la reglamentación exigida.

Sin duda, saber cómo regularizar una ampliación y hacer el trámite antes de iniciar la obra te dará más tranquilidad. Es mucho más simple modificar un plano que una obra de construcción ya ejecutada. De esta manera, evitarás sanciones o perder tiempo y dinero en reformas que no son viables, dentro de las razones que conlleva formalizar la regularización de una propiedad o ampliación para el propietario, están:



1. Permite dejar en regla su edificación ante organismos como la Municipalidad, C.B.R. y S.I.I.
2. Tener acceso a créditos en bancos u organismos estatales.
3. Mayor plusvalía en caso de venta, hipoteca o Avalúo Fiscal.
4. Negociar a mejor precio el valor por m² construido regularizado.
5. Seguridad jurídica de ser legalmente propietario.
6. Evitar burocracia o retraso en los derechos de la Posesión Efectiva o Herencia.
7. Poder optar a Subsidios
8. Aprovechar una gestión rápida y menor pago.

1. PERMITE DEJAR EN REGLA SU EDIFICACIÓN ANTE ORGANISMOS COMO LA MUNICIPALIDAD, CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES, Y EL SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS.

Al tener la construcción regularizada, esta queda completamente amparada bajo la ley, evitándose tener miedo de que ningún vecino podrá hacer reparos de la vivienda, ya que esta se encontrará bajo normativa vigente, por una denuncia de vecino o de ser fiscalizado por el municipio, conservador de bienes raíces o servicios de impuestos internos. Sin posibilidad de aplicación de multas por parte del juez de policía local, recargo de derechos municipales, correr el riesgo de clausura de negocio, modificaciones y hasta demoliciones forzadas para el propietario.

2. TENER ACCESO A CRÉDITOS EN BANCOS U ORGANISMOS ESTATALES.

La existencia de construcciones u obras no regularizadas podría traer más de algún problema o inconveniente para la realización de operaciones con Bancos o Instituciones Financieras, en cual podrían rechazar la solicitud de créditos o mutuos hipotecarios u otro tipo de financiamiento respecto de dichos inmuebles, o bien, aprobarlos sólo hasta el monto de las construcciones regularizadas. Lo mismo puede suceder respecto a la estipulación de tales inmuebles como garantía. En consecuencia, la falta de regularización de obras nuevas o menores podría incluso significar la pérdida de la venta o la compra, según corresponda, desestimando una oportunidad de negocio.

Por ejemplo, para la persona que valla a comprar una vivienda usada con subsidio habitacional y que haya tenido ampliaciones hechas por el propietario actual, debe tener presente que la casa debe estar debidamente regularizada, ya que es un requisito esencial para el proceso de compraventa de inmuebles,. financiamiento hipotecario o subsidio.



3. MAYOR PLUSVALÍA EN CASO DE VENTA, HIPOTECA O AVALÚO FISCAL.

Al regularizar una propiedad, el inmueble regularizado adquiere un valor significativo, mayor plusvalía en caso de venta, hipoteca o Avalúo Fiscal, ya que sin los títulos solo se transfieren los derechos eventualmente se tengan, los que tienen un valor mínimo.

Si es que estuviese regularizada el tasador de la vivienda asignado por la institución bancaria que otorga el crédito hipotecario, tiene la responsabilidad de establecer el valor referencial de la vivienda, ingresará la cantidad total de metros cuadrados construidos en el informe de tasación, lo que permitirá negociar un precio real de venta, una hipoteca, crédito o avalúo fiscal sin pérdida de la inversión realizada en construcción. Con la tasación se analizan distintos antecedentes de la propiedad para obtener su valor comercial: como la superficie, la ubicación del inmueble, antigüedad, características del sector (cercanía a colegios, locomoción, accesibilidad) y aspectos físicos de la propiedad tales como tipo y calidad de terminaciones, estado de los materiales con el que está construida, calidad del diseño, equipamiento, entre otros. Los criterios en que se fundamenta esta evaluación están determinados por las Normas Internacionales de Valoración (International Valuation Standards).

4. NEGOCIAR A MEJOR PRECIO EL VALOR POR M^2 CONSTRUIDO REGULARIZADO.

Entonces, es posible identificar una serie de ventajas que se manifiestan a favor del propietario de un bien raíz cuando este se encuentra en regla con la legislación vigente. Pues, por ejemplo, no es menor la circunstancia de que el dueño pueda vender el inmueble a un precio que se encuentre de acuerdo a los valores que se transan en el mercado inmobiliario, o que las reformas, modificaciones y ampliaciones que se realicen sobre la misma repercutan positivamente en su valorización aumentando considerablemente el precio de venta y por consiguiente el margen de beneficio económico resultante. La seguridad y certeza con la que cuenta el propietario al conocer de antemano la valorización aproximada por metro cuadrado de su bien raíz también es otra de las ventajas que saltan a la vista cuando se trata de mantener regularizada la propiedad.



Cuando se habla de expropiación por parte del Estado, entendiendo esta como aquel acto jurídico administrativo material que en virtud de una ley general o especial fundada en razones de utilidad o necesidad pública, priva a una persona de su derecho de propiedad sobre un bien determinado, adquiriéndolo para sí mismo, previa indemnización. Podemos ver que los organismos públicos y personas jurídicas de derecho público facultadas para ejecutar esta expropiación como lo son el Ministerio de Obras Públicas (MOP), el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo (MINVU) y la Municipalidad respectiva, para los efectos de determinar el monto indemnizatorio mediante peritajes destinados al efecto, toman en consideración entre otras cosas, el valor comercial de la propiedad, el estado de los pagos del impuesto territorial y el avalúo fiscal determinado por el Servicio de Impuestos Internos tasación que es realizada principalmente en virtud de la información brindada por cada municipalidad, razón por

la que un bien raíz no regularizado implicaría en la practica una disminución de monto a indemnizar por parte del Estado.

5. SEGURIDAD JURÍDICA DE SER LEGALMENTE PROPIETARIO.

Al tener la propiedad formalizada el propietario y su familia adquieren la seguridad jurídica de ser legalmente propietarios del inmueble regularizado al asegurarse que en el proceso es legal, que existe un respaldo jurídico en cuanto a la propiedad y que todo está en orden de que acredita la propiedad legal del bien, así se protege de terceros que con alguna argucia ilegal pretendan adueñarse de tu propiedad si es que existiese la posibilidad de arrendar y vender ajustado a derecho (seguridad jurídica)

El incentivo a la inversión al ser propietario, el poblador se preocupa por mejorar las condiciones de su vivienda ya que se considera como propio, de los servicios públicos y de su vecindario, potenciar las alternativas de comercialización, generando con ello efectos positivos en la movilidad habitacional.

6. EVITAR BUROCRACIA O RETRASO EN LOS DERECHOS DE LA POSESIÓN EFECTIVA O HERENCIA.

Quienes regularicen su propiedad y obtengan su título de dominio tendrán todos los beneficios que implica ser dueño de un bien inmueble con la posibilidad de dejar a herederos el bien raíz en caso de fallecimiento. Ya que a la persona se le reconoce la calidad de poseedor regular para adquirir el dominio del inmueble al inscribir el título de dominio en el Conservador de Bienes Raíces.

Cuando una persona fallece, deja bienes; bienes de los cuales sus herederos deben hacer “posesión”, sean muebles o inmuebles; pero en este último aspecto, el trámite aquella toma vital importancia. Allí se detallan todos y cada uno los bienes, derechos y obligaciones que componen la herencia de la persona fallecida y su valoración.

7. PODER OPTAR A SUBSIDIOS ENTREGADOS POR EL ESTADO.

Para poder postular a subsidios habitacionales de mejoramientos, reparación, ampliación, colector solar de agua caliente, panel solar eléctrico fotovoltaico, compra de vivienda usada, autoconstrucción. arriendo, subsidios D.S.1, D.S.49, optar por un subsidio de ampliación y de mejoramiento de vivienda otorgados por el Estado, es requisito que la propiedad cuente con recepción municipal. Si no se ha realizado con anterioridad el proceso de regularización, se deberá esperar varios meses antes de que esté todo listo. Por esto, contar con la edificación con permiso y recepción al día, agiliza los procesos de venta y subsidio como el habitacional del SERVIU.

Al tener regularizada dicha propiedad/ vivienda ante la municipalidad se podrá obtener el certificado de vivienda social actualizada para poder postular a cualquier subsidio habitacional.

Los subsidios para viviendas no solo están creados con el fin de que las familias chilenas obtengan un inmueble propio, sino que también tienen como finalidad estimular y propiciar la construcción de nuevas viviendas como elemento impulsor de la economía del país; por lo que lo más común es otorgar subsidios para la compra de viviendas nuevas que estén regularizadas.



8. APROVECHAR UNA GESTIÓN RÁPIDA Y MENOR PAGO.

La regularización posterior a la edificación suele tener un recargo del 50% en derechos municipales por incumplimiento. Sin embargo, ahora, existen leyes que permiten regularizar de forma más rápida y con menor o nulo pago de derechos municipales, en cuales son oportunidades por periodos cortos como es regularizar a través de la ley del mono o ley 20.898 que está llegando a su término de plazo de vigencia publicada el 4 de febrero del 2016 con un plazo de tres años para todo lo que es relacionado con la regularización de viviendas, no obstante se modifica para extender tres años más sin embargo, el estallido social y luego la pandemia por Covid-19, hizo que los seis años se volvieran insuficientes para que la población pudiera acceder al beneficio antes que caduque, lo que en definitiva extiende de seis a 9 años el plazo para regularizar la construcción mediante este procedimiento simplificado.

Es importante asesorarse con profesionales competente a fin de verificar que dichas obras se realicen conforme a la ley y, por consiguiente, se tramite la solicitud de los correspondientes permisos de edificación y recepción final. De la misma manera, se recomienda regularizar las construcciones existentes que no cuenten con sus respectivos permisos y/o recepción Final. En cual deberá cumplir los siguientes requisitos para regularizar:

- Cumplir con la normativa y leyes vigentes. Dependiendo de lo que se regularice, serán mayores o menores las exigencias. Toda propiedad debe cumplir con ciertos estándares de seguridad, habitabilidad, estabilidad estructural, instalaciones, etc.
- Patrocinio de profesionales. El expediente debe ser generado por profesionales autorizados por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, quienes asumirán las responsabilidades civiles y penales.

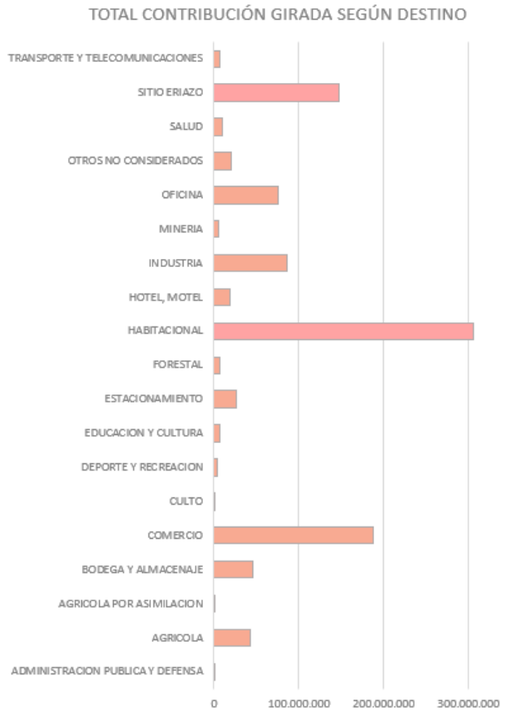
VALUACIÓN BIENES RAÍCES "LEY 17235 DE IMPUESTO TERRITORIAL"

El origen del término bien inmueble o bien inmueble proviene de la palabra inmóvil, es decir, bienes que no se pueden mover de donde están ubicados, como terrenos, casas o locales. Los bienes raíces o inmuebles pueden ser hipotecados y se inscriben en el Conservador de Bienes Raíces.

Al comprar una propiedad en Chile, existe un impuesto o contribución territorial, que el dueño de la propiedad debe pagar 4 veces al año (hasta los 30 de los meses de abril, junio, septiembre y noviembre). Si es que no se paga durante un año, la Tesorería General de la República da inicio a las cobranzas judiciales, lo que puede proseguir el embargo de la propiedad e incluso es posible subasta para saldar la deuda.

Cuando se realiza una ampliación y/o nuevas construcciones se debe pedir una nueva tasación de manera que requieran actualizar la tasación del bien raíz (Consultar Ley N°17235 sobre impuesto territorial y circular N°72 de 2000 para las instrucciones para formulario de solicitud de modificación al Catastro de Bienes Raíces). Sabiendo que es necesario contar con el permiso de edificación y recepción de la construcción para poder acercarse.

La base del impuesto territorial, también conocido como "Impuesto sobre Bienes raíces" o "Contribuciones", corresponde al avalúo fiscal, que es asignado por el Servicio de Impuestos Internos basada en el valor de la tasación del inmueble mismo, en cual no corresponde a una tasación comercial, pero igual usa como referencia el valor de mercado. Este valor suele ser inferior al valor de mercado de los bienes, lo que impide que el municipio recaude más ingresos para financiar sus actividades en beneficio de la comunidad.



Para el SII y Tesorería existe lo que se denomina el avalúo exento que es un valor de referencia que determina si una propiedad paga o no contribuciones, este valor se corrige semestralmente por variación del IPC, a partir de la siguiente regla:

- Si el avalúo fiscal de propiedad es menor o igual al avalúo exento: La propiedad no paga contribuciones.
- Si el avalúo fiscal de propiedad es mayor al avalúo exento: La propiedad paga contribuciones en base la diferencia entre su avalúo fiscal y el avalúo exento.

Según el reajustes y exenciones de impuesto territorial para uso no agrícola habitacional es de $ 36.845.717, vigente al 31 de diciembre y al 30 de junio de cada año y se reajustar semestralmente a contar del 1 de enero y 1 de julio aplicando el factor de 1,011 respecto de semestre anterior.

El proceso de reavalúo implica actualizar los avalúos fiscales de los bienes inmuebles cada cuatro años y, mediante la captura de plusvalías y minusvalías que reflejan la dinámica de la ciudad, en cual SII será responsable de reavaluar tanto los bienes inmuebles agrícolas como los no agrícolas, simultáneamente a todas las comunas del país. A través de este proceso, la tabla de precios unitarios de terrenos y construcciones cambia.

Una plusvalía se define como el aumento del valor de un inmueble debido a circunstancias externas e independientes de las mejoras que se le hayan hecho, por causas ajenas a su propietario, entendiéndose como ganancia de capital. Por ejemplo, un aumento en el valor del suelo o de la edificación debido a mejoras en caminos o calles adyacentes, la construcción en sus cercanías plazas, metros, un centro comercial, un colegio, etc.

La minusvalía se define como una disminución en el valor comercial de un inmueble o propiedad a lo largo del tiempo debido a circunstancias externas. Ejemplos: terremotos, tsunamis, avalanchas, incendios, estar rodeado de edificios en altura, estar cerca de un barrio conflictivo, etc.

La entidad encargada de recaudar las contribuciones es la Tesorería General de la República, directamente a través de los bancos. Los SII deben pasar por un proceso de reavalúo de propiedades cada cuatro años, corrigiendo los cambios en la tasación debido a las plusvalías y minusvalías a que están sometidos sobre estos bienes. Se paga en cuatro cuotas anuales, y su valor se reajusta de forma semestral con base en el IPC.

Para calcular el monto de la contribución a pagar por la vivienda, es necesario aplicar una fórmula dada por el Servicio de Impuestos Internos (SII), la cual considera el avalúo afecto a impuesto, una tasa anual y una sobretasa que varía según el rol. Además de sumar el factor de contribución de aseo, en cual se fija anualmente la municipalidad de cada municipalidad (a excepción de pago de un 50% o 100% de rebaja en la tarifa anual el derecho de aseo municipal para todas las personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad social, que califiquen con sus antecedentes socioeconómicos).

Contribución Total = Contribución Neta + Sobretasas

La contribución neta para propiedades habitacionales se calcula aplicando 1 o 2 tasas de impuesto sobre el avalúo afecto. Estás tasas, al 1 de Julio del 2021 son las siguientes:

a) Tasa de 1er tramo: 0,933% para bienes raíces no agrícolas con destino habitacional.

b) Tasa de 2ndo tramo: 1,088%, en el caso de propiedades no habitacionales o que exceda monto de cambio de tasa que a partir de 1 de julio del año 2021 el monto de cambio de tasa establecido por el SII es: $ 131.591.830 para bienes raíces habitacionales.

Así, el cálculo de la contribución neta sigue la siguiente regla:

a) Si la propiedad tiene un avalúo fiscal menor al monto de cambio de tasa:

Contribución neta= (avalúo fiscal – avalúo exento) * 0,933%

b) Si la propiedad tiene un avalúo fiscal mayor a monto de cambio de tasa:

Contribución neta= (avalúo fiscal – monto cambio de tasa) *1,088% + (monto cambio de tasa – avalúo exento) *0,933%

La aplicación de sobretasas solo se aplica al tramo en el que se aplica la tasa del segundo tramo (punto b), es decir, se aplica al valor de avalúo por sobre el monto de cambio de tasa. Existe una sobretasa del 100% en caso de ser sitio eriazo y una sobretasa de 0.0025% para propiedades habitacionales y no habitacionales.

Así, el cálculo de la contribución de sobretasa sigue la siguiente regla:

c) Si la propiedad tiene un avalúo fiscal mayor a monto de cambio de tasa:

Sobretasa= 0,025%*(avalúo fiscal – monto cambio de tasa)

Veamos un ejemplo: Tenemos 3 propiedades. La propiedad A con un avalúo fiscal de 35 millones de pesos, la propiedad B con un avalúo fiscal de 130 millones de pesos y la propiedad C con un avalúo fiscal de 150 millones de pesos.

- La propiedad A no paga contribuciones pues su avalúo es menor al avalúo exento.
- La propiedad B pagará contribuciones por sobre su avalúo afecto, el que corresponde a 130.000.000– 36.845.717= $93.154.283 pesos.
- La propiedad C pagará contribuciones por sobre su avalúo afecto, el que corresponde a 150.000.000 – 36.845.717= $113.154.283 pesos.

Siguiendo con nuestras propiedades A, B y C del ejemplo anterior, mencionamos que la propiedad A no paga contribuciones, mientras que para las propiedades B y C se tendrán las siguientes contribuciones netas:

- El avalúo de la propiedad A es menor al cambio de tasa, por lo que su contribución neta es: (130.000.000– 36.845.717) *0,933%= $869.129 Es decir, una cuota trimestral neta de 869.129 /4= $217.282
- El avalúo de la propiedad B es mayor al cambio de tasa, por lo que su contribución neta es: (150.000.000 – 36.845.717) *1,088%+(131.591.830 – 36.845.717) *0,933% = $896.292. Es decir, una cuota trimestral neta de 896.292/4= $224.073.

Así, siguiendo con nuestro ejemplo:

- A la propiedad A y B no se le aplicará sobretasas
- A la propiedad C se le aplicará una sobretasa de (150.000.000 – 131.591.830) *0,025%= $4.602 pesos, cobrada trimestralmente.

Portanto,elpagoporconceptodecontribución municipal de nuestras propiedades es el siguiente:

- Propiedad A: $0 pesos.
- Propiedad B: $217.282 pesos
- Propiedad C: $224.073 + $4.602 =$228.675 pesos.

Terminando nuestros ejemplos explicativos, la contribución total a pagar trimestralmente sumado a la contribución del aseo en caso de estar emplazada por ejemplo en Viña del Mar es de aproximadamente $12.500, será la siguiente:

- Propiedad A: $12.500 (solo paga aseo)
- Propiedad B: $217.282 +$12.500=$229.782
- Propiedad C: $228.675 + $12.500=$241.175

La recaudación del impuesto territorial no se destina a ingresos fiscales considerados en el presupuesto, su destino es ser una fuente directa de ingresos en el presupuesto de fondos municipales, el 60% de lo recaudado lo administra la propia Tesorería General y se distribuye a un Fondo Común Municipal de contribuciones, que es un instrumento que redistribuye ingresos entre los municipios, desde los que tienen más hacia los que tienen menos recursos. Y el 40% restante es la principal fuente de ingresos entregada a los municipios correspondientes a las propiedades (con excepción de las comunas de Providencia, Las Condes y Vitacura, que reciben el 35%).

Existen las contribuciones suplementarias que son costos adicionales en los que se incurre al hacer modificaciones a la propiedad que aumentan el valor de avalúo, como cambiar de uso residencial a comercial, una ampliación, nuevas construcciones o instalaciones. Quienes realicen cotizaciones complementarias deberán cotizar cada año en los meses de junio y diciembre. Considere que el estacionamiento y el depósito hacen aportes separados al condominio, aunque fueron comprados al mismo tiempo y considerados en la misma escritura. En caso de departamentos, hay que considerar que el estacionamiento y bodegas pagan contribuciones de forma separada, aunque estén considerados en la misma escritura.

Estos recursos se utilizan para financiar bienes y servicios que mejoran la calidad de vida en las comunas y realizar mejoras urbanas que benefician directamente a la comunidad (por ejemplo, reparación de pavimentos, instalaciones de alumbrado público, desarrollo de áreas verdes, etc.). otros) y permitir que los municipios avancen en áreas como proyectos sociales.

Otro aspecto importante es que no todos los propietarios de inmuebles están obligados

obligados a pagar las contribuciones, ya que la ley establece que sólo aquellos con un avalúo fiscal mayor sobre bienes inmuebles superior a $36.845.717 deben pagar el impuesto.

Además, existe un beneficio adicional para los inmuebles con Decreto con Fuerza de Ley Número 2 o más conocido como DFL-2, quienes tienen el beneficio de un 50% en el pago de las contribuciones por un tiempo determinado si cumplen con este tipo de inmuebles en características de su tamaño.

- Beneficio de 20 años desde que se adquirió, para superficies edificadas de hasta 70 m².
- Beneficio de 15 años desde que se adquirió, para superficies edificadas entre los 71 y 100 m².
- Beneficio de 10 años desde que se adquirió, para superficies edificadas entre los 101 a 140 m².

Es importante recalcar que las viviendas económicas que superen los 140m2 producto de una ampliación perderán por realizarlo dicha calidad lo que conlleva también a perder los beneficios tributarios y urbanísticos asociados a esta calificación.

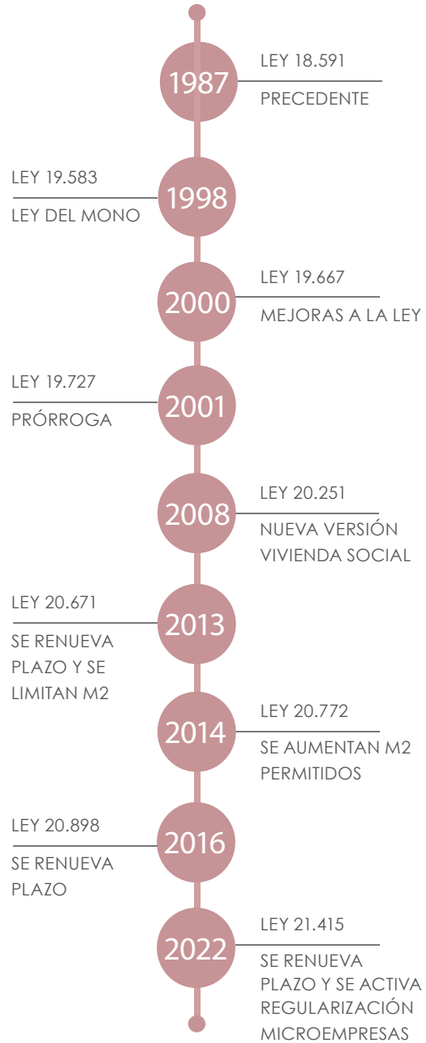
A partir de abril de 2020, todos los adultos mayores con un ingreso mensual de $ 669.911 años o menos estarán exentos de pago de contribuciones en el marco de la Ley de Modernización Tributaria. Para ingresos mensuales superiores a $ 669.911 e inferiores a $ 1.488.690, de las contribuciones se reducirá en un 50%.

Finalmente, una variedad de instituciones, fundaciones y edificios gubernamentales también están exentos del impuesto territorial, como municipios, departamentos de bomberos, escuelas, iglesias, hospitales y cementerios.

LEY 20898 O "LEY DEL MONO" PARA REGULARIZAR VIVIENDAS DE AUTOCONSTRUCCIÓN.

Con el fin de reducir el número de propiedades y ampliaciones sin recepción, se han promulgado una serie de leyes desde 1998, principalmente para simplificar el proceso y beneficiar en primer lugar a la familia más vulnerables, ya que representan a la mayoría de las personas que viven en condiciones irregulares, debido al gran número de propietarios que autoconstruyen o amplían sus propios hogares sin ningún permiso, al margen de toda ley y que representan un riesgo no solo para el hogar sino también para el entorno que la rodea.

Los procedimientos simplificados para la regulación de la construcción de inmuebles sin recepción definitiva, se inició con la Ley N°19.583 con fecha 14 de septiembre de 1998, que establece que las viviendas y las microempresas inofensivas pueden ser reguladas y deben cumplir con requisitos con la normativa referidos a la seguridad contra incendios y estabilidad, dejando en reserva diversas normas municipales estipuladas por la LGUC.



La Ley base de la conocida "Ley del Mono" es la extensión de la ley N°20.251 promulgada el año 2008, llamada así porque permitía regularizar las ampliaciones de la vivienda con un mono a mano alzada o croquis sin el patrocinio de un profesional competente, para ser presentado para su revisión y aprobación de Dirección de Obras Municipales.

