

Foro Inmobiliario:

¿Cómo solucionar hoy las dificultades permisológicas?

Julio 2022

CLAVES PARA OBTENER UN PERMISO DE EDIFICACIÓN HOY

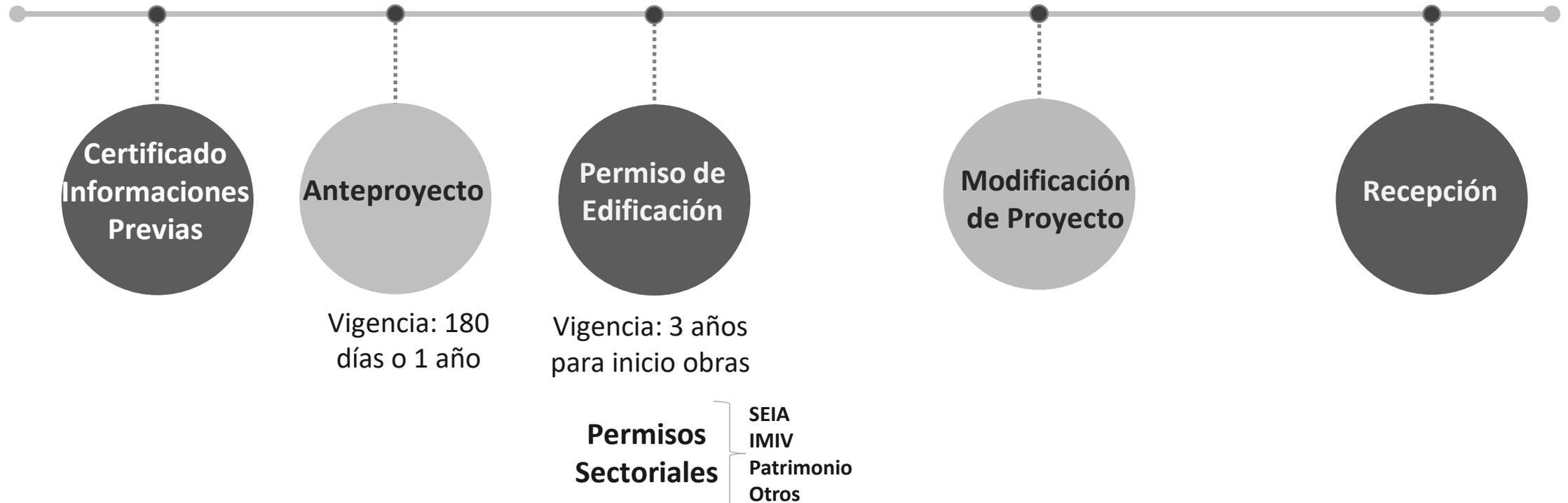
Pilar Giménez



Proceso de tramitación de proyectos inmobiliarios

Artículo 116 LGUC – 1.4.1. OGUC y siguientes

La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la DOM, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General.



