

Señor Cristian Monckeberg Bruner
Ministro de Vivienda y Urbanismo
Presente.



REF. Entrega propuesta para sancionar y resolver sin demoler los edificios que se construyen con permisos de edificación ilegales en comuna de Estación Central.

De nuestra consideración:

Quien firma, respetuosamente al señor Ministro de Vivienda y Urbanismo, le dice:

Que de acuerdo a lo conversado en reunión sostenida el día 23 del presente mes, remito a usted, para su análisis y conveniencia, una proposición de modificación a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) que desincentive, mediante tipificación de sanción, la obtención de permisos de edificación ilegales o contrarios a derecho, y paralelamente, corregir las disposiciones sobre el sistema de agrupamiento de edificación continua, a fin de que no vuelvan a repetirse situaciones indeseables como los guetos verticales en la comuna de Estación Central.

Las propuestas son las siguientes:

1. Incorporar en el artículo 1.3.2, de la OGUC, lo siguiente:

"Los permisos de edificación mal otorgados que hubieren sido declarados contrario a derecho o invalidados por la autoridad administrativa competente, o que hubieren sido dejados sin efecto o anulados por sentencia judicial, serán considerados como infracción para los efectos de las sanciones que determine el Juez de Policía Local conforme a lo previsto en los artículos 20 y 21 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. El presupuesto de la obra en estos casos, corresponderá al valor de la construcción considerado en el respectivo permiso de edificación, debidamente reajustado. En caso que las edificaciones a que se refiere este inciso se destinen a viviendas, la multa corresponderá al equivalente del 20% de éstas, pagadera en un traspaso de dominio a título gratuito a favor personas naturales que no sean propietarias de una o más viviendas, de aquellas que cumplan los requisitos para recibir un subsidio habitacional con arreglo a los programas habitacionales de integración social del Ministerio de Vivienda y Urbanismo."

2. Incorporar en el artículo 2.6.1, de la OGUC, lo siguiente:

"El Plan Regulador Comunal podrá establecer la edificación continua como sistema de agrupamiento de las edificaciones, caso en el cual, deberá también fijar su altura máxima.

En los casos que no se hubiere fijado la altura máxima por dicho instrumento para la edificación continua, ésta no podrá sobrepasar los 4 pisos.

Si no hubiere Plan Regulador Comunal o éste no fijare el sistema de agrupamiento de las edificaciones, las edificaciones continuas no podrán aplicarse en predios de una superficie inferior a 3.000 m², a menos que la altura de la edificación no supere los 4 pisos, ni sobrepasar la altura máxima del aludido instrumento de planificación territorial.

Para los efectos de este artículo, se entenderá por "edificación continua", a aquel edificio emplazado en la Línea Oficial, en todo su frente con el espacio público, con excepción de las entrantes o salientes para accesos vehiculares o peatonales en la medida que ellas no representan más del 70% del dicho frente.

Los edificios acogidos al sistema de agrupamiento de edificación continua no se les aplicarán las normas de antejardines, distanciamientos ni ocupación de suelo."

Fundamentos de la propuesta:

El inciso primero del artículo 20 de la LGUC, establece lo siguiente:

"Artículo 20.- Toda infracción a las disposiciones de esta ley, a su ordenanza general y a los instrumentos de planificación territorial que se apliquen en las respectivas comunas, será sancionada con multa, a beneficio municipal, no inferior a un 0,5% ni superior al 20% del presupuesto de la obra, a que se refiere el artículo 126 de la presente ley."

A su vez, el artículo 1.3.2 de la OGUC tipifica las infracciones principales.

La idea es incorporar en dicho artículo de la OGUC, un inciso que tipifique a los permisos de edificación objetivamente mal otorgados, según lo hayan determinado autoridades fiscalizadoras competentes o tribunales de justicia, asociados a las sanciones que establece el referido artículo 20 de la LGUC, conforme lo determine, en cada caso, el correspondiente Juez de Policía Local, asegurando el debido proceso. Y para el caso de que las edificaciones estén destinadas a viviendas, la multa corresponda al 20% de éstas en favor con título de dominio de personas que califiquen para acogerse a la ley de integración social y urbana.

Semejante disposición introduce un desincentivo para los actores inmobiliarios el obtener permisos mal otorgados, pues, junto con la eventual invalidación o anulación de tales actos administrativos, también puedan ser sancionados con una multa a beneficio municipal, en los términos que también establece el mencionado artículo 20 de la LGUC.

Por otra parte, cabe reconocer que la actual definición y regulación de la edificación continua adolece de graves errores conceptuales y prácticos, que han derivados en excesos, como los registrados en la comuna de Estación Central en los denominados "guetos verticales".

El primer problema de la definición actual, es el hecho que está referida a dos hechos fácticos, y no a la verificación objetiva y jurídica de la norma. El caso de Estación Central el asunto se detonó por la inexistencia de un PRC que fijara la altura, pero también hay múltiples otros casos que se generan por la dificultad de determinar el mismo plano de fachada con la edificación colindante, lo que termina siendo aquella que declara el interesado, en vez de resultar una norma objetivamente verificable.

Para tales efectos, se propone una nueva definición de edificación continua, que rescate su sentido original, en base a fijarla en torno a la Línea Oficial, como lo era en todos los cascos antiguos de la ciudad.

Junto con lo anterior, se sugiere regular las situaciones en que el PRC no exista o no se defina la altura máxima de la edificación continua, de manera de evitar excesos ante falta de una norma adecuada que encauce las construcciones, por la vía de evitar que se aplique ese sistema de agrupamiento de las edificaciones en predios pequeños, inferiores a 3.000 m², a menos que se limite su altura. En predio mayores a dicha superficie, se limitan por las regulaciones sobre distancia mínima horizontal, lo que impide excesos.

Consecuentemente con todo lo anterior, se propone explicitar que las edificaciones continuas no les son aplicables las normas de antejardines, distanciamientos ni ocupación de suelo, toda vez que, al emplazarse en la Línea Oficial, es incompatible con los antejardines y distanciamientos, y su profundidad es también incompatible con el coeficiente de ocupación de suelo.

Con estas dos simples modificaciones a la OGUC, estamos ciertos que se logrará un desarrollo inmobiliario más encauzado y armónico con la ciudad, alejándose de situaciones que rayan en lo ilegal.

Sin otro particular, le saluda atentamente a usted,



Patricio Herman Pacheco
Presidente
Fundación Defendamos La Ciudad