



Torre Costanera, Hospital de Curicó o el Teatro Pencilopolitano serían algunos de los beneficiados. FOTO: ANDRÉS PÉREZ

## Minvu cambia norma para agilizar mitigaciones y da último empujón a apertura de Torre Costanera

Gracias a un decreto que modifica la OGUC, el cumplimiento de las mitigaciones ya no será exigible para obtener la recepción definitiva de una edificación, siempre y cuando la obra se acredite mediante garantía.

CARLA CABELLO

—La agenda de certeza jurídica que impulsa el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) ya tiene su primer avance. Esto, en medio de las críticas de desarrolladores inmobiliarios, ante la creciente incertidumbre que, acusan, ha golpeado al sector y tiene en jaque a diversos proyectos.

El 19 de junio, Contraloría tomó razón de un decreto firmado el 22 de marzo por el Minvu que realizó modificaciones a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) con el propósito de destrabar y



● **¿Qué ha pasado? Contraloría tomó razón de un decreto firmado por el Minvu que realizó modificaciones a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).**

● **¿Por qué ha pasado? El cumplimiento de las mitigaciones ya no será exigible para obtener la recepción definitiva de una edificación, si el dueño de acredita, mediante garantía, su ejecución.**

agilizar la ejecución de las mitigaciones que los proyectos deben cumplir para que un municipio curse la recepción, permitiendo así su apertura.

En concreto, en la ordenanza quedó plasmado que el cumplimiento de las mitigaciones ya no será exigible para obtener la recepción definitiva de una edificación, siempre y cuando el dueño de la obra acredite, mediante una garantía, la ejecución de estas medidas, previa autorización, eso sí, del Seremi de Transportes y Telecomunicaciones.

Paz Serra, jefa de la División

de Desarrollo Urbano del Minvu, explica que este decreto lo que persigue es otorgarle una validación jurídica a una materia que ya se había determinado en la Circular 415, de aplicación general en todo el país, que dicho organismo emitió en febrero de este año y que ayudó a destrabar las mitigaciones claves que le permitirán a Cencosud, abrir definitivamente la torre Costanera.

Precisamente, este cambio normativo deja a firme dicha circular, lo que impediría nuevas presentaciones ante Contraloría para detener estos proyectos.

## Ministerio inicia ronda de reuniones con directores de obras de todo el país

—“El reclamo mayor tiene que ver con la falta de certeza de dirección que tienen los directores de obra municipales”, dice Paz Serra, jefa de la División de Desarrollo Urbano del Minvu. Se trata de los principales problemas que se han detectado en la mesa de trabajo de la que son parte gremios como la Cámara Chilena de la Construcción, la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios y otras agrupaciones como la Asociación de Directores de Obras.

En ese contexto, en abril el Minvu inició una ronda de reuniones con los directores de obras municipales (DOM) que son parte del plan en pos de colaborar con la certeza jurídica, dentro de las tareas Serra cuenta que ya

han visitado 11 regiones del país y 115 DOM han asistido a los talleres sobre actualización de normas.

“A los directores de obra se les repasa la relación que tienen con el Seremi de Vivienda y el mandato que nos confiere la ley para ser nosotros los que supervilamos la aplicación de la norma”, indica. “En un contexto donde los propios directores de obra nos han venido a pedir varias veces el apoyo, en situaciones donde ellos están expuestos a ser sumariados o a situaciones donde hay poca certeza en general, es volver a entender el espíritu de la ley general de urbanismo y cuales son los roles que esta confiere”, agrega. ● CC

Serra cuenta que otros de los proyectos que se beneficiarán de esta herramienta transitoria, mientras aún no entra en vigencia el reglamento sobre la ley que establece aportes al espacio público, son por ejemplo, el futuro hospital de Curicó y el Teatro Pencilopolitano (en Concepción).

“Se hizo necesario abrir este espacio, para poder darle flujo a estos proyectos que iban a estar parados hasta que no entrara en vigencia esta norma”, dijo Serra. “Estaba el espacio jurídico para que pudiéramos emitir primero la Circular 415, y lue-

go esta modificación de ordenanza, que lo que hace es que aquellos grandes proyectos hagan una contribución en dinero reemplazando la obra (...) No se puede tener ningún tipo de proyecto, sea privado o público, parado dos años, sin recepción, por evaluar la puesta en marcha o el rodaje que tenga una determinada inversión”, agrega. ●



**En 2020 entrará en vigencia el reglamento sobre la ley que establece aportes al espacio público.**

## TC acoge caso contra invalidación de permisos en Estación Central

El próximo paso es revisar la admisibilidad del recurso. Por ahora, se suspende la tramitación en tribunales.

—La Primera Sala del Tribunal Constitucional admitió a trámite la impugnación realizada el 26 de junio pasado por la Inmobiliaria Placilla, representada por el abogado Arturo Fermandois, para impugnar la potestad legal del contralor para emitir la resolución de noviembre de 2018 que obligó a la Dirección de Obras Municipales (DOM)

de Estación Central a invalidar los permisos de edificación de 49 edificios de gran altura de Estación Central.

La causa ha implicado que las entidades afectadas presentaran una serie de recursos de protección en la Corte de Apelaciones de Santiago contra del dictamen N° 27.918 que actualmente están siendo revisados por la justicia.

En paralelo, Fermandois acudió al TC para que se refiera a sí la facultad utilizada por el contralor es inconstitucional. El argumento es

que suplantaría el criterio técnico y urbanístico del director de obras municipales de Estación Central. Además, plantea que emite una orden de invalidar el permiso de edificación, sin un procedimiento legal previo y sin que se ejerza el derecho a una defensa por parte de la empresa afectada.

La resolución del TC entregó un plazo de diez días a las partes involucradas para que den cuenta de sus posiciones, de cara a la admisibilidad que le corresponderá al Tribunal Pleno para emitir



Este año se invalidaron 49 permisos de edificación.

un dictamen sobre el fondo del requerimiento. Por ahora, se concedió además “la suspensión inmediata del procedimiento en la causa pendiente”. Es decir, el caso no puede seguir su avance en tribunales.

La invalidación de permisos de edificación ha implicado este año una larga batalla, dado que involucra a proyectos en construcción, otros terminados y algunos incluso con recepción final. En el caso concreto de Inmobiliaria Placilla, según el escrito del TC se invirtieron más de \$1.300 millones en la adquisición de predios con posterioridad a la aprobación del anteproyecto por parte del DOM. ● IT