

## Fundación “Defendamos la Ciudad”

Santiago, lunes 15 de junio de 2009

Señor Luis Eduardo Bresciani  
Jefe DDU del Minvu  
Presente

REF. Vigencia de los anteproyectos aprobados cuando las normas urbanísticas se han modificado, haciéndolas más restrictivas, y su conservación para obtener un permiso de edificación.

Nos referimos a nuestro planteamiento expuesto a Ud. el viernes pasado en su oficina respecto a la equivocada aplicación del artículo 1.4.11. de la OGUC por parte de algunos Directores de Obras Municipales, teniéndose en cuenta que estas autoridades en general aplican correctamente dicha norma. Así las cosas, deseamos que se emita una Circular aclaratoria para que en todas las municipalidades del país se proceda en igual forma, procurando así una aplicación correcta, objetiva y eficiente de esa disposición legal.

El segundo párrafo del artículo 1.4.11. de la OGUC ordena que “el anteproyecto aprobado mantendrá su vigencia respecto de las normas urbanísticas consideradas en dicho anteproyecto y con las que éste se hubiere aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo de 180 días, salvo en los casos que a continuación se señalan, en que dicho plazo será de un año”. El último párrafo de este mismo artículo dice que las postergaciones de permisos a que se refiere el artículo 117 de la LGUC, no afectarán a las solicitudes ya ingresadas a la DOM “ni a los anteproyectos aprobados mientras mantengan su vigencia”.

En el punto 3.- de la Circular N° 333 DDU 112 del 25/09/02, referido a la vigencia de los anteproyectos aprobados (artículo 1.4.11. de la OGUC) se dice “Los períodos de vigencia antes mencionados se inician desde la fecha de aprobación del anteproyecto. El particular dispone de todo el período de vigencia, ya sean los 180 días o el año, según corresponda, para ingresar la solicitud del permiso correspondiente a la Dirección de Obras Municipales”.

Estamos de acuerdo en general con el planteamiento del punto 3.- anterior, ya que un titular de proyecto puede dilatar a su arbitrio, hasta por los plazos señalados anteriormente, la solicitud de permiso de edificación, pero de ello no se puede extrapolar que, ingresando una solicitud de permiso de edificación, que constituye una mera expectativa, se puedan mantener, para efectos de la autorización de este permiso, las normas urbanísticas de los anteproyectos aprobados en plazos mayores a los establecidos en el artículo 1.4.11. de la OGUC, es decir, 180 días y un año, según las características del proyecto, ya que si así sucediera entraríamos en una flagrante contradicción con la letra y el espíritu de dicha disposición.

Si el segundo párrafo del artículo 1.4.11. de la OGUC se hubiera redactado con la expresión “*para los efectos de la solicitud del permiso correspondiente*” en lugar del texto vigente “*para los efectos de la obtención del permiso correspondiente*”, convendríamos en que el plazo máximo reseñado tendría una connotación más amplia.

Nuestra Fundación, ateniéndose a la lógica más elemental, sostiene que los titulares de los proyectos pueden ingresar sus solicitudes de permisos de edificación a partir del día siguiente al de la aprobación del anteproyecto o en las fechas siguientes que más les convengan. Al respecto, el punto 7.- de la Circular N° 211 DDU 169 del 27/04/06, aclara que “.....la fecha de ingreso de un expediente constituye el momento a partir del cual se dará inicio a la revisión del mismo, correspondiendo aplicar el procedimiento y plazos previstos por la normativa vigente, contenidos principalmente en los artículos 1.4.9., 1.4.10. y 1.4.11. de la OGUC”. A mayor abundamiento, en el último párrafo de este punto 7.- se dice “A partir de la fecha de la resolución o del permiso que sancione las actuaciones administrativas señaladas en el párrafo anterior, se considerará la vigencia del anteproyecto aprobado para los efectos de lo dispuesto en el inciso segundo del citado artículo 1.4.11. y la caducidad del permiso de conformidad al artículo 1.4.17., ambos de la OGUC”.

Dado que las Circulares DDU no pueden sobrepasar las leyes y al respecto recordamos la invalidación impuesta por la Contraloría General de la República (dictamen 4281 del 30/01/02) de la Circular 392, de 2001, de esa DDU, le solicitamos que emita una Circular apegada a derecho con el único y sano propósito de que todas las Direcciones de Obras cumplan por igual la reglamentación referida a que los permisos de edificación pueden mantener las normas urbanísticas consideradas en los anteproyectos aprobados, aunque esas normas hayan caducado, siempre que se enmarquen en los plazos máximos de 180 días y un año, según los casos.

Lo determinante en esta materia específica (cambio de normas), e independientemente de lo expresado en el artículo 1.1.3. de la OGUC, es que dentro de los plazos tantas veces referidos, los titulares de los proyectos pueden obtener los permisos de edificación con las mismas normas de los anteproyectos aprobados

Atte,

Patricio Herman