**MINUTA EXPLICATIVA**

**PROPUESTA DE DECRETO SUPREMO QUE MODIFICA LA**

**ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES**

**PARA ACTUALIZAR SUS NORMAS EN MATERIA DE VIGENCIA Y CADUCIDAD DE PERMISOS.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

1. **IDENTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA NORMATIVA.**

Propuesta de decreto supremo para modificar la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), para actualizar su normativa en materia de vigencia y caducidad de permisos.

1. **NECESIDAD QUE MOTIVA LA ELABORACIÓN DE ESTA MODIFICACIÓN DE LA OGUC.**

El artículo 120 del Decreto con Fuerza de Ley Nº 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, establece que la vigencia, caducidad y prórroga de un permiso, como asimismo los efectos derivados de una paralización de obra o la ejecución de una obra sin permiso, se sujetarán a las normas que señale la Ordenanza General.

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, establece en su artículo 1.4.17., los plazos de vigencia de los permisos, así como la caducidad y los efectos derivados de una paralización de obra.

Al respecto, cabe tener en consideración asimismo las recomendaciones del Informe Final de Consejo Asesor Presidencial Contra los Conflictos de Interés, el Tráfico de Influencias, y la Corrupción, conocido como “Comisión Engel”, creado por la Presidencia de la República a través del Decreto N° 2, de 10 de marzo de 2015, y publicado en el Diario Oficial el 9 de abril de 2015, el cual tuvo por objetivo proponer un nuevo marco normativo, que permita el cumplimiento efectivo de los principios éticos, de integridad y transparencia, en sus aspectos legales y administrativos para logar el eficaz control del tráfico de influencias, la prevención de la corrupción y de los conflictos de interés en los ámbitos de los negocios, la política y el servicio público, así como en la relación entre éstos.

Esta Comisión en el Capítulo I del Informe Final, relativo a la Prevención de la Corrupción, y en particular en su letra g., relativa a la Prevención de la Corrupción en la Planificación Territorial, recomendó establecer un plazo perentorio de tres años para iniciar las obras de un proyecto aprobado por el Director de Obras Municipales, debiendo demostrarse un avance real y sustantivo para solicitar una prórroga; pues la redacción actual de la normativa, contenida en el artículo 1.4.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, permite la prórroga casi indefinida del permiso, lo cual facilita evadir las exigencias derivadas de los cambios a los planos reguladores posteriores, entre otros aspectos.

1. **OBJETIVOS DEL DECRETO SUPREMO SOBRE ACTUALIZACIÓN DE NORMAS EN MATERIA DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS.**

Los objetivos principales de esta propuesta normativa son:

1. Fortalecer la eficacia de los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT), en un doble sentido. El fundamento básico asociado a la vigencia, caducidad y prórroga de los permisos es que, sin perjuicio de los derechos asociados a la obtención de los mismos, ello no afecte la pronta concreción de la propuesta de ciudad contenida en el plan regulador vigente. Segundo, favoreciendo la materialización de las modificaciones que experimenten los proyectos, entendiendo que el cambio persigue mejorar la situación preexistente. La vigencia indefinida representa una frontera a la ejecución de esos cambios manteniendo en vigor el antiguo plan, esto es, postergando la concreción de aquello que la comunidad ya no quiere que se realice.
2. Perfeccionar la regulación de actual referida a la vigencia y caducidad de los permisos de modo que, sin afectar las inversiones asociadas y la certeza jurídica en materia de vigencia, caducidad y prórroga de permisos, se eviten prácticas especulativas, las que si bien se producen en un porcentaje muy menor respecto del universo de permisos otorgados, normalmente tienen gran impacto.
3. Descomprimir la carga que representa la normativa actual sobre las Direcciones de Obras Municipales, asociada a la inspección y fiscalización de la vigencia o caducidad de los permisos.
4. **DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA**

La modificación que se presenta, modifica sus artículos 1.4.17. y 5.1.18. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Respecto del artículo 1.4.17., éste se modifica para mantener algunas de sus disposiciones e introducir otras nuevas:

1. Mantiene el plazo de tres años, ya aplicable y aceptado en el ideario colectivo, pero perfeccionando los controles para evitar los efectos no deseados.
2. Mantiene que inicio de las obras es una vez efectuados trazados y comenzadas las excavaciones del proyecto, aspectos que se contemplarán solo para los efectos de inicio contabilización del plazo.
3. Agrega en tal sentido, qué se entenderá por inicio de las obras en caso de urbanización.
4. Mantiene la Caducidad por no inicio de obras durante dicho plazo.
5. Transfiere al propietario, la carga de informar el inicio de las obras de un proyecto aprobado por el Director de Obras Municipales, debiendo demostrarse un avance real y sustantivo para que sea procedente la prórroga de un permiso.
6. Establece un mecanismo simple, pero flexible, que facilite la aplicación por parte de las Direcciones de Obras Municipales aplicable a todos los tipos de proyectos, sean de menor o gran tamaño y complejidad.
7. Transferir al propietario obligación de informar a la Direcciones de Obras Municipales DOM el inicio de las obras y su avance. (obligación al propietario, sin perjuicio de inspección DOM)
8. Establecer que el plazo de 3 años de vigencia del permiso se reduce a 1 año para inicio de obras, si se modifican las normas urbanísticas que afectan al permiso, resguardando con ello, la eficacia de los IPT.
9. Mantiene la caducidad automática una vez vencidos los plazos, sin perjuicio que la DOM debe declarar la caducidad.
10. En cuanto a la Modificación de proyectos, en los casos que se solicite tal actuación, se agregan algunas normas urbanísticas que se desean resguardar dentro de un margen acotado, en caso de cambios normativos. Con ello se espera también dar cumplimiento al objetivo de fortalecer la eficacia a los IPT.
11. **PARTICIPACIÓN PREVIA**

La elaboración de la propuesta de decreto sometido a consulta ciudadana, tuvo previamente otro proceso de participación, que se efectuó inmediatamente después de anunciadas las medidas para anticorrupción.

En efecto, con fecha 11 de mayo de 2015 se envió una propuesta de modificación a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, específicamente a los artículos 1.4.17. y 5.1.18., a las siguientes organizaciones:

* Colegio de Arquitectos
* Asociación Chilena de Municipalidades
* Asociación de Municipalidades de Chile
* Asociación de Direcciones de Obras
* Asociación de Oficinas de Arquitectos
* Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios
* Cámara Chilena de la Construcción
* Corporación Ciudad Viva
* Fundación Defendamos la ciudad
* Asociación Nacional de Revisores independientes

Posteriormente, la gran mayoría de dichas organizaciones envió observaciones y propuestas, las que se discutieron en una reunión efectuada en el Ministerio de Vivienda y Urbanismo el día 20 de mayo de 2015.

Al reiniciar la discusión de esta modificación, se han tenido presentes dichos aportes, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que faculta al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para oír para a los respectivos Colegios Profesionales y asesorarse por los técnicos que estime conveniente.