Tramitación de un proyecto

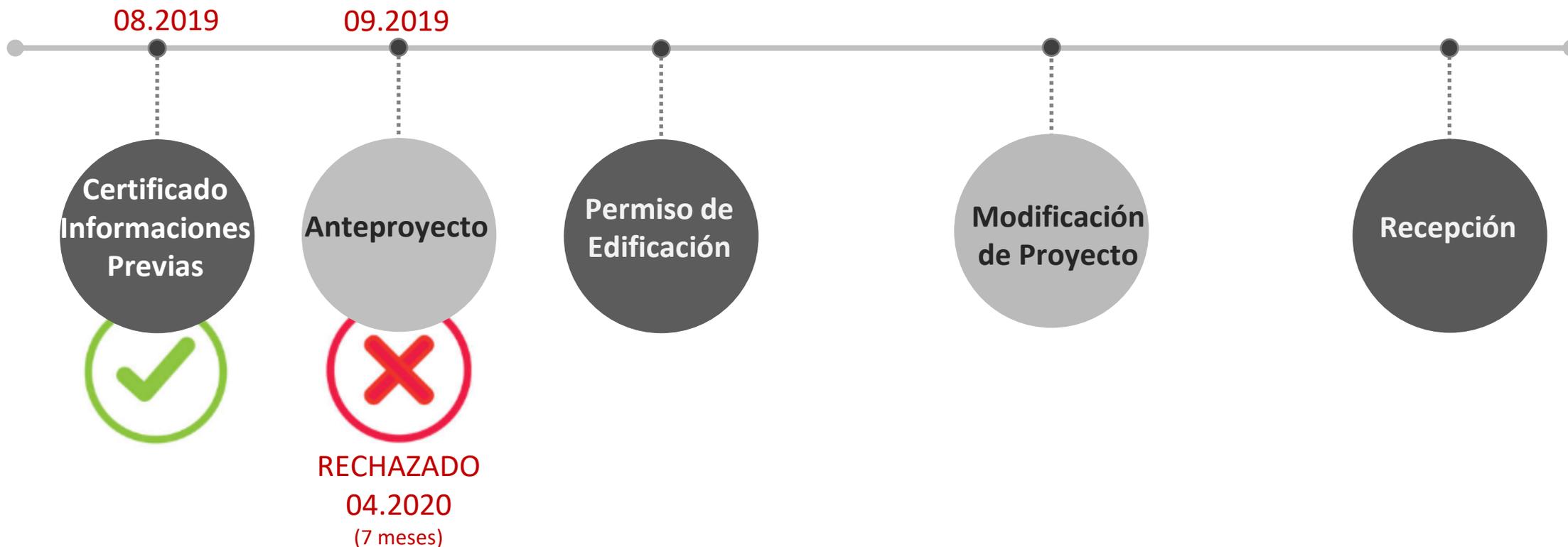
Ampliación Clínica - Zona Oriente de Santiago

- Proyecto original de 2 torres
- Necesidad de unión con pasarelas.
- El coeficiente de ocupación de suelo de los pisos superiores se sobrepasaba.
- Solución:
 - Permiso provisorio - 3 años
 - Fusión predial
 - Permiso edificación definitivo
- Equipo profesional reforzado para lograr el objetivo en plazo



Tramitación de un proyecto

Ampliación Clínica - Zona Oriente de Santiago



Tramitación de un proyecto

Ampliación Clínica - Zona Oriente de Santiago



RESOLUCIÓN DE RECHAZO DE ANTEPROYECTO

Incumplimiento de la ocupación máxima del subterráneo -1.

Artículo 2.6.3, OGUC, construcciones en subterráneos deberán ajustarse a lo siguiente:

*1. En caso que el respectivo **Plan Regulator Comunal no contemple normas sobre distanciamientos aplicables a los subterráneos**, las construcciones en subterráneo podrán adosarse al deslinde, con excepción del área bajo el antejardín, salvo en los casos en que el IPT lo permita.*

*Con todo, para asegurar la absorción de aguas lluvia al interior del predio y la arborización del mismo la ocupación con **construcciones en el primer subterráneo no podrá superar el 70% de la superficie total del predio**, salvo en los casos en que el Instrumento de Planificación Territorial permita un porcentaje mayor de ocupación de suelo.*

2. Con las disposiciones de distanciamientos o zonas inexcavadas aplicables a los subterráneos, establecidas para edificaciones subterráneas en los Planes Reguladores Comunales.

