



Viernes, 6 de diciembre de 2019

Artículos



Santiago, 16 de octubre de 2019

Cambios gatopardianos a la ordenanza general de urbanismo y construcciones (OGUC)

Pero, ¿había que modificar la OGUC? Pienso que no era necesario, pues la regla general se encontraba contenida en una ley especial, la 19.880 sobre procedimientos administrativos.

Por: Santiago Zárate

El pasado 30 de septiembre, se publicó el Decreto Supremo n° 14 del MINVU, que antes había sido promulgado con fecha 18 de abril de 2019, no pudiendo entrar en vigencia por una presentación realizada por particulares (Fundación Defendamos la Ciudad) ante la Contraloría General de la República. La razón, vieron con preocupación hacia dónde iba dirigida la modificación, por lo cual buscaban que este organismo estatal no tomara razón del decreto en cuestión.

La FDC se basó en algunos criterios y normas constitucionales, como la discriminación arbitraria, delegación impropia de funciones, desborde en el ámbito de aplicación de los planes reguladores comunales, desborde en el ámbito de la red vial comunal, fijación indebida de declaratorias de utilidad pública, invadiendo el dominio legal, desborde de normas urbanísticas, etc.

Ello produjo que la CGR tomara acciones en este sentido, sentando en la mesa a los actores y trabajando por espacio de cinco meses en la mejora del decreto. ¿Y qué dispuso finalmente el DS?

En resumen, el texto del Decreto modifica algunas normas de la OGUC, estableciendo al menos tres ejes de carácter general, referidos a: que los permisos de edificación y las demás aprobaciones y autorizaciones que otorguen los DOM (Directores de Obras Municipales) están amparados por una presunción de legalidad e imperio; que los DOM serán 'colaboradores' de la cartera en la elaboración de normas urbanísticas más adecuadas a la realidad comunal, con la finalidad de evitar dudas que puedan surgir en su aplicación; y, que las comunas pueden crear incentivos a los proyectos que quieran instalarse en su territorio.

Sin embargo, y citando a Giuseppe Tomasi di Lampedusa, el decreto plantea ideas tan generales que cuesta creer que las mismas realmente tengan impacto en el desarrollo de los proyectos inmobiliarios. Partamos por un aspecto de suyo muy extraño. Cuando el decreto señala lo siguiente: "[...] *faculta a los planes reguladores* [...]", como si los 'planes' fueren sujetos de derecho (personas). Evidentemente es una redacción defectuosa, jurídicamente hablando. Rescatemos, ahora sí, la gran modificación al artículo 1.1.3 de la OGUC que dispone lo siguiente: "*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”.

El gozar de una presunción de legalidad se explica con la casi totalidad de los actos administrativos. Es decir, todos los actos administrativos gozan de esa presunción, que es *iuris tantum* (o de hecho), en virtud de lo cual, habrá que probar lo contrario si es que se pretende dejar sin efecto el acto administrativo respectivo.

Pero, ¿había que modificar la OGUC? Pienso que no era necesario, pues la regla general se encontraba contenida en una ley especial (la 19.880 sobre procedimientos administrativos, que dispone en el inciso final de su artículo 3°, lo siguiente: “*Los actos administrativos gozan de una presunción de legalidad, de imperio y exigibilidad frente a sus destinatarios, desde su entrada en vigencia, autorizando su ejecución de oficio por la autoridad administrativa [...]*”. En otras palabras, *decimos que cambiamos algo, pero sin cambiarlo.*

Por otra parte, las normas urbanísticas se encuentran establecidas de una forma detallada en la OGUC, de modo que al entregar facultades a los DOM (y no a los planes como señala el decreto), se está reforzando algo que ya se había regulado con detalle incluso en otras normas que no tienen precisamente la misma finalidad (SENADIS).

Obsérvese el número 5 del artículo único, en el que se incorpora un nuevo artículo 2.1.10 bis a la OGUC, y que en su letra f) regula lo relativo a normas urbanísticas que se fijarán en los Planes Reguladores Comunales (PRC), desbordando con ello la definición de ‘norma urbanística’ que establece el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en lo tocante, por ejemplo, a las “*relaciones funcionales entre zonas*”, o a las “*prioridades de urbanización*”, o a las “*características de los espacios exteriores de los edificios*”, entre otras.

Es más, al referirse a los incentivos -“*así como las condiciones, incentivos, y demás aspectos urbanísticos señalados en la LGUC*”- (tercer eje temático de la modificación), se pasa a llevar lo previsto en el artículo 184 de la LGUC que permite establecer ‘incentivos urbanísticos’, y no ‘condiciones’, como se pretende delegar irregularmente en el decreto. Incluso es más, pues el artículo 184 de la LGUC permite establecer incentivos urbanísticos, únicamente, de huelga que el decreto desbordaría esas definiciones legales, tal como se desprende de la alusión a los “*demás aspectos urbanísticos señalados en la LGUC*”. O sea, ¿cuáles?

El problema de los permisos, pienso, sigue latente, pues el decreto no soluciona cuestiones importantes, dejando entregado a los particulares la reclamación administrativa, legal o judicial de ellas, aspecto que provoca la paralización de obras inmobiliarias de gran envergadura, como lo que sucede en la actualidad en la comuna de Estación Central con la existencia de condominios verticales que desafían las claras normas urbanísticas y de construcción. ¡Qué decir de la torre Paulmann! Un claro ejemplo de que en este país, la actividad de la construcción o edificación no respeta a las personas en lo que respecta a su espacio vital, su *hábitat* social; en palabras de Heidegger: ‘*die dasein*’. (Santiago, 16 octubre 2019)