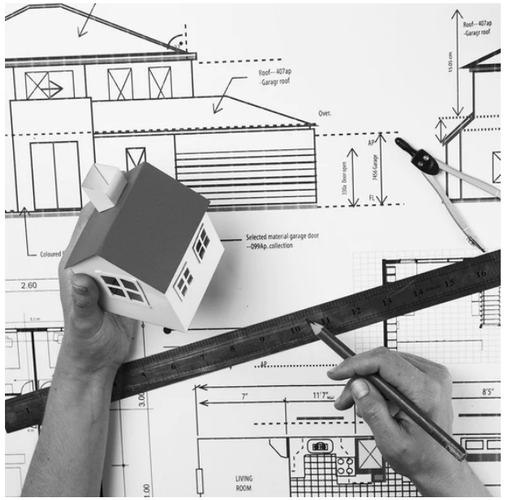
El 8 de junio de 2013 se promulgó la Ley N°20.671, que actualiza y modifica la Ley N°20.251 sobre la regulación ampliaciones de vivienda sociales, permitiendo la regulación de ampliaciones que no sobrepasen lo 90m2 construidos y que cumplan con normas de habitabilidad, seguridad contra incendios y estabilidad, en este caso si es exigible el patrocinio de un profesionales competente que debe firmar las especificaciones técnicas, planimetría y certificado de cumplimiento normativo de habitabilidad.

Dos años después, el 5 de septiembre de 2014, se promulgó la Ley N°20.772 que modificó la Ley N°20.671, la cual mantuvo en gran medida las condiciones de regularización, salvo cambios menores, pero en esencia dos de sus publicaciones. Para así promulgarse el 4 de febrero de 2016 la vigencia de la ley N°20.898 en cual sus características y requerimientos serán descritos en el siguiente capitulo.

En conclusión, han pasado casi 20 años desde la primera ley que simplifica el proceso de obtención de un certificado de recepción para ampliación o de una vivienda total, por lo que se espera que esta tendencia continúe con nuevas leyes que permitan a los propietarios de no solo viviendas, normalizar sus construcciones ante la DOM.

1. LEY 20.898

Las leyes de regularización simplificada han ido en constante cambio con el pasar del tiempo teniendo sus respectivos periodos de vigencia; la Ley número N°20.898 o "Ley del Mono", es la norma donde se establece todo el proceso de regularización de viviendas de autoconstrucción. Esta ley legitima que el dueño de una propiedad realice obras de construcción y facilita el proceso para su regularización, el cual comprende dos trámites: permiso de edificación y recepción definitiva. Ambos procedimientos se realizan de forma simultánea y con beneficios al pagar los Derechos Municipales.



Esta ley se encuentra vigente desde el 4 de febrero del 2016 con una extensión hasta el 4 de febrero del año 2025 para acogerse a la ley, basándose como sustento en que una gran cantidad de viviendas en Chile no cuentan con los permisos, ni recepción definitiva correspondiente de sus obras, considerando que entre 1965 y 1973 se propugnaba la llamada autoconstrucción individual en zonas urbanas y rurales de país por gestión de los propios residentes, conformándose una población histórica que ha quedado al margen de toda legislación y que hasta el momento mantienen su condición, privando a los propietarios del acceso a la mayor parte de los beneficios públicos que brinda el estado para la inversión de mantenimiento y mejora de las vivienda; por otro lado, la pérdida del valor comercial de los bienes inmuebles, que en muchos casos constituyen el patrimonio total de la familia.

Solo se podrá regularizar vivienda de autoconstrucción y ampliaciones de viviendas, en cuanto a ventajas es un proceso simplificado que consigue de forma simultánea el permiso de edificación y recepción definitiva a través del Certificado de Regularización otorgado por la Municipalidad respectiva disminuyendo la cantidad de profesionales involucrados repercuten en el costo que tiene el proceso, esta ley cuenta el hecho de que se ha autoconstruido por lo que da flexibilidad en las normas constructivas que comúnmente se pedirán al momento de regularizar con otros procedimientos y no se solicitara proyectos de instalación interiores (como el eléctrico, gas, agua potable y alcantarillado). Se puede regularizar con esta ley:

Viviendas de autoconstrucción:

a) Vivienda menor a 90 (m2) con avalúo fiscal no mayor a 1.000 UF (vivienda y terreno ambos en complemento).

b) Vivienda menor a 140 (m2) con avalúo fiscal no mayor a 2.000 UF (vivienda y terreno ambos en complemento).

Microempresas inofensivas y equipamiento social

a) Edificaciones destinadas a Microempresas inofensivas con construcciones hasta 250 m2 que no produce daños ni molestias a las personas, comunidad o entorno.

b) Edificaciones destinadas a equipamiento social con construcciones hasta 400 m2 por ejemplo sedes sociales, centro de actividades religiosas, clubes sociales y locales comunitarios.

Viviendas financiadas con subsidio para atender la catástrofe del 27 de febrero del 2010

a) No cuenten con permiso de edificación y/o recepción de obras definitiva destinadas a los damnificados del 27F (las llamadas "viviendas tipo"), en cual el organismo encargado es SERVIU.

La Ley 20.898 fue creada para ayudar a propietarios que realizaron una ampliación sin seguir los conductos que establece la ley, no obstante, debe cumplir en cuanto a los siguientes requisitos para su aplicación:

- Haber sido construidas antes del 4 de Febrero del 2016, fecha que fue publicada la ley.

- No construir en terreno de utilidad pública ya que es espacio destinado a calles, pasajes y parques.
- No estar emplazadas en áreas de riesgo o protección.
- No estar emplazadas en bienes nacionales de uso público. Tratándose de áreas urbanas, deberán estar emplazadas en suelo que admita el uso residencial.
- No superar los metros cuadrados permitidos de recintos habitables, incluidos baños y cocina ni el avalúo permitido (1.000 UF para viviendas hasta 90 m2 y 2.000 UF para viviendas de hasta 140 m2).
- No tener notificaciones pendientes ante la DOM o el Juzgado de Policía Local por incumplir normas urbanísticas a la fecha de ingreso de la solicitud de regularización.

Para la aplicación de esta ley debe cumplir las normas mínimas exigidas destinadas a resguardar que las edificaciones para garantizar la habitabilidad, seguridad y estabilidad de las viviendas y seguridad contra incendio; que si bien son normas menores a las requeridas habitualmente, son suficientes para lograr estos propósitos

El valor del pago de Derechos Municipales, la ley establece que el valor corresponde al 1,5% del presupuesto de la obra, el que a su vez debe calcularse multiplicando los metros cuadrados construidos por la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción, de acuerdo con la resolución del MINVU.

Además, en cuanto a beneficios económicos existen descuentos en el pago de Derecho Municipales, los cuales son rebajados de manera proporcional al valor de la vivienda de la siguiente manera para viviendas de 90 m2 de 1000 UF:

a) 75% de descuento para las propiedades con avalúo total menor a 400 UF.

b) 50% de descuento para las propiedades con avalúo total mayor a 400 UF y menor a 1000 UF.

c) 100% de descuento, si el propietario de la vivienda a regularizar es mayor a 65 años o alguno de los residentes de la propiedad está inscrito en el Registro Nacional de la Discapacidad.

Hoy en día la ley 20.898 no permite elaborar un croquis hecho a mana alzada que le dio nombre como "ley del Mono" (lo que se conoce coloquialmente como "mono", en lugar de planos) para regularizar una ampliación o vivienda completa no autorizadas a diferencia de versiones anteriores a la ley 20.898.

AMPLIACIÓN DE VIVIENDA SOCIAL.

Es una alternativa cuando las ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias cumplan con las disposiciones contempladas en el Artículo 6.1.11. de esta Ordenanza, deberá solicitarse un permiso de obra menor de ampliación de vivienda social para poder regularizar las viviendas que no cumplen con la Ley 20.989 por haber sido construido con anterioridad del año 2016 o para construir una futura ampliación.

Es una modalidad simplificada porque piden una cantidad mínima de normas, lo cual su requisito es que la vivienda debe calificar como vivienda social o bien la tasación de la construcción no debe exceder los 520 UF. El carácter de vivienda social lo establece solamente el directo de obras municipales a través de un certificado de vivienda social mientras que la tasación de las construcciones de 520 UF lo puede realizar un profesional o dependiendo de la municipalidad tienen los funcionarios a evaluar en cual lo realizan en base a los metros cuadrados de la tabla en base a costos unitarios del Minvu. Como requisito no debe exceder un total 140m2 en donde la suma implica la vivienda existente más la ampliación.

Lo cual el diseño debe cumplir una cantidad mínima de normas para obtener el permiso de edificación como es la Ley 20.898 con:

- Normas urbanísticas del plan regulador- Normas urbanísticas del plan regulador (uso de suelo, área de riesgo, protección y Declaratoria de utilidad pública),
- Normas técnicas de la OGUC (habitabilidad, seguridad contra incendios y estabilidad estructural)
- Instalaciones interiores (agua potable y alcantarillado, electricidad y gas).

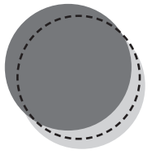
Además, es una de la alternativa para regularizar viviendas que:

- No Cumplen con rasante de 45° aplicada a 3.5 metros de altura sobre el nivel de terreno.
- Posibilidad de construir usando hasta el 100% del terreno.
- No es necesario pedir permiso al vecino por adosarse más de un 40% del deslinde común.
- No es necesario cumplir con distanciamientos mínimos al deslinde ni rasante.
- Se permite construir en antejardín.

Un Permiso de Obra Menor de Ampliación de Vivienda Social (POM AVS) es un procedimiento al cual la vivienda debe cumplir con ciertos requisitos acorde a lo estipulado en el Servicio de Impuestos Internos (SII) y debe ser verificado mediante un Certificado de Avalúo Fiscal detallado. (CAFD)

- La construcción no debe superar las 400 UF
- La Vivienda debe contar con el CVS (Certificado de Vivienda Social) de la DOM.

En cuanto al pago de derechos municipales las tramitaciones realizadas de acuerdo a esta tipología de Art 5.1.4 N°2 tendrán una rebaja de a lo menos un 50%. En general, esta es una regularización que, si bien tiene dos procedimientos de permiso de edificación y después su recepción, por poseer el carácter de vivienda social sea aplicada los mismos beneficios que posee la Ley 20.898 en cuanto a sus normas urbanísticas y rebajas de impuestos.



CONCLUSIÓN

TEMA II

Al traer en discusión el segundo tema sobre los "Ampliaciones hechizas en Chile, la necesidad de regularizar" sobre la arquitectura informal de aquellas que se construyen sin considerar normativas en zonas urbanas, se observa las razones del ¿por qué? la mayoría de los propietarios solicitan la regularización de su propiedad, cuando se ve la posibilidad de acceder a créditos del banco o un subsidio de por medio, ya que necesitan tener la recepción definitiva para así poder obtener el dinero que han solicitado.

Es importante mantener en regla la vivienda actualizada porque significa para el propietario que puede participar del proceso de mercado formal debido al hecho de contar con todos los requisitos legales para pertenecer al mismo, reconociéndose la inversión de su ampliación para la venta y posibilidad de incorporación al mercado formal del suelo y la vivienda.

El avanzar desmedido y la construcción masiva de ampliaciones hechizas que privilegió la cantidad de superficie edificada por sobre la legalidad y calidad; desencadenó en la aparición de nuevas expresiones en las viviendas y ciudades, potenciando nuevos factores que generaron la nueva pobreza urbana que hoy vemos en nuestras ciudades, sin embargo para que las familias se sientan tranquilas de poder legalizar su construcción fue creada la Ley 20.898 para ayudar a propietarios que realizaron una ampliación sin seguir los conductos que establece la ley.

Para finalizar, se aprecia que es factible buscar nuevas formas de entender y abordar los desafíos urbano-habitacionales, principalmente orientado para mejorar la ampliación de una vivienda, proyectadas hacia el barrio y la ciudad debido al Impuesto Territorial que queda en parte en las Municipalidades que lo recaudan y pueden hacer uso de ello, para atender el verdadero problema que se contraponen con la realidad desde que el Estado ha actuado mediante la adopción de políticas públicas, se ha avanzado mucho en la construcción de viviendas, pero no en las ampliaciones que no responde a las necesidades imperantes actuales de la gente como lo es vivir en edificaciones con superficies muy simplificadas o deben usar sus propios recursos financieros para satisfacer sus necesidades de vivienda o entorno.

REGULARIZACIÓN DE VIVIENDA EN CHILE, CUANDO SE CONSTRUYE SIN ARQUITECTOS

ESTRATEGIA ENFOCADO AL ARQUITECTO DE CÓMO AFRONTAR UNA REGULARIZACIÓN.

01
Gestión.

- Visita en terreno
- Elaboración de planimetrías
- Elaboración de Informes y documentos
- Ingreso municipal y observaciones
- Recepción

02
¿Cómo interpretar las normas urbanísticas?.

- Visita en terreno
- Elaboración de planimetrías
- Elaboración de Informes y documentos
- Ingreso municipal y observaciones
- Recepción

03
Responsabilidad del profesional.

GESTIÓN

ETAPAS

Las estrategias de regularización varían según sea el caso de los distintos proyectos y de los objetivos del mandante, existiendo 3 tipos de procedimientos en cual consideran la legalización formal de la ampliación de una vivienda. Estas pueden ser:

LEY 20.898 O "LEY DEL MONO"

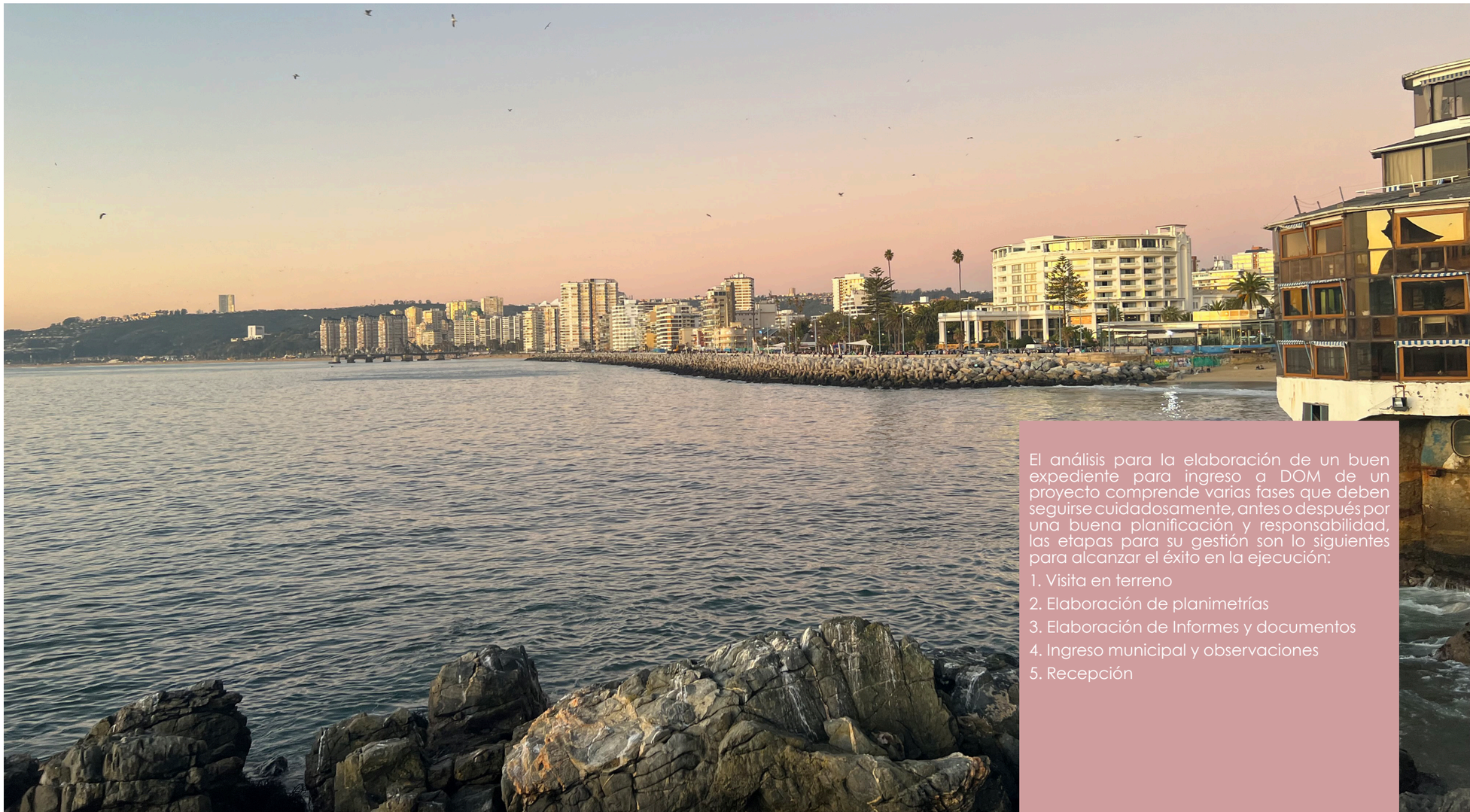
1) REGULARIZACIÓN DE 90 M2 O LEY 20.898 (TITULO 1 ART. 1º) DDU 416

La ley principalmente fomenta el poder legalizar construcciones (desde ampliaciones hasta una casa completa) que cumplan los siguientes requisitos principales que son los siguientes:

- Construcción ampliada con anterioridad de 4 Febrero 2016 (Promulgación de la Ley)
- Que entre lo ampliado y lo original, no sobrepasen los 90 m2
- Que el Avalúo Fiscal de la propiedad no supere las 1.000 UF
- Que el Avalúo Fiscal de la propiedad no supere las 2.000 UF.

2) REGULARIZACIÓN DE 140 M2 O LEY 20.898 (TITULO 1 ART. 3º) DDU 416

Es el 2do tramo del ítem anterior, la Ley del Mono también se acogen las construcciones cuyos recintos habitables (incluyendo baños y cocinas) cumplan los siguientes principales requisitos:



El análisis para la elaboración de un buen expediente para ingreso a DOM de un proyecto comprende varias fases que deben seguirse cuidadosamente, antes o después por una buena planificación y responsabilidad, las etapas para su gestión son lo siguientes para alcanzar el éxito en la ejecución:

1. Visita en terreno
2. Elaboración de planimetrías
3. Elaboración de Informes y documentos
4. Ingreso municipal y observaciones
5. Recepción

- Construcción ampliada con anterioridad de 4 Febrero 2016 (Promulgación de la Ley)
- Que entre lo ampliado y lo original, no sobrepasen los 140 m2
- Que el Avalúo Fiscal de la propiedad no supere las 2.000 UF

PERMISO DE OBRA MENOR (ARTÍCULO 5.1.4 OGUC)

Se comprende como Permiso de Obra Menor, cualquier tipo de construcción que sea inferior a 100 m2 y que se complemente a una Construcción Previa en el terreno (con su respectivo Permiso y Recepción original).

PERMISO DE OBRA MENOR DE AMPLIACIÓN DE VIVIENDA SOCIAL (ARTÍCULO 5.1.4 NUMERAL 2 LETRA A)

Un Permiso de Obra Menor de Ampliación de Vivienda Social (POM AVS) es un procedimiento al cual la vivienda debe cumplir con ciertos requisitos acorde a lo estipulado en el Servicio de Impuestos Internos (SII) y debe ser verificado mediante un Certificado de Avalúo Fiscal detallado (CAFD).

- La construcción no debe superar las 400 UF
- La Vivienda debe contar con el CVS (Certificado de Vivienda Social) de la DOM.

A continuación, se entregarán herramientas y consejos para el planteamiento de las distintas etapas que comprende el proceso de regularización.

1. VISITA EN TERRENO

Acordar con el cliente día para realizar la visita a su vivienda y solicitarle que tenga a mano, para la visita, toda la documentación que posea de la vivienda: permisos municipales, certificados, planos lo más importante que es la escritura de la propiedad que nos ayudara a saber la superficie total del terreno e identificar los deslindes de la propiedad lo que nos ayudara analizar el caso particular del proyecto.

Una vez en la vivienda realizar una inspección visual de sus elementos constructivos y si se permite registrar mediante fotografías la situación existente del lugar, tales como el estado de los muros, suelos y cubiertas verificando que estén bien construidos, que estructuralmente sean estables y que no representen un riesgo en caso de siniestro, es decir, que la construcción no sea un riesgo para su habitante como para terceros. Regularizar una vivienda significa como profesional asumir responsabilidades éticas y legales (en cual lo desarrollaremos en este tema). Las fotografías en donde se visualice fachadas y recintos nos ayudara en caso de tener dudas permitir aclararlas.

Una vez corroborado que la construcción no representa ningún riesgo, es necesario revisar algunas normas básicas, partiendo por distanciamientos, adosamientos y revisar que todos los locales habitables cuenten con ventilación natural dada por alguna ventana. Esto es importante para definir más adelante que instrumento de regularización aplicar.

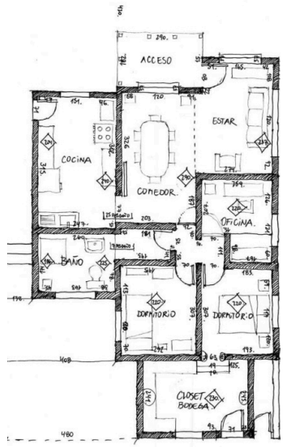
Se debe revisar toda la documentación en poder del propietario, poniendo énfasis en corroborar que superficies se encuentran ya recepcionadas y cuáles son las superficies a regularizar, para entendimiento de la solicitud. en caso de existir planimetrías, corroborar que estas correspondan con lo construido para no perder el tiempo midiendo lo que ya existe y solo digitalizar lo ampliado.

Para realizar un levantamiento a mano alzada, no se debe olvidar los siguientes implementos necesarios como la Tabla para dibujar, hojas oficio en blanco, lapiceros, lápiz grafito, goma, huincha de medir o Cinta métrica 100 Metros y medidos de distancia láser con batería que nos otorga mayores facilidades y ventajas al momento de ejecutar la medición en distancias extendidas, sobre superficies irregulares o de difícil acceso para un solo usuario. Al empezar a medir se recomienda empezar a medir por el muro más largo del lugar e ir avanzando por el de manera continua hasta llegar al punto de inicio por recintos, también no olvidar medir las alturas de recintos y el antepecho de vanos restándole los detalles como marcos de ventanas, lo mínimo a medir es lo siguiente:

- Planta (s) de 1er Nivel (+ ampliaciones)
- Planta (s) de 2do Nivel (+ ampliaciones)
- Las 4 elevaciones (de cada construcción)
- Emplazamiento y distanciamientos

Al terminar la medición con los antecedentes recopilados más la medición, ya se puede saber de manera aproximada cuantos m2 cuenta la vivienda con su respectiva ampliación y es posible definir el instrumento de regularización a utilizar en cual pueden ser la Ley 20.898 o Permiso de Obra Menor o Permiso de Obra Menor de Ampliación de Vivienda Social.





Es recomendable conversar con el propietario de los pasos a seguir para llevar a cabo el trabajo, explicándole en que consiste, y si es necesario cuales son las modificaciones que deberán efectuarse a la obra para estar en regla. Además, en caso de no contar con los siguientes certificados pedirlos cuando antes ya que el plazo de entrega varía dependiendo de cada Municipalidad, siendo un máximo de 15 días hábiles después de lo solicitado, en cual puede gestionarlo cualquier persona natural o jurídica en la Dirección de Obras Municipales de la comuna donde está ubicado la vivienda a consultar o también se permite hacer también la solicitud de forma online. Para posteriormente adjuntarlo a la documentación:

- Certificado de Vivienda Social al acogerse a un permiso de Ampliación de Vivienda Social.
- Certificado de Informaciones Previas (CIP) en caso de acogerse a permiso de obra menor o Ampliación de Vivienda Social (no preocuparse si se acoge a la Ley 20.898 ya que no es un documento obligatorio).
- Certificado de recepción total definitiva de la vivienda para cualquier solicitud.

2. ELABORACIÓN DE PLANIMETRÍAS

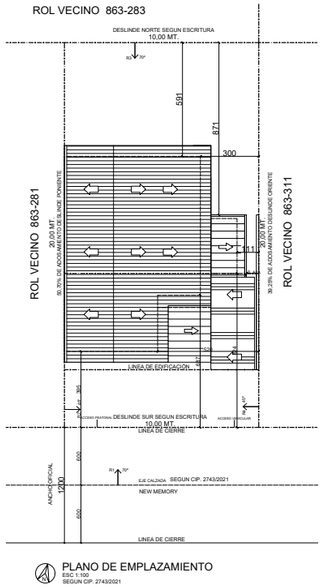
Dependiendo de cada caso y del instrumento de regularización a utilizar, puede ir variando el tipo de planimetrías, sin embargo, generalmente se pide lo básico: ubicación, emplazamiento, planta de arquitectura, planta de cubierta, elevaciones, cortes, cuadros de superficies y cálculo de sesión de aportes (si es que se tratase de permiso de Obra Menor). Aquí indiciaremos información que muchas veces se pasa de alto al momento de digitalizar:

- ELABORAR PLANO DE UBICACIÓN

Este plano muestra, valga la redundancia, la ubicación de la vivienda en relación a su contexto cercano, puede ser representada por un plano o una fotografía satélite de Google Earth, que muestre la vivienda con respecto a las calles cercanas con sus respectivos nombres, espacios públicos, ríos o esteros y referencias, que permitan localizar de manera específica el predio de la vivienda dentro del tejido urbano. Es recomendable en caso de encontrarse la vivienda emplazada en predios rurales, indicar sus coordenadas geográficas para que no quepa ninguna duda de la ubicación del predio.comprender fácilmente los datos relevantes de la propiedad consultada como avalúos de terrenos específicos, superficie y montos de contribución asociados, y otros datos de interés están disponibles a través de un mecanismo de búsqueda amigable.

