

ORD. N° 0 5 3 2 /

ANT.: Su Carta de fecha 08 de septiembre de 2017, Cámara Chilena de la Construcción.

MAT.: Responde a presentación señalada en el antecedente.

SANTIAGO, 27 SEP 2017

DE : MINISTRA DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : PRESIDENTE CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN

En respuesta a su carta citada en el Antecedente, mediante la que hace presente la opinión de esa Entidad Gremial sobre el **Ord. N° 3.660, de 30 de agosto de 2017**, emitido por la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, informo a UD. lo siguiente:

1. Dicho oficio fue emitido por el Secretario Regional Ministerial en cumplimiento de instrucciones emanadas de la Contraloría General de la República, a partir de una presentación efectuada por el Sr. Alejandro Verdugo, Presidente de la Corporación Agrupación Defensa Barrios Estación Central, respecto a la situación de unos Permisos de Edificación en esa comuna (**Oficios N°s 98.300 de 14 de diciembre de 2015; 37.125 de 18 de mayo de 2016, y 17.878 de 17 de mayo de 2017**), y ejerciendo la facultad que el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones otorga a las Secretarías Regionales Ministeriales para "*...supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial*".
2. El oficio reproduce dos principios derivados de las normas contenidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) y que resultan aplicables a los proyectos en cuestión, a saber:
 - a) Primero, se consignan los criterios aplicables a las tipologías de edificación, de proyectos que contemplen una parte correspondiente a edificación continua y otra correspondiente a edificación aislada (tipología "T"), indicándose que deberá aplicárseles la normativa que a cada una les corresponda, conforme a las definiciones contenidas en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones¹ (**Ord. SEREMI MINVU N° 4939, de fecha 14 de octubre de 2015, fundado en el Ord. N° 0422, de 21.09.2015, de la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio**).

¹ «"Edificación aislada": la separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que se determinen en el instrumento de planificación territorial o, en su defecto, las que establece la presente Ordenanza»; y «"Edificación continua": la emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el instrumento de planificación territorial».

- b) Segundo, y atendida la definición que da el artículo 1.1.2 de la OGUC a la edificación continua, se reitera que si el IPT vigente para una zona no tiene definida la norma urbanística de altura máxima no resulta posible aplicar dicho sistema de agrupamiento (Circular DDU 313, de fecha 16.05.2016).
3. Cabe señalar que las facultades de las SEREMI de este Ministerio para supervigilar las normas sobre construcción y urbanización han sido reconocidas por la Contraloría en numerosos dictámenes, como por ejemplo los N° 10.755/2015 y N° 37.927/2013, al igual que las facultades de la DDU para establecer la forma en que deben entenderse y cumplirse la Ley y su Ordenanza (dictámenes N°s 24.359/2014 y 30.891/2012, entre otros).
 4. En ejercicio de sus facultades la SEREMI se ha limitado a señalar que se habrían otorgado autorizaciones que contravienen la normativa apuntada, debiendo la Dirección de Obras Municipales analizar cada caso y resolver conforme a sus facultades.
 5. El inicio de los procedimientos a que se refiere el artículo 53 de la Ley N° 19.880, por parte de la DOM, no conlleva necesariamente su invalidación, pues será la propia autoridad que otorgó dichas autorizaciones la que, luego de escuchar a los interesados y respetar los demás derechos que contempla en favor de aquéllos ese cuerpo legal, entre ellos los principios de imparcialidad, contradictoriedad, transparencia y publicidad, deberá resolver respecto de la validez de los mismos, respetando tanto los plazos allí contemplados como las situaciones jurídicas consolidadas en favor de terceros de buena fe, incluyéndose la posibilidad de modificar los permisos dentro de los márgenes que permite la Ordenanza General.
 6. Adicionalmente, los particulares que estimen que han sido afectados en sus derechos podrán entablar los correspondientes recursos administrativos o judiciales, ante la Contraloría General de la República o los Tribunales de Justicia, entre otros, que consagra nuestro ordenamiento jurídico. Con todo, hago presente que la no resolución por parte de la Contraloría de los cuestionamientos que Ud. señala respecto de la Circular DDU 313 no puede significar la inactividad de la SEREMI o la no aplicación de este instrumento, pues ello implicaría una falta de servicio.
 7. Finalmente, corresponde mencionar que entiendo y comparto la preocupación que Ud. plantea por la certeza necesaria para que se produzcan inversiones inmobiliarias y se generen empleos, pero ella supone y debe enmarcarse en el respeto del ordenamiento urbanístico y de la calidad de vida de los habitantes de nuestras ciudades, que es lo debatido en este caso. El rol de la autoridad también exige proteger estos últimos bienes y valores, más cuando se trata de un problema urbano tan evidente como el que ha originado esta presentación, y siempre en el contexto de un estricto respeto del Estado de Derecho.

Le saluda atentamente a UD.,


PAULINA SABALL ASTABURUAGA
MINISTRA DE VIVIENDA Y URBANISMO
MINISTRA

JTF/pdm

DISTRIBUCION

- Destinatario
- Gabinete Ministra V. y U.
- DDU
- SEREMI V. y U. Región Metropolitana
- Archivo