



José Tomás Riedel Grez
Coordinador Territorial
Gerencia de Estudios

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN, CONGELAMIENTO DE PERMISOS Y EL MAL USO DE LA NORMA

Uno de los elementos comunes posible de apreciar en los discursos y propuestas de los alcaldes recientemente electos de algunas de las comunas más dinámicas de Santiago, en términos de desarrollo urbano, fue la importancia otorgada a la imposición de restricciones a este desarrollo como camino a mejorar las condiciones de la calidad de vida de sus habitantes. Para lograr esto se advirtió coincidencia en los mecanismos a utilizar en donde destacan las modificaciones o actualizaciones de los planes reguladores y la utilización de otros mecanismos reglamentarios como la postergación o “congelamiento” de nuevos permisos de edificación y la búsqueda de generar declaratorias patrimoniales de diferente tipo, todos con el objetivo primordial de restringir los desarrollos en altura.

Al respecto cae señalar que si bien todas corresponden a mecanismos contemplados en nuestra legislación y cuya aplicación en muchos casos es potestad del alcalde, se es tima necesario no perder de vista el objetivo final que éstas persiguen, de forma que su utilización se ajuste a los requerimientos normativos, evitando así su mala utilización –o su uso para fines ajenos a su objetivo original-, lo que puede devenir en efectos indeseados para el desarrollo urbano de nuestras comunas y ciudades, así como en

la frustración de determinadas expectativas creadas en los vecinos.

Sobre este particular especial atención reviste la posibilidad que la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su artículo 117°, entrega a los alcaldes para solicitar la postergación hasta un máximo de un año de los permisos de edificación para un determinado sector. La relevancia de esta herramienta radica en que, si bien por un plazo determinado aunque superando incluso algunos períodos de excepción, afecta dos derechos fundamentales resguardados por la Constitución, como son el derecho de propiedad y el derecho a desarrollar cualquier actividad económica, lo que hace evidenciar su carácter eminentemente excepcional. Esta limitación a los derechos constitucionales no afecta en todo caso a aquellos permisos o anteproyectos que hayan sido ingresados a tramitación a las respectivas direcciones de obras con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia del congelamiento (Dictamen CGR 27356/2010; Circular DDU 236).

En vista de su carácter fundamentalmente excepcional, el proceso para la imposición de un congelamiento en un determinado territorio cuenta con una serie de requerimientos en cuanto a la oportunidad y fundamentos de la solicitud, no obstante muchas veces se ha utilizado de forma laxa como forma de demorar o imposibilitar proyectos específicos o responder a demandas ciudadanas.

Dentro de las consideraciones exigidas para su aprobación, sin duda una de las más relevantes para la aplicación del congelamiento es que el instrumento de planifica

ción local se encuentre en la etapa de aprobación de su modificación o actualización, teniendo certeza que en el plazo de aplicación del congelamiento se podrá contar con el nuevo instrumento promulgado, de forma tal que la postergación cumpla con su objetivo, como es evitar incoherencias con la nueva norma urbanística; de no cumplirse con esta exigencia, salvo los casos de excepción indicados en la Circular DDU 175 las solicitudes debieran ser desestimadas.

El requerimiento antes señalado, es de radical importancia puesto que vela por la eficiente aplicación de la norma de excepción al tiempo que posibilita focalizar su impacto en aquellos períodos en donde realmente puede generar una diferencia y al mismo tiempo permite manejar las expectativas de las comunidades que en muchas ocasiones por una mala aplicación de la norma ve como vencen los plazos de postergación, incluso con sus prórrogas, sin que los instrumentos actualizados hayan sido promulgados lo que inhibe los efectos que se quería conseguir y por el contrario genera conflictos al causar la imposibilidad de imponer un nuevo congelamiento.

En este sentido la reciente negativa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de acoger la solicitud de postergación del otorgamiento de permisos de edificación en el sector Matta Sur de la comuna de Santiago y por el contrario solicitar el cumplimiento de una serie de procedimientos y el envío de antecedentes específicos, marca un cambio en la forma de tramitación de estos “congelamientos” apuntando a una mejor, más efectiva y más racional aplicación de esta facultad excepcional.