- ELABORAR PLANO DE EMPLAZAMIENTO

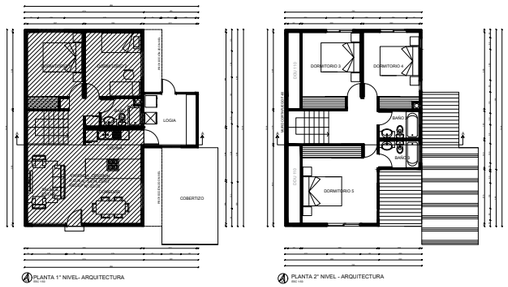
Este plano se enfoca en lo que es la vivienda dentro del predio diferenciando la vivienda original existente de la ampliación proyectada, mostrando deslindes según escrituras, líneas de edificación y distanciamientos a los deslindes. Es importante acotar todo lo anteriormente nombrado, indicar porcentaje de adosamiento, graficar ochavo se es que exigiese CIP, indicar fecha de línea oficial de cierro, roles vecinos, incorporar el norte, graficar líneas de edificación según CIP, cuota de estacionamiento según CIP, accesos vehiculares y peatonales, así como rebajes de solera. Así como la línea oficial hacia los frentes, es decir ancho entre líneas y desde el eje de calzada en cual deben coincidir según CIP según Art. 2.6.3 OGUC.



PLANO DE EMPLAZAMIENTO
ESC 1:100
SEGUN CIP. 2743/2021

- ELABORAR PLANTAS DE CADA NIVEL

Digitalizar las plantas realizados en terreno se debe graficar cada recinto con su respectivo nombre, marcar accesos a la vivienda, debe indicar recepción total definitiva de viviendas indicando número y fecha en plantas, mostrar claramente que superficies ya cuentan con permisos y recepciones. Dependiendo del tamaño del terreno, acotar distanciamientos con los deslindes del terreno. Y en temas gráficos la representación de muros es con relleno pintado en negro, la valoración de líneas se trata de hacer las mínimas posibles en relación con la jerarquía estructural del elemento con el mobiliario interior y se aconseja utilizar una escala de 1:50. Tener ojos con las condiciones de habitabilidad para cada recinto habitable, graficar ventanas con el fin de dar cumplimiento con las disposiciones del Art. 4.1.1 y 4.1.2 OGUC, si es que por alguna razón un recinto no cumple con las condiciones de habitabilidad se deberá graficar la ventanas con un compromiso que luego será cambiado por parte del propietario o ventilar mediante uso de un extractor por lo que debe quedar graficado en planta



PLANTA 1° NIVEL- ARQUITECTURA
ESC 1:50

PLANTA 2° NIVEL - ARQUITECTURA
ESC 1:50

- **ELABORAR PLANTA DE CUBIERTA**

Se debe graficar sistema de evacuación de aguas lluvias sobre el terreno, es importante que las aguas siempre sean depositadas dentro del mismo terreno y nunca en el vecino.

Se indica con una flecha hacia donde cae el agua de cada cubierta y el valor de la pendiente, para calcular de forma inmediata hay que tener en cuenta que en 100 cm lineales se baja a cierta altura significa que tiene esa pendiente. Se debe indicar también la ubicación de las bajadas de aguas lluvias.

- **ELABORAR ELEVACIONES**

Para hacer más representativa el alzado es recomendable hachear según su sistema constructivo en fachada, graficando ventanas, puertas, aleros y en caso de ser vivienda pareada, graficar vivienda pareada. Se debe indicar solución de resistencia al fuego de muro de adosamiento (Art. 2.6.2 OGUC) y acotar alturas de muros cortafuegos en adosamientos. Se debe acotar distanciamientos hacia todos los deslindes y líneas oficiales, además de acotar alturas totales y parciales de la edificación. Por último no olvidar que se debe graficar el nivel de terreno natural para aplicación de rasante de adosamiento. (Art. 2.6.2 OGUC).

- **ELABORAR CORTES**

Los cortes nos ayudan a mostrar alturas interiores, la relación con los distintos niveles de la edificación y mostrar detalles simples en aspecto estructural como cerchas.

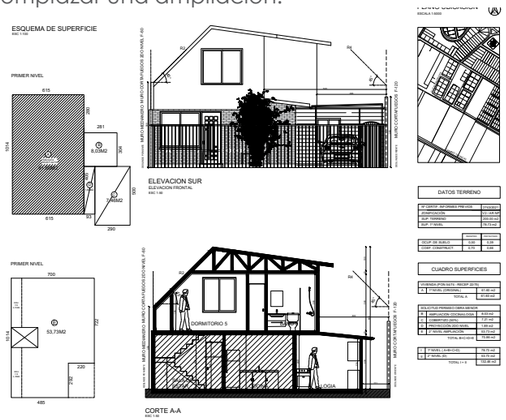
Es importante graficar alturas de vanos de puertas, ventanas y alturas de piso a cielo corroborando que no debe ser menor a 2.30 metros para que cumpla con la normativa.

Se debe graficar el nivel de terreno natural propio y del vecino adyacente a deslindes y la proyección de rasantes hacia deslindes o línea oficiales o rasante de adosamiento si es que hubiese en cortes afectos (Art. 2.6.2 OGUC).

- **ELABORAR CUADRO DE SUPERFICIES**

Revisar DDU 110 del MINVU, para tener en claro el cálculo de superficies pues no todas tiene un 100% de edificación para sumar m2.

Se utilizan dos elementos para informar las superficies de forma fácil y rápida: el esquema de superficie y el cuadro de superficie asociada a él. El esquema de superficie representa los metros cuadrados de la edificación, divididos por polígonos regulares, estos se encuentran separados y clasificados por letras. Además de declarar la superficie que está proyectada en un segundo nivel sobre el primer nivel al emplazar una ampliación.



RESPECTO A LA LEY 20.958 DE APORTES AL ESPACIO PUBLICO

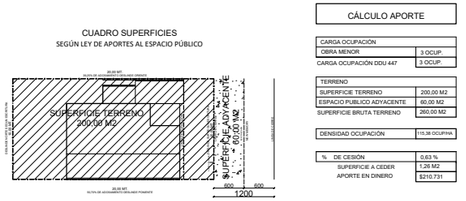
- **DEBERÁ GRAFICAR PLANOS, ESQUEMAS Y CUADRO DE SUPERFICIES CON RESPECTO AL CÁLCULO DE LEY DE APORTES**

Según DDU 447, para los tipos de proyectos involucrados en este tema se señala que si tienen la obligación de ceder o aportar conforme a la Ley N°20.958 para las solicitudes de permiso de proyectos que conlleven crecimiento urbano por densificación dado por el aumento de carga de ocupación dado a la ampliación sea mayor o menos a 100m2. A excepción del permiso de Obra Menor de Ampliación de Vivienda Social que se tramita conforme al artículo 166 de la LGUC.

Con respecto a lo que se pide es importante detallar en el cuadro de superficies la carga de ocupación del edificio existente, carga de ocupación de superficie ampliada, cálculo de densidad de ocupación respecto al incremento por la ampliación, cálculo del porcentaje de terreno a ceder y cálculo de monto de aportes en pesos.

Con respecto a los planos y esquemas se debe graficar la superficie bruta del terreno que es la suma de terreno más espacio público adyacente.

Definición de la OGUC: "Crecimiento urbano por densificación": el proceso que incrementa la intensidad de ocupación del suelo sea como consecuencia del aumento de sus habitantes, de sus ocupantes o de su edificación, dentro de los límites urbanos o fuera de ellos, en los casos autorizados conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones."



Para la generación de planimetrías debe estar lo contemplado para un mínimo estado de presentación para que sea fácilmente entendible, además la viñeta de la lamina tiene la misma importancia como el contenido del mismo en cual debe contener la información necesaria como:

- Título del Proyecto
- Artículo o Ley acogida
- Dirección
- Rol Propiedad
- Sector / Población
- Comuna
- Contenido de Lámina (según proyecto)
- Nombre del Propietario
- Rut del Propietario
- Firma del Propietario
- Nombre del Arquitecto
- Rut del Arquitecto
- Firma del Arquitecto
- Numeración de Lámina

3. ELABORACIÓN DE INFORMES Y DOCUMENTOS

Al finalizar el trabajo planimétrico, se procede a elaborar la documentación proveniente de los datos e información obtenida, re-analizando la información como es el corroborar superficies exactas de lo original y lo ampliado, lo que permitirá replantear distintas estrategias que se puede decidir al realizar un ingreso para llevar a cabo una regularización y así definir el instrumento a utilizar dependiendo de los 4 tipos de solicitudes para la tramitación de permiso ante la DOM. A de ser necesario se cita al mandante para comentarle la situación y tomar una determinación en conjunto, sobre los criterios a presentar.

Dependiendo el caso del proyecto, a continuación de presentaran los documentos, formularios e informes mínimos necesarios para toda tramitación de permiso de construcción:

- **SOLICITUDES**

La Solicitud es un formulario que se descarga de la página del MINVU y contienen la información relevante de la obra y se ingresan los datos del propietario y el arquitecto patrocinante. Principalmente se enfoca en la superficie a regularizar y la superficie existente previamente, en cual el propietario debe fírmalo juntos con el profesional patrocinante. Es aconsejable siempre revisar el ítem de "antecedentes que se adjuntan" en donde sale numerados la documentación y planos necesarios para la elaboración del expediente, así se podrá evaluar cuales exigencias se aplican y cuales no en conformidad a la normativa de urbanismo y construcciones vigentes (a excepción de otros antecedentes cuya obligación emane expresamente de otras leyes y reglamentos, como por ejemplo la Ley de Predios Rústicos o la Ley de Monumentos Nacionales). Y se debe verificar concordancia de superficies de ampliación en planos, solicitudes y formulario INE.

a. SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN VIVIENDA CUYOS RECINTOS HABITABLES INCLUIDOS BAÑO Y COCINA NO EXCEDAN DE 90 M2, DE HASTA 1000 UF

La ventaja de este formulario es que es más flexible saltándose algunas normas urbanísticas incluso permitiendo construir en antejardín. A excepción del siguiente formulario que exime el cumplimiento de constructibilidad y ocupación de suelo siempre que no se supere 0.8 y dos niveles de construcción. Los procedimientos simplificados acogidos a la ley 20.898 permite regularizar y recepcionar al mismo tiempo.

b. SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN VIVIENDA CUYOS RECINTOS HABITABLES INCLUIDOS BAÑO Y COCINA NO EXCEDAN DE 140 M2, DE HASTA 2.000 UF

En caso de estar emplazada la vivienda en terreno rural, se tiene como obligación haber construido en subdivisión aprobadas conforme al decreto de ley N°3.516, del ministerio de Agricultura promulgado y publicado el año 1980, a pesar de ello por experiencia la mayoría de los predios rurales han sido subdividido por ese decreto de ley. Además, para rellenar el formulario es necesario pedir con anterioridad el certificado fiscal detallado de la vivienda para realizar el cálculo de aportes según ley 20.898 y saber en qué zonificación se encuentra el predio para llenar ítem 5.7 de normas urbanísticas.

c. SOLICITUD PERMISO OBRA MENOR-AMPLIACIÓN: DE VIVIENDA SOCIAL, DE VIVIENDA PROGRESIVA, DE INFRAESTRUCTURA SANITARIA O DE VIVIENDA DE HASTA 520 UF-ARTÍCULO 5.1.4 N°2 LETRA A DE LA OGUC

Existe un formato actualizado solicitud de ampliación de vivienda social, este formulario es el más recomendable para usar al momento de formalizar ampliaciones y construcciones informales, ya que permite pasar por alto algunas normas como rasante, distanciamientos, porcentaje de ocupación de suelo. y/o constructibilidad en cual pide una cantidad mínima de normas. Para ocupar el formulario hay que fijarse que la suma de supercie no supere los 140 m2 construidos de la vivienda original más la ampliación y que supere 400 UF o 520 UF en caso de condominios.

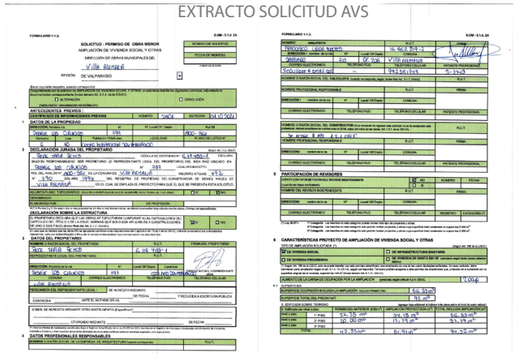
d. SOLICITUD PERMISO OBRA MENOR-AMPLIACIÓN HASTA 100 M2- ARTÍCULO 5.1.4 N°1 LETRA A DE LA OGUC

Este formulario se utiliza por no poder acogerse a las solitudes anteriores, al realizar alguna modificación en la vivienda existente que no altere su estructura o una ampliación que no supere los 100m2.

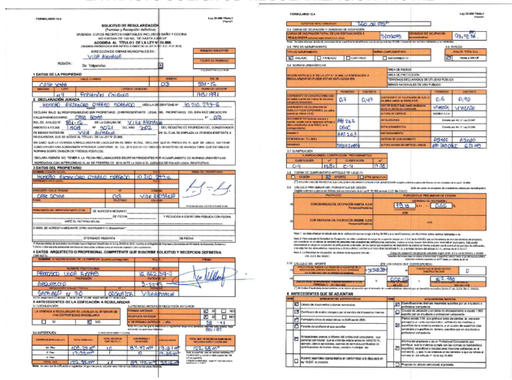
Para llenar el formulario es necesario contar con el Certificado de Informaciones Previas y el certificado fiscal detallado de la vivienda para llenar ítem 6.2 que contempla las normas urbanísticas permitidas y propuestas y lo relacionado al cálculo preliminar del porcentaje de cesión de la ampliación. Este modo de regularización si se exigirá que se cumplan todas las normas aplicables y del mismo modo una vez obtenido el permiso deberá tramitarse su recepción.

En caso de estar construida no aplica aplicación del Art 1.2.1 OGUC, se debe consignar el constructor de la obra de ampliación para el numeral 4 de formulario de solicitud.

EXTRACTO SOLICITUD AVS



EXTRACTO SOLICITUD REGULARIZACIÓN 140 M2



- **Formulario INE**

El Instituto Nacional de Estadísticas (INE) es el que va registrando cualquier tipo de ampliación, alteración, modificación, demolición, que se realice a alguna construcción. Este formulario se descarga en página de MINVU y se enfoca a sólo lo que se está ampliando y especifica las materialidades de lo construido.

En general su llenado no es tan complicado de realizar, pero si exige tener conocimiento de los códigos de destino, categoría y clasificación de la estructura más predominantes en que se encuentra para eso se rellena según lo observado en la visita a terreno.

- Clasificación de la estructura

De acuerdo a los dispuesto en el Art 5.3.1 de la OGUC, las construcciones se clasifican de acuerdo a su material predominante y al tipo de estructura, en las edificaciones se distinguen nueve clases de construcción nombradas cada una por una letra del abecedario, siendo los más comunes, para los casos de regularizaciones de viviendas de autoconstrucción, las clases E cuando es una construcción con estructura soportante de madera (material ligero) y de clase C correspondiente a construcciones con muros soportantes de Albañilería.

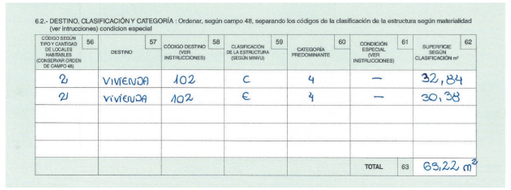
- Categoría

Asociado también al tipo de construcción tenemos la asociada a su calidad, para poder establecer a qué tipo de categoría pertenece la vivienda es necesario utilizar la "Guía Técnica para determinar la categoría de las construcciones" emitida por MINVU en que a partir de una lista de características se van dando puntos, que sumados y aplicados a una tabla determinarán la categoría entre el 1 a 4, dependiendo del nivel de terminaciones, instalaciones, estructura y diseño. Siendo la categoría 1 como la mejor calificada y la 4 la peor. Solo se puede poner como categoría 5 las construcciones de tipo social o casetas sanitaria para programas SERVIU.

Algunas municipalidades exigen llenar INE de manera online generándose el certificado de ingreso para que firme el arquitecto en cual tiene la ventaja de que si se requiere modificar sin haber generado el certificado de usuario, con el número y código se podrá ingresar a la encuesta nuevamente y cambiar algún error u observación validando el folio ingresado en el permiso.



ITEM DESTINO, CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA INE



6.2.- DESTINO, CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA : Ordenar, según campo 48, separando los códigos de la clasificación de la estructura según materialidad (ver instrucciones) condicion especial

CÓDIGO SEGÚN NÚMERO DE LOCALES HABITABLES CONSIGNADA EN CAMPO 48)	56	DESTINO	57	CÓDIGO DESTINO (VER INSTRUCCIONES)	58	CLASIFICACIÓN DE LA ESTRUCTURA SEGÚN NORMA	59	CATEGORÍA PREDOMINANTE	60	CONDICIÓN ESPECIAL (VER INSTRUCCIONES)	61	SUPERFICIE SEGÚN CLASIFICACIÓN m²	62
2		VIVIENDA		102		C		4		—		32,84	
21		VIVIENDA		102		E		4		—		30,38	
										TOTAL	63	63,22 m²	

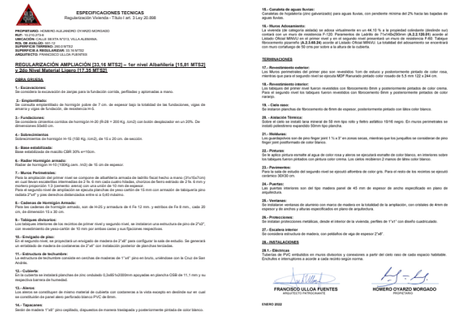
- **ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

Las EETT son el listado de las materialidades que componen lo construido, pero sólo de lo ampliado, describen por cada partida no solo materialidades sino también procesos constructivos asociadas a la construcción indicando sus materialidades, dimensiones, espesores, etc. Estas son las partidas mínimas que debe contemplar:

- RADIERES
- MUROS PERIMETRALES
- REVESTIMIENTO MUROS
- TABIQUERÍAS
- REVESTIMIENTO TABIQUERIAS
- REVESTIMIENTO DE PISOS
- GUARDAPOLVOS Y CORNISAS
- PUERTAS
- VENTANAS
- ARTEFACTOS
- ENTREPISO
- CIELOS
- ESTRUCTURA TECHUMBRE
- CUBIERTA

En especificaciones técnicas se deberá indicar soluciones de seguridad contra el fuego señaladas en el Art. 4.3.3 y 4.3.4 OGUC de muros de adosamiento. Este es un documento que el propietario debe firmar, se realizan 3 copias al igual que las Planos finales.

Además, este documento más las soluciones suscritas en el informe resistencia al fuego y de acondicionamiento térmico deben ser concordantes en cuanto a materialidad.



ESPECIFICACIONES TECNICAS
Regularización Vivienda - Título I art. 5 Ley 20-898

PROPIETARIO: LEONIDO ALEJANDRO OYARZO MORGADO
RUT: 15.274.277-K
DIRECCION: LA OBSTA N°272, VILLA ALEMANA
ROL DE AVALUO: 307-1
ARQUITECTO: FRANCISCO ULLOA FUENTES
SUPERFICIE A REGULARIZAR: 73,19 MTS2
ARQUITECTO: FRANCISCO ULLOA FUENTES

REGULARIZACIÓN AMPLIACIÓN (53,19 MTS2) – 1er nivel Albañilería (19,81 MTS2) y 2do Nivel Material Ligero (11,38 MTS2)

OBRA GRUESA

1.- Excavaciones:
Se considera la excavación de zanjas para la fundación corrida, perfiladas y aplomadas a mano.

2.- Emplantillado:
Se contrala emplantillado de hormigón pobre de 7 cm. de espesor bajo la totalidad de las fundaciones, vigas de amarre y vigas de fundación, de resistencia H-5.

3.- Fundaciones:
Se consideran fundaciones corridas de hormigón H-20 (R-28 = 200 Kg. /cm2) con bolón desplazado en un 20%. De dimensiones 60x80 cm.

4.- Soleras:
Soleras/losetas de hormigón H-15 (150 Kg. /cm2), de 10 x 20 cm. de espesor.

5.- Base estabilizada:
Base estabilizada de ripio/ar.CBR 30% e=15cm.

6.- Radier Hormigón armado:
Radier de hormigón H-15 (150kg/cm. cuad. /m2) de 15 cm de espesor.

7.- Muros Perimetrales:
Se considera muros de primer nivel en contacto de albañilería armada de ladrillo fiscal hecho a mano (1/4x15x30cm) en cual llevan escalerillas intermedias de 2 hr. 6 mm cada cuatro hiladas, dispuesta de forma radicada de 2 hr. 6 mm y estribos de 6 mm. cada 20 cm. de dimensión 15 x 30 cm.
Para el segundo nivel de ampliación en aplacas planchas de yeso cartón de 15 mm con armazón de tabiquería pino radata 2"x4" y pino dimensión debidamente entre si a 0,40 c/estero.

8.- Cadenas de Hormigón Armado:
Se consideran cadenas de hormigón armadas, sup de H-20 y armadura de 4 Fe 12 mm. y estribos de Fe 8 mm., cada 20 cm. de dimensión 15 x 30 cm.

9.- Tabiques divisorios:
Los tabiques interiores de los recintos de primer nivel y segundo nivel, se instalaran una estructura de pino de 2"x2", con revestimiento de pino cantín de 10 mm por ambas caras y sus fijaciones respectivas.

10.- Entrepiso de piso:
Se considera entrepiso de piso proyectado en envigado de madera de 2"x8" pino cepillado la cada 40 estrutal. Se generará un arriostrado de madera de contraviento de 2"x4" sin instalación posterior de planchas tenidades.

11.- Estructura de techumbre:
La estructura de techumbre contenida en cerchas de madera de 1"x4" pino en tirante, uniéndose con la Cruz de San Andrés.

12.- Cubierta:
Se considera la instalación planchas de zinc ondulado 0,3x80 hx2000mm apoyadas en plancha OSB de 11,1 mm y su respectiva barrera de humedad.

13.- Aleros:
Se considera la construcción de marco material de cubierta con contraviesa a la vista excepto en dirección sur en cual va construcción de panel zinc perfilado blanco PVC de 8mm.

14.- Tapacanes:
Sector de madera 1"x8" pino cepillado, dispuestos de manera biselagada y posteriormente pintada de color blanco.

15.- Canaleta de agua lluvias:
Canaletas de hojalatería (pino galvanizado) para aguas lluvias, con pendiente mínima del 2% hacia las bajadas de aguas lluvias.

16.- Humo Advacentante:
La vivienda cae categoría aislada se aplicar aislalmente en un 44,10 % a la propiedad colindante (dividido sur) contara con un muro de medianera F-120 Parámetros de Ladrillo de 1"x14x28/30mm (A 2,5 CB:20) asente al mortero de cemento arena en proporción 1:3 con terminación de estuco de color blanco. Con una altura de 2,40 mts. Medido desde el Nivel Terminado y un Espesor de 0,30 mts. asente el Loseta Chica Mínimo. La totalidad del advacentante se encontrara con muro contratuyo de 50 cms por sobre a la altura de la cubierta.

TERMINACIONES

17.- Revestimiento exterior:
Los Muros pertenecen del primer piso son revestidos 1cm de estuco y posteriormente pintado de color rosa, interiores sus para el segundo nivel se ejecuta MDP Ranurado pintado color rosado de 5,5 cm 122 x 244 cm.

18.- Revestimiento interior:
Los tabiques del primer nivel fueron revestidos con Revocimiento 8mm y posteriormente pintado de color crema. Los del segundo nivel los tabiques fueron revestidos con Revocimiento 8mm y posteriormente pintados de color rosa.

19.- Cielo raso:
En exterior planchas de Revocimiento de 8mm de espesor, posteriormente pintado con blica color blanco.

20.- Aislación Térmica:
Se considera en el primer piso lana mineral de 50 mm tipo rolls y fieltro asfáltico 15/40 negro. En muros permetrales se instalo poliestireno expandido 50mm tipo planchas.

21.- Molduras:
Se considera en el primer piso pino finger joint 1 ½ x 4" en arcos secos, mientras que los junquillos no considerar de pino finger joint posteriormente en color blanco.

22.- Pintura:
En el exterior primer nivel el segundo nivel se ejecuto alfombra de color gris. Para el resto de los muros se ejecuto esmalteo SIKKEN mt.

23.- Puertas:
Las puertas interiores son del tipo madera panel de 45 mm de espesor de ancho especificado en plano de arquitectura.

24.- Ventanas:
Se consideran ventanas de aluminio con marco de madera en la totalidad de la ampliación, con cristales de 4mm de espesor y de ancho y altura especificados en plano de arquitectura.

25.- Protecciones:
En ventanas protecciones metálicas, desde el interior de la vivienda, perfiles de 1"x1" con diseño cuadriculado.

27.- Escalera interior:
Se considera estructura de madera, con peldaños de viga de espesor 2"x8".

28.- INSTALACIONES

Agua Potable:
Red de APR, instalada en muros divisorios y conexiones a punto del cielo raso de cada espacio habitable. Excluido el intercalamiento a acorde a cada recinto segun norma.