Tramitación de un proyecto

Ampliación Clínica - Zona Oriente de Santiago



RESOLUCIÓN DE RECHAZO DE ANTEPROYECTO

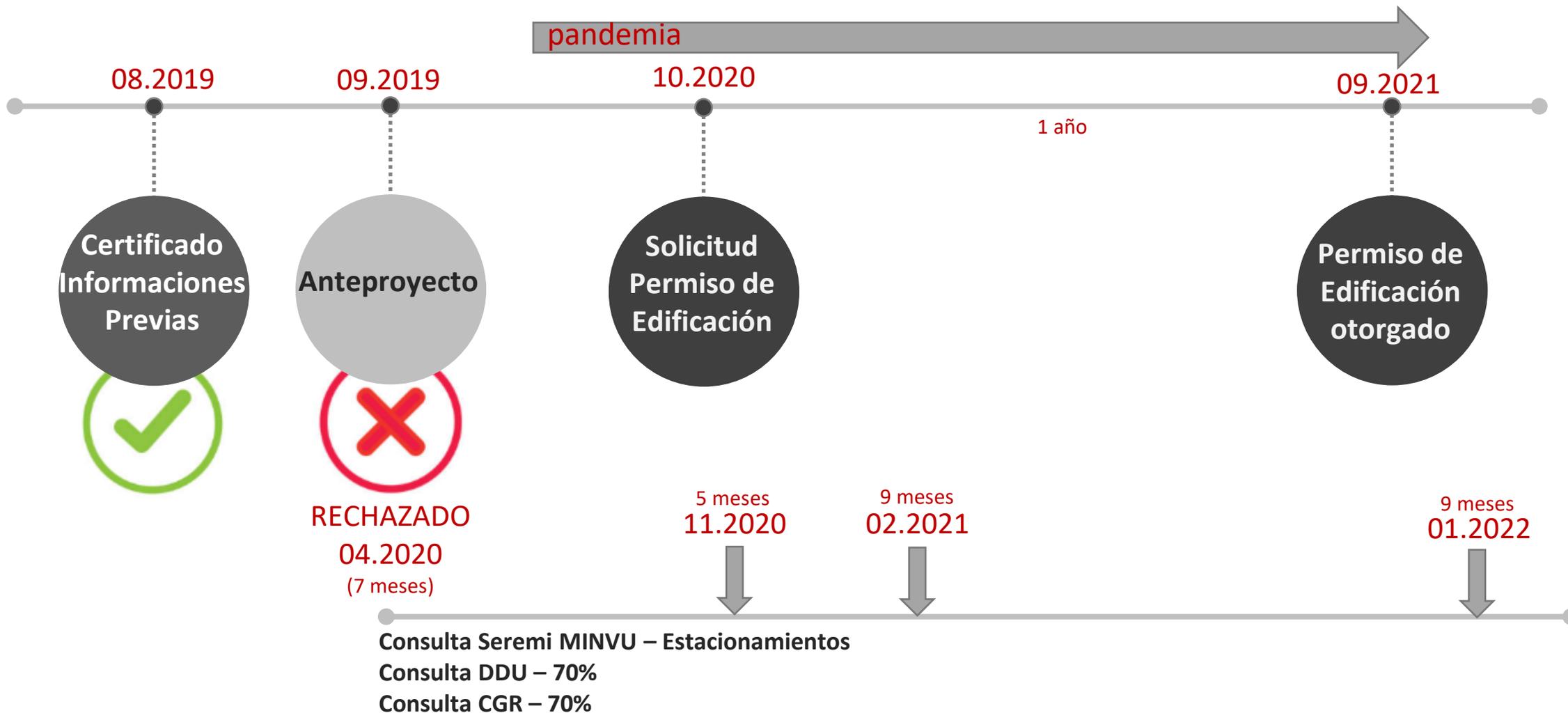
Criterio Cálculo Estacionamientos según PRC

Opción 1. Aplica exigencia de estacionamiento de clínica (1,5 por cada cama) a todo el edificio por ser la actividad principal.

Opción 2. Aplica exigencia diferenciada para cada recinto: oficinas administrativas (1 cada 25m²), áreas ambulatorias y diagnóstico (1 cada 25 m²), etc.

