

EFFECTOS PRESENTACIÓN DE SOLICITUD DE ANTEPROYECTO EN CASO DE POSTERGACIÓN DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN

El artículo 117 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones faculta al alcalde para disponer la postergación, hasta por un plazo de 3 meses, de los permisos de subdivisión loteo o urbanización predial y de construcción cuando el sector de ubicación del terreno esté afectado por estudios de modificaciones del plan regulador intercomunal o comunal, postergación que debe ser informada previa y favorablemente por la Seremi de Vivienda. Este plazo puede ser prorrogado, en caso de ser necesario, hasta entrar un máximo de 12 meses.

Sin perjuicio de estimar que esta atribución estaría reñida con las garantías constitucionales del derecho a desarrollar actividades económicas y el derecho de propiedad, por

constituir un factor que puede detener el desarrollo urbano de una comuna por hasta un año, también se ha discutido sobre los efectos derivados de la presentación de un anteproyecto cuando se decreta el “congelamiento” de permisos por la aplicación de la norma del Art. 117 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones antes referida.

Lo anterior, por cuanto la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, al reglamentar en su artículo 1.4.18. las postergaciones de otorgamiento de permisos, señala en su parte pertinente que estas postergaciones no afectarán a las solicitudes presentadas con anterioridad a la fecha de la publicación en el Diario Oficial de los decretos o resoluciones que las dispongan. Sin embargo, el inciso final del artículo 1.4.11. expresa que estas postergaciones no afectarán a las solicitudes ya ingresadas a la Dirección de Obras Municipales ni a los anteproyectos aprobados mientras mantengan su vigencia.

La División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (DDU), en su Oficio Ordinario N° 326, de 27 de junio de 2006, basándose en esta última disposición reglamentaria, concluyó que, en el caso de los anteproyectos, la postergación no afecta sólo a aquellos que hubieren sido aprobados antes de la publicación en el Diario Oficial del decreto alcaldicio que sancionó la postergación, en tanto que aquellos anteproyectos que estuvieren ingresados y tramitándose a la fecha de la publicación en el Diario Oficial sí se verán afectados por la postergación.

Estimamos que esta interpretación es muy restrictiva, en circunstancias que el espíritu de la norma es que todas las solicitudes, tanto de permisos como de anteproyectos, que se presenten antes de la fecha de publicación en el Diario Oficial de la respectiva resolución o decreto que disponga la postergación, no se vean afectadas por ella.

Reforzando esta interpretación podemos destacar el fallo recaído en la causa Rol 257-2006 de la Iltma. Corte de Apelaciones de San Miguel, de fecha 15 de noviembre de

2006, que acogió el recurso de protección presentado por una empresa inmobiliaria a la cual le fue rechazada su solicitud de aprobación de un anteproyecto por parte de la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de San Miguel (la DOM), argumentando esta que la edificación se emplazaría en un terreno comprendido dentro de la zona afectada por la postergación de permisos de edificación. Asimismo, la DOM hizo presente lo dispuesto en el oficio ordinario N° 326, de 27 de junio de 2006, de la DDU, en el sentido que los anteproyectos no aprobados con antelación al decreto que establece la suspensión de permisos en la zona correspondiente no podrán serlo posteriormente.

El fallo concluye que el Oficio Ordinario, en virtud del cual la DOM rechazó la solicitud de aprobación del anteproyecto, “es ilegal y arbitrario, ya que fue dictado en contravención a lo estatuido en la ley, por lo que se deberá acoger el recurso, sólo respecto a dejar sin efecto dicho ordinario, ya que se debe tener presente que de conformidad al orden jerárquico de las diversas normas jurídicas, establecido en el artículo 2° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se deberá en primer lugar aplicar la Ley General y luego la ordenanza general y posteriormente las municipales, por lo que la parte recurrida (la DOM) ha violado el principio de legalidad, al hacer aplicable un decreto alcaldicio dictado con posterioridad a la fecha de ingreso de la solicitud de anteproyecto de la recurrente (la empresa inmobiliaria), ingresado con fecha 05 de abril de 2006.” Finalmente, se ordena a la DOM pronunciarse sobre la solicitud de aprobación del anteproyecto ingresada por la empresa inmobiliaria.

Por consiguiente, la postergación de permisos no afecta tanto a los anteproyectos aprobados con anterioridad como también a las solicitudes de anteproyectos que se encontraren pendientes, las que deberán seguir tramitándose como si no existiera la postergación y hasta obtener la aprobación. **EC**



RENÉ LARDINOIS,
Abogado.
Coordinación legal.
Cámara Chilena de la Construcción.