**Fue titular principal de El Mercurio y La Tercera**

## **Minvu publicita 'certeza jurídica' de proyectos inmobiliarios, cuando ya la había**

**Joaquín Riffo Burdiles** 30/09/2019 - 22:20

**El lunes 30 de septiembre los dos principales diarios del país coincidieron en que su artículo más importante del día es el Decreto del Ministerio de la Vivienda que iba a ser publicada ese mismo día en el Diario Oficial, en la cual supuestamente se refuerzan las certezas jurídicas de las inmobiliarias frente a la Contraloría, en lo relativo a las decisiones de las direcciones de obras municipales. Sin embargo, para varios expertos se trata sólo de un acto simbólico que no tiene mayor trascendencia ni efecto práctico.**

En la portada de las ediciones impresas de los dos principales diarios del país -El Mercurio y La Tercera- de este lunes 30 de septiembre, se destacaba la misma noticia: el Decreto 14 de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda (Minvu) publicado hoy también en el Diario Oficial, que según ambos medios otorga una mayor certeza jurídica y enfatiza la presunción de legalidad de los permisos de edificación emitidos por los directores de obras municipales (DOM).

Los cambios que el Decreto introduce a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (Oguc), se basan en que los permisos de edificación y las demás aprobaciones y autorizaciones que otorguen los DOM están amparados por una presunción de legalidad, de imperio (potestad) y exigibilidad. Esto, siguiendo el razonamiento del Minvu, permitirá tener la certeza necesaria de que, una vez otorgado el permiso de edificación, éste no podrá ser cuestionado, a menos que haya razones judiciales o administrativas que determinen su invalidación.

El Decreto también busca la colaboración entre los DOM y el Minvu para la elaboración de normas urbanísticas, con el fin de evitar las dudas que puedan surgir en su aplicación, a la vez que también pide la instauración de ciertos estándares o incentivos por parte de los municipios a los proyectos que quieran instalarse en su territorio, como condiciones de arborización y vegetación, iluminaciones externas y aceras y bandejones.

"Con esto se cierra un capítulo importante. Esto es una buena señal y ahora las direcciones de obras (DOM) van a poder empezar a trabajar con mayor tranquilidad y claridad al momento de otorgar los permisos de edificación de acuerdo con sus planos reguladores", consignó a *La Tercera*, el ministro de Vivienda, Cristián Monckeberg. El medio además destaca el trabajo conjunto que tuvo el Minvu con Contraloría para consensuar una normativa, y que de ese trabajo -según asegura el diario de Álvaro Saihe- salió la redacción final del Decreto.

En *El Mercurio*, Monckeberg aseguró que el decreto aporta mayor certeza jurídica, entregando una señal potente a las municipalidades y a los desarrolladores de proyectos. "Todo el mundo pensaba que el permiso de edificación no servía y que obtenerlo no permitía avanzar en nada. Hoy se está ratificando su permiso de legalidad", dijo. Aunque, el ministro reconoció que el permiso puede ser objeto de reclamos, ya sea de "un vecino o una constructora".

****

**Las portadas de El Mercurio y La Tercera destacan la publicación del decreto en sus portadas de este lunes 30 de septiembre.**

Lo cierto es que por más que desde el Minvu se de por cerrado el tema a partir del Decreto, actores que han denunciado y judicializado permisos de edificación en los últimos años se mostraron suspicaces, pues ven en la movida ministerial una señal para tranquilizar a los gremios inmobiliarios, aunque piensan que no tendrá mayor efecto en su aplicación.

**Carente de efectos prácticos**

El abogado Cristóbal Osorio, de Osorio Vargas & Abogados -quienes han llevado varias causas por la ilegalidad de los denominados *guetos verticales* en Estación Central- manifestó a INTERFERENCIA que el decreto “a mí juicio es simplemente una victoria pírrica y carente de todo efecto por parte de las inmobiliarias”.

“Se ha establecido en la prensa que los permisos gozarán de una mayor estabilidad jurídica por las reformas que se hizo a la Oguc, pero la verdad es que al leer la ordenanza ésta se limita a establecer condiciones que tienen todos los actos administrativos, que es la presunción de legalidad, de imperio y de exigibilidad. Por tanto, es una norma simbólica que intenta establecer la cuña de que las inmobiliarias tienen más derechos que otras personas, pero no tiene ningún efecto en la práctica ya que se dedica a reiterar una norma”, dijo.

A su vez, Osorio afirmó que “si bien no tiene un efecto práctico, si nos puede dar a entender otra característica. Finalmente esto muestra una suerte de ausencia de imparcialidad por parte del gobierno respecto a las políticas públicas de vivienda, donde le pone un mayor interés en establecer hechos simbólicos respecto a las inmobiliarias, pero no establece beneficios para los ciudadanos que viven en las comunas donde se construyen, por ejemplo, *guetos verticales*. En esta reforma no se establecen mecanismos de participación ciudadana o de mayor transparencia de las políticas públicas de vivienda y urbanismo del país”.

Otro jurista consultado por INTERFERENCIA, que prefirió reservar su identidad, afirmó que “esto puede ser una especie de advertencia del Ministerio a la Corte Suprema, de que esta es la certeza jurídica que esperan. Le están mandando un mensaje a alguien, a los defensores y a la Corte. Esa es la posición del Minvu. No pueden parar las leyes, pero pueden declarar decretos que son inconstitucionales. En el Decreto Supremo no aparece nada de Contraloría, pero en *La Tercera* [y *El Mercurio*] se dice que llegaron a un acuerdo. ¿Qué fue lo que negociaron?”.

Por su parte, Patricio Herman, presidente de Defendamos la Ciudad, dijo a este medio que con el decreto “lo que se hizo fue una especie de *copy-paste* de las disposiciones contenidas desde abril de 2003 en la ley 19.880 de los procedimientos administrativos que establecen que este tipo de actos administrativos se presumen que son legales. Pero a la vez dice otra cosa que no quedó reflejado en este Decreto Supremo; que los permisos de edificación contrarios a derecho pueden ser objetados, ya sea en sedes administrativas o judiciales, conforme al artículo 53. Eso no está dicho y me parece que lo omitieron para no asustar”.

Herman además dijo que este decreto le entrega mayores atribuciones a los planes reguladores comunales, pero paradojalmente, “es totalmente contradictorio con la Ley de Integración Social aprobada por la Cámara de Diputados, en la cual además votaron varios diputados que tenían intereses inmobiliarios. Es decir, por un lado se trata de fortalecer los planes reguladores, y por otro lado se les resta poder. Esto demuestra el desorden que existe en la institucionalidad chilena”.

Sobre el acuerdo al que habría llegado el Minvu con la Contraloría, Herman dice que “el ministro Monckeberg se tiró un *carril* y no creo que el contralor deba rebajarse a desmentirlo. Si esto data de abril, quiere decir que el Ministerio enviaba textos a la Contraloría, y hubo un ir y venir de información que duró varios meses. No corresponde que un organismo del Estado que es fiscalizado por el órgano contralor llegue a un acuerdo con su fiscalizador para publicar una modificación a la ordenanza”.