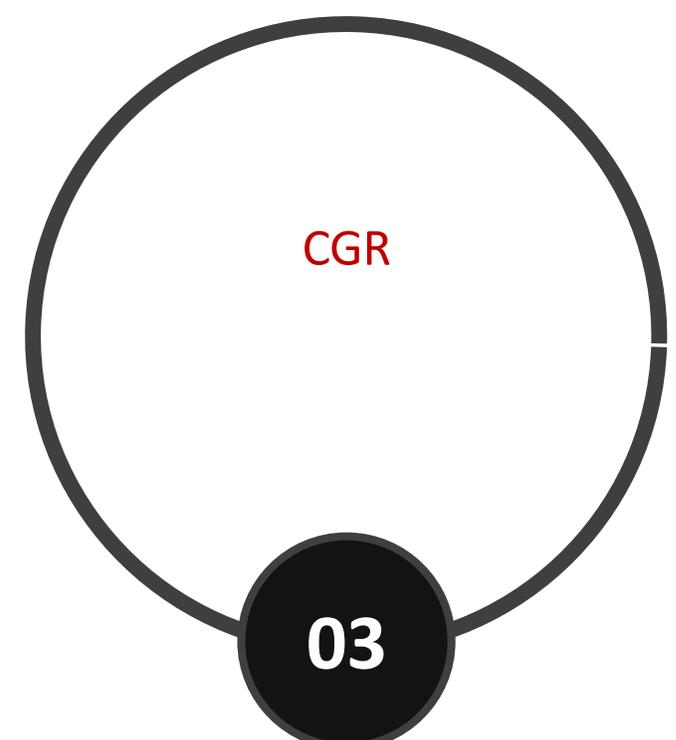
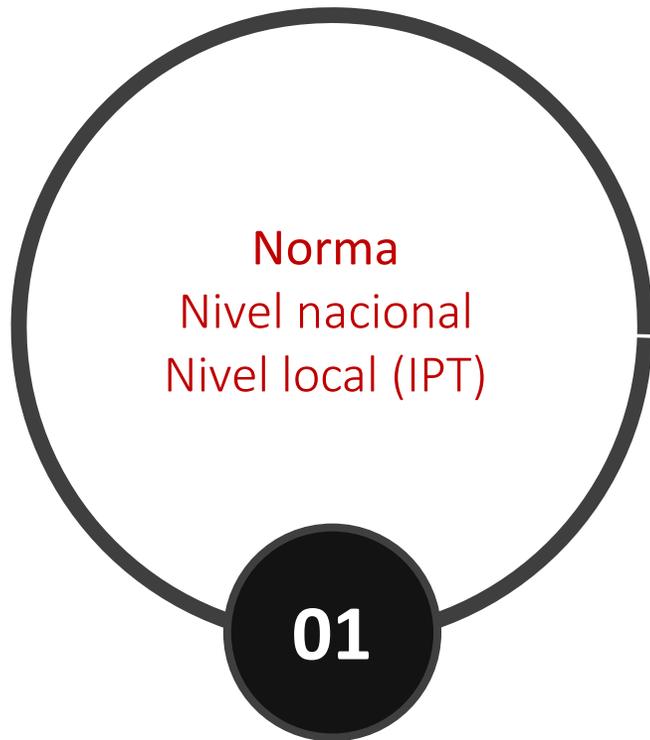
Tramitación de un proyecto

Ampliación Clínica - Zona Oriente de Santiago



Problema de fondo

¿El problema está en la DOM?
¿El problema es el sesgo anti-inmobiliario en las DOM?



Problema en la norma

Nutrido marco regulatorio

LGUC / OGUC
+ otros 30

Sin armonía
Facultades dispersas

Interpretaciones

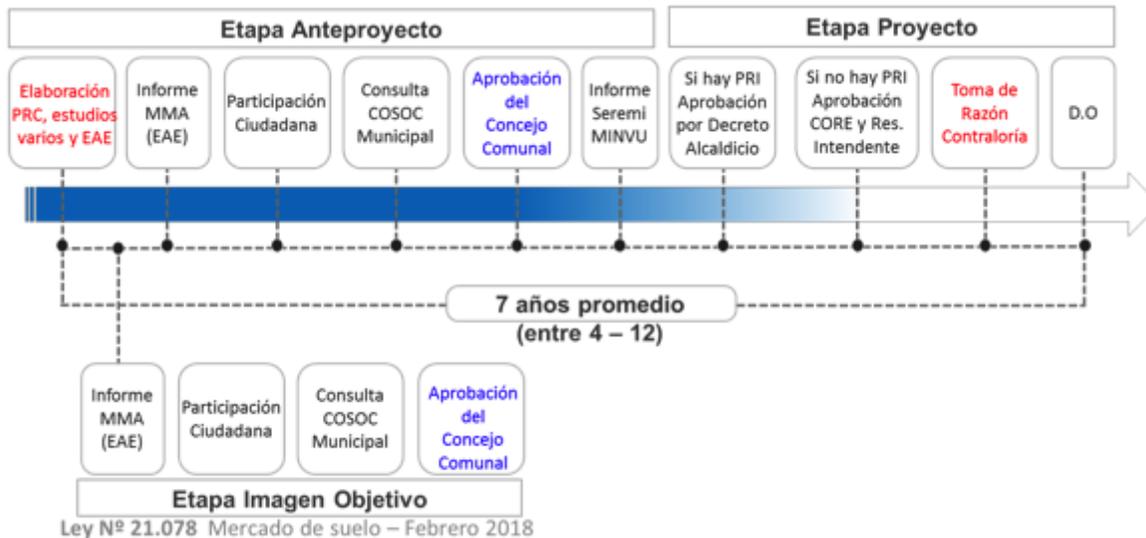
Infinidad de Instrumentos

Instrumentos de
Planificación a nivel
comunal / intercomunal
+ otros muchos
instrumentos