FRANCISCO ULLOA FUENTES
ARQUITECTO

LEONIDO OYARZO MORGADO
PROPIETARIO

ENERO 2022

- **PATENTE DE ARQUITECTO**

La Patente del Arquitecto es un documento fundamental que acredita el patrocinio a todo el proyecto. La patente profesional siempre debe estar vigente y estar renovándose 2 veces al año (1 por semestre), por lo que es un documento que debe mantenerse al día.



GUILPOI
ORDEN DE INGRESOS MUNICIPALES
Nº 4900001

LILIA FUENTES FRANCISCO ALEJANDRO
P.E. 7 S/S VILLA SERENA II
PERMISO MUNICIPAL/LICENCIA
Oficina de Patentes Municipales

PERIODO ENERO - JUNIO DE 2022
PATENTE PROFESIONAL ESTATAL 01/DAS/000022
ARQUITECTO

Patentes Profesionales
Aseo Patentes Profesionales

	01-03-001001001001	21.613
	01-03-001001002001	33.548
SUBTOTAL		55.161
		0
		0
TOTAL		55.161

Caja Vecina
$55.161
Efectivo
Cajero: Fidel Cruz
EFECTIVO/CAMBIO: 17.01.2022

Este documento contiene una firma electrónica avanzada.

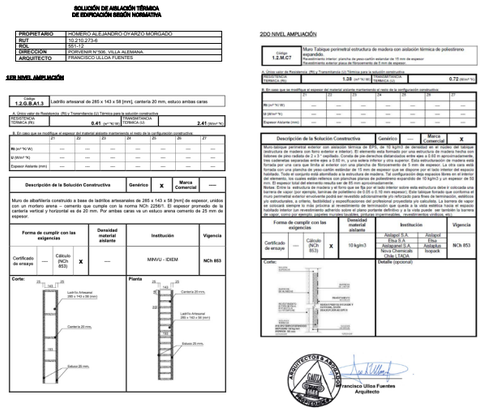
Verifique en www.guilpoi.cl, ID: e22gn3l1fa

www.GUILPOI.cl

- INFORME TÉRMICO

Se debe acreditar condiciones de acondicionamiento térmico de la edificación de los elementos de tabiques, cubiertas y pisos ventilados de acuerdo al listado oficial del MINVU según normativa según señala el Art. 4.1.10 OGUC. Esto depende de cada zona térmica en la que se exigen ciertos valores de resistencia y transmitancia térmica por lo que en este informe se demuestra como la construcción cumple con dichos estándares.

En relación con lo señalado se debe indicar cuadro de correspondiente al cálculo del porcentaje de ventanas respecto a los muros perimetrales de vivienda, adjuntándose fichas del material donde se demuestre que cumple con los mínimos exigidos en cuanto a la transmitancia térmica.


SOLUCIÓN DE AISLACIÓN TÉRMICA
DE EDIFICACIÓN BAJO NORMATIVA

PROPIETARIO	HOMERO ALEJANDRO OYARZO MORGADO
RUT	10.210.272-6
ROL	555-10
DIRECCION	CAMELIAS N°106, VILLA ALEMANA
ARQUITECTO	FRANCISCO ULLOA FUENTES

1ER NIVEL AMPLIACIÓN

Código	1.2.0.B.A1.3
Descripción	Ladrillo artesanal de 265 x 143 x 58 [mm]; cantería 20 mm, estuco ambas caras

	21	22	23	24	25	26	27
W (m² °K/W)	---	---	---	---	---	---	---
K (W/m² °K)	---	---	---	---	---	---	---
Espesor Asterisk (mm)	---	---	---	---	---	---	---

Descripción de la Solución Constructiva	Genérico	X	Marca Comercial	---

Muro de albañilería construido a base de ladrillos artesanales de 265 x 143 x 58 [mm] de espesor, unidos con un mortero arena – cemento que cumple con la norma NCh 2256/1. El espesor promedio de la cantería vertical y horizontal es de 20 mm. Por ambas caras va un estuco arena cemento de 25 mm de espesor.

Forma de cumplir con las exigencias		Densidad material exterior	Institución	Vigencia
Certificado de ensaye	---	Cálculo (NCh 853)	X	10 kg/m3	Aislapol S.A. Ellos S.A. Soluciones Térmicas Nova Chilemac Ltda. Isolatek Isopack	NCh 853
Certificado de ensaye	---	Cálculo (NCh 853)	X	---	MINVU - IDIEM	NCh 853

Corte:

Planta

2DO NIVEL AMPLIACIÓN

Código	1.2.M.C7
Descripción	Muro Tabique perimetral estructura de madera con aislación térmica de poliestireno expandido. Revestimiento interior: panel de yeso-cartón estándar de 15 mm de espesor. Revestimiento exterior: placa de fibrocemento de 8 mm de espesor.

	21	22	23	24	25	26	27
W (m² °K/W)	---	---	---	---	---	---	---
K (W/m² °K)	---	---	---	---	---	---	---
Espesor Asterisk (mm)	---	---	---	---	---	---	---

Descripción de la Solución Constructiva	Genérico		Marca Comercial	X

Muro tabique perimetral exterior con aislación térmica de 265 mm de espesor en el muro, de los cuales 90 mm corresponden a la estructura de madera, 90 mm a la aislación térmica de poliestireno expandido y los restantes 85 mm corresponden a la cantería de 2 x 1" machihembrado. Consta de pie derechos distanciados entre ejes a 0.40 m aproximadamente, con tapacanes y dos cadenetas de 1" x 6" distanciadas entre sí a 1.2 m. Sobre esta estructura de madera va como terminación un yeso de placas de OSB de 15,1 mm de espesor. Todo el conjunto está clavado. Por la cara exterior del elemento, va una placa de fibrocemento de 8 mm de espesor, la cual va clavada sobre la estructura de madera. Por la cara interior del elemento, va una placa de fibrocemento de 8 mm de espesor, la cual va clavada sobre la estructura de madera. Por la cara interior del elemento, va una placa de yeso-cartón estándar de 15 mm de espesor que se dispone por el lado interior del espacio de aire. Por el lado exterior del elemento, va una placa de yeso-cartón estándar de 15 mm de espesor que se dispone por el lado exterior del espacio de aire. Los bordes están rellenos con planchas planas de poliestireno expandido de 10 kg/m3 y un espesor de 10 mm. El espacio total del elemento resulta ser de 85 mm aproximadamente.

Cubre: Sobre el muro tabique perimetral exterior de 265 mm de espesor, sobre esta estructura debe ir colocada una barrera de vapor (por ejemplo, lámina de polietileno de 0.05 a 0.10 mm espesor). Este tabique tomado que conforma el muro (terminado exterior) anteriormente puesto por revestido adicionalmente (in refricado) para fines de terminación, adelinco de 1 cm de espesor. Sobre la barrera de vapor (por ejemplo, lámina de polietileno de 0.05 a 0.10 mm espesor) se colocará mortero fino (mínimo 2 cm de espesor) de terminación que cubrirá a la vista exterior hasta el espesor indicado interior (un revestimiento adherido sobre el plano portante definitivo y a la vista puede ser también la lámina de vapor, pero con apariencia diferente, por ejemplo, revestimiento cerámico).

Forma de cumplir con las exigencias		Densidad material exterior	Institución	Vigencia
Certificado de ensaye	---	Cálculo (NCh 853)	X	10 kg/m3	Aislapol S.A. Ellos S.A. Soluciones Térmicas Nova Chilemac Ltda. Isolatek Isopack	NCh 853

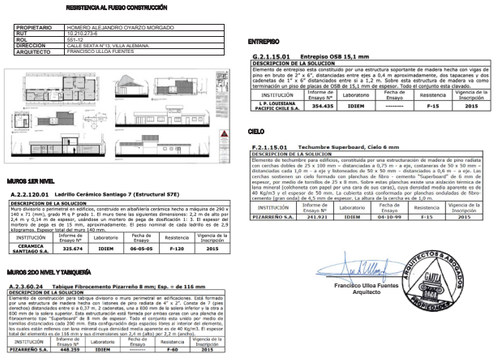
Corte:

Vanessa Ulloa Fuentes
Arquitecto

- INFORME DE RESISTENCIA AL FUEGO

Se debe acreditar resistencia al fuego de la edificación de la envolvente del edificio como muros y cubiertas asociados cada uno a códigos según listado de soluciones constructivas de MINVU en su listado oficial, que más se asemejen a la realidad indicando cada parámetro de la normativa. La resistencia al fuego se mide en "F", F15, F-60, F120, etc.

Se debe tomar en cuenta que para cumplir lo mínimo de resistencia al fuego en el muro de adosamiento tiene que ser F-60, esto quiere decir, que una construcción sea F-60 por ejemplo, significa que expuesta al fuego resistirá 6 min antes de colapsar, tiempo que debe ser ocupado para desalojar el inmueble.


RESISTENCIA AL FUEGO CONSTRUCCIÓN

PROPIETARIO	HOMERO ALEJANDRO OYARZO MORGADO
RUT	10.210.272-6
ROL	555-10
DIRECCION	CALLE ISERTA N°15, VILLA ALEMANA
ARQUITECTO	FRANCISCO ULLOA FUENTES

MUROS 1ER NIVEL

A.2.2.120.01 Ladrillo Cerámico Santiago 7 (Estructural 07E)

DESCRIPCION DE LA SOLUCION					
Muro divisorio o perimetral en edificio, construido en albañilería cerámica hecha a máquina de 290 x 140 x 71 (mm), grado M y F grado 1. El muro tiene las siguientes dimensiones: 2,2 m de alto por 0,4 m de ancho. Se utiliza un mortero cemento, cal, arena en mortero de pega de dosificación 1: 3: 6 aproximadamente. El peso nominal de cada ladrillo es de 2,9 kilogramos. Espesor total del muro 290 mm.					
INSTITUCIÓN	Informe de Ensaye N°	Laboratorio	Fecha de Ensaye	Resistencia	Vigencia de la Inscripción
CERAMICA SANTIAGO S.A.	326.674	IDIEM	06-05-05	F-120	2015

MUROS 2DO NIVEL Y TABIQUERÍA

A.2.3.60.24 Tabique Fibrocemento Pizarreño 8 mm; Esp. = de 116 mm

DESCRIPCION DE LA SOLUCION					
Elemento de construcción para tabique divisorio o muro perimetral en edificaciones. Está formado por una estructura soportante de madera de pino radiata con pies derechos de 2"x 4" (50 mm x 100 mm de dimensión) distanciados entre sí a 0,37 m. Y cadenetas, una a 600 mm de la solera inferior y la otra a 600 mm de la solera superior. Esta estructuración está formada por almas caras con una plancha de Fibrocemento tipo "Superboard" de 8 mm de espesor. Todo el conjunto esta unido por medio de tornillos distanciados cada 200 mm. Esta configuración deja espacios libres al interior del elemento, los cuales son rellenados con planchas planas de poliestireno expandido de 10 kg/m3 y un espesor total del elemento es de 116 mm y sus dimensiones son 2,4 m (alto) por 2,4 m (ancho).					
INSTITUCIÓN	Informe de Ensaye N°	Laboratorio	Fecha de Ensaye	Resistencia	Vigencia de la Inscripción
PIZARREÑO S.A.	448.339	IDIEM	---	F-60	2015

ENTREPISO

G.2.1.15.01 Entrepiso OSB 15,1 mm

DESCRIPCION DE LA SOLUCION					
Elemento de entrepiso está constituido por una estructura soportante de madera hecha con vigas de pino en bruto de 2" x 6", distanciadas entre ejes a 0,4 m aproximadamente, dos tapacanes y dos cadenetas de 1" x 6" distanciadas entre sí a 1,2 m. Sobre esta estructura de madera va como terminación un yeso de placas de OSB de 15,1 mm de espesor. Todo el conjunto esta clavado.					
INSTITUCIÓN	Informe de Ensaye N°	Laboratorio	Fecha de Ensaye	Resistencia	Vigencia de la Inscripción
L.P. LOUISIANA PACIFIC CHILE S.A.	354.435	IDIEM	---------	F-15	2015

CIELO

F.2.1.15.01 Techumbre Superboard, Cielo 6 mm

DESCRIPCION DE LA SOLUCION					
Elemento de techumbre para edificios, constituido por una estructuración de madera de pino radiata con cerchas dobles de 25 x 100 mm – distanciadas a 0,75 m – x eje, costaneras de 50 x 50 mm – distanciadas cada 1,0 m - x eje y listonadas de 50 x 50 mm – distanciadas a 0,6 m – x eje. Las cerchas descansan sobre soleras de 50 x 100 mm. Sobre esta estructura va un cielo de 15,1 mm de espesor, por medio de tornillos de 25 x 8 mm. Sobre estas planchas existe una aislación térmica de lana mineral (rollohenek con papel por una cara de sus caras), cuya densidad media aparente es de 40 Kg/m3 y el espesor de 50 mm. La cubierta está conformada por planchas onduladas de fibro cemento [gran onda] de 4,5 mm de espesor. La altura de la cercha es de 1,0 m.					
INSTITUCIÓN	Informe de Ensaye N°	Laboratorio	Fecha de Ensaye	Resistencia	Vigencia de la Inscripción
PIZARREÑO S.A.	283.921	IDIEM	04-10-99	F-15	2015

Francisco Ulloa Fuentes
Arquitecto

- DECLARACIÓN PROPIETARIO SEGÚN ART. 5.1.7 OGUC

Es recomendable adjuntar al expediente técnico declaración de cumplimiento del Art. 5.1.7 OGUC firmado por el propietario, en caso de no cumplir las normas de estabilidad, se deberá adjuntar el cálculo estructural de la edificación si es que la vivienda tiene más de dos niveles o no cumple con lo requerido para exceptuarse de la obligación:

- Las edificaciones cuya superficie sea menor de 100 m2.
- Las obras menores.
- Las edificaciones de las clases C, D, E Y F, cuya carga de ocupación sea inferior a 20 personas.

Sin embargo, ha de ser de material ligero la vivienda, los muros perimetrales distancia de pies derechos deben cumplir con las condiciones mínimas de elementos constructibilidad sometidos a calculo estructural según el capítulo 6 titulo 5 OGUC a de no ser así se debe adjuntar al expediente técnico proyecto de cálculo estructural según indica el Art. 5.1.7 OGUC y DDU 382.


DECLARACIÓN DE ESTABILIDAD
(Acorde a artículo 5.1.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones)

YO FRANCISCO ULOA FUENTES, ARQUITECTO DEL PROYECTO UBICADO EN CALLE CAMELIAS Nº 106 Nº INTERIOR QUE CUENTA CON PLANOS DE LA COMUNA DE VILLA ALEMANA, QUE SOLICITA EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN ANTE DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES, ES DECLARO LO SIGUIENTE

QUE EL PROYECTO QUEDA EXENTO DE MEMORIA DE CALCULO ESTRUCTURAL POR LAS SIGUIENTES RAZONES:

1. LA CONSTRUCCIÓN Y/O AMPLIACIÓN DE OBRA, ES MENOR A 100 MTS2.
2. SUS LOS PROYECTADOS DE MATERIAL LIGERO (MADERA) Y/O S.
3. QUE LA CARGA OCUPACIONAL A CONSTRUIR ES MENOR A 20 PERSONAS.

EL PROYECTO SE PRESENTA EN CONFORMIDAD A LAS NORMAS ESTABLECIDAS EN LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN, A LA ORDENANZA LOCAL Y AL PLAN REGULADOR VIGENTE DE LA COMUNA RESPECTIVA ACORDE A LAS EXIGENCIAS DE ESTABILIDAD Y CONSTRUCTIBILIDAD DEL ARTÍCULO 5.1.7 DE LA OGUC.

SE GENERA ESTA DECLARACIÓN DEL PROFESIONAL COMPETENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO PARA SER PRESENTADA A LA DIRECCIÓN DE OBRAS DE LA MUNICIPALIDAD PARA LA OBTENCIÓN DE LA RESOLUCIÓN FAVORABLE ANTE LA PRESENTE SOLICITUD.

FRANCISCO ULOA FUENTES
ARQUITECTO

NOMBRE Y FIRMA PROPIETARIO

VILLA ALEMANA, NOMBRE LUGAR.-

- INGRESO IMIV

El sistema SEIM se tramita de forma inmediata a través de la plataforma https://seim.mtt.gob.cl/signin entronado con la clave única, ahí es donde se llenará con datos del proyecto, se realizará la estimación de los flujos inducidos y conforme a las tasas establecidas en el Reglamento DS 30, determinará la categorización del proyecto en:

- Exento
- Informe Mitigación de Impacto Vial – IMIV Básico
- Informe Mitigación de Impacto Vial – IMIV Intermedio o Mayor

El SEIM entregará certificado de categorización al titular de acuerdo a la categoría de IMIV o dejará exento el proyecto de informe emitiendo igual un certificado.

El certificado generalmente a modo de experiencia la ser ampliaciones o superficies menores se exceptúan de elaborar el informe de mitigación vial, sin embargo, de todas maneras deberá ser ingresado en expediente DOM; el cual será revisado por la Dirección de Obras de la Municipalidad en el proceso de admisibilidad.


SEIM

OFICIO ORD N° 000000000/2022

DE: SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE TRANSPORTES Y TELECOMUNICACIONES REGION DE VALPARAISO
A: LUILUS ALEJANDRA MUÑOZ OVIEDO

Mediante la presentación señalada en el antecedente, se ingresan el Sistema de Evaluación de Impacto en el Sistema de los siguientes antecedentes, el proyecto de construcción urbana, a emplazarse en la comuna de Villa Alemana, identificado bajo el N° ID 0001847

Antecedentes Generales

Nombre Proyecto:	INTEGRACION AMPLIACION - LEY 20.898 (140 M2)	
Tipo de ingreso/etapa:	Clasificación:	
Tipo de Ubicación:	Proyecto de obra nueva	
Rol:	Región:	Comuna:
0000-210	Valparaíso	VILLA ALEMANA
Uso de suelo:	Destino/Clase:	Proyecto:
Residencial	Vivienda	Casa
Total terreno:	Total edificado:	Lot construido:
200 m2	80.00 m2	80.00 m2

A partir de dicha información, el sistema efectuó la estimación de los flujos vehiculares y flujos totales en viajes en vías locales generales y privadas por el proyecto, correspondientes al total de viajes en transporte privado, en transporte público y en modos no motorizados, tanto viajes y peatones, como también el porcentaje de las tasas de generación y atracción en viajes aplicadas, arrojando los siguientes resultados:

1 de 3

Proyectado Vehículos	Valor	Unidad	Categoría IMIV	N° de intersecciones
Transporte privado en horario punta	0	hasta	EXENTO	1
Viajes en vías locales	0	Viajes/h	EXENTO	1

Atendidos los resultados de la estimación de flujos, para transporte privado municipal se concluye que:

El proyecto se encuentra exento de presentar un Informe de Mitigación de Impacto Vial, en perjuicio que se deben dar cumplimiento a las exigencias establecidas en el artículo 2.4.3 de la Ordenanza General, la cual que le sean aplicables, contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su Ordenanza General o en otras disposiciones legales y reglamentarias.

Atendidos los resultados de la estimación de flujos, para viajes en vías motorizadas se concluye que:

El proyecto se encuentra exento de presentar un Informe de Mitigación de Impacto Vial, en perjuicio que se deben dar cumplimiento a las exigencias establecidas en el artículo 2.4.3 de la Ordenanza General, la cual que le sean aplicables, contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su Ordenanza General o en otras disposiciones legales y reglamentarias.

Considerando el tipo de viajes que generará el proyecto ESENTO para el transporte privado municipal y ESENTO en el tipo de viajes en vías motorizadas, SE presentará la exención del proyecto de informe de mitigación vial.

Los solicitado en este oficio mantendrá su validez y vigencia siempre y no se modifiquen las características del proyecto informadas en el SEIM ni se publiquen en el Diario Oficial modificaciones a la normativa vigente que afecten los resultados de la estimación de flujos, la zona o que esté emplazado el predio o la evolución de los flujos efectuada por el sistema.

Sin otro particular, le saluda atentamente.

El uso de información debe ser estrictamente todos los usuarios o instituciones de transporte público que afectan los viajes, considerando en el caso de 2 intersecciones adicionales a las ya existentes, con tipo proyectado de entrada y salida.

2 de 3

Si en este caso se tramita una regularización con Ley 20.898 o "ley del mono", a continuación de presentaran los documentos, formularios e informes mínimos necesarios que se debe adjuntar de manera adicional el expediente al momento de realizar e ingreso municipal:

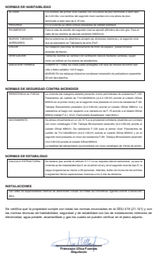
LEY 20.898 O "LEY DEL MONO"

- INFORME TÉCNICO DE HABITABILIDAD Y CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA

El Informe de Habitabilidad (Informe del Profesional) presenta resumidamente y específica que lo ampliado o a regularizar cumple con aspectos como Seguridad, Resistencia al fuego y Adosamientos. Este es un informe que declara que la vivienda cumple con normas de habitabilidad, instalaciones y destinos especificados en el plan regulador vigente a la zona de emplazamiento del inmueble.

No olvidar declarar e indicar que los recintos de la vivienda cumplen con los requisitos anteriormente descritos de ventilación, altura de piso a cielo, así como también que sus instalaciones eléctricas y de gas están bien realizadas y que cumple la vivienda con un destino habitacional permitido según el plan regulador correspondiente.





- EXISTENCIA PREVIA A LEY

La Existencia Previa, es un medio de verificación gráfica mediante fotografías de Google Earth o Street View, planos aprobados, cuentas de servicios, certificado de contribuciones de bienes raíces o catastro municipal que permite corroborar que la vivienda existente o la ampliación fue construida previo a la promulgación de la Ley 20.898 es decir antes del 4 de febrero 2016. Por lo que se solicita solo cuando se procede a la regularización de la Ley 20.898.



- CERTIFICADO DE AVALUÓ FISCAL SIMPLE

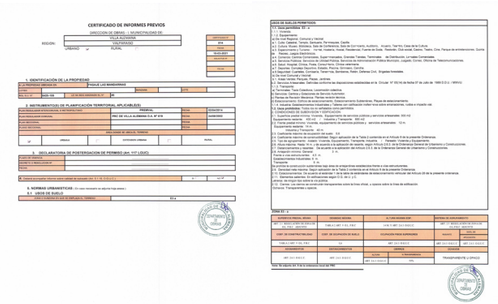
El CAF es un documento que se obtiene desde la página del Servicio de Impuestos Internos (SII) de forma gratuita solamente con el Rol de la propiedad, Región y la comuna de la edificación, tiene que descargarse con la versión de 1° SEMESTRE 2016. Solo aplica adjuntarlo cuando se acoge a Ley 20.898.



AMPLIACIÓN OBRA MENOR

- CERTIFICADO DE INFORMES PREVIOS

El CIP es un documento formal que emite la Dirección de Obras Municipales. Especifica todo lo que se puede y lo que no se puede hacer en la propiedad en cuanto a: construcciones, subdivisiones, cambios de uso de suelo, entre otros. Este documento es para verificar que todo cumple normativamente (PRC).



- CERTIFICADO DE AVALUÓ FISCAL DETALLADO

Es documento obligatorio en caso de proyecto con crecimiento urbano por densificación para el cumplimiento del Art. 70 LGUC a través de aporte, como es por ejemplo en ampliación de obra menor. Este documento solo puede solicitar el propietario de la propiedad de manera online o acercándose a la oficina del SII correspondiente, por lo que es importante tener certeza en qué fecha se subirá el expediente porque el certificado debe estar vigente al semestre.

- INFORME RESPECTO A LA LEY 20.958 DE APORTES AL ESPACIO PUBLICO

Existe una planilla para el calculo de aportes al espacio Público en MINVU, con solo poner los datos te calcula todo lo involucrado con respecto a la ley, sin embargo, así mismo es importante tener claro los siguiente:

- Carga de ocupación (según Art 4.2.4 OGUC) en caso de una ampliación solo se debe considerar la superficie de la ampliación y solo se aplica el factor en relación a la tabla de carga de ocupación de lo existente tenga o no permiso y/o recepción definitiva más lo ampliado. Lo que se deben dividir ambos.
- Superficie bruta del terreno= superficie del terreno más superficie fuera del predio hasta el eje del espacio público adyacente, en caso de ser una vivienda esquina se suma la superficie del eje de las dos calles.
- Densidad de ocupación (Do) se calcula de esta manera:

$$DO = \frac{\text{Carga de ocupación X 10.000}}{\text{Superficie bruta del terreno}}$$

CARGA OCUPACIONAL	4
NUMERO CONSTANTE	10.000
SUPERFICIE BRUTA TERRENO	1120
D.O=	CARGA OCUPACIONAL X N°CONSTANTE / SUPERFICIE BRUTA TERRENO
D.O	35,71
DENSIDAD OCUPACIONAL	35,71
N° CONSTANTE 2	11
N° CONSTANTE 3	2.000
% EXIGENCIA CESION	D.O X 11 / 2000
%CESION	0,20
AVALUO FISCAL VIGENTE TERRENO	$ 24.565.928
% DE CESION	0,20%
APORTE EQUIVALENTE EN DINERO	$ 49.132

CARGA OCUPACIONAL	4
SUPERFICIE DE TERRENO	1000
SUPERFICIE ESPACIO PUBLICO ADYACENTE	120
SUPERFICIE BRUTA TERRENO	1120
AVALUO FISCAL VIGENTE TERRENO	$ 24.565.928

A CONSIDERAR: SE DEBE SOLICITAR C.I.P Y AVALUO FISCAL DETALLADO

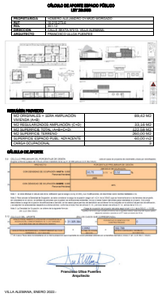


El cálculo de porcentaje con densidad de ocupación a considerar en este tipo de proyectos dado que son menores para el caso de vivienda o ampliaciones que no consideran más de 8000 personas por hectáreas sale de la siguiente formula:

$$\% = \frac{\text{Do Densidad ocupación) x 11}}{2000}$$

Finalmente, para estar mas tranquilos para el cálculo de:

- Cesión del terreno: Se multiplica el porcentaje obtenido en la formula por la superficie del terreno neta en m2.
- Valor aporte: : Se multiplica el porcentaje obtenido en la formula por el avalúo del terreno propio en $.



