

Santiago, 24 de noviembre de 2020

Señor
Jorge Bermúdez S.
Contralor General de la República
Presente

REF.: Solicitamos reconsideración de jurisprudencia referida a la vigencia de anteproyectos establecida en artículo 1.4.11 OGUC.

En base a los argumentos que se indican a continuación, solicitamos que tenga a bien analizar si corresponde reconsiderar la jurisprudencia de la Contraloría General de la República referida a la interpretación del artículo 1.4.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

Dicho artículo reglamenta el inciso del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) que dice relación con la vigencia de los anteproyectos para fines de la obtención del permiso correspondiente:

"Artículo 116

[...]

Sin perjuicio de lo anterior, podrán someterse a la aprobación del Director de Obras Municipales, anteproyectos de loteo, de edificación o de urbanización. El anteproyecto aprobado mantendrá su vigencia respecto de todas las condiciones urbanísticas del instrumento de planificación territorial respectivo y de las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que se hubiere aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que determine la misma Ordenanza".

En consonancia con esa disposición legal, el artículo 1.4.11 de la OGUC señala en lo que importa:

"El anteproyecto aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, mantendrá su vigencia respecto de todas las condiciones urbanísticas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo y de las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que se hubiere aprobado. El plazo de vigencia será de 180 días, salvo en

los casos que a continuación se señalan, en que dicho plazo será de 1 año:

- 1. Tratándose de anteproyectos de superficie superior a 5 hectáreas.*
- 2. Tratándose de anteproyectos de superficie edificada sea superior a 10.000 m².*
- 3. Tratándose de anteproyectos que requieran, para obtener el permiso de edificación o urbanización, el pronunciamiento de otra repartición pública".*

Hasta la fecha la Contraloría ha dictaminado que dentro del plazo definido en la OGUC el interesado puede presentar la correspondiente solicitud de permiso y con eso mantener las condiciones urbanísticas y de la OGUC con las que se aprobó el respectivo anteproyecto. Pero con esa interpretación se permite que el permiso se obtenga después del plazo de vigencia de 180 días o 1 año que establece el artículo 1.4.11 de la OGUC precisamente para obtener el señalado permiso.

Un ejemplo de lo anterior es lo señalado en el Dictamen N° 25.623/2007, suscrito por su antecesor en el cargo, emitido como respuesta a una presentación de nuestra fundación, donde se indica que "dentro del período de vigencia del anteproyecto se debe ingresar la solicitud de permiso de edificación, lo que no significa, que en ese lapso deba otorgarse el respectivo permiso, tal como le parece al recurrente". Esa conclusión siguió sin cuestionar, erradamente a nuestro juicio, la interpretación de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo incluida, por ejemplo, en la Circular Ord. N° 333 de 2002 (DDU 112).

Consideramos que esa interpretación de la norma urbanística por parte de la Contraloría y la División de Desarrollo Urbano del Minvu va en contra del tenor literal del artículo 116 de la LGUC que señala que el anteproyecto mantendrá su vigencia para efectos de la obtención del permiso correspondiente y no para la solicitud de ese permiso.

Nos permitimos señalar algunos artículos del Código Civil relativos a la interpretación de la ley que nos parecen relevantes para la cuestión planteada:

"Artículo 19. Cuando el sentido de la ley es claro, no se desatenderá su tenor literal, a pretexto de consultar su espíritu".

"Artículo 22. El contexto de la ley servirá para ilustrar el sentido de cada una de sus partes, de manera que haya entre todas ellas la debida correspondencia y armonía".

Sobre esta última cita, pedimos a la Contraloría que tenga en consideración que el inciso del artículo 116 de la LGUC referido a la vigencia de los anteproyectos fue incorporado a través de la ley N° 19.472 en 1996, como parte de una serie de modificaciones de la LGUC que tenían como objetivo establecer normas sobre calidad de la construcción y simplificar y hacer más expedita la tramitación de los permisos en las Direcciones de Obras Municipales. Esa calidad estaba en entredicho producto de serias deficiencias en las viviendas sociales construidas por el Estado a principios de los años 90, como se lee el mensaje que da inicio a la tramitación de la ley N° 19.472.

Producto de lo anterior, con la ley N° 19.472 la responsabilidad del Director de Obras Municipales se limitó a revisar las disposiciones relativas a obras de urbanización, cesiones de terrenos, uso de suelo, superficie, forma y emplazamiento de las edificaciones y demás exigencias urbanísticas que determine la Ordenanza General, quedando el cumplimiento del resto de las normas bajo responsabilidad del arquitecto proyectista y del revisor independiente. Dicho revisor fue incorporado al proceso de tramitación de los permisos como una forma de reducir la carga de trabajo de las Direcciones de Obras Municipales.

En concordancia con eso, la ley N° 19.472 estableció, a través del artículo 118 de la LGUC, que el Director de Obras Municipales tendría un plazo de 30 días para pronunciarse sobre los permisos de construcción, plazo que se reduciría a 15 días si a la solicitud de permiso se acompaña el informe favorable de un revisor independiente o del arquitecto proyectista en su caso. De no cumplirse esos plazos, el interesado puede reclamar en la correspondiente Seremi de Vivienda y Urbanismo, estableciéndose plazos muy breves para que esa seremi resuelva la situación, pudiendo incluso ordenar a la Dirección de Obras Municipales que otorgue el permiso si la solicitud cumple la normativa aplicable.

Por lo tanto, estimamos que, como lo señala el artículo 22 del Código Civil, corresponde interpretar que en el contexto de la tramitación de la ley N° 19.472 es evidente que con los cambios a la LGUC las Direcciones de Obras Municipales podrían tramitar en un tiempo breve las solicitudes de permisos. Por lo mismo, en ese contexto era factible que la vigencia de los anteproyectos estuviese asociada a la obtención del permiso, tal como quedó expresado en el inciso agregado al artículo 116 de la LGUC que posteriormente fue reglamentado por el artículo 1.4.11 de la OGUC fijando plazos de 180 días o 1 año, como se detalló.

Por lo ya explicado esos plazos de tramitación son más que suficientes para que el interesado en lotear, urbanizar o edificar obtenga el permiso correspondiente a partir del anteproyecto previamente aprobado. Con la asesoría de un revisor independiente los plazos de esas gestiones son brevísimos y si no se cumplen la

ley faculta a ese interesado a recurrir a la Seremi de Vivienda y Urbanismo para que ese órgano de la administración resuelva el reclamo y hasta ordene la Dirección de Obras Municipales que otorgue el permiso, si corresponde conforme a derecho.

Por otro lado, se debería tener en cuenta que, según la Corte Suprema y la propia Contraloría, la aprobación de un anteproyecto constituye una mera expectativa y no un derecho indubitado y que, para la obtención de un permiso, no es necesario disponer de un anteproyecto.

En función de estos argumentos adicionales a los que presentamos en 2007, solicitamos que tenga a bien analizar si corresponde reconsiderar la jurisprudencia de la Contraloría General de la República referida a la vigencia de los anteproyectos para fines de la obtención del permiso correspondiente definida en el artículo 1.4.11 de la OGUC, caso en que además sería necesario modificar las instrucciones impartidas por la División de Desarrollo Urbano el Ministerio de Vivienda y Urbanismo sobre esa misma materia.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a horizontal stroke and a small upward tick at the end.

Patricio Herman
Fundación Defendamos la Ciudad