



Edificación y riesgo de derrumbamiento

Los desafíos pendientes

¿Qué falló en el caso de los dos grandes socavones de Reñaca? A los terremotos y desastres naturales propios de Chile se agregan los riesgos del cambio climático, planteando grandes dificultades para la edificación en altura. Se requiere así un esfuerzo mancomunado del sector público y privado, con una adecuada planificación territorial a nivel comunal que actualice las zonas o áreas de riesgo y las medidas que deben tomarse para construir en ellas.



Hemos podido apreciar recientemente, con motivo de las intensas lluvias en la zona central de Chile, y en particular en la Quinta Región, como se han producido dos inmensos socavones, en el balneario de Reñaca, al haber colapsado dos colectores de aguas lluvias en el sector conocido como *Campo Dunar* (el segundo colector construido para sortear la emergencia ocasionada por la destrucción del primero). Ello ha significado que la autoridad edilicia declare la inhabilitación de al menos tres edificios, con destino habitacional, frente al riesgo de vida y seguridad para los moradores de los departamentos en cuestión.

Resulta interesante, a partir de lo anterior, poder analizar cómo responde el ordenamiento jurídico frente a una situación como la antes descrita. Constatamos desde ya la necesidad de tener certeza jurídica, para lo cual es menester, desde una óptica legal, preguntarse qué pudo haber fallado para que haya ocurrido lo que sucedió, y qué debiera hacerse para que situaciones de este tipo no se sigan produciendo.

Exigencias urbanísticas y constructivas

La primera pregunta que surge es si en nuestro país se permite la construcción sobre dunas. Al respecto, la regu-

lación urbanística no prohíbe la construcción sobre dunas, sino que simplemente entrega a cada plan regulador, según lo dispone el artículo 60 de la LGUyC, la facultad de definir los terrenos que, por su especial naturaleza y ubicación, no sean edificables. También en los planes reguladores, según el artículo 2.1.17 de la OGUyC, pueden definirse áreas restringidas de desarrollo urbano, dentro de las cuales se encuentran no solo las zonas no edificables, sino también aquellas denominadas “áreas de riesgo”. En ellas sí se puede construir, previo estudio elaborado por un profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización, incluida la evaluación ambiental.

Todo ello con el objeto de que en la construcción, por razones de seguridad contra desastres naturales, se incorporen obras de ingeniería adecuadas para subsanar o mitigar dichos efectos. Dentro de las áreas de riesgo, esta norma indica, ejemplarmente, las zonas inundables o potencialmente inundables debido, entre otras causas, a maremotos o tsunamis; zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas; zonas con peligro de ser afectadas por actividad volcánica, ríos de lava o fallas geológicas; y zonas o terrenos con riesgos generados por la actividad o intervención humana.

Origen de los socavones

Despejado lo anterior, corresponde preguntarse que ocasionó los socavones en relación a los edificios antes referidos. Al respecto, cabe subrayar que la sola circunstancia de que se haya construido sobre dunas claramente no es el motivo de los hechos indicados, toda vez que estas no significan *per se* una zona de riesgo ya que, según consignan los ingenieros expertos, en la práctica es usual que solo un porcentaje muy pequeño de edificaciones se funde en roca.

Los socavones se pueden producir, según dictaminan los expertos, por diversos factores, tales como por no mantenerse adecuadamente los colectores de aguas lluvias; no considerarse medidas de mitigación por el cambio climático; e intensas lluvias, lo que en este caso llevó a que los terrenos no tengan la capacidad de absorción del agua que históricamente habían tenido, entre otras razones.

Igualmente, resulta necesario determinar si, atendidas las características del suelo natural en que



se construyeron los edificios, este permitía únicamente que fueran construcciones escalonadas o bien podían también ser verticales. Sobre el particular, cabe tener presente la norma del artículo 5.1.13 de la OGUyC. Esta señala que para determinar el nivel del suelo natural en aquellos terrenos que han sido intervenidos artificialmente, debe trazarse un plano imaginario que lo reemplaza, resultante de tomar la información topográfica anterior a la intervención. También debemos considerar que el plan regulador comunal de Viña del Mar contempla el agrupamiento escalonado, lo que no está reconocido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Posibles causas del colapso