- **CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD**

En caso de tener una ampliación que incluya baño o cocina se debe adjuntar el certificado de factibilidad de dación de servicios de agua potable y alcantarillado, emitido por la empresa de servicios sanitarios correspondiente. De no existir empresa de servicios sanitarios en el área, se deberá presentar un proyecto de agua potable y alcantarillado, aprobado por la autoridad respectiva.



Una vez que tenemos todos los documentos necesarios procedemos a conformar el expediente en una carpeta, verificando que este todo lo necesario de acuerdo con la solicitud de permiso que se utilizó. Así se podrá citar al propietario para una reunión para que firme los documentos necesarios y comprobar nuevamente que no falta ninguno.



Una vez al tener todo el expediente completo con las firmas del profesional que patrocina y propietario, se está en condiciones para ingresarlo en la Dirección de obras correspondiente, en cual dado al contexto del virus COVID-19 que se mantiene hasta la fecha, se dictó la DDU 436 que complementa a la DDU 429 para prorrogas y suspensiones de plazo en procedimiento ante dirección de obras municipales. Donde se solicita a la DOM para que se tramite los procesos administrativos preferentemente a través de medios electrónicos, no obstante, esto depende de cada municipalidad respectiva en cual habilitaran un correo para enviar el expediente en un archivo RAR, se podrá utilizar la plataforma digital de ingreso en línea DOM o dejar una copia de la carpeta física o en algunos casos se piden las tres copias en el primer ingreso lo cual será revisada, en cual depende de la municipalidad el medio utilizado y el orden en que pidan las copias si es que se entrega físicamente (a modo persona es mucho más eficiente que las copias se pidan una vez aprobado el permiso, para ser más conscientes del uso de papel ya que podrían ser objetado el expediente y también por ahorro económico en imprimir los documentos y planos).

4. INGRESO MUNICIPAL Y OBSERVACIONES

Una vez ingresado el expediente, la Dirección de Obras Municipales tendrá un plazo de 30 días contados a partir de la presentación de la solicitud para pronunciarse sobre el permiso de construcción, es decir, el tiempo necesario para revisar emitir una:

- Acta de observaciones para solicitar más antecedentes, si se encuentran incongruencias o se pase por alto alguna norma.
- Aprobar el permiso y emitir el certificado de permisos de construcción (en el caso de haber emitido el expediente online se procederá a emitir el certificado de derechos municipales para llevar las tres copias físicas del mismo expediente a DOM, en caso contrario al haber hecho el ingreso físico, se solicitará las dos copias faltantes que se pasaran al momento de pagar los derechos municipales.





En el caso de presentar observaciones, la DOM emitirá un acta de observaciones en el que se indican los puntos a subsanar a través de una hoja de observaciones. Dicha acta será enviada al Arquitecto responsable en cual tiene un plazo de 60 días para ingresar un nuevo expediente con los documentos corregidos en respuesta a las observaciones en caso contrario según el Art 1.4.9 OGUC al no subsanar o aclarar las observaciones en un plazo de 60 días contados desde la comunicación formal del director de Obras, se procederá a rechazar la solicitud y devolver todos los antecedentes al interesado.

Los plazos están absolutamente suspendidos para tramites de Direcciones de Obras en cual está estipulado en las DDU la 429 y 436. Si por algún motivo no se alcanza a responder las observaciones producto de la falta de alguna documentación o por alguna otra razón, en cuanto a plazos se puede acudir a la prórroga y suspensión de plazos declarando en la misma hoja de respuesta de observaciones que se adhiere a la DDU 429 / DDU 436.

Una vez reingresado el expediente, la DOM revisará nuevamente y si no se corrigió correctamente se volverá a emitir una hoja de observaciones en cual tendrá otra oportunidad para subsanarlas. Ojo que este procedimiento no se podrá realizar infinitamente ya que solo se permiten tres oportunidades, en caso contrario también se procederá a rechazar el expediente y es por eso por lo que hay que responderlas con el mismo cuidado poniendo énfasis al ingresar por primera vez el expediente.

En caso contrario se emitirá el calculo de pago de derechos municipales, basándose en la superficie, la materialidad y calidad de la edificación según la tabla de costos unitarios del semestre correspondiente. En cual se multiplica con el porcentaje del 1.5% y se obtiene el total de derechos a pagar (existen herramientas vía web que permiten calcular el monto estimado con anterioridad) además si se considera un pago equivalente en dinero por ley de aportes según ley 20.958 esta se tomará en consideración al momento de obtener el certificado de regularización y no podrá ser pactado ni pagado en cuotas para obtener el comprobante de pago. No olvidar que se debe pagar en el mismo mes de recibir la emisión del documento a de no ser así se le aplicara el reajuste de interés correspondiente.

Una vez pagado los derechos municipales se emitirá el permiso de edificación y dependiendo del instrumento de regularización usado (como antes se mencionaba) en caso de una regularización por Ley 20.989 se obtendrá el “permiso y recepción definitiva, finalizando con esto el proceso de regularización, en caso contrario se proseguirá a la siguiente etapa.

5. RECEPCIÓN

La recepción final o recepción definitiva, es el último trámite que se debe realizar para terminar el proceso de regularización. Ratifica que el permiso de edificación otorgado ha sido efectivamente ejecutado y en conformidad con los planos aprobados, es por eso que no se debe perder contacto con el propietario para que no modifique realizando otras construcciones que no fueron declaras anteriormente, según el Art. 5.2.8 OGUC en caso de realizar cambios en detalles constructivos, instalar o terminaciones se tomara como una modificación menor por lo que se podrá modificar planos o EETT.

Si se tratase de una modificación mayor como al existir variaciones de superficies, destinos u otros, el proceso se alarga una vez mas por lo que no es recomendable en ningún sentido, ya que se debe seguir otro proceso de trámite de modificación de proyecto según el Art. 5.1.17 OGUC. por lo que el proceso se alarga aún más.

Si es que se tratase de un caso que se acordó con el mandante de tramitar la recepción y no se realizó alguna otra modificación, se podrá tramitar la recepción definitiva sin problemas para poder obtener el certificado de recepción final y hacer uso de la ampliación proyectada. Es importante mencionar que la obra debe estar totalmente terminada, que como profesional debemos tener clarísimo la concordancia entre el permiso aprobado que se recepción y lo ejecutado en la obra.

Para tramitar se sigue el mismo procedimiento de ingreso a dirección de obras comprendiendo las siguientes etapas:

PLANOS Y APROBACIONES PREVIAS

Aquí se adjuntará los permisos de edificación que tiene la vivienda con sus planos (escaneados) aprobados y timbrados por la DOM.

- **SOLICITUD DE RECEPCIÓN**

Se adjunta la solicitud con datos completos firmada por el propietario y el arquitecto patrocinador del permiso a recibir de cuál sea el caso:

a) SOLICITUD RECEPCIÓN DEFINITIVA DE OBRAS DE EDIFICACIÓN - AMPLIACIÓN HASTA 100 M2 –ARTÍCULO 5.1.4. N° 1 LETRA A DE LA OGUC

b) SOLICITUD RECEPCIÓN DEFINITIVA DE OBRAS DE EDIFICACIÓN - AMPLIACIÓN VIVIENDA SOCIAL Y OTRAS – ARTÍCULO 5.1.4. N° 2 LETRA A DE LA OGUC

Dan la opción si se realizara una recepción definitiva parcial o recepción definitiva total, se llena con datos del propietario, del profesional que patrocina y del permiso de edificación aprobado. Si por algún motivo existen modificación en el formulario existen ítems que se pueden describir los detalles de los cambios menores (inciso cuarto art. 5.2.6. OGUC).



- **MEDIDAS DE GESTIÓN Y CONTROL DE CALIDAD**

Informe del constructor o de la empresa o profesional distinto del constructor, según corresponda, en que se detallen las medidas de gestión y de control de calidad adoptadas durante la obra y la certificación de su cumplimiento. En dicho informe deben incluirse las exigencias señaladas en el artículo 5.8.3. OGUC. Hay municipios que tienen un formulario tipo sencillo a completar en cual se puede buscar para tener un formato.

- **DECLARACIONES DEL PROFESIONAL**

Esto informa que el profesional que certifique que las obras se han ejecutado conforme al permiso aprobado.



DECLARACIÓN ARQUITECTO
(Artículo 5.2.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción)

YO Mauricio Ugás Fuentes ARQUITECTO DE LA OBRA UBICADA EN CALLE Los Aromos Nº 460 CON ROL 9045-154 DE LA COMUNA DE Villa Alemana QUE CUENTA CON EL PERMISO DE Obra Nueva N°45 DEL AÑO 2021 Y SUS RESOLUCIONES MODIFICATORIAS **DECLARO QUE EN ESTA OBRA FUE CONSTRUIDA EN CONFORMIDAD AL PERMISO ANTES SEÑALADO, A SUS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS, A LAS NORMAS DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, SU ORDENANZA Y NO SE HA MODIFICADO LA CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN CONTEMPLADA EN DICHO PERMISO.**

SE OTORGA ESTA DECLARACIÓN PARA SER PRESENTADA A LA DIRECCIÓN DE OBRAS DE LA MUNICIPALIDAD DE Villa Alemana PARA LA OBTENCIÓN DE LA RECEPCIÓN FINAL DE DICHO PERMISO

FRANCISCO ULLOA FUENTES
ARQUITECTO

- **CERTIFICADO DE DOTACIÓN DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO**

En caso de no contemplar la ampliación un calefón o aumento de artefactos se puede desprender del certificado emitido por la empresa de Servicios Sanitarios o por la Autoridad Sanitaria. Otra opción que es a criterio de DOM acepta adjuntar el certificado de avalúo detallado más registro de plano de servicio de agua o alcantarillad o boletas, sin embargo, si se pidió permiso de ampliación de vivienda social no es necesario avalándose en el Art. 166 LGUC por lo que jurídicamente prima por sobre cualquier otro cuerpo legal.

- **CERTIFICADOS ELECTRICOS (TE1) Y DE GAS**

En caso de no contemplar la ampliación un calefón o aumento de artefactos se puede desprender del certificado, pero el Certificado eléctrico se pide si o si para cualquier ampliación. Se debe adjuntar los certificados de instalación o puede ser boletas, esta última depende del criterio de la DOM, sin embargo, si se pidió permiso de ampliación de vivienda social no es necesario avalándose en el Art. 166 LGUC por lo que jurídicamente prima por sobre cualquier otro cuerpo legal.



Certificado de Inscripción de Instalación Eléctrica Interior

TE1

- **PAGO DE DERECHOS DOM**

Basta con adjuntar fotocopia de la boleta, el comprobante de pago de derechos y permiso de edificación.

- **PATENTE ARQUITECTO**

La patente debe estar al día ya sea del arquitecto y de los demás profesional que están involucrados.

- **LIBRO DE OBRAS**

Si por algún motivo la ampliación ya está construida y no existe un libro debe existir al momento de recepción (Art. 1.2.7 OGUC y Art. 143 LGUC)., se tiene dos opciones en cual quiere a criterio de DOM si acepta:

a) En el libro poner según lo que esta en la realidad con fecha de cuando se hace cargo el profesional describiendo en que condiciones esta la vivienda y si es que existiese modificaciones que se solicitaron se constatan.

b) Dejar una declaración que se extravío el libro de obras.

c) Se deberá describir las partidas según la intervención colocando fechas estimativas en un libro manifold firmando cada hoja. Las fechas tienen que estar acorde a la construcción y al permiso (con no mas de 3 años luego del permiso como se hubiera hecho) teniendo ojo que el que firmará como constructor se hará responsable. Las condiciones de como escribirlo se puede leer en el Art. 1.2.14 OGUC.

La mas aconsejable es irse por la primera opción ya que el libro de obras es un documento legal que se solicita por la OGUC, que en caso de demanda o falla de la construcción será utilizado para bien o para mal los responsables de la construcción.



- **CARTA CAMBIO DE PATROCINIO**

Lo que me ha funcionado es presentar 3 cartas a la municipalidad:

a) 1 carta a nombre del profesional desistiendo del proyecto de la referencia

b) 1 carta donde el propietario da el poder he informa a la DOM que se cambia el profesional y decir quien asumirá la nueva responsabilidad

c) 1 última carta del nuevo profesional asumiendo la responsabilidad del proyecto a realizar.

Es decir si por algún motivo se cambió de profesional conviene contactarse con el arquitecto anterior porque el propietario debe declarar que se cambiara el profesional para realizar la recepción y sus razones del motivo del cambio, en donde el arquitecto debe firmar voluntariamente, caso contrario si el arquitecto anterior no esta ubicable, la municipalidad tiene un tiempo especifico para contactar el profesional anterior durante un periodo de aproximadamente 15 días, si no lo logra pasara la responsabilidad al nuevo profesional (Léase Art. 5.1.15 OGUC).



CARTA DE CAMBIO DE PROFESIONALES
ARTICULO 5.1.15 OGUC

A: Dirección de Obras Municipales de Villa Alemana

Se comunica mediante esta carta a la Dirección de Obras Municipales (D.O.M) de Villa Alemana, que en el transcurso de la obra ubicada en Sector Margarita N°1500, hasta no después del profesional competente, el arquitecto _____ en razón de _____ el profesional competente responsable de la obra _____ ha dejado de ejercer como se ejecución de la obra.

Con el consentimiento de la propietaria se acepta el cambio del profesional responsable, subrogándolo en esta carta el cambio de patrocinio, tal cargos que se describen.

Como es la carta de cambio de patrocinio adjunta, se cede la firma del profesional responsable saliente, para que pueda ser ingresada en la Dirección de Obras Municipales (D.O.M) de Villa Alemana a una solicitud con carta verificada.

Por medio de la presente, se formaliza ante la Dirección de Obras Municipales de la comuna de Villa Alemana, el cambio de profesional responsable de la obra, para que se otorgue la definitiva permiso de construcción del Permiso de Obra Nueva que a continuación se señala:

Antecedentes	
Rol	
Dirección	
N° de Permiso	
Fecha de Permiso	
Superficie a edificar	
Destino	
Profesional que cede el patrocinio	
Arquitecto que se incorpora	

Describen el plan del presente documento, Propietario y Arquitecto que asume la responsabilidad en la gestión final del proyecto.

_____
C.I.
Rut 12.345.178-K
Propietario

_____
C.I.
Rut 16.982.216-7
Arquitecto Patrocinante

Villa Alemana, Marzo 2022

Al ingresar la solicitud correspondiente y antecedentes, esta procederá a tener una inspección de la obra en terreno por parte del revisor y así ver si corresponde a la revisión de los antecedentes presentados. Al igual que un permiso de edificación puede existir una comunicación de observaciones si las hubiere para luego ingresar con los nuevos antecedentes con observaciones resueltas, en caso contrario se emitirá el Certificado de recepción final sin ningún costo.

El procedimiento normal es tener una de un inspector municipal a la vivienda para corrobore que es fiel reflejo de lo visualizado físicamente en terreno por el profesional que todo lo construido sea concordante con el permiso aprobado y por supuesto que cumpla con todas las normativas vigentes, sin embargo, dado al COVID-19 algunas municipalidades han pedido un registro fotográfico.

Cursada la solicitud, un inspector de la dirección de obras visitará la vivienda y de encontrarse todo de acuerdo a lo mostrado en el permiso de edificación, es decir que lo construido sea igual a lo ingresado anteriormente, se emitirá el certificado de recepción definitiva de la obra y con esto se finaliza todo el proceso de regularización.

¿CÓMO INTERPRETAR LAS NORMAS URBANÍSTICAS?

En la práctica, la estabilidad de los permisos de construcción y la recepción de obras puede verse afectada por cambios en la interpretación de las normas urbanísticas desarrolladas por la DDU y aplicadas a criterio del revisor y por ende las DOM. Además de existir mucha burocracia a la hora de solicitar algún permiso para dejar todo en regla en la DOM, en donde a veces revisores toman más atribuciones de las que le competen "como jueces" y parte de como ellos interpretan la ordenanza a como se debe seguir.

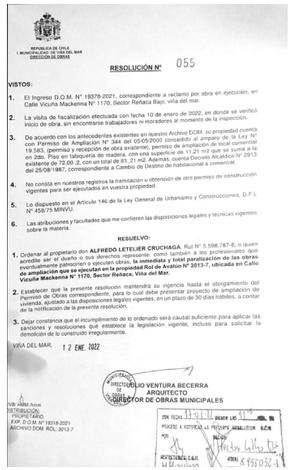
Es por eso como profesionales se debe informar leyendo normas, leyes y circulares que cambian en ciertas ocasiones para no caer en imperfecciones o errores, pues la DOM debe velar por el cumplimento entre otras responsabilidades de aplicación específicas y vigentes (Art. 24 Ley 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades y Art. 5° LGUC). A de no estar cumpliendo se puede reclamar ante el Seremi en cual es un proceso demoroso y después de seis meses se comunica al Director de obras que su manera subjetiva de interpretar un escrito fue errada.

A continuación, se emitirá consejos de que ley se recomienda usar, de manera que la interpretación a la norma beneficie más que afecte para determinado problema y así tener una base para poder proseguir con la tramitación de expediente:

- TENER RECLAMACIONES PENDIENTES

La DDU 416/2019 de la Ley 20.898 habla el tema de las reclamaciones. Si en el caso de tener una notificación Municipal por denuncia, se debe leer bien si la notificación sólo sea por no tener permiso o no estar regularizada y no por incumplimiento de normativa, por lo que la notificación no procederá en este caso ya que el requisito solicitado para regularizar por la ley 20.898 es por incumplimiento de norma.

"No tener, a la fecha de ingreso de la solicitud de regularización, reclamaciones escritas pendientes por incumplimiento de normas urbanísticas ante la dirección de obras municipales o el juzgado de policía local respectivo" (Art.1 N°5 Ley 20.898)



REPUBLICA DE CHILE
I. MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR
DIRECCION DE OBRAS

RESOLUCIÓN N° 055

VISTOS:

1. El Ingreso D.O.M. N° 19378-2021, correspondiente a reclamo por obra en ejecución, en Calle Vicuña Mackenna N° 1170, Sector Reñaca Bajo, viña del mar.
2. La visita de fiscalización efectuada con fecha 10 de enero de 2022, en donde se verificó inicio de obra, sin encontrarse trabajadores ni moradores al momento de la inspección.
3. De acuerdo con los antecedentes existentes en nuestro Archivo DOM, su propiedad cuenta con Permiso de Ampliación N° 344 del 05/05/2000 concedido al amparo de la Ley N° 19.583, (permiso y recepción de obra existente), permiso de ampliación de local comercial en 2do. Piso en tabiquería de madera, con una superficie de 11,21 m2 que se suma a la existente de 72,00 .2, con un total de 83 ,21 m2. Además, cuenta Decreto Alcaldicio N° 2913 del 25/08/1987, correspondiente a Cambio de Destino de habitacional a comercial.
4. No consta en nuestros registros la tramitación u obtención de otro permiso de construcción vigentes para ser ejecutados en vuestra propiedad.
5. Lo dispuesto en el Artículo 146 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, D.F.L. N° 458/75 MINVU.
6. Las atribuciones y facultades que me confieren las disposiciones legales y técnicas vigentes sobre la materia.

RESUELVO:

1. Ordenar al propietario don **ALFREDO LETELIER CRUCHAGA**, Rut N° 5.598.787-8, o quien acredite ser el dueño o sus derechos representa, como también a los profesionales que eventualmente patrocinen o ejecuten obras, **la inmediata y total paralización de las obras de ampliación que se ejecutan en la propiedad Rol de Avalúo N° 3013-7, ubicada en Calle Vicuña Mackenna N° 1170, Sector Reñaca, Viña del Mar.**
2. Establecer que la presente resolución mantendrá su vigencia hasta el otorgamiento del Permiso de Obras correspondiente, para lo cual debe presentar proyecto de ampliación de vivienda, ajustado a las disposiciones legales vigentes, en un plazo de 30 días hábiles, a contar de la notificación de la presente resolución.
3. Dejar constancia que el incumplimiento de lo ordenado será causal suficiente para aplicar las sanciones y resoluciones que establece la legislación vigente, incluso para solicitar la demolición de lo construido irregularmente.

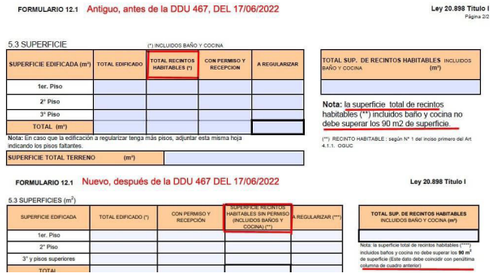
VIÑA DEL MAR, 12 ENE. 2022

JULIO VENTURA BECERRA
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

- LO NO HABITABLE NO LO HACE IRREGULARIZABLE

Existen municipalidades que no permiten regularizar un cobertizo porque no es un recinto habitable, sin embargo, existe una gran diferencia si se permite regularizar un cobertizo que cumple con media superficie al no la considerada por no ser un recinto habitable sabiendo que son estructura de resistencia al fuego muchas veces piden cumplimiento en adosamiento que influye en la superficie construida y por lo tanto en la valoración de la vivienda.

La ley 20.898 tiende a ser caprichosa en su interpretación por parte de los revisores municipales, en ninguna parte de la Ley 20.898 sale que un recinto no habitable no es regularizable ya que dice que no se puede contabilizar para el cálculo de superficies que delimita el tramo de ley I o II a que se acoja. Así para criterio de profesional si es favorable no declarar para que cumpla los m2 del título a acogerse, lo que no es habitable se declara igual y queda regularizado también.



FORMULARIO 12.1 Antiguo, antes de la DDU 467, DEL 17/06/2022 — Ley 20.898 Título I — Página 2/2

5.3 SUPERFICIE (*) INCLUIDOS BAÑO Y COCINA

SUPERFICIE EDIFICADA (m²)	TOTAL EDIFICADO	TOTAL RECINTOS HABITABLES (*)	CON PERMISO Y RECEPCION	A REGULARIZAR
1er. Piso				
2° Piso				
3° Piso				
TOTAL (m²)				

TOTAL SUP. DE RECINTOS HABITABLES INCLUIDOS BAÑO Y COCINA (m²)

Nota: la superficie total de recintos habitables (**) incluidos baño y cocina no debe superar los 90 m2 de superficie.

Nota: En caso que la edificación a regularizar tenga más pisos, adjuntar esta misma hoja indicando los pisos faltantes.

SUPERFICIE TOTAL TERRENO (m²)	

(**) RECINTO HABITABLE : según N° 1 del inciso primero del Art 4.1.1. OGUC

FORMULARIO 12.1 Nuevo, después de la DDU 467 DEL 17/06/2022 — Ley 20.898 Título I

5.3 SUPERFICIES (m²)

SUPERFICIE EDIFICADA	TOTAL EDIFICADO (*)	CON PERMISO Y RECEPCIÓN	RECINTOS HABITABLES SIN PERMISO (INCLUIDOS BAÑOS Y COCINA) (**)	A REGULARIZAR (**)
1er. Piso				
2° Piso				
3° y pisos superiores				
TOTAL				

TOTAL SUP. DE RECINTOS HABITABLES INCLUIDOS BAÑO Y COCINA (m²)

Nota: la superficie total de recintos habitables (**) incluidos baños y cocina no debe superar los 90 m² de superficie (Este dato debe coincidir con para/orma columna de cuadro anterior)

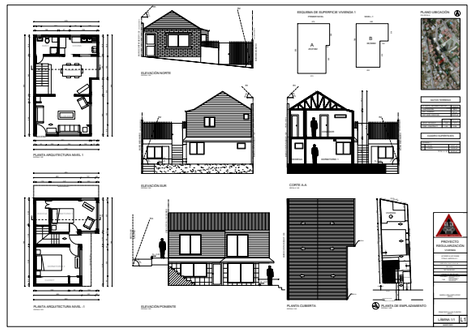
- DISTANCIA ENTRE POYOS NO MÁS DE 3 METROS

La existencia no es aplicada a la realidad generalmente no se construye con habitaciones que no tengan más de 3,0 metros de distancia entre apoyos. Por lo que en la realidad generalmente no se cumple y por lo tanto se exigirá cálculo estructural. Aunque según ley 20.898 seria exigible el cálculo a de no cumplir, este se debe presentar según lo indicado en el art. 5.1.7. OGUC. el que en su último inciso indica en qué condiciones el proyecto puede eximirse de contar con proyecto de cálculo estructural.

- Las edificaciones cuya superficie sea menor de 100 m2,
- Las obras menores
- Las edificaciones de las clases C, D, E Y F, cuya carga de ocupación sea inferior a 20 personas.

Por lo que, a mi criterio, se genera una vuelta rara entre lo que dice la ley 20.898 y el Art. 5.1.7. OGUC, si bien a simple vista se tiene como solución graficar un elemento estructural que respeta la distancia entre poyos en el sentido que se apoyan las vigas, parante, pie derecho, columna o pilares, polines, entre otros que sostengan la estructura de a la vivienda. Esto no es tan ético y podría haber futuros problemas por si en un futuro existe un terremoto y se cae. Por lo que la única alternativa es acogerse al citado artículo con una declaración firmado por el propietario para su eximición siempre que se cumpla con la norma de estabilidad.

