Modifica la ley General de Urbanismo y Construcciones para dar certeza jurídica en materia de aprobación de planos reguladores comunales y de permisos de edificación

Boletín N°12432-14

I. IDEAS GENERALES.

Dentro de los diferentes procesos de modernización de un país, el carácter administrativo juega un papel relevante en los parámetros de organización o planificación territorial. Estar al día en lo que en este tipo de procesos se refiere, puede ser un factor de gran relevancia si lo que se pretende es la correcta, efectiva y eficiente regulación de nuestro territorio, de la mano con una gestión rápida de estos mismos procedimientos para no dilatar y entrabar soluciones.

Durante sus inicios, la gestión del territorio o planificación territorial no estuvo exenta de controversia, dándose un enfrentamiento constante entre actores municipales, de gobierno central, contralores y obviamente, industriales o inmobiliarios particulares privados. En particular podemos señalar el papel relevante que juegan los planos reguladores (indiferente de su tipo) en la planificación territorial, que puede afectar directamente a particulares que pretendan realizar proyectos de edificación desde una simple casa hasta un complejo edificio habitacional o industrial. Así mismo, desde la perspectiva de lo público, tienen incidencia absoluta respecto de temas tan trascendentales como la conectividad urbana, áreas verdes, esparcimiento y recintos deportivos, de equipamiento, portuario, hospitalario, etc.

Respecto a estos planos reguladores comunales, intercomunales o metropolitanos, la Contraloría se hace parte, de acuerdo a lo señalado por el artículo 99 de nuestra Constitución, a través del control de toma de razón en donde examina si los decretos, resoluciones y decretos con fuerza de ley cumplen con los requisitos de fondo y forma que a su respecto exige concretamente el ordenamiento jurídico. Y de igual manera lo contempla su misma Ley Orgánica que rige sus atribuciones, personal y procedimientos internos, así como sus divisiones y secretarías. A este efecto, la toma de razón constituye uno de los controles a que se encuentran sujetos los actos de la Administración del Estado y como tal, se caracteriza por ser un control preventivo, de juridicidad, imprescindible e impeditivo de ilegalidades y otras falencias. Aunque, a pesar de lo anterior, existen ciertos actos que

pueden estar exentos de tal toma de razón y que estarán fijados mediante resolución de la misma Contraloría.

Para el caso concreto en discusión, durante los últimos años hemos visto fallos de diferentes autoridades (Corte Suprema, Direcciones de Obras Municipales, Seremi del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, entre otros) que han ido en merma de la legislación actual y por sobre todo de la economía de construcción de nuestro país, aspecto relevante y fundamental en el desarrollo regional y comunal de nuestro territorio. A este efecto, los procesos de toma de razón de Contraloría y observaciones de los planos reguladores respecto de ciertos puntos producen la paralización de manera total del resto de los proyectos que estén emplazados en lugares del plano regulador no observados, y que no tienen relación alguna con lo pendiente por el órgano contralor.

Por otro lado, los procesos de otorgamiento de permisos de edificación o construcción tienen un procedimiento particular, pero que en cuanto a la no respuesta de los DOM a dicha petición y el consecuente requerimiento del Seremi a los mismos, se establece un silencio de carácter negativo, que genera más incertidumbre a los titulares de proyectos.

Llevado al caso de los efectos que produce el desarrollo territorial de una comuna, provincia o región, la mayor o menor burocracia que conlleva el proceso de construcción de diferentes tipos de edificaciones va de la mano con las posibilidades que tienen las personas de poder elegir entre varios tipos de viviendas y de tener un entorno desarrollado y acorde a la planificación territorial vigente y aprobada. Es decir, no paralizar el crecimiento y desarrollo de una comuna por la observación de una parte del proyecto de un plano regulador va de la mano con la mayor oferta y beneficio que tendrán sus mismos habitantes de posibilidades de vivienda y de un desarrollo armónico de su comuna y territorio.