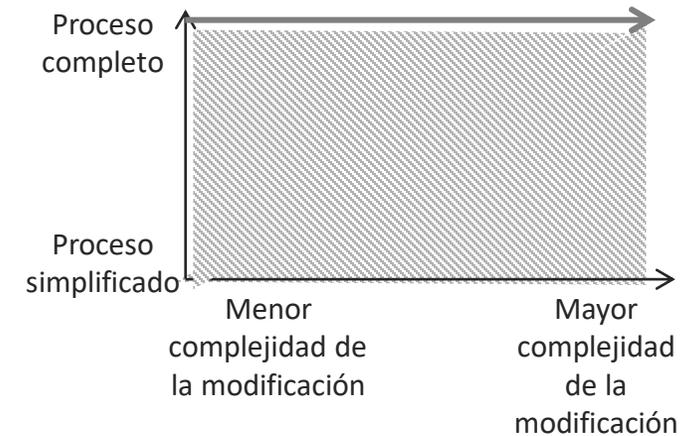
Problema en la norma / IPT

PLANES REGULADORES COMUNALES

DURACIÓN: 8 AÑOS



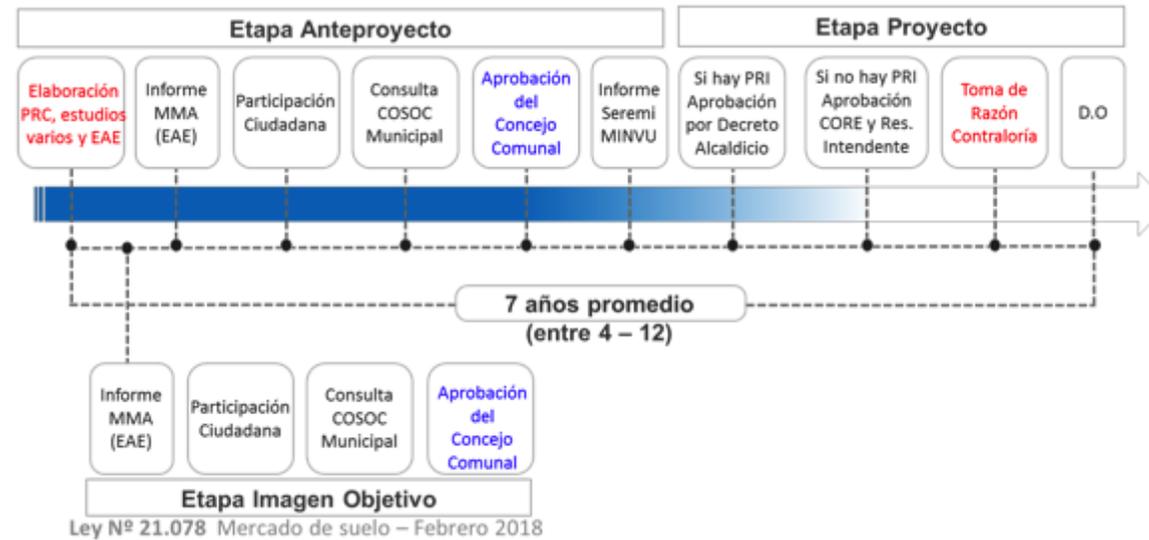
PROPORCIONALIDAD EN LOS PROCESOS



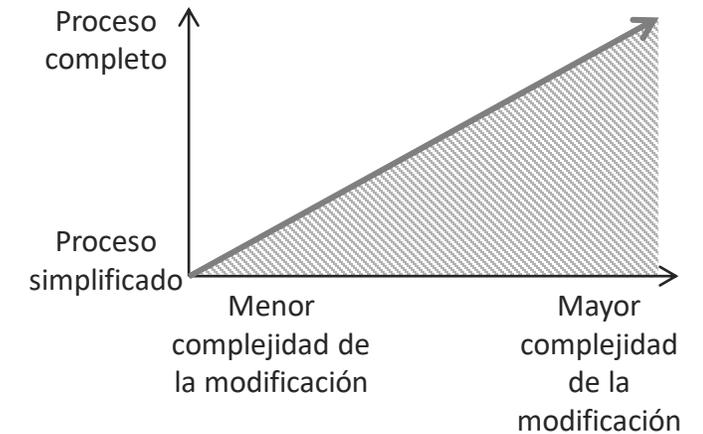
Propuesta CNDU

PLANES REGULADORES COMUNALES

DURACIÓN: 2,5 AÑOS



PROPORCIONALIDAD EN LOS PROCESOS



“PROPUESTAS PARA EL MEJORAMIENTO DE LOS IPT”
www.cndu.gob.cl



Problema de institucionalidad

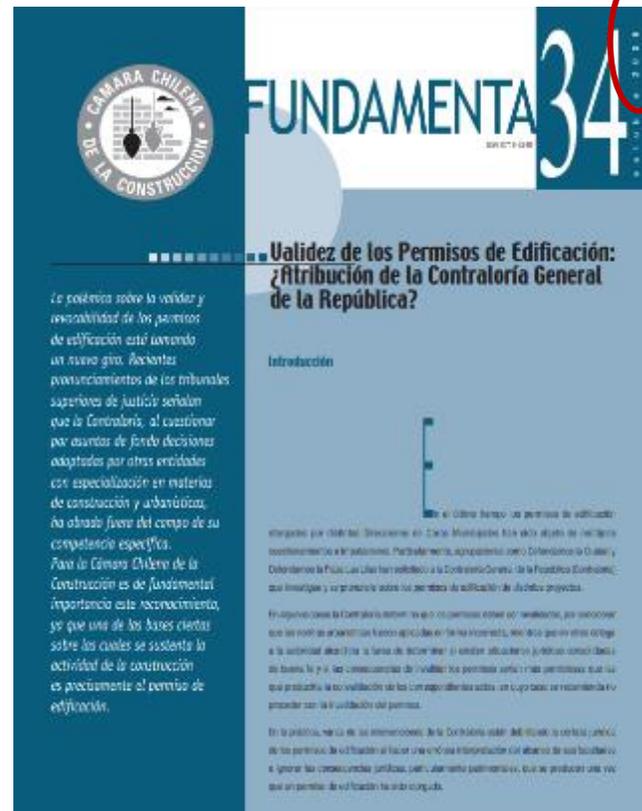
Sistema de reclamación

DOM
SEREMI MINVU
DDU
CGR

TRIBUNALES DE JUSTICIA

Rol de la CGR

2006



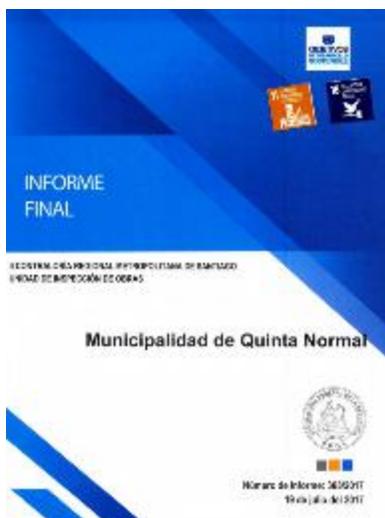
Rol Tribunal Ambiental



Carácter preventivo

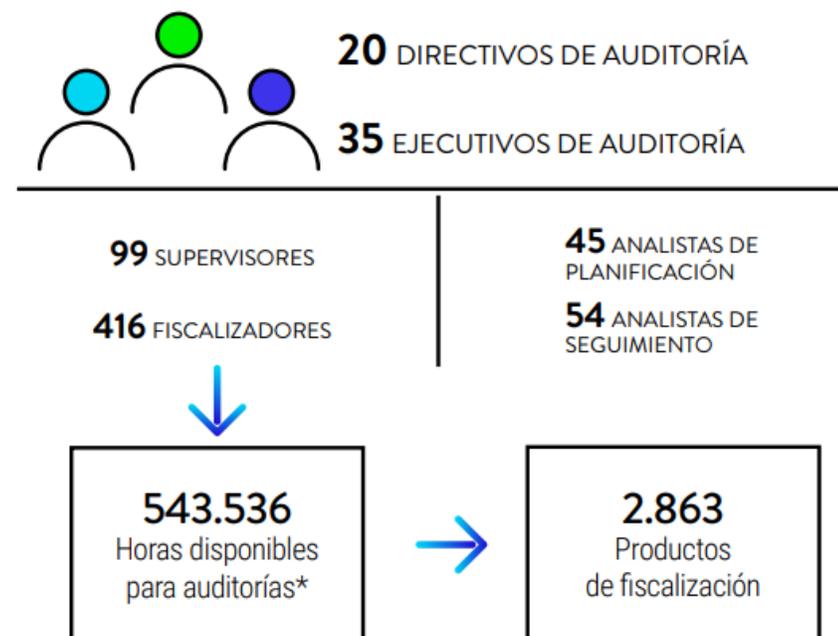
Inmovilidad generada por la CGR

- Múltiples procesos de auditoría en las DOM.
- Riesgo de sumarios.
- Riesgo de destitución.
- Riesgo de demandas.



DOTACIÓN Y PRODUCTOS EMITIDOS:

EN EL PERIODO ANALIZADO, LA FUNCIÓN DE AUDITORÍA FUE LLEVADA A CABO POR 669 FUNCIONARIOS.