Sin embargo, la ley que se puede saltar normativas también es exigencia la distancia entre poyos por lo que está sobre la ordenanza por lo que hace el cálculo estructural con su memoria de cálculo y planimetría obligatorio, lo que juega en contra para el propietario en tema económico porque hay que realizar calculo estructural con respecto a cargas, resistencia y otros parámetros según carga de ocupación.

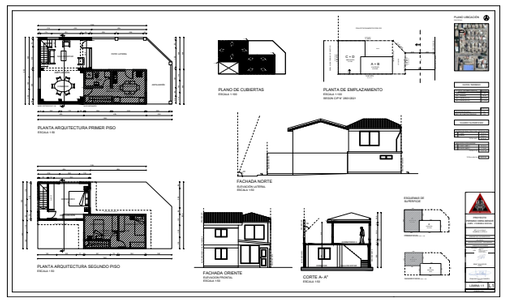


- RESPETAR RASANTE O NO

a. Cuando la construcción ya está construida, es un concepto erróneo pensar que para el tramo I y II de la ley 20898 no aplican las normas urbanísticas de no cumplir con la rasante 45°, sin embargo, existe la alternativa comentada en el tema anterior sobre cumplir con lo dispuesto en el Art. 166 de la LGUC; en los artículos 5.1.4. OGUC NUMERAL 2 LETRA A y Art 6.1.11. OGUC, que hace alusión a viviendas que tenga la condición de vivienda social en cual no deben superar las 520 UF de lo construido, aplicándose para cualquier tipo de agrupamiento, pero eso si hay que hacer cuenta que no hay nada construido y que se solicita el permiso de la ampliación que no respeta la norma de 45 porque se va a construir a futuro.

Hay que tener ojo que, que si cumple con la seguridad contra incendios para el muro de adosamiento de mínimo F-60 pero no es exigible un muro cortafuegos (sin embargo, tenerlo es un punto a favor de la propiedad por su seguridad). A dar ser de agrupamiento pareado cada vivienda debe tener su propio muro, de manera que un muro en condición de medianero no es legal, no obstante, muchas DOM lo permiten por desconocimiento legal y lo permiten siempre que tenga autorización notarial al vecino y cuenten como proyecto de cálculo estructural en ese ámbito por el uso de la medianería.

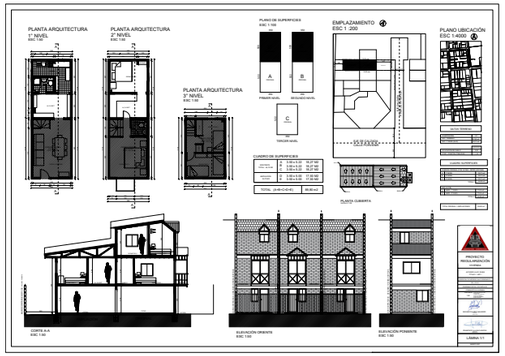
Según la DDU/2009 se entiende que se exime de exigencias de superar rasante, así de superar el adosamiento a un 40% y tener una altura superior a 3.5 metros, se exige a los municipios que se abstengan de ejecutar exigencias adicionales con respecto al cumplimiento de normas urbanísticas establecidas tanto para la LGUC como en su ordenanza general, por lo tanto, se eximiría también de la autorización notarial del vecino al acogerse al Art 166 LGUC.



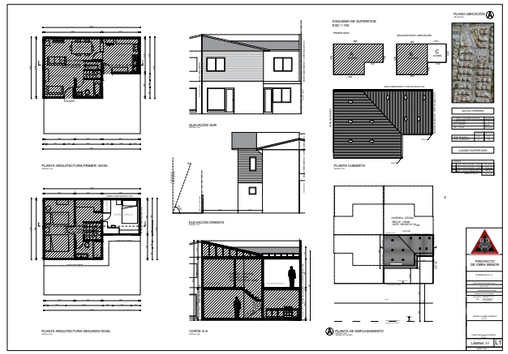
b. Otra segunda alternativa es ver la posibilidad de acogerte a continuidad con el sistema de agrupamiento continuo, ya que la aplicación de rasante se hace a partir de la altura máxima en continuidad por lo que no debe sobrepasar la altura y longitud máxima de continuidad, según lo señalado en el Certificado de Informes Previos. Sin embargo, tendrá que acogerse a los requisitos señalados en DDU 391/2017 como:

"Es obligatorio que el proyecto ocupe todo el frente del predio ya sea entre los deslindes laterales opuestos o entre los deslindes concurrentes (como sería el caso de terrenos esquina)".

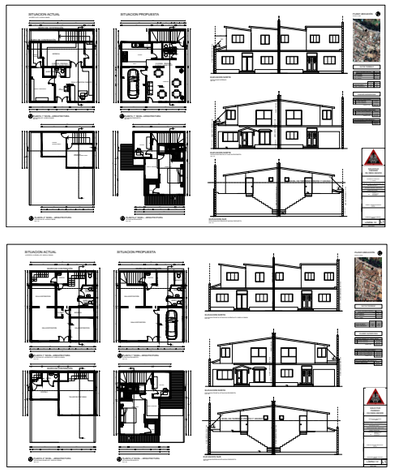
Por lo de no cumplirse en relación a sus características a partir del plano de fachadas, no podrá acogerse a dicha normativa de aplicación de los artículos 1.1.2. y 2.6.1. OGUC para la edificación continua.



c. En el caso de tener un pareo una de las dos viviendas, que haya sido aprobada y recibida de conformidad a la Ley 19.583 o "Ley del Mono", con una altura de más de 3,5 metros en el muro medianero o en dos pisos, la otra vivienda del pareo también podrá elevarse hasta la altura de la vivienda aprobada en el eje del muro medianero común, siempre que no sobrepase la altura de la vivienda existente y que aplique disposición contenida en el numeral 2. Art 2.6.2. de la OGUC, que señala que 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 y longitud para dicho adosamiento, siempre que no sobrepase la de la edificación vecina existente.



d. En caso de no contar con una ampliación de una vivienda pareada, pero se tiene una buena comunicación con el vecino y él también quiera realizar una ampliación en su segundo nivel, según numeral 2. Art 2.6.2. de la OGUC (mencionado anteriormente) se podrá realizar un permiso simultáneo para ambas viviendas del pareo y así superar los 3.5 metros que obliga el adosamiento. Por lo que se entiende que se está pidiendo permiso para ambas construcciones que pueda que no existan en la realidad, por lo cual se debe ingresar ambos expedientes por separado, pero en el mismo momento para que tenga validez y luego en la recepción se aplicaría del mismo modo al ser simultaneas, dejando en claro que la condición de "pareo" se construye de forma simultánea, se entiende que ambas viviendas comparten estructura que las divide.



e. En caso de tener una vivienda aislada adosada a una cara al muro medianero, se puede considerar realizar un estudio de sombras según el Art. 2.6.11. que constituye una norma de excepción para edificaciones aisladas, las que podrán sobrepasar las rasantes contenidas en el Art. 2.6.3., con el fin de evitar los planos inclinados.

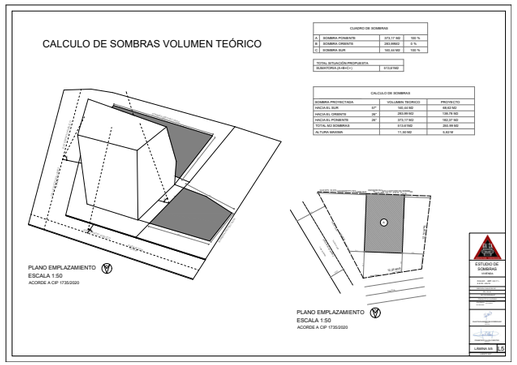
Si se encuentra bajo esta modalidad se debe respetar las siguientes consideraciones para cumpla:

- -La sombra del edificio propuesto no puede sobrepasar la sombra del volumen teórico.
- - El proyecto no puede superar la altura total del volumen teórico.
- - A partir de los 10.5 metros el volumen proyectado debe respetar distanciamientos a predios vecinos según zona.
- - Para determinar volumen teórico se aplicará rasante, distanciamiento, antejardín, altura máxima si las hubiere.

Existe municipalidades que rechazan que el proyecto a un estudio de sombras para superar la rasante porque artículo referido al plano comparativo de sombras señala que es para edificaciones aisladas y no para complementar con adosamiento. Sin embargo, bajo mi criterio el adosamiento no es un tipo de agrupamiento (los tipos de agrupamiento son sólo 3: aislado, pareado y continuo), el adosamiento es una condición del tipo de agrupamiento aislado, por lo que la construcción sería del tipo aislado y se puede hacer el estudio de sombras, siempre que la parte adosada cumpla con las condiciones del adosamiento (altura máxima, resistencia al fuego, si supera 40% tener autorización notarial del vecino, entre otros). Para confirmar puede complementar con la DDU 354 que dice:

"Por su parte en la construcción del volumen del edificio propuesto, en apego a la definición de volumen de la edificación dispuesta en el artículo 1.1.2. de la OGUC, que corresponde a "volumen resultante de unir los planos exteriores de una edificación para los efectos de representar la sombra que proyecta sobre predios vecinos, la construcción de este volumen propuesto deberá considerar toda la edificación, vale decir en lo que interesa, adosamientos si los hubiere y/o elementos exteriores ubicados en la parte superior del edificio proyectado".

Por lo que si sirve para sobrepasar rasantes aplicadas edificaciones aisladas con adosamiento.



- AUMENTO DE COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD

El camino erróneo es pensar que se puede aumentar el coeficiente constructibilidad por el Art. 63 LGUC que permite que se puede fusionar con otro terreno colindante y así el lote nuevo aumenta en 30% coeficientes sin embargo solo es para la fusión de terrenos sin construir y la fusión de superficie resultante debe ser mayor a 2500 m2.

A de no poder acogerse al Art. 166 con destino de vivienda social o ley 20.898 que son bastantes flexibles con respecto al coeficiente de ocupación de suelo y constructibilidad, para no entrar a demoler la ampliación de vivienda si es que no es posible descontar la superficie, no será por ningún modo posible regularizar.

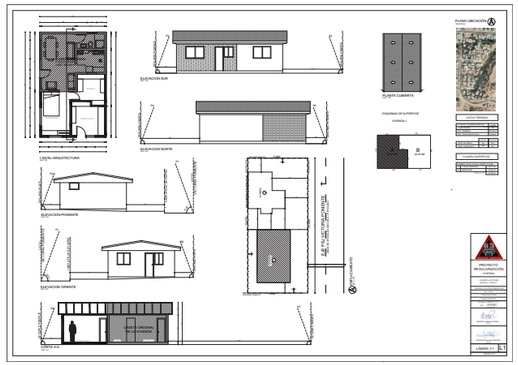
- REGULARIZAR 2 VIVIENDAS EN UN MISMO PREDIO

Según el extracto de página 6 de la DDU 416/ 2019 indica:

"Respecto de la aplicación de la ley N° 20.898 en situaciones donde en un mismo predio existe más de una vivienda a regularizar, la que individualmente cumple con los requisitos establecidos por dicha norma, es necesario precisar que en apego a las facultades que la mencionada ley N°20.898 le otorgó a esta División de Desarrollo Urbano para impartir las instrucciones para la aplicación de la misma, se aclara que para la aplicación del título 1 de dicha ley, el Bien Raíz debe tener un avalúo fiscal de hasta 1.000 UF o 2.000 UF según se trata de viviendas modalidad 1 (artículo 1° de la ley N° 20.898) o modalidad 2 (artículo 3° de la ley N° 20.898)".

Por lo tanto, en opinión de esta División, al tratarse de una ley de excepción de aplicación restrictiva, la norma establecida por el título 1 de la ley N°20.898 aplica para la edificación que define y denomina "Vivienda", no estableciendo límites en el número de aquellas en el predio, en tanto se cumpla con el resto de las condiciones allí establecidas, entre ellas la exigencia tope del avalúo fiscal del predio, sobre el cual la norma sí establece distinción, se pueden regularizar 2 viviendas en un mismo terreno bajo la modalidad de la Ley 20.898, en cual no hace ningún alcance sobre la cantidad de unidades.

Por lo que se presentan los dos expedientes simultáneamente, pero por separado haciendo de cuenta que no existe otra construcción recepcionada (salvo que exista). Además, queda a criterio de la DOM si se considera que en el total en el predio deben haber 140 m2 máximo o si sumaran en total no más de 140 m2 cada vivienda, por lo que si cumple con la superficie que se solicita si debiese aceptar



- CONSTRUIR EN ÁREA DE RIESGO

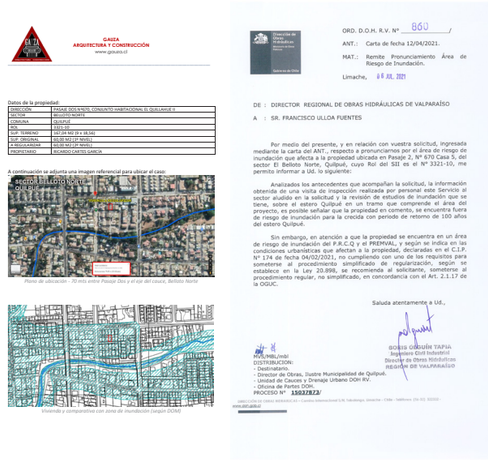
Dentro de la ley, no está permitido regularizar construcciones emplazadas en zona de riesgo por la ley 20.898 ya que es su requisito, independiente si la vivienda cuenta con un permiso de recepción anterior (puedo existir un cambio en el plan regulador y hubo otras condiciones).

A pesar de que la ordenanza general según la DDU 321 según el al Art. 2.1.17 OGUC diga:

"las normas indican que se pueden autorizar construcciones, siempre que «la solicitud del permiso de edificación se acompañe de un estudio fundado, elaborado por un profesional especialista y aprobado por el organismo competente que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización"

Por lo que da alguna alternativa para subsanar según un estudio hecho por un profesional especialista, sin embargo, esta no opta a que se pueda solicitar regularizar por la ley general. Ahí es donde queda a juicio de la municipalidad y queda verificarlo si se puede corresponder o no, ya que dependiendo del tipo de zona de riesgo y puede existir excepciones por ejemplo a veces piden informe de calidad de subsuelo cuando está en zona de riesgo sísmico o se exime cuando está en riesgo de aeródromo por su baja altura (y no se necesita un certificado de dirección general de aeronáutica civil), entre otros. Por lo que se puede concluir que queda a juicio de la municipalidad.

Si bien que una ampliación de vivienda ese en área de riesgo es un impedimento para la Ley 20.898, no quiere decir que lo sea para en articulo 166 LGUC, porque para poder construir en zona de riesgo en este tipo de proyectos se debe realizar un "Estudio de Riesgo Fundado" que debe contener las medidas de mitigación asociadas al riesgo, es importante revisar el plan regulador para verificar en dónde está marcada la zona de riesgo con prohibición para edificar, y si se puede poner el proyecto fuera de la zona de riesgo, de igual forma, se pide un estudio de riesgo fundado. Normalmente en las memorias de los planes reguladores aparecen las características específicas de las zonas de riesgo, ahí sería bueno considerar punto por punto y a través de eso buscar soluciones específicas, o si bien estudios hechos por la DOH, MOP, SERVIU etc. que levanten esa condición.


GAIZA
ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN
www.gaiza.cl

Datos de la propiedad:

DIRECCIÓN	PASAJE DOS N°670, CONJUNTO HABITACIONAL EL QUILLAYAL II
SECTOR	BELLOTO NORTE
COMUNA	QUILPUÉ
ROL	3321-10
SUP. TERRENO	124,24 M2 (12 X 10,352)
SUP. ORIGINAL	50,00 M2 (7,9 MUEL)
SUP. AMPLIACIÓN	50,00 M2 (7,9 MUEL)
PROPIETARIO	RICARDO CASTRO GARCÍA

A continuación se adjunta una imagen referencial para ubicar el caso:

UBICACIÓN DEL PROYECTO

Plano de ubicación - 70 mts entre Pasaje Dos y el eje del cauce, Belloto Norte

Extracto y ampliación con zona de inundación (según DOM)

ORD. D.O.H. R.V. N° 860 /
ANT.: Carta de fecha 12/04/2021.
MAT.: Remite Pronunciamiento Área de Riesgo de Inundación.
Limache, 08 JUL. 2021

DE : DIRECTOR REGIONAL DE OBRAS HIDRÁULICAS DE VALPARAÍSO
A : SR. FRANCISCO ULLOA FUENTES

Por medio del presente, y en relación con vuestra solicitud, ingresada mediante la carta del ANT., respecto a pronunciarnos por el área de riesgo de inundación que afecta a la propiedad ubicada en Pasaje 2, N° 670 Casa 5, del sector El Belloto Norte, Quilpué, cuyo Rol del SII es el N° 3321-10, me permito informar a Ud. lo siguiente:

Analizados los antecedentes que acompañan la solicitud, la información obtenida de una visita de inspección realizada por personal este Servicio al sector aludido en la solicitud y la revisión de estudios de inundación que se tiene, sobre el estero Quilpué en un tramo que comprende el área del proyecto, es posible señalar que la propiedad en cemento, se encuentra fuera de riesgo de inundación para la crecida con periodo de retorno de 100 años del estero Quilpué.

Sin embargo, en atención a que la propiedad se encuentra en un área de riesgo de inundación del P.R.C.Q y el PREMVAL, y según se indica en las condiciones y restricciones que afectan a la propiedad, declaradas en el C.I.P. N° 174 de fecha 04/02/2021, no cumpliendo con uno de las requisitos para someterse al procedimiento simplificado de regularización, según se establece en la Ley 20.898, se recomienda al solicitante, someterse al procedimiento regular, no simplificado, en concordancia con el Art. 2.1.17 de la OGUC.

Saluda atentamente a Ud.,

BORIS GODOY TAPIA
Ingeniero Civil Industrial
Director de Obras Hidráulicas
REGIÓN DE VALPARAÍSO

BGT/MBL/mbl
DISTRIBUCION:
- Destinatario.
- Director de Obras, Ilustre Municipalidad de Quilpué.
- Unidad de Cauces y Drenaje Urbano DOH RV.
- Oficina de Partes DOH.
PROCESO N° 15037873/

RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONAL

La responsabilidad si bien es un valor, no es algo que se trance y mucho menos monetariamente, la responsabilidad se asume y se avala con el profesionalismo. La Responsabilidad es entendida por la Real Academia Española de las siguientes formas:

- f. Cualidad de responsable.
- f. Deuda, obligación de reparar y satisfacer, por sí o por otra persona, a consecuencia de un delito, de una culpa o de otra causa legal.
- f. Cargo u obligación moral que resulta para alguien del posible yerro en cosa o asunto determinado.
- f. Der. Capacidad existente en todo sujeto activo de derecho para reconocer y aceptar las consecuencias de un hecho realizado libremente.

Cuando nos preguntábamos cuando pequeños ¿Qué hace un arquitecto? Probablemente hubiéramos respondido son los que "construyen casas", sin embargo, hoy en día sabemos que es mucho más que eso, pues se encargan de diseñar proyectos de construcción tanto de viviendas hasta ser planificadores urbanos desde el concepto inicial hasta su finalización. La responsabilidad profesional va más allá del presente y debe tener en cuenta el diseño, la funcionalidad de la estructura, el bienestar de los requerimientos de las personas, la sustentabilidad, el entorno; en cual debe hacerlo cumpliendo las normativas y requisitos del cliente.

Sin embargo, la gente construye sin asesorarse con un profesional y luego llegan para efectuar su regularización de su ampliación o vivienda, el objetivo de regularizar la vivienda es dar prueba legal de que fue construida.

Ya que consideremos que quienes autoconstruyen difícilmente son expertos en la aplicación de la normativa urbanística, de seguridad, estabilidad, habitabilidad, instalaciones interiores y todo lo que implica un permiso de edificación.

Como abordamos en la presente memoria no todo se puede regularizar y como profesionales tenemos la responsabilidad de evaluar la situación de la vivienda si está sujeto de regularización o no y ver si es factible tomar un proyecto para comprometerse con el propietario, pues seremos el profesional que legalizara la vivienda ante la DOM. Porque no solamente es poner la firma y elaborar los planos requeridos para la tramitación, sino que bajo la ley somos responsables legalmente y estamos a riesgos de tener sanciones si es que se viola la LGUC, en particular en su segundo párrafo de su Artículo 18.

"El Arquitecto que realice el proyecto de arquitectura será responsable de cumplir con todas las normas legales y reglamentarias aplicables a dicho proyecto y por los errores en que haya incurrido en el ejercicio de sus funciones, si de éstos se han derivado daños o perjuicios."

Es por eso por lo que con anterioridad se debe revisar las exigencias de normativas que aplica sobre el predio estudiando el PRC para tener ciertas garantías sobre la información que se maneja, por lo que se recomienda pedir con anterioridad a la visita de terreno, solicitar el Certificado de Informaciones Previas en la DOM antes de comprometerse a tomar dicho proceso.

Si bien los arquitectos no son los únicos profesionales que intervienen en las obras de construcción, la ley también se refiere a otros profesionales, como los ingenieros civiles, ingenieros constructores y constructores civiles, son denominados legalmente como los profesionales competentes, junto con los arquitectos, ya, por ejemplo, la "ley del mono" es donde gran parte de las responsabilidades las asume un solo profesional. Mientras más complejo sea un proyecto, más profesionales habrá que involucrar en su confección como es realizar un proyecto de cálculo estructural según el 3° párrafo de la LGUC.

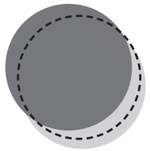
"El profesional competente que realice el proyecto de cálculo estructural, incluidos los planos, la memoria de cálculo, especificaciones técnicas y el estudio de geotecnia o mecánica de suelos, será responsable de cumplir con todas las normas aplicables a estas materias y por los errores en que haya incurrido, en el ejercicio de sus funciones, si de éstos se han derivado daños o perjuicios. En los casos en que el estudio de mecánica de suelos sea realizado por un profesional competente diferente, este estudio será de su exclusiva responsabilidad."

Para gestionar tenemos el criterio de evaluar si la propiedad cumple con dicha normativa o no, antes de involucrarse de lleno en lo que es una regularización. Tener ojo si existen aspectos que no cumplen con la ley que se pueden fácilmente modificar (se debe comunicar al propietario para que se comprometa que las va a modificar) en caso contrario si no existe algún compromiso o se hace imposible al no cumplir con las normativas no se deberá tomar el proyecto porque tenemos las responsabilidades civiles y penales sobre esa edificación ya que asumimos las garantías que les obliga la ley en sus distintos aspectos.

Se tiene que tomar cuidado al momento de patrocinar un proyecto, la firma y uso de patente se toma como responsabilidad legal del proyecto del por lo que tendrá responsabilidad penal. Por lo que aconsejaría si en el expediente piden identificar a quien será el ejecutor de la obra y por algún motivo no lo construimos, no se debe firmar como constructor y solo como autor del proyecto gestionado, porque son responsabilidades diferentes.

Al momento de recepcionar definitivamente la obra las responsabilidades tienen un periodo de prescripción de:

- 10 años si hay una falla o defecto que afecte la estructura de soporte de la propiedad.
- 5 años si hay defectos de los elementos constructivos o instalaciones.
- 3 años si hay falla o defecto que afecte a los elementos de acabado o de terminación de la obra.



CONCLUSIÓN

TEMA III

Nosotros como profesionales no estamos haciendo cargo legalmente de una ampliación hechiza por lo que antes de poder comenzar a realizar la regularización es necesario visitar la vivienda para poder comprobar en terreno la situación de la construcción y si es un caso que se pueda regularizar o no para poder cautelar y resguardarse profesionalmente independiente de que este construida.

Si el mandante no quiere o hace caso omiso a las sugerencias que el arquitecto le da respecto a refuerzos estructurales o en temas de habitabilidad o nosotros no tenemos los conocimientos si cumple estructuralmente yo aconsejo no hacer la regularización porque pone en riesgo su profesión, su titulo incluso tener problemas legales, por mas que podamos firmar o solo dar la patente.

No es raro que algunas DOM señalen algún tipo de soluciones que estarían a modo interpretativo fuera de la normativa, porque lo hacen más que nada pensando en el cliente. Sin embargo, la responsabilidad recae totalmente en el arquitecto tiene que tomar la decisión y de ser necesario, señalar al mandante el implemento de una nueva solución constructiva la mejor posible de acuerdo al presupuesto del propietario.

Es necesario destacar que el proceso de regularización es un proceso que podría tomar tiempo y ser un dolor de cabeza en caso de ser autoconstruida por lo que es preferible regularizar por leyes especiales como la ley del mono o por ampliación de vivienda social dado que son más permisivas en algunos aspectos de normativas. Aconsejando y educando a los personas que el orden natural de gestión de una ampliación de toda edificación es contar previamente con el permiso de edificación, luego construir y realizar la recepción total definitiva.

Para mi visión, debe existir una plataforma en línea que mantenga un cuerpo legal actualizado, orgánico, evolutivo, retroalimentado y con base real que permita su uso como herramienta transparente mediante la unificación en los criterios de revisión, por ser un proceso engorroso que toma tiempo en comprender la forma de interpretar la ley.

Finalmente, a modo de opinión personal, la normativa que rige la materia urbanística no estaría incurriendo en constantes cambios de interpretación, vacíos legislativos o incertezas, sino que más bien, la normativa actual permite una doble vía recursiva para quienes puedan usarlo a su favor.

