



# SOCIEDAD CHILENA DEL DERECHO DE LA CONSTRUCCIÓN **PARA AUMENTAR** *la inversión hay que* *generar* **CERTEZA A LOS INVERSIONISTAS**

Uno de los principales problemas que se está generando con la incerteza jurídica es la disminución de la inversión en nuevos proyectos, con todo lo que trae para el déficit habitacional que vivimos en Chile. Es por eso, que desde la perspectiva del derecho invitamos a participar a la Sociedad Chilena del Derecho de la Construcción, quienes en la voz de su Director Rodrigo Riquelme Yáñez, respondieron todas las consultas.



## ¿Cómo se garantiza que el aumento de la densificación sea un aporte al desarrollo urbano planificado?

Las Direcciones de Obras Municipales (DOM) se encuentran en el deber jurídico de conceder un permiso de edificación si el proyecto cumple con todas las normas urbanísticas aplicables y fueron pagados los derechos municipales correspondientes, sin que pueda condicionar la obtención del permiso por razones ajenas a dicho ámbito.

En este sentido, para garantizar que las edificaciones que se desarrollen en nuestras ciudades constituyan un aporte al desarrollo urbano, es muy importante que las autoridades que intervienen en el proceso de la planifica-

ción urbana generen condiciones adecuadas para que los particulares puedan desarrollar proyectos que contribuyan a mejorar las ciudades y a resolver los problemas que las aquejan.

## ¿Qué documentos y estudios (técnicos, medio ambientales y sociales) son necesarios preparar y entregar?, ¿y qué instituciones participan a lo largo de todo el proceso?

La solicitud de permiso de edificación debe ser firmada por el

propietario que declara ser el titular actual o vigente del predio, y por el proyectista (ingeniero civil o arquitecto) (art. 5.1.7 OLGUC). Tratándose de un edificio de uso público (o de viviendas cuya construcción hubiere sido contratada por SERVIU, entre otros) el propietario deberá contratar un Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural (art. 5.1.25 OLGUC).

El Director de Obras puede otorgar el permiso de edificación aun antes de que el titular obtenga la



respectiva Resolución de Calificación Ambiental (RCA), si el proyecto la requiere. En este sentido, la revisión de los posibles impactos ambientales del proyecto radica exclusivamente en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA).

Sin perjuicio de ello, conforme dispone el Art. 25 bis de la Ley 19.300, al momento de otorgar una recepción definitiva, la DOM debe requerir la correspondiente RCA favorable del proyecto en cuestión.

#### **¿Este proceso es único o varía según la interpretación de cada comuna?**

Es un procedimiento único para todo el territorio de la República.

#### **¿Cuál es la participación que tiene la comunidad y el entorno en la aprobación de un permiso de edificación?**

En el procedimiento de concesión de un permiso de edificación que contempla la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su Ordenanza General (OGUC) no se contempla una etapa de participación ciudadana, sino que la DOM se encuentra en el deber jurídico de otorgar dicho permiso si el proyecto cumple con las normas urbanísticas aplicables.

Caso distinto ocurre con el procedimiento para elaborar o modificar un instrumento de planificación territorial, como un plan regulador comunal o intercomunal, pues en dicho ámbito el legislador contempla expresamente participación de la ciudadanía, a través de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)

Ahora bien, en el caso de los proyectos inmobiliarios que ingre-

## ***"Un reciente fallo de la Corte Suprema (caso Condominio Santa Úrsula de la Región Metropolitana) ordenó la apertura del proceso de participación ciudadana y esa es también la intención de las nuevas autoridades, ampliar la participación a todos los proyectos que ingresen al SEIA"***

san al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), esto es, aquellos conformados por más de 300 unidades, a través de una Declaración de Impacto Ambiental, no se someten a un proceso de participación ciudadana. Sin embargo, un reciente fallo de la Corte Suprema (caso Condominio Santa Úrsula de la Región Metropolitana) ordenó la apertura del proceso de participación ciudadana y esa es también la intención de las nuevas autoridades, ampliar la participación a todos los proyectos que ingresen al SEIA.

#### **Cada año se van generando nuevas exigencias en aspectos medioambientales, técnicos y administrativos, entre otros: ¿Cómo se van incluyendo en el proceso de aprobación de un permiso estas indicaciones, que se suponen vienen a mejorar y a actualizar el proceso, y principalmente el ecosistema?**

Las exigencias en materia medioambiental son evaluadas exclusivamente por los respectivos Servicios de Evaluación Ambiental de cada región en el contexto del SEIA y, por lo tanto, aquellas no constituyen insumos para el otorgamiento o rechazo de los permisos de edificación, los cuales deben ser otorgados si cumplen con las normas urbanísticas que correspondan.