* Se consideraron solo las horas correspondientes a fiscalizadores y supervisores, descontando los tiempos destinados a capacitación, requerimientos especiales, licencias médicas, permisos administrativos, feriados legales y otras asignaciones de trabajo.

Fuente:

https://www.contraloria.cl/documents/451102/2525603/Principales_Resultados_Auditoria_2020.pdf

Inmovilidad generada por la CGR

OBSERVACIONES

AUDITORÍAS E INVESTIGACIONES



Se realizaron **325** auditorías e investigaciones especiales, formulándose **6.464** observaciones, distribuidas en las siguientes entidades:

Fuente:
https://www.contraloria.cl/documents/451102/2525603/Principales_Resultados_Auditoria_2020.pdf

auditorías especiales municipalidad permisos edificación

Todos **99+** Auditoría **99+** Dictámenes **0** Normativa Contable **0** Juzgados de cuentas **0** Más ▾

Limpiar

Búsqueda Avanzada

Resultados para auditorías especiales municipalidad permisos edificación en Auditoría

Total: 509 resultados (2267ms)

Informes Reservados

Ordenar por: fecha descendente / fecha ascendente

183/2022 | 02-06-2022 | INFORME FINAL 183-22 MUNICIPALIDAD DE ALTO DEL CARMEN INSPECCIÓN DE OBRA PÚBLICA CONTRATO CONSTRU...