CONCLUSIONES GENERALES

La autoconstrucción abre las posibilidades de una vivienda en cual va mutando a través de ampliaciones hechizas para aumentar su espacio, debe ser vista en como configuran formas de integrarse a la población y la ciudad, a través de las múltiples alternativas de material de la vivienda hacen ciudad, es decir son grandes planificadores urbanos. Sin embargo, para poder normalizar una construcción es imprescindible que esta cumpla de antemano con las exigencias normativas que deben cumplir las viviendas, en cual en Chile están definidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), siendo su reglamento la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) y la ordenanza local.

Habitualmente la capacidad de fiscalización de las autoridades locales (Direcciones de Obras Municipales) no da abasto, en cual tiene como criterio el no perturbar a las personas que por sus propios medios tratan de tener una vivienda mejor, entendiendo que las familias crecen y tienen necesidades como lo es ampliar. Sin embargo, al regularizar (no solo porque están obligados al querer vender o para evitar multas), les ayuda para tener un registro y tratar de mantener una seguridad deseable en su edificación por ejemplo que la envolvente tenga resistencia al fuego, el distanciamiento o una correcta ventilación son requisitos mínimos, para garantizar la calidad de su construcción y de no hacer una vivienda precaria.

El entorno real muchas veces es más distante y dinámico que el mundo ideal que se proyecta y teoriza en el aula. Esta situación se explica, en parte, por la aplicación de normas que ordenan el territorio en sus distintas escalas y son la base para la formulación de una determinada propuesta. El sentido de las leyes de regularización no es para "premiar" la ilegalidad, ni para menospreciar la profesión. Al contrario, que exista tan alto nivel de construcciones irregulares habla del poco vínculo con la construcción popular y la falta de la importancia que los arquitectos le han dado al tema de la construcción urgente.

Al momento de enfrentarse a una vivienda o una ampliación autoconstruida, debe considerarse en la mayoría de los casos que ninguna de las personas que construyen de forma irregular lo hace con OGUC en mano viendo que tanto pueden burlar la ley. En la mayoría de los casos el crecimiento viene de la necesidad de ampliar una caseta sanitaria o su vivienda básica, que ha de ser entregada por el estado, otro profesional con todas las normas de su lado realizó. La política de exceder la rasante reconoce aquella inaplicable política de vivienda social con terrenos de 3 metros de ancho donde, si es por rasante, las familias estarían destinadas a vivir en ese confinamiento.

La política de regularización resuelve el drama familiar de no poder vender la vivienda fruto de su esfuerzo y trabajo porque los bancos ni el SERVIU lo permiten y el de no contar con la ayuda de arquitecto le ayude a verificar que su vivienda cumple con un mínimo de habitabilidad, seguridad y estabilidad necesarias.

Este proceso implica la aplicación y aprendizaje de conceptos urbanísticos, una nomenclatura de la que, como alumnos, sólo se alcanza a conocer atisbos, pero cuya interacción es determinante a la hora de elaborar una propuesta. Ya que se aprende a través de la experiencia la importancia de la normativa y sus múltiples temas que no se aprendieron en profundidad en la universidad, por lo que tuve que leer muchas veces la LGUC, OGUC u ordenanzas para dar solución a las exigencias técnico-constructivo inherentes de cada proyecto de edificación, para así diseñar y gestionar disponiendo de las herramientas necesarias para evaluar de forma gráfica, económica, con los requerimientos de seguridad y según a la normativa vigente las opciones estudiadas.

Además no puede ser que la misma ley pueda ser interpretada según cada DOM, generando incluso situaciones donde se incorporan, se inventan o se modifican cosas que están totalmente fuera de la ley, me parece que se debería estandarizar la aplicación e interpretación de la normativa en general, ya que incluso podríamos caer en los mismos errores, al querer "aprender" el funcionamiento y exigencia de cada DOM o cómo cada director o revisor se permite exigir cosas que no están señaladas en la normativa. Ni siquiera la SEREMI interpretan la norma por igual, más aún el sistema está "diseñado" para que seamos los arquitectos quienes asumamos el tiempo y caprichos pues la opción de reclamo en instancias superiores además de lenta suele ser con respuestas vagas.

Con la investigación y recopilación de información de la experiencia a lo largo de la practica proyectual, finalmente se podrá utilizar mi memoria a modo de guía para conocer bien las exigencias de la normativa, tener en conocimiento al momento de llevar a cabo un proceso de regularización de una ampliación de vivienda autoconstruida, ejemplificando los casos más comunes que pueden existir y sus soluciones para dar cumplimiento a las normativas y no caer en los errores para que se pueda diseñar una vivienda que cumpla con todas las leyes de habitabilidad, calidad, estructural, etc.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

NORMATIVA

- CHILE. MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Noviembre 2012.
- CHILE. MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN. Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal Valparaíso.
- CHILE. MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN. Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal Villa Alemana.
- CHILE. MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN. DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO (DDU 110). Circular N° 300: Artículos 5.1.11. y 6.1.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Superficie Edificada y Calculo de Superficies. 14 de agosto 2002. 6p
- CHILE. MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN. DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO (DDU 354). Circular N° : Artículos. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, agosto 2009.
- CHILE. MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN. DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO (DDU 416). Circular N° 300: Artículos 5.1.11. y 6.1.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Superficie Edificada y Calculo de Superficies. 14 de agosto 2019. 6p
- CHILE. MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN. DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO (DDU 429). Circular N° : Artículos. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, año.
- CHILE. MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN. DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO (DDU 321). Circular N° : Artículos. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, año.
- RETROALIMETACIÓN
- Symmes, Loreto Rojas (2018) "Redefiniendo el concepto de precariedad urbana en el habitar Vertical Comuna de estación central Santiago de chile, Córdoba.
- WINCHESTER, Lucy (2008) "La dimensión económica de la pobreza y precariedad urbana en las ciudades latinoamericanas: Implicaciones para las políticas del hábitat". EURE, Vol. 34, N°103, pp. 27-47.
- JORDÁN, Ricardo & MARTÍNEZ, Ricardo (2009) Pobreza y precariedad urbana en América Latina y el Caribe. Situación actual y financiamiento de políticas y programas. Documento de Proyecto, CEPAL, Santiago de Chile.
- ONU-Hábitat (2015). Déficit habitacional en América Latina y el Caribe: una herramienta para el diagnóstico y el desarrollo de políticas efectivas en vivienda y hábitat. Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos. Nairobi: UN Habitat, Global Urban Observatory.
- Bienestar habitacional. Guía de diseño para un hábitat residencial sustentable. Jirón, P., Toro, A., Caquimbo, S., Goldsack, L., Martinez, L., Colonelli, P., Hornazábal, N. y P. Sarmiento. (2004). ISBN: 956-19-0444-6
- Catologo arquitectura (2020), OGUC Ilustrada I del Urbanismo

MEMORIAS

- CARRANZA ANDREA Proceso de Titulación: Práctica Proyectual. Oficina térmica austral . Memoria para optar al título de arquitecto, Valparaíso, Universidad Técnica Federico Santa María. 2021.
- CANESSA LORENA Proceso de Titulación: Práctica Proyectual. Oficina ArqMurillo . Memoria para optar al título de arquitecto, Valparaíso, Universidad Técnica Federico Santa María. 2013.

PÁGINAS WEB:

- https://www.catalogoarquitectura.cl/cl/oguc/hashtag/oguc
- https://diegomunozcaceres.wordpress.com/2019/05/01/como-se-regulariza-una-vivienda/
- http://bcn.cl/2l0t7
- https://www.sii.cl/servicios_online/1048-.html
- https://www.minvu.gob.cl/elementos-tecnicos/formularios/
- https://diegomunozcaceres.wordpress.com/2019/05/01/como-se-regulariza-una-vivienda/
- https://www.ocl.cl/nota/?n=Dp3fP8mr

ANEXOS

FICHA 01 MES OCTUBRE

UNIVERSIDAD TECNICA FEDERICO SANTA MARIA

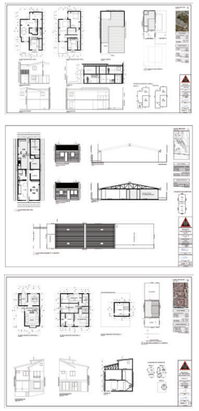
PROCESO DE TITULACIÓN
PRÁCTICA PROYECTUAL

NOMBRE DEL TITULANTE
LESLIE VALDEZ CHOQUE
OFICINA
GAUZA ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN
ENCARGADO DE OFICINA
FRANCISCO ULLOA FUENTES
PROFESOR REFERENTE
GUSTAVO SARABIA
PROFESOR CORREFERENTE
NINA HORMAZÁBAL

INTRODUCCIÓN A LA NORMATIVA

En esta primera etapa se me asignó el reingreso de un conjunto de proyectos habitacionales que contaban con observaciones y el ingreso de proyectos rechazados, para la cual se realizó la evaluación de cada expediente y se llegó a la conclusión, que la confección de planimetrías cuando no está hecha por un especialista contiene muchos errores.

1. Las Mandarinas / Superficie edificación: 105,22m2
2. Lago Chapo / Superficie edificación: 64,75m2
3. Punta Arenas / Superficie edificación: 88,10m2
4. Recreo / Superficie edificación V1: 84,75m2 y V2: 61,94m2.
5. Maturana / Superficie edificación: 123,27m2
6. Fabres / Superficie edificación: 100,40m2



FICHA 01 AVANCE 01 MES OCTUBRE 2021

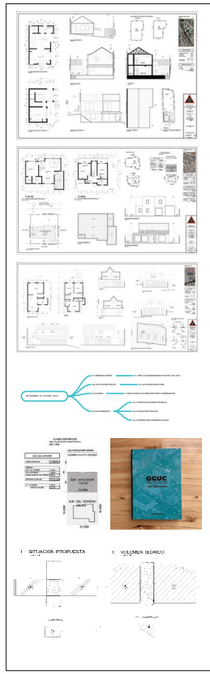
Para resolver esta misión se aprendió a realizar documentación como el informe de habitabilidad, especificaciones técnicas, formularios de solicitudes y el INE. Tomando en cuenta la LGUC, conociendo las disposiciones y normas urbanísticas de la zona indicadas en el CIP, de acuerdo al respectivo Plan Regulador Comunal.

1. Elaboración de expediente para reingreso de POM AVS (DOM Villa Alemana): Se modifica documentación, se corrige planos de arquitectura para incorporar la ventilación en recinto y se revisó el catálogo de resistencia al fuego para dar cumplimiento al muro de adosamiento.

2. Elaboración de expediente para ingreso de REG 90M2 (DOM Villa Alemana): Se evalúa el motivo de rechazo, se solicita certificado de recepciones previas al ingreso a la DOM de Villa Alemana para luego subsanar planimetría y documentación en relación con la superficie original de la vivienda.

3. Elaboración de expediente para ingreso de POM (DOM Villa Alemana): Se evalúa el motivo de rechazo, se elabora nueva documentación incorporando nuevo formulario con cálculo de aportes al espacio público y se realiza un estudio de sombras.

4. Elaboración de expediente para ingreso de REG 90M2 (DOM Viña del Mar): Se evalúa el motivo de rechazo, se toma cada vivienda de manera independiente para el mismo predio elaborando dos carpetas con nueva documentación, se rellena INE digital y se realiza declaración de estabilidad.



FICHA 02 AVANCE 01 MES OCTUBRE 2021

5. Elaboración de expediente para reingreso de PON (DOM Villa Alemana): Se verifica memoria de cálculo de ingeniero con EETT y planos, se elabora formulario de permiso de demolición, se adjunta su presupuesto, el certificado de desratización, la declaración de residuos por demolición y además una declaración de área de riesgo por pendiente en la cual no correspondía la observación.

6. ELABORACIÓN DE EXPEDIENTE PARA INGRESO POM (DOM VILLA ALEMANA): Se elaboran documentos y lámina de arquitectura, la vivienda se emplaza en un condominio por lo tanto su ampliación implicara modificaciones al prorrateo y cumpliendo con el reglamento de copropiedad, en cuál se adjunta la protocolización de conformidad de la administración.

Las observaciones y rechazos se aplicaron de manera razonable por parte del revisor(a), dejando en evidencia problemas como los distanciamientos y la rasante de las viviendas de autoconstrucción (la que no es una norma urbanística aplicada los trámites de ampliación de vivienda social), la aplicación de normas de habitabilidad como el art 4.1.2 de la OGUC, la autorización de edificaciones que se emplazan en un área de riesgo (art 47 cap. 3 PREMVAL) y el cumplimiento de una correcta utilización del material de construcción de la vivienda, como lo fue en caso de proyecto de avenida Maturana en donde se adjunta el cálculo de estructura metálica según el art.5.1.7 OGUC para la emisión de permiso de edificación. También el cálculo de sombras es una buena herramienta cuando se desea acogerse al art. 2.6.11. con el fin de evitar planos inclinados sobrapasando el límite de la rasante y que no afecte a los vecinos. Otro punto a rescatar: al considerar la superficie bruta del terreno completo de la copropiedad más la superficie del espacio público adyacente a dicho terreno (art. 4.1.10 DDU 447), quiere decir que entre más espacio público se enfrente, la cesión al espacio público o aporte en dinero es menor, haciéndolo finalmente favorable para el propietario.

Se entiende que es muy importante contar con un conocimiento previo de la normativa establecida la LGUC y su procedimiento para la tramitación de proyectos. Varias carpetas no estaban elaboradas por especialistas y nosotros como arquitectos tenemos las herramientas para darnos cuenta de los problemas, pues resulta interesante escuchar la infinidad de situaciones y los distintos procedimientos de tramitación municipal para cada caso, así pude darme cuenta de que en la profesión hay mucho que se va aprendiendo en la práctica.

FICHA 02 MES NOVIEMBRE

UNIVERSIDAD TECNICA FEDERICO SANTA MARIA

PROCESO DE TITULACIÓN
PRÁCTICA PROYECTUAL

NOMBRE DEL TITULANTE
LESLIE VALDEZ CHOQUE
OFICINA
GAUZA ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN
ENCARGADO DE OFICINA
FRANCISCO ULLOA FUENTES
PROFESOR REFERENTE
GUSTAVO SARABIA
PROFESOR CORREFERENTE
NINA HORMAZÁBAL

INTRODUCCIÓN A LA NORMATIVA

En esta segunda etapa se me asignó el ingreso de un conjunto de proyectos habitacionales la cual se gestionó distintas tramitaciones para su ingreso a DOM, elaborando las mejores alternativas completamente adaptadas a las necesidades del cliente y para cada etapa en su procedimiento interno dar un mejor resultado en el menor tiempo posible.

1. San Sebastian /Superficie edificación: 69,67 m2
2. Carlos Ibañez /Superficie edificación: 150,06 m2
3. Avenida Inglaterra/Superficie edificación: 129,88 m2
4. Sexta /Superficie edificación: 123,98 m2
5. Agua Santa /Superficie edificación: 147,83 m2
6. Miraflores Alto/Superficie edificación: 62,20 m2



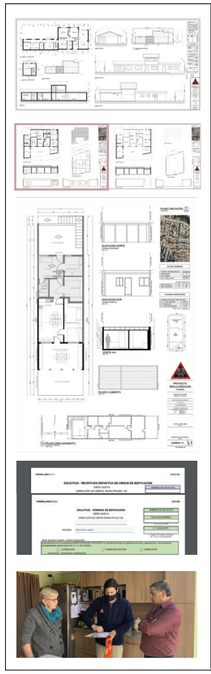
FICHA 01 AVANCE 02 MES NOVIEMBRE 2021

Para resolver esta misión, fui partícipe completamente en el procedimiento de cada proyecto como las visitas a terreno, la solicitud de documentación completa y la digitalización de croquis, generando la planimetría de arquitectura para su posterior elaboración de expediente digital para ingresos y reingresos.

1. Reingreso de POM (DOM VILLA ALEMANA): Se modifica documentación pues luego que salieran observaciones el mandante hizo un ajuste en el diseño disminuyendo sus m2 de ampliación quedando en 1 dormitorio con baño en suit y sin balcón, asimismo cumpliria distanciamientos y rasantes.

2. Ingreso Recepción POM (DOM VILLA ALEMANA): Se elabora documentación solicitando un desarchivo para pedir documentación de permiso de ampliación, datos del constructor y libro de obras. Se realiza registro fotográfico en terreno, se conversa con mandantes porque se pasaban en coeficiente ocupación de suelo puesto que la ampliación proyectada de la cocina no estaba contemplada en el permiso.

3. Ingreso REG 140M2 (DOM VIÑA DEL MAR): La construcción posee un local comercial de 15,68 m2 lo que equivale a un 12,07% de la totalidad con respecto a la superficie total de 129.88 m2, por lo tanto no supera el 50% exigido para uso de suelo habitacional. Se adjunta patente comercial y se adjunta autorización de vecinos.



FICHA 02 AVANCE 02 MES NOVIEMBRE 2021

4. Ingreso REG 140M2 (DOM VILLA ALEMANA): Se incorpora nuevo certificado de ingreso del IMIV en el SEIM que entró en vigencia el 18 de Noviembre. En paralelo al ingreso, se solicita permiso de recepciones previas y permiso de adosamiento, para incorporarlo a la hora que salgan futuras observaciones.

5. Ingreso POM (DOM VIÑA DEL MAR): Se elaboró dos expedientes con dos alternativas dado que los m2 no daban para acogerse a una regularización (de 140 m2) incorporando el cobertizo frontal teniéndose como opción una POM para que escoja el cliente.

6. Reingreso REG 90M2 (DOM VIÑA DEL MAR): Se evalúa motivos de rechazo, se realiza acta de aclaraciones, documentación como la declaración de estabilidad, se adjunta la denuncia vigente n°373 y fotocopia C.I. propietario.

Cada proyecto es diferente desde una regularización hasta la construcción de una vivienda, dependiendo de cada caso, se llenaron solicitudes y formularios correspondientes, como por ejemplo, para una recepción se adjuntó la solicitud de recepción, declaraciones varias, libro de obra y esquema de fotografías, lo importante es generar una respuesta lo más inmediata posible por parte de la oficina para el ingreso a la DOM, pero no todo depende netamente de ella sino que también depende de la velocidad del mandante a la hora de entregar los documentos como por ejemplo una patente comercial, el certificado de avalúo detallado o un comprobante de derechos.
Además, pude dar cuenta de las estrategias que adopta la oficina al momento de re-analizar la información tanto en terreno como la digitalización de la información, como lo fue el proyecto de Agua Santa en donde se creía que aparentemente sería un proyecto de 140 m2 y al considerar el cobertizo acorde a lo levantado en terreno se pasaba a 147,83 m2, es por eso que se consideran dos alternativas para que el cliente pueda tomar una determinación en conjunto con la oficina.

En la etapa de documentación hay que generar una buena instancia de acercamiento con el cliente, en terreno al tomar apuntes de lo que dice y al hacer un registro fotográfico para dar cuenta de la situación existente del lugar. Incluso tener todos los documentos mínimos necesarios para poder analizar cada caso particular del proyecto, a pesar de que puede haber inconvenientes durante el proceso, se replantea distintas variables para comentarle sobre los criterios a presentar para el ingreso a la DOM. En conclusión, entregar un buen servicio con una respuesta rápida tambien va acompañado de una buena experiencia para que el cliente vuelva.

FICHA 03 MES DICIEMBRE

UNIVERSIDAD TECNICA FEDERICO SANTA MARIA

PROCESO DE TITULACIÓN
PRÁCTICA PROYECTUAL

NOMBRE DEL TITULANTE
LESLIE VALDEZ CHOQUE

OFICINA
GAUZA ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN

ENCARGADO DE OFICINA
FRANCISCO ULLOA FUENTES

PROFESOR REFERENTE
GUSTAVO SARABIA

PROFESOR CORREFERENTE
NINA HORMAZÁBAL

DISEÑO

En esta tercera etapa tuve la oportunidad de contribuir en el proceso de diseño de un conjunto de proyectos habitacionales desde una ampliación hasta una vivienda desde cero, la cual colabore en sus distintas etapas desde la conceptualización de la información obtenida hasta la tramitación para su ingreso a DOM. Permitiendo conocer con mayor profundidad la relación del arquitecto con el mandante y la metodología que tiene la oficina.

1. Miraflores /Superficie terreno: 247,53 m2
2. Condominio Principal /Superficie edificación: 125,62 m2
3. Buenos Aires/Superficie edificación: 161,03 m2
4. Los Archipiélagos /Superficie edificación: 136,96 m2
5. New Memory /Superficie edificación: 126,44 m2









FICHA 01 AVANCE 03 MES DICIEMBRE 2021

Para resolver esta misión participé junto con el arquitecto, de las reuniones con los clientes para saber cuál era el objetivo en general, los requisitos y deseos del cliente, para así llevar a cabo un diseño con diferentes propuestas para el anteproyecto y una vez que el diseño fuera aprobado por el mandante, realizar los trámites municipales para obtener los permisos correspondientes.

1. Diseño (Villa Alemana): Vivienda unifamiliar, se quiere espacios bien aprovechados, con 5 habitaciones, sala, comedor, cocina, 2 baños, terraza, patio y estacionamiento para 2 vehículos. El terreno en donde se construirá tiene pendiente, actualmente es sitio eriazo esquina, el acceso se quiere realizar por el nivel bajo exisitiendo un grifo, el cliente tiene la visión de una vivienda tipo mediterránea y el proceso de construcción se llevara a cabo en etapas.

2. Anteproyecto y desarchivo (Quilpué): Ampliación de segundo nivel de una vivienda pareada dentro de una copropiedad, se trabajó en tres propuestas iniciales, pues los m2 que se tendrá en el segundo nivel no eran lo suficiente para lo que el cliente desea inicialmente: 3 habitaciones y 2 baños.

3. Diseño e ingreso POM (Villa Alemana): Vivienda aislada, tras la pandemia se desea adapta mejor la vivienda a la necesidades básicas en los espacios, se quiere remodelar el primer nivel para tener espacios abiertos, para el segundo nivel se desea 3 dormitorios amplios para tener su propio espacio de estudio, 1 baño y balcón.













FICHA 02 AVANCE 03 MES DICIEMBRE 2021

4. Diseño e ingreso POM (Viña del Mar): Vivienda pareada que cuenta con certificado de vivienda social, se quiere adaptar la vivienda para envejecer de manera cómoda y segura, es por eso que se desea ampliar el primer piso para realizar un dormitorio en suite y en segundo nivel hacer 5 habitaciones con 1 baño común y una en suite.

5. Diseño e ingreso POM (Villa alemana): Vivienda pareada, familia de 5 miembros (padre, madre y tres hijos de 3, 10 y 17 años), se remodelara el primer nivel para tener cocina americana y en segundo nivel 3 dormitorios con un baño en común y uno en suite.

La etapa de diseño es mucho más complejo de lo que parece, como lo fue ver desde una ampliación de vivienda hasta el diseño de una vivienda completa, lo que pude dar cuenta es de la metodología implementada por la oficina, es importante tener la planimetría arquitectónica de lo que es la vivienda original para así armar una idea de conceptualización con los mandantes en la reunión y tener un disposición de escuchar al cliente, sin anteponer las ideas personales, pues así se tiene un diseño previo del que realmente se desea. Se tiene que tomar en cuenta el cumplimiento de las normativas vigentes y sus restricciones (en cual tiene gran influencia en el diseño como es el caso de ser vivienda social del proyecto Los archipiélagos, que a pesar de ser vivienda pareada como el proyecto New Memory, podía sobrepasar la altura de adosamiento de 3,5m y su rasante de 45°), además de optimizar las vistas, tener un diseño pasivo de eficiencia energética, proveer la ventilación de los espacio interiores, adaptarse a la topografía del sitio mediante distintos niveles, contar con el presupuesto adecuado y analizar su entorno cercano, como se está evaluando ante ESVAL desplazar el grifo del proyecto Miraflores.

Se tiene un gran peso de responsabilidad el diseñar una vivienda, ya que el incumplimiento de normativa corre el riesgo de que la obra se vea detenida por incumplimientos legales por falta de permisos correspondientes. Entendí que es distinto al ejercicio académico en cual uno tiene mayor libertad para diseñar, porque ahora depende de la percepción del cliente en cual puede sufrir modificaciones en el ejercicio para lograr su satisfacción, y a la par, tomar en consideración la escala de tiempo, un presupuesto viable y realista para el propietario, sin perder el pensamiento creativo tanto para el diseño, remodelación y ampliación de su vivienda para hacerlo más eficiente y enriquecedor.

FICHA 04 MES ENERO

UNIVERSIDAD TECNICA FEDERICO SANTA MARIA

PROCESO DE TITULACIÓN
PRÁCTICA PROYECTUAL

NOMBRE DEL TITULANTE
LESLIE VALDEZ CHOQUE

OFICINA
GAUZA ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN

ENCARGADO DE OFICINA
FRANCISCO ULLOA FUENTES

PROFESOR REFERENTE
GUSTAVO SARABIA

PROFESOR CORREFERENTE
NINA HORMAZÁBAL

EXIGENCIAS DE LA LEY N°20.958

En esta cuarta etapa se concientiza sobre la nueva ley N°20.958 que establece un sistema de aportes al espacio público, tramitándose distintos permisos que involucran el cálculo de aportes ante DOM, la obtención de certificados necesarios y el ingreso en la plataforma web del Sistema de Impacto en la Movilidad SEIM.

1. Maturana / Superficie edificación: 123,27 m2
2. El Retiro/Superficie edificación: 240,85 m2
3. Pasaje Glaciares/ Superficie edificación: 112,90 m2
4. Galería Cristal/Superficie edificación: 80,35 m2
5. Koch /Superficie edificación: 145,20 m2
6. Rio Maule / Superficie edificación: 139,71 m2
7. Fabres / Superficie edificación: 100,40 m2







FICHA 01 AVANCE 04 MES ENERO 2022

Para resolver esta misión me familiarice con los procedimientos administrativos que se requieren para la obtención de permiso de construcción para proyectos de densificación, sus principales conceptos e instrucciones conforme a las nuevas exigencias según DDU 447 MINVU, se realizaron visitas a terreno y elaboración de expedientes.