#### **¿Un permiso de edificación aprobado puede ser luego apelado en alguna instancia técnica o administrativa, judicial, medioambiental, u otras, y resultar desaprobado?**

Los permisos de edificación son concedidos por las Direcciones de Obras Municipales a través de un procedimiento administrativo reglado, por lo que dicho acto administrativo es susceptible de ser impugnado por vía administrativa ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo competente, o bien, por vía judicial a través de un reclamo de ilegalidad municipal.

Adicionalmente, se ha hecho común que los ciudadanos acudan ante la Contraloría General de la República, pues es el órgano habilitado para hacer un control de legalidad de los actos de los órganos de la Administración del Estado.

#### **¿Cuánto afecta a los inversionistas este escenario de incertidumbre?, ¿ha frenado llevar adelante nuevos proyectos?**

Para cualquier inversionista es fundamental contar con certeza jurídica, esto es, que existan reglas claras y estables que sean útiles para que los actores del mercado. En la práctica, los abogados solemos analizar matrices de riesgos de los proyectos y con



**El actual gobierno retiró de la Contraloría General de la República el decreto N°2 que modifica el Decreto Supremo N°47 de 1992 y que establecía cambios, en particular, en la caducidad de los permisos de edificación otorgados por la Direcciones de Obras Municipales. Ante lo sucedido en Ñuñoa, ¿crees que se está dando una buena señal al mercado o se está generando una incertidumbre que va a disminuir la inversión, judicializar los permisos y hacer esperar más tiempo a las familias para obtener una solución habitacional definitiva?**

la situación actual el riesgo de los permisos de edificación aumenta. Ello no quiere decir que no vayan a haber proyectos futuros, pero sí, ese riesgo se recargará en mayores precios o en menores proyectos, privilegiando aquellos donde los riesgos sean más acotados.

**¿Con lo que ha pasado en Ñuñoa se abre la posibilidad de judicializar todos los permisos ya otorgados revocándolos?, ¿cuántas mejoras necesita la metodología de aprobación de permisos?**

En el caso del proyecto "Egaña - Comunidad Sustentable" en Ñuñoa, este no tuvo problemas relacionados con el permiso de construcción, sino que con la Resolución de Calificación Ambiental ("RCA"), que en abril de 2022 la Comisión de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (conformada por SEREMIS de distintas carteras) decidió rechazar el proyecto, dejando sin efecto la RCA. Sin embargo, este proyecto ya tenía desde el año 2019 una RCA aprobada, la que fue reclamada por vecinos ante

el Segundo Tribunal Ambiental, quién ordenó retrotraer la evaluación del proyecto, para que se evaluara únicamente el efecto sombra que generaría este. Y pese a tener una recomendación en el Informe Consolidado de Evaluación (ICE) de aprobar el proyecto, la Comisión decidió rechazarlo.

La metodología de aprobación de permisos de obras tiene componentes objetivos, por lo que las mejoras deben ir en el camino de consolidar criterios para que los desarrolladores tengan certezas y, por otro lado, de agilizar las reclamaciones administrativas ante la SEREMI dotándola de mayor personal.

**¿Existen seguros de construcción para situaciones como la que se vivió en Ñuñoa, dónde se paralizó un proyecto?**

En mi conocimiento el riesgo de la revocación o anulación de los permisos de edificación y/o ambientales no es un hecho cubierto por los seguros relacionados en la actualidad.

Sin duda que existe una necesidad en la industria de la construcción de contar con una regulación con mayor detalle sobre la caducidad de los permisos de edificación, ya que los aspectos que no estaban regulados eran objeto de judicialización, como el tener certeza de cuándo se han iniciado las obras, qué se entiende por obras para efectos de mantener vigente un permiso de construcción, etc.

Es de esperar que las nuevas autoridades, luego de la revisión del decreto, puedan dictarlo, para efectos de dar certezas a los desarrolladores. La certeza de los desarrolladores inmobiliarios no solo los beneficia a ellos, sino a la comunidad toda, ya que para enfrentar el gran déficit habitacional necesitamos más inversión en el sector. **N&C**

Comenta en  