Se advirtieron una serie de deficiencias en la ejecución de elementos de hormigón armado, entre los cuales se pueden mencionar: falencias asociadas a la geometría y ortogonalidad de las estructuras

403/2020 | 02-06-2022 | INFORME FINAL 403-2020 MUNICIPALIDAD DE PUDAHUEL - JUNIO 2022

Atendidas las consideraciones expuestas durante el desarrollo del presente trabajo, la Municipalidad de Pudahuel aportó antecedentes que permitirían salvar algunas de las objeciones planteadas en el

60/2020 | 31-05-2022 | REEVALUACIÓN INFORME FINAL N° 55 Y 60 DE 2020, MUNICIPALIDAD DE VILLARRICA Y PUCÓN, SOBRE PERMISOS DE E...

EFFECTUAR REEVALUACIÓN DE LOS INFORMES FINALES N° 55 Y 60, DE 2020, DE ESTE ORIGEN, EN LAS MUNICIPALIDADES DE VILLARRICA Y PUCÓN AÑO 2020, SOBRE PERMISOS DE EDIFICACIÓN.

55/2020 | 31-05-2022 | REEVALUACIÓN INFORME FINAL N° 55 Y 60 DE 2020, MUNICIPALIDAD DE VILLARRICA Y PUCÓN, SOBRE PERMISOS DE E...

EFFECTUAR REEVALUACIÓN DE LOS INFORMES FINALES N° 55 Y 60, DE 2020, DE ESTE ORIGEN, EN LAS MUNICIPALIDADES DE VILLARRICA Y PUCÓN.