Enseguida, cabe preguntarse qué pudo haber fallado en el caso que nos ocupa, si los edificios en cuestión fueron debidamente construidos, dando cumplimiento íntegro a las normas urbanísticas, constructivas. Estas últimas, amparadas por permisos de edificación, según el artículo 116 de la LGUyC, otorgados conforme al plan regulador, por la Dirección de Obras Municipales, y posteriormente recepcionados por la misma, previo informe del arquitecto y del revisor independiente -si lo hubiera- en que se certifique que las obras se han ejecutado de acuerdo al permiso aprobado. Así lo dispone el artículo 144 de la LGUyC, debiendo el director de Obras solo revisar el cum-

Se necesita contar con una infraestructura pública que sea resiliente a los desastres naturales, y que tenga una mantención adecuada -como ejecutar los trabajos necesarios en los colectores de aguas lluvias-.

plimiento de las normas urbanísticas aplicables a la obra, conforme al permiso otorgado.

Al respecto, bien podría discutirse si en la especie existieron fallas o vicios de construcción de tipo estructural, en cuyo caso las acciones para hacer efectivas las responsabilidades, conforme al artículo 18 de la LGUyC, prescriben en el plazo de 10 años, a contar de la recepción final municipal.

Con todo, de la información levantada hasta el momento pareciera que el origen de los socavones, que han comprometido la habitabilidad de los edificios en cuestión, afectando a numerosas familias, obedecería principalmente a una falta de cuidado o mantenimiento de la infraestructura pública. Esto, al no haber el MOP ejecutado las obras necesarias para mantener en debida forma los colectores de aguas lluvias y, en el caso del segundo socavón, al haberse ejecutado una deficiente solución técnica de reparación, lo que terminó agravando el tema.

Desafíos y cómo enfrentarlos

En nuestra opinión, frente a las complejas situaciones descritas, podemos observar los enormes desafíos que plantea para la industria inmobiliaria en nuestro país llevar a cabo construcciones en altura,

no solo por los riesgos propios de los terremotos o desastres naturales, sino también por todos aquellos que se incorporan con motivo del cambio climático que se ha ido manifestando cada día en forma más intensa.

Estimamos que la forma adecuada de enfrentar estos riesgos supone un esfuerzo mancomunado del sector público y privado, en orden a contar con una adecuada planificación territorial a nivel comunal, que actualice las zonas o áreas de riesgo, y las medidas que deben tomarse para construir en ellas. También se necesita contar con una infraestructura pública que sea resiliente a los desastres naturales, y que tenga una mantención adecuada, como ejecutar los trabajos necesarios en los colectores de aguas lluvias. Igualmente, es indispensable contar con una institucionalidad que pueda supervisar el cumplimiento de los deberes de mantención de las obras. Y finalmente, se requiere una visión de largo plazo de las autoridades para la construcción de soluciones en forma colaborativa y coordinada, que concilie adecuadamente las medidas que deban adoptarse frente a esta nueva realidad, con el fin de seguir llevando adelante el desarrollo urbano e inmobiliario que requiere nuestro país. 🇨🇱

Nota Gremial

Pdta. Comisión Diversidad e Inclusión Elisa Walker fue premiada por Chambers and Partners



Por su aporte a la diversidad e inclusión, y su capacidad de llevar la teoría a la práctica a través del trabajo Pro Bono, Elisa Walker Echeñique, presidenta de la Comisión Diversidad e Inclusión del Colegio Abogados, fue premiada por la editorial jurídica Chambers and Partners en el Latin America Awards 2023.

La ceremonia anual de premiación, a la que asistieron más de 300 personas, procedentes de 20 países, se realizó en noviembre en Miami, con el objetivo de reconocer a las firmas legales y a los profesionales más destacados en América Latina.

+ Fallecimiento de Patricio Figueroa Velasco

El Colegio de Abogados lamenta el fallecimiento de Patricio Figueroa Velasco, el pasado 4 de diciembre, a los 94 años, y desea expresar sus condolencias a su familia. Abogado de la Universidad de Chile, fue vicepresidente y consejero de la Orden y se dedicó preferentemente a la asesoría en materias inmobiliarias, de la construcción y tributación. Fue árbitro y vicepresidente del Centro de Arbitrajes y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, asesor de la Comisión de Legislación de la Cámara Chilena de la Construcción y profesor de la Universidad de Chile y la Universidad del Desarrollo.