

Septiembre de 2019

MINUTA

Con fecha 30 de septiembre de 2019 fue publicado en el Diario Oficial el Decreto Supremo N° 14 (“D.S. 14”) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (“MINVU” o “Ministerio”), el que introduce modificaciones a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (“Ordenanza” u “OGUC”).

Según lo anunciado por el Ministerio, los cambios introducidos por el D.S. 14 buscan proporcionar mayor seguridad y certeza jurídica al sector inmobiliario. En este sentido, cabe mencionar que la elaboración del Decreto contó con el trabajo conjunto del MINVU con la Contraloría General de la República. Así, tras numerosos cuestionamientos a la legalidad de permisos de construcción efectuados por el organismo de control, se buscó aunar criterios en estas materias.

En concreto, las principales modificaciones a la OGUC introducidas por el D.S. 14 se refieren a los siguientes aspectos:

1. Se establece que los permisos, aprobaciones y autorizaciones emitidas por los Directores de Obras Municipales (“DOM”) gozan de una presunción de legalidad, imperio y exigibilidad frente a sus destinatarios, desde su entrada en vigencia.¹

Si bien esta modificación reproduce lo ya dispuesto por la Ley N° 19.880,² su particularización expresa respecto de los actos administrativos de los DOM constituye una señal de respaldo al sector inmobiliario. En todo caso, la presunción de legalidad no obsta a la impugnación de los actos del DOM ante la propia Administración o ante los Tribunales.

2. Se establece la participación colaborativa de los DOM en la elaboración de la normativa urbanística cuya elaboración corresponde al Ministerio, con el fin de evitar dudas al momento de su aplicación concreta.
3. En armonía con lo establecido por la Ley 20.958 sobre Sistema de Aportes al Espacio Público, el nuevo artículo 2.1.10. bis de la Ordenanza establece la posibilidad de que los planes reguladores comunales impongan estándares e incentivos a los proyectos que pretendan establecerse en la comuna.

¹ El nuevo inciso 2° del artículo 1.1.3. de la Ordenanza establece que “*Los permisos, aprobaciones y autorizaciones emitidas por los Directores de Obras Municipales gozan de una presunción de legalidad, de imperio y exigibilidad frente a sus destinatarios, desde su entrada en vigencia, en conformidad al inciso final del artículo 3 de la Ley 19.880 que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado*”.

² Sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, vigente desde el 29 de mayo de 2003.

BARROS SILVA VARELA & VIGIL

Así por ejemplo, el respectivo Plan podrá exigir *“la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de las fachadas en ciertos sectores, el agrupamiento de los edificios y las características arquitectónicas de los proyectos a realizarse”*. Respecto de las características arquitectónicas, se establecen como ejemplo aquellas referidas *“al área libre, antejardín, tipos de agrupamiento conforme a los destinos del proyecto, frente predial mínimo, tratamiento de fachadas, cubiertas, azoteas, mansardas, instalaciones subterráneas, portales y marquesinas”*.

En cuanto a incentivos, se complementa el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (“LGUC”), disponiéndose que éstos podrán ser establecidos por los planes reguladores comunales *“con el objeto de fomentar la apertura de espacios privados al uso o tránsito público; la inclusión de medidas que propicien el cuidado del medio ambiente o eficiencia energética. Asimismo, podrán establecer normas que fomenten un determinado uso de suelo, destino y/o sistema de agrupamiento con el objeto de favorecer la cohesión territorial.”* La Ordenanza dispone que el respectivo Plan deberá precisar el territorio en que dichos incentivos sean aplicables, y –al igual que la LGUC- sujeta la recepción de los proyectos al cumplimiento de dichas condiciones.

Carolina Matthei D.

* * *