II. IDEA MATRIZ Y CONTENIDO DEL PROYECTO.

Es por esto que, el presente proyecto viene a fijar y establecer de manera concreta que durante los procesos de toma de razón de Contraloría a los planos reguladores comunales, intercomunales o metropolitanos – que tengan que estar sometidos a tal – las observaciones produzcan la paralización o suspensión de los derechos respecto de ese contenido únicamente y no respecto de lo no observado, que para este efecto se propone que se entienda por aprobado. Para esto se modifican los cuerpos respectivos que regulan los procesos de aprobación de proyectos de planos reguladores comunales y que tendrán efecto en las consiguientes resoluciones que dependan de estos cuerpos

magnos de urbanismo y construcción. Se incluye igualmente los procesos de modificación de los mismos planos.

Por otro lado, se pretende generar certidumbre jurídica respecto al proceso de petición y otorgamiento de permisos de edificación y construcción ante la DOM, en la medida en que ante el silencio constante del órgano y aún con instrucción de la respectiva Seremi, se entienda un silencio positivo y se otorgue el correspondiente permiso solicitado.

En definitiva, el objetivo del presente proyecto de ley, es otorgar certeza jurídica a los instrumentos de planificación territorial y a los permisos de edificación que se otorguen por las respectivas Direcciones de Obras Municipales, de manera que no queden sujetos a evento futuros e inciertos a los que están sometidos en la actualidad, en base a la fundamentación precedentemente señalada.

PROYECTO DE LEY

ARTÍCULO 1°.- Modifíquese el Decreto N° 458, de 1975 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que Aprueba la Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la siguiente manera:

- Modifíquese el artículo 118, de la siguiente manera:
    i. Reemplácese en el inciso 3° la palabra "*denegado*" por "*aprobado*", la segunda vez que aparece.
    ii. Reemplácese en el inciso 4° la frase "*, sea expresa o presuntivamente,*" por "*, de manera expresa,*".
    iii. Elimínese en el inciso final la frase "*o que venza el plazo para pronunciarse*".
- Agrégase el siguiente Artículo 11 Transitorio:

"Artículo 11.- En lo no observado durante el proceso de toma de razón por la Contraloría General de la República o sus cuerpos Regionales respecto al proyecto de plan regulador comunal, intercomunal o metropolitano, o sus modificaciones a los ya existentes, se entenderá por aprobados".

- Agrégase el siguiente Artículo 12 Transitorio:

"Artículo 12.- Cuando hubiere contradicciones entre lo observado por la Contraloría General de la República a los planos reguladores comunales, intercomunales o metropolitanos, durante la toma de razón, y lo aprobado se mediará lo contradictorio por una comisión conformada con este propósito en particular compuesta por el Secretario Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo,

el Jefe o Jefes del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la misma Secretaría Regional Ministerial, el o los Alcaldes relacionados al plano en discusión, dos miembros del o los Consejos Regionales relacionados, dos miembros del o los Concejos Municipales relacionados, y el o los Directores de Obras Municipales relacionados al plano regulador objeto. Para objeto del funcionamiento y procedimiento de esta comisión el Ministerio de Vivienda y Urbanismo deberá dictar un reglamento en el plazo de tres meses de publicada esta ley".

- Agrégase el siguiente Artículo 13 Transitorio:

"Artículo 13.- Los permisos de edificación regulados en el presente cuerpo legal podrán ser invalidados en la forma dispuesta por el artículo 53 de la Ley N° 19.880, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado, en un plazo de 6 meses desde la fecha de notificación o publicación de dicho acto administrativo".

ARTÍCULO 2°.- Agrégase un nuevo inciso final al artículo 53 de la Ley N° 19.880, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado, de la siguiente manera:

"Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, se estará a lo establecido para cada órgano de la Administración del Estado respecto a la invalidación de sus actos administrativos y sus plazos respectivos".

ARTÍCULO TRANSITORIO.- "Las modificaciones mencionadas anteriormente se entenderán aplicables a los planos reguladores y permisos de construcción en proceso de tramitación, y a los proyectos de planos reguladores en un plazo de cinco años, contados desde la publicación de la presente ley".

JUAN MANUEL FUENZALIDA COBO

Diputado de la República