

Santiago, 7 de julio de 2024

Señora Dorothy Pérez Gutiérrez
Contralora General de la República
Presente

Venimos a solicitar la reconsideración del dictamen N°E417334/2023 que instruyó a la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo modificar la circular DDU Específica N°35 de 2007 en lo referido a la condición de dimensión aplicable a los conjuntos armónicos. En cumplimiento de esa instrucción se emitió la circular DDU N°496, de 26 de marzo de 2024.

En síntesis, el dictamen estableció que dicha subsecretaría excedió las facultades de interpretación que le son propias en virtud de lo consignado en el artículo 4° de la LGUC, al disponer una condición no prevista para que un proyecto tenga la calidad de conjunto armónico, como fue instruir que la superficie predial mínima exigida para el emplazamiento de un proyecto que requiera la calidad de conjunto armónico, debe corresponder a la superficie resultante una vez descontada el área afecta a la declaratoria de utilidad pública, señalando en cambio que la parte afecta no debe ser descontada para fines de verificar la condición de dimensión del artículo 2.6.4 de la OGUC.

Los argumentos para solicitar la reconsideración del dictamen son los siguientes:

a) En la primera versión de la OGUC, de 1992, al referirse a la condición de dimensión de los conjuntos armónicos se establecía lo siguiente: "Que las construcciones estén destinadas a acogerse a la Ley de Propiedad Horizontal y se emplacen en un terreno de superficie igual o superior a 2500 m², cuyo frente sea igual o superior a 50 m. El terreno además, deberá enfrentar vías estructurantes del instrumento de planificación territorial, o alternatively, vías de un ancho no inferior a 25 m entre líneas oficiales".

De la lectura de esa disposición se deduce que al referirse al tamaño del terreno, el espíritu de la norma era no incluir la superficie destinada a vialidad al señalar que el terreno debía enfrentar vías estructurantes del instrumento de planificación territorial o vías de al menos 25 m entre líneas oficiales.

b) En la versión de la OGUC vigente hasta julio de 2007, el artículo 2.6.4 incluía el siguiente párrafo: "En los casos a que se refieren las letras a), b) y c) precedentes, los terrenos deberán deslindar, al menos por uno de sus costados, con una calle existente o consultada en el Plan Regulador respectivo, de un ancho mínimo de 20 m., con calzada de un ancho total mínimo de 14 m".

Al igual que en el caso anterior, se evidencia que al hacer mención al tamaño del terreno, el objetivo del MINVU era no incluir el área afecta a la declaratoria de utilidad pública por el plan regulador, al señalar que el terreno debía deslindar (señalar y distinguir los términos de un lugar, terreno o heredad, según la RAE) con vías existentes o planificadas.

En julio de 2007 se eliminó de la OGUC el párrafo recién mencionado (Decreto N°103 MINVU, promulgado en mayo de 2007), pero previamente mediante la circular DDU Específica N°35, de junio de 2007, se había hecho explícito que debía descontarse el área afecta a la declaratoria de utilidad pública para verificar la condición de dimensión de los conjuntos armónicos.

c) Se genera un contrasentido con lo instruido por el dictamen N°E417334/2023 pues podría proyectarse un conjunto armónico en un terreno de 5.000 m² que en parte importante tenga declaratoria de utilidad pública, lo que necesariamente se considerará al aplicar el coeficiente de constructibilidad y otras normas urbanísticas donde la OGUC exige descontar el área afecta.

Si se aplica en ese caso el 44% de cesión gratuita máxima del artículo 70 de la LGUC, con la interpretación de la Contraloría se podría desarrollar un conjunto armónico en un terreno que en la práctica tenga solo 2.800 m² útiles. Esto implica ampliar significativamente el ámbito de aplicación de los conjuntos armónicos, permitiéndose que en un mayor número de casos se vulnere la normativa urbanística de los instrumentos de planificación territorial, favoreciendo con ello intereses particulares (de los propietarios de los terrenos) en desmedro del interés común representado en los planes reguladores, que se someten a la aprobación de la comunidad y se sustentan en estudios donde se asume el cumplimiento de la normativa urbanística que esos instrumentos contienen.

En mérito de estos argumentos, solicitamos que tenga a bien reconsiderar el dictamen N°E417334/2023 señalando que la parte del terreno afecta a la declaratoria de utilidad pública debe ser descontada para fines de verificar la condición de dimensión del artículo 2.6.4 de la OGUC. Consideramos que una alternativa es que se instruya a la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo para que mediante una modificación de la OGUC resuelva la situación.

Se despide atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'P' followed by a horizontal line and a small upward stroke.

Patricio Herman Pacheco
Fundación Defendamos la Ciudad
hermanpatriciop@gmail.com