186/2022 | 26-05-2022 | INFORME INVESTIGACIÓN ESPECIAL 186-2022 MUNICIPALIDAD DE VALDIVIA SOBRE EVENTUALES IRREGULARIDADES ...

- Se constató que el contratista ejecutó a su costo un sistema de alcantarillado particular no previsto en el proyecto e indispensable para dar término al contrato, el que ascendería a \$90.184.929

143/2022 | 18-05-2022 | INFORME FINAL 143-2022 MUNICIPALIDAD DE LOTA AUDITORÍA AL PROGRAMA DE REVITALIZACIÓN DE BARRIOS E IN...

Preguntas de la Auditoría: • ¿Se dio cumplimiento a las cláusulas y términos establecidos en el contrato de préstamo N° 3564/OC-CH en el Reglamento Operativo del Programa y en las normas que

14/2022 | 03-05-2022 | INFORME FINAL N°14-2022-MUNICIPALIDAD DE COLTAUCO-NANCAGUA-RENGO-INVESTIGACIÓN ESPECIAL SOBRE EVE...

En virtud de los resultados obtenidos en la presente auditoría, algunas observaciones dieron lugar a las siguientes acciones: 1. Sobre lo advertido en el acápite III. Examen de Cuentas, numeral 5

94/2022 | 29-04-2022 | INFORME FINAL N° 94-22 SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN DE LA REGIÓN DE AYSÉN DEL GENERAL CARLOS IBÁ...

- Se corroboró que el SERVIU Aysén no aportó la totalidad de los ensayos contratados en los ítems F.A.1.6 a F.A.1.10 de los proyectos "Construcción para operaciones colectivas con Proyecto

327/2020 | 22-03-2022 | INFORME FINAL N°327-2020 UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE CHILE

- Se constató que la Facultad de Administración y Economía de la USACH no dispone de la documentación sustentatoria sobre la Preparación, Gestión y Evaluación Científica Académica y/o Técnica, para el

45/2022 | 21-03-2022 | INFORME DE INVESTIGACIÓN ESPECIAL N°45-2022 MUNICIPALIDAD DE LOS SAUCES, SOBRE PRESUNTAS IRREGULARID...

- En lo que concierne a la aprobación del proyecto, no se advierten reproches que formular, toda vez que la autorización de una subdivisión de un predio rústico emplazado en una zona rural fuera de

766/2021 | 21-01-2022 | INFORME FINAL 766-2021 SERVIU LOS RIOS SOBRE AUDITORIA AL ESTADO DE LOS PROYECTOS HABITACIONALES CON...

- Del examen practicado al egreso N° 2.829, de 31 de diciembre de 2020, relacionado a los pagos de remuneraciones, impositivos previsionales, y término de relación laboral a los trabajadores del

¿Cómo solucionar los problemas de fondo?



1. En el Congreso, con proyectos de Ley cambiando temas claves:
 - Plazos de los IPT
 - Plazos de los pronunciamientos en reclamaciones
 - ¿CGR?
2. En los ministerios de nivel central:
 - Mejorando reglamentos
 - Nuevos reglamentos. (ej. 28 nonies LGUC)
 - DOM digital, SEIM, Direcciones Tránsito
3. A través de los gremios:
 - Fomentando el trabajo colaborativo con la autoridad
 - Impulsando responsabilidad social empresarial, políticas de buen vecino, etc.

¿Qué hacer en el intertanto?



1. Entender la norma, estar al día en los conflictos y las interpretaciones recientes
2. Investigar los permisos rechazados en la DOM - adelantarse a las dudas normativas
3. Desarrollo del proyecto con aplicación conservadora de la norma.
4. Publicidad de los permisos
5. Política del buen vecino
6. Suponer que el proyecto va a ser cuestionado por la comunidad. Estar preparado para la “prueba de la blancura”.

¿Qué hacer en el intertanto?



© Equipo Fundación Defendamos la Ciudad

Este manual puede ser distribuido gratuitamente y su contenido puede ser copiado sin limitaciones.

Dedicado a quienes se preocupan, de verdad, por los demás.



Gracias!

PILAR GIMÉNEZ CELIS

✉ pgimenez@durbano.cl

+56 9 98744589