1. Reingreso PON (Villa Alemana): Se elabora nuevo expediente con materialidad de metalcon distinta al ingresado originalmente, se elaboró nueva solicitud para rectificar punto 6 de cálculo de aportes, INE, EETT, se adjuntó nuevos planos de ingeniería, especificaciones estructurales y memoria de cálculo elaborado por ingeniero correspondiente.

2. Ingreso PON (Quilpué): Se evalúa motivo de rechazo, se elabora expediente técnico: la vivienda se encuentra emplazada en área de riesgo de pendiente adjuntando un informe de estudios elaborado por ingeniero, se aclara materialidad de vivienda y se solicita Certificado Avalúo Detallado para cálculo de aporte.

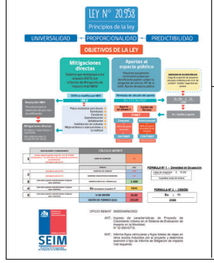
3. Regularización Ley 20.898 (Quilpué): Se evalúa motivo de rechazo, las edificaciones deben cumplir con normas urbanísticas, a partir de los estipulado de la ley para el tramo que se acoge: ventana de dormitorio 2 no cumple con distanciamiento hacia deslinde vecino, se comunica a propietario para compromiso de demolición y se realiza la modificación en planimetría para su ingreso de admisibilidad a DOM. Se elabora documentación.











FICHA 02 AVANCE 04 MES ENERO 2022

4. Ingreso POM (Villa Alemana): Se elabora expediente, se estudia tipos de vialidades pues el proyecto se encuentra emplazado en Sector Centro para una remodelación de local comercial para obtener patente de Cafetería, los cuales no modifican los m2 de la totalidad de local.

5. Reingreso POM (Villa Alemana): Se subsana cálculo de aportes al espacio público por camino de servidumbre y se grafica en planimetría de arquitectura, se solicita factibilidad ESVAL, se aclara certificado de regularización correspondiente a la regularización de viviendas del terreno antes de la subdivisión de lotes 120-A,120-B y 120-C.

6. Modificación POM AVS (Villa Alemana): Cuenta con POM AVS, pero a momento de realizar recepción propietario cuenta con dos nuevos cobertizos, se elabora expediente para cobertizo delantero en cual no debe exceder 140 m2 por tipo de solicitud, posteriormente un POM para cobertizo restante.

7. Reingreso POM (Villa Alemana): Se realiza expediente de respuesta de observaciones tomándose énfasis en el cálculo de aportes al espacio público para situaciones especiales sobre copropiedad inmobiliaria para el caso de condominio tipo A, se solicita certificado Fiscal Vigente a 1er semestre 2022 para tener en conocimiento el valor de prorrateo.

La ley de aportes vigente desde Noviembre del 2021, habla de la universalidad en que todos los proyectos inmobiliarios que generan un crecimiento urbano por densificación deben aportar y/o mitigar al espacio público, ajustándose el aporte a la densidad y el destino del proyecto. Cediendo una porción de terreno o realizar un aporte equivalente en dinero. Por otro lado el IMIV es un informe de mitigación de impacto vial, se debe ingresar en SEIM el proyecto para obtener el certificado y su posterior aprobación de informe o su eventual excepción.

En conclusión, la ley posibilita un desarrollo más equilibrado entre el desarrollo inmobiliario, de movilidad y espacio públicos, proponiendo que proyectos mitiguen sus efectos viales y hagan aportes al espacio público según el tipo de crecimiento del proyecto en cual pueden ser por extensión que debe cumplir con mitigación directa como con aportes al espacio público o por densificación que solamente cumple con aporte al espacio público. Sin embargo el municipio tendrá un rol clave al fijar dónde finalmente se generarán los aportes de los proyectos para nuevos planes de inversión de distintas iniciativas de movilidad y espacio público que se vendrán a futuro.

FICHA 05 MES FEBRERO

UNIVERSIDAD TECNICA FEDERICO SANTA MARIA

PROCESO DE TITULACIÓN
PRÁCTICA PROYECTUAL

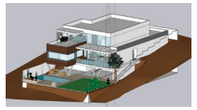
NOMBRE DEL TITULANTE
LESLIE VALDEZ CHOQUE
OFICINA
GAUZA ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN
ENCARGADO DE OFICINA
FRANCISCO ULLOA FUENTES
PROFESOR REFERENTE
GUSTAVO SARABIA
PROFESOR CORREFERENTE
NINA HORMAZÁBAL

PROFESIONALES EN CONSTRUCCIÓN

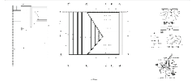
En esta quinta etapa se me asignó el diseño y elaboración de expedientes de proyectos de mayor envergadura, entendiéndose el objetivo de la responsabilidad profesional en la construcción de obras y las diversas entidades que están involucradas para cada permiso en particular ya sea para sector rural y urbano.

1. Caburga /Superficie edificación: 330,19 m2
2. Esperanza / Superficie edificación: 181,10 m2
3. La Paz / Superficie edificación: 122,37 m2
4. Miraflores / Superficie edificación: 133,68 m2
5. Los Coligues / Superficie predial: 99,4 ha ~ 994.000m2
6. Hi Flow / Superficie edificación: 887,27 m2
7. Llacolén / Superficie demolición: 59,47 m2









FICHA 01 AVANCE 05 MES FEBRERO 2022

Para resolver esta misión se estudió proyectos de ingeniería en base a metalcon y estructuras metálicas, estructuras de cerchas y modelos de estructuras con cubierta mediterránea para tener un conocimiento más sólido al momento de diseñar. Además de aprender a realizar un SMP y solicitud de demolición para ingreso a DOM y saber la existencia de nuevas documentaciones que se requieren.

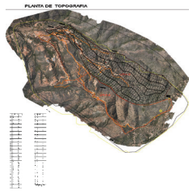
1. Diseño (Viña del Mar): Se evalúa cumplimiento normativo mediante un estudio de cabida y antecedentes para un vivienda unifamiliar en un terreno con pendiente recientemente subdividida. Luego se realiza las correspondientes modificaciones para que cumpla según la PRC, LGUC y OGUC, contempla espacios: cocina, comedor, living, 3 baños, 3 dormitorios, 2 oficinas, sala de juegos, 2 terrazas y piscina.

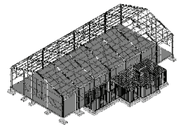
2. Ingreso SMP (Villa Alemana): Se elabora expediente para su ingreso, originalmente contaba con una superficie aprobada de 102,5 m2 lo que aumenta 78,6 m2, se adjunta formulario, certificado PON, modificaciones y recepciones previas, listado de modificaciones, CIP, resolución de cambio de patrocinio de arquitecto, EETT y planimetrías de arquitectura.

3. Diseño (Villa Alemana): Ampliación de Vivienda para realizar un baño mas bodega, cambios estructurales de tabiques internos de la vivienda original para los espacios de cocina, living, comedor y dormitorio. Se elabora dos láminas L1: correspondiente a planimetría de arquitectura y L2: correspondiente a planimetría de estructura cubierta.











FICHA 02 AVANCE 05 MES FEBRERO 2022

4. Diseño (Villa Alemana): Se diseña versión 2 correspondiente a últimas correcciones por parte del propietario, se rediseña acceso y se trabaja en tres niveles para integrarse a la pendiente del terreno, se elabora renders y lámina de planimetría arquitectónica ya que finalmente fue aprobado.

5. Loteo Parcela Rural (Quilpué): Se traspasa plano de subdivisión para la situación proyectada de 195 lotes con sus correspondientes pasos de servidumbre luego se hace coincidir con plano de levantamiento Topográfico, la demarcación de deslindes y fotografía satelital. Para su estudio de cabida mínima en cuál debe ser de más de 5.000 m2.

6. PON (Quillota): Se completa planimetría para elaboración de expediente para su correspondiente permiso para construcción de un galpón más oficinas de estructura metálica en zona rural, se incluye resolucion de aprobacion IFC SAG y factibilidad de agua potable y alcantarillado; y memoria calculo estructural.

7. Solicitud demolición (Villa Alemana): Se elabora expediente que incluye solicitud, CIP, inscripción registro propiedad, CAD, presupuesto demolición, certificado de desratización, declaración de residuos y planimetría de demolición.

En los distintos proyectos, se observaron distintos actores que estaban involucrados, comenzando con el propietario(os) quien es el gestor del proyecto lo que genera la idea inicial, en cual tiene en común en prestar total atención a la funcionalidad de lo que se quiere satisfacer, la realización oportuna de la construcción y el presupuesto para poder financiarlo. Luego está el arquitecto, quien posee conocimientos técnicos y recopila la información del cliente con los ajustes, cambios o diseños adicionales para complementar el proyecto segun lo desee, si bien se tiene conocimientos de sistemas constructivos, el ingeniero elabora un diseño más detallado en cuanto los cálculos, si es idóneo los materiales especificados en las EETT, su cantidad y costo en cuanto a su estructuración, la memoria técnica y sus especificaciones para la construcción del proyecto final actuando como constructor.

Los arquitectos, ingenieros civiles, ingenieros constructores y constructores civiles son quienes pueden proyectar obras según la OGUC, pero en la oficina distintos actores cumplen un rol fundamental pues participan distintos actores que intervienen en la concepción y realización de los proyectos empezando por el propietario de la obra quien contrata el servicio, el arquitecto, el constructor, topógrafo, dibujante técnico, una persona encargada en renderización y abogados.

FICHA 06 MES MARZO

UNIVERSIDAD TECNICA FEDERICO SANTA MARIA

PROCESO DE TITULACIÓN
PRÁCTICA PROYECTUAL

NOMBRE DEL TITULANTE
LESLIE VALDEZ CHOQUE
OFICINA
GAUZA ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN
ENCARGADO DE OFICINA
FRANCISCO ULLOA FUENTES
PROFESOR REFERENTE
GUSTAVO SARABIA
PROFESOR CORREFERENTE
NINA HORMAZÁBAL

OTORGAMIENTO DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN

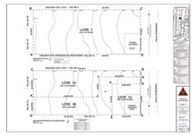
En esta sexta etapa se me asignó en oficina proyectos de arquitectura que permitieron saber las etapas de gestión de un Permiso de Edificación y de la subdivisión, entendiéndose los diferentes actores que implican en el proceso, los diferentes plazos máximos para cada tramitación hasta el pago de derechos municipales, o si es que requiere o no su recepción definitiva según el tipo de trámite.

1. Vicuña Mackenna / Superficie edificación: 83,17 m2
2. Ines de Suarez / Superficie edificación: 123.51 m2
3. Covadonga / Superficie involucrada: 960 m2
4. San Enrique / Superficie involucrada: 3478,38 m2
5. El Carmen / Superficie edificación: 120,00 m2
6. Santa Margarita / Superficie edificación: 69,21 m2
7. Las Mandarinas, Caupolican, Ciruelos y Kosh.









FICHA 01 AVANCE 06 MES MARZO 2022

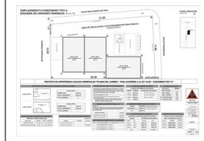
Para resolver esta misión se realizaron los antecedentes que deben presentarse para solicitar el permiso según sea el caso, en cual en su mayoría el plazo máximo para que DOM se pronuncie es de 60 días hábiles producto del Covid 19 y una vez que cumpla todos los requisitos establecidos se realiza el pago de derechos municipales calculadas según tablas de costos unitarios por metro cuadrado que emite el Ministerio de Vivienda trimestral.

1. Permiso Obra Menor (Viña del Mar): De destino comercial, se realiza visita técnica, por correspondiente reclamo por obra de ejecución en cual no tiene permiso de construcción vigente, se realizan cambios en ampliación para cumplir normativa según OGUC sin embargo propietarios no quedaron conformes por altura de adosamiento, se opta por realizar a conjunto armónico (art. 2.6.4 OGUC).

2. Permiso Obra Menor (Villa Alemana): Art. 6.2.11 OGUC no aplica para edificaciones pareadas, se calcula ley 20.958 con certificado de avalúo detallado vigente, se rediseña ampliación cumpliendo franja de antejardín y rasantes, además de adjuntar según ordenanza RESCON D.A. N°468/19.

3. Subdivisión (Villa Alemana): Se realiza respuesta de observaciones, proyecto se acoge a art. 6.2.4 de la OGUC, entre los puntos, se encuentra conceptos de "servidumbre de tránsito", indicar cotas correspondiente a las cotas de nivel y datos de inscripción de situación actual a los inscrito en el C.B.R. para este caso se realiza una visita a la institución para conseguir registro de copia de plano.











FICHA 02 AVANCE 06 MES MARZO 2022

4. Subdivisión (Villa Alemana): Proyecto aprobado por la D.O.M. año 2017, sin embargo no fue inscrito en el C.B.R. por lo que no es efectiva, se realiza un expediente nuevo más una declaración jurada acreditando que no inscrito solicitando anulación o invalidación de la subdivisión anterior.

5. Solicitud de Copropiedad (Villa Alemana): Ley 19.537 para tres locales comerciales "Palmas del Carmen" con una superficie de 40m2 para cada unidad condominio tipo "A", se adjunta solicitud, permiso de construcción, certificado de recepción, comprobante de inscripción en el C.B.R. de reglamento de propiedad, escritura, formulario F2803 del SII, lista de unidades vendibles y proporroteo.

6. Recepción Definitiva Parcial (Villa Alemana): De dos vivienda DFL2 conjunto habitacional "condominio Maximiliano I" en Villa Alemana se acoge a ley 19.537 régimen condominio tipo A, se realiza visita a terreno para registro fotográfico y se arma expediente para su ingreso DOM.

7. Armado de carpetas proyectos aprobados: Se recopila información para llevar la totalidad de documentos definitivos en versión física según registros en oficina de expediente original y reingresos con firmas originales, se adjunta pago de derechos de cuota CORVI.

1ero se Ingresa solicitud correspondiente y antecedentes en la DOM para que pase por una revisión de los antecedentes presentados, si es que hubiese observaciones se enviará un oficio para que se realice un reingreso de nuevos antecedentes con observaciones resueltas. Una vez aceptada la carpeta sin observaciones con la aprobación de planos y antecedentes del permiso se emite el pago de derechos municipales con su correspondiente permiso de edificación. Los derechos a pagar serán los establecidos en el artículo 130° de la LGUC, para ampliaciones será del 1,5% del presupuesto y del 1,0% para modificaciones que no altere su estructura. El permiso de edificación una vez obtenido tiene una vigencia de 3 años. Posterior a esto se solicita la recepción definitiva.

De esta manera se aclara y mejora la eficiencia del proceso para el otorgamiento de los permisos de edificación sin embargo la DDU 429 por estado de excepción por pandemia todos los plazos por revisión se extienden, la DOM otorga los permisos, aprueba y fiscaliza la ejecución de la obra de edificación, loteos y subdivisiones de acuerdo a su normativa vigente. Existiendo diferentes plazos tanto para revisión, subsanar observaciones, para retirar permiso otorgado y su vigencia.

FICHA 07 MES ABRIL

UNIVERSIDAD TECNICA FEDERICO SANTA MARIA

PROCESO DE TITULACIÓN
PRÁCTICA PROYECTUAL

NOMBRE DEL TITULANTE
LESLIE VALDEZ CHOQUE

OFICINA
GAUZA ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN

ENCARGADO DE OFICINA
FRANCISCO ULLOA FUENTES

PROFESOR REFERENTE
GUSTAVO SARABIA

PROFESOR CORREFERENTE
NINA HORMAZÁBAL

INTERPRETACIÓN A LA NORMATIVA

En esta séptima etapa se me asignó en oficina proyectos que permitieron entender de mejor manera la OGUC, leyendo lo que indica el CIP documento que contiene las condiciones urbanísticas aplicables para construir en un determinado terreno y así realizar un estudio previo o entregar una mejor solución para obtener el permiso municipal.

1. Quevedo / Superficie edificación: 120,13 m2
2. Lapislázuli / Superficie edificación: 88,70 m2
3. Aires de Aitue / Superficie edificación: 426,48 m2
4. Av. Valparaíso / Superficie edificación: 310,26 m2
5. Lago Chapo/ Superficie edificación: 64,75 m2
6. Diego Portales / Superficie edificación: 148,48 m2
7. Vicuña Mackenna / Superficie edificación: 90,01 y 90,60 m2



FICHA 01 AVANCE 07 MES ABRIL 2022

Para resolver esta misión se buscaron estrategias acordes a cada proyecto y una adecuada interpretación de la "norma" y criterio de revisor, sin embargo ante la diversidad de apreciaciones se elaboró documentación para realizar una visita a la DOM respectiva y hablar con el revisor para poder proseguir o ver la factibilidad del proyecto en sí.

1. Anteproyecto (Villa Alemana): Ante incumplimiento de rasante y no poder acogerse a Art. 166, se elabora estrategia de Regularizar con Ley 20.898 Título 1 Art. 1 pero no es factible realizar otra tramitación en vivienda por incumplimiento de coef. de constructibilidad para POM. Se rechaza.

2. Re-Ingreso POM AVS (Villa Alemana): Se adjunta nueva solicitud actualizada, solución de aislación térmica, resistencia al fuego, declaración de propietario según art. 5.1.7 OGU, se actualiza cálculo de aportes, en planimetría se grafica nuevos cortes, ochavo obligatorio, solución de ventilación para baño existente y sistema de evacuación de aguas lluvias.

3. Anteproyecto (Casablanca): Vivienda ubicada en sector rural que debe seguir protocolo de inmobiliaria para aprobación de anteproyecto, se adjunta planimetría, plan de manejo forestal, especificaciones técnicas con respecto a pavimentos, cercos perimetrales, acometida eléctrica, planta de tratamiento de aguas servidas e iluminación exterior.

4. Anteproyecto (Villa Alemana): Locales comerciales en Copropiedad, se solicita realizar ampliación hacia atrás en 1er



FICHA 02 AVANCE 07 MES ABRIL 2022

nivel y en 2do Nivel usando Antejardín (art. 122 LGUC), se realiza desarchivo para saber planos aprobados.

5. Re-Ingreso Ley 20.898 Título 1 Art. 1 (Villa Alemana): Se responde observación en relación a presentar mayores antecedentes que corroboran la existencia de la ampliación, se adjunta croquis realizado por propietaria con su oficio respectivo del año 2002 más su declaración por cumplimiento de normas de seguridad contra incendio.

6. Anteproyecto (Viña del Mar): Vivienda Unifamiliar que desea generar una terraza con vista al mar dormitorio en 3er nivel, se estudia previamente los aspectos normativos aplicable a la zonificación. Se elabora documentación para hablar con la revisora y se traspasan planos existentes.

7. POM (Viña del Mar): Ante paralización y la disconformidad de diseño de respetar rasante, se solicitará permiso simultáneo según numeral 2 Art. 2.6.2 OGUC para ambas viviendas del pareo que se construir de forma simultánea, se solicita desarchivo, se traspa plano original más propuesta y se elabora documentación para ingreso de las dos carpetas.

Hoy en día se debe respetar normas urbanísticas como el uso de antejardín que a diferencias de otros años han ido evolucionando a través del tiempo, como fue el acogerse al art. 122 de LGUC que fue modificada (hoy en día solo permite elementos provisorios). Actualmente toda construcción debe pasar por el art. 124 LGUC para proyectos de mayor envergadura (se autoriza 1 vez max. 3 años y casos calificados se renueva por el SEREMI) o Art. 166 OGUC que no significa que es vivienda social sino que el valor de tasación se hace como referencia los valores de la tabla MINVU de no exceder los 520 UF en cual que implica cumplir con las normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad e instalaciones por lo que se subentiende que el resto de las normas entre ellos los antejardín o incumplimiento de rasantes no son aplicables.

En conclusión ante dudas es mejor aclarar directamente con DOM ante alguna duda con ayudas técnica, precisa y certera. Realizar un estudio previo en donde se consulte la normativa puede llegar ahorrar tiempo y malos ratos para poder formalizar una propuestas que den respuesta de la mejor forma posible a todos estos condicionantes para presentar al cliente. Una de las mejores opciones es acogerse a la Ley 20.898 que simplifica bastante el proceso en cuando se trate de viviendas de autoconstrucción o acogerse al art. 166 LGUC de viviendas económicas.

FICHA 08 MES MAYO

UNIVERSIDAD TECNICA FEDERICO SANTA MARIA

PROCESO DE TITULACIÓN
PRÁCTICA PROYECTUAL

NOMBRE DEL TITULANTE
LESLIE VALDEZ CHOQUE

OFICINA
GAUZA ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN

ENCARGADO DE OFICINA
FRANCISCO ULLOA FUENTES

PROFESOR REFERENTE
GUSTAVO SARABIA

PROFESOR CORREFERENTE
NINA HORMAZÁBAL

ETAPAS Y GESTIONES PREVIAS

En esta última etapa se me asignó en oficina proyectos de arquitectura que permitieron tener confianza para completar los trabajos con precisión y buen criterio para la gestión de ingreso de expediente municipal como por ejemplo al encontrarse en "área de riesgo" y entre otros antecedentes.

1. Lautaro / Superficie edificación: 253,17 m2
2. El Patagual / Superficie edificación: 115,71 m2
3. Los Carrera / Superficie involucrada: 3806,95 m2
4. Canchas Padel / Superficie edificación: 83,17 m2
5. El Retiro/ Superficie edificación: 240,85 m2
6. Séptima/ Superficie edificación: 85,38 m2
7. Armado de carpetas proyectos aprobados: Río Maule, Lago Chapo y Sexta.



FICHA 01 AVANCE 08 MES MAYO 2022

Para resolver esta misión se necesitó investigar para elaborar informe para organismo competente en relación a las disposiciones del Ar. 2.1.17 OGUC para la elaboración de informes con un estudio fundado de riesgos necesario para autorizar proyectos emplazados en zona de riesgo.

1. Re-Ingreso PON (Villa Alemana): Se aclara utilización Art. 2.6.11 realizando un estudio de sombras, junto a la oficina se busca la mejor solucion para elaborar un plano de accesibilidad, se actualiza cálculos de ley 20.958 de Aportes al espacio público, se complementa planos de arquitectura, se aclara materialidad de edificaciones adjuntandose cálculo estructural, soluciones térmicas, resistencia al fuego, porcentaje de ventanas y se estudia sobre registro de subsecretaria de comunicaciones de MINTRATEL.

2. Ingreso Ley 20.898 Título 1 Art. 3 (Villa Alemana): Proyecto de 3 cabañas de albañilería en sector rural, se elabora documentación como solicitud de regularización, INE, especificaciones técnicas, existencia previa y SEIM.

3. POM y PON (Quilpue): Se elabora Informe Favorable ante la DOH ya que el predio se encuentra en zona de riesgo por inundación lo que debe proceder según lo estipulado en el art. 2.1.17 OGUC, sin embargo la porción es mínima no mayor al 5% de la superficie de terreno y por diferencias de desniveles, no afecta al predio según plano topográfico. Así posteriormente se presentarán 4 expedientes por las 4 viviendas dentro del predio para solicitar permiso.



FICHA 02 AVANCE 08 MES MAYO 2022

4. PON (Quilpué): Se Informe para DOH para un futuro Centro Deportivo de 5 canchas Padel por encontrarse en zona de riesgo por inundación, será uso de suelo de equipamiento básico y será destinado sólo al tránsito o estadía esporádica señalado para locales no habitables acorde a Art 5.1.6 OGUC.

5. PON (Quilpué): Frente a riesgo por remoción en masa se debe solicitar a profesional un estudio fundado que indica medidas de mitigación para ser presentado a SERNAGEOMIN presentando un informe de riesgo de remoción en masa. Con respecto al estudio de calidad de subsuelo (art 5.1.15 oguc) se debe elaborar informe estudio de suelo y calicata que describa la estabilidad y composición de subsuelo.

6. Ingreso Ley 20.898 Título 1 Art. 1 (Villa Alemana): Ante rechazo por antecedentes, falta de certificado de avalúo fiscal y cálculo de ley de aportes, se elabora nueva documentación eliminando ampliaciones que no se logró corroborar más declaración de propietarios según art. 5.1.7 OGUC.

7. Se recopila la información de ingreso o de reingreso por respuestas de observaciones si es que hubiese para llevar la totalidad de documentos definitivos en versión física más pago de derechos.

La falta de antecedentes puede ser causal de rechazo cuando el predio se encuentra en área de riesgo, se debe elaborar un estudio fundado elaborado por un profesional especialista y aprobado por el organismo competente (Art. 2.1.17 OGUC) y un levantamiento topográfico. Las edificaciones, podrán presentar una carta de exención de presentación de proyecto de cálculo estructural (Art. 5.1.7 OGUC) dada a las condiciones de: 1. Edificación cuya superficie sea menor de 100 m2. 2. Obras menores. 3. Edificaciones de clases C, D, E, y F cuya carga de ocupación sea inferior a 20 personas.
Se entendió que para proyectar en terreno rural es similar a sector urbano, a diferencia de ver factibilidad proyectos de agua potable y alcantarillado aprobado ante el SEREMI de salud, certificado APR o pozo profundo y certificado eléctrico.

Se tomó en conocimiento el tiempo necesario que se toma para elaborar un expediente ya que además de luego de otorgado un permiso de edificación. Un arquitecto está facultado para firmar planos estructurales y memoria de cálculo si es que se exigiera el proyecto cálculo estructural, podría firmar hasta el costanera center si lo desea, sin embargo dependerá de las habilidad que se tenga en materia estructural y por sobre todo si está dispuesto a cargar la responsabilidad civil y penal que conlleva.