

Permisos de edificación

● Con relación a los permisos de edificación otorgados por las Direcciones de Obras Municipales (DOM), la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) establece que ellos caducan automáticamente en el plazo de tres años si sus titulares no ejecutan en los terrenos de los respectivos proyectos inmobiliarios ciertas faenas preliminares, o bien si las obras se mantienen paralizadas por el mismo período de tiempo.

El sano propósito de esa disposición es evitar que el dueño del terre-

no, al disponer de ese acto administrativo pero sin construir, obtenga una plusvalía impropia al venderlo en el mercado, ya que es muy distinta la fijación del precio de solo un terreno versus si dicho terreno cuenta con un permiso que se rija por las normas urbanísticas de cada comuna.

En nuestra institucionalidad, si se modifican las reglas del juego contenidas en los Planes Reguladores Comunales (PRC), haciéndolas más restrictivas, el titular de ese permiso conserva las características del mismo y por ello hay una cierta tendencia en el mercado oferente para que no se aplique el artículo 1.4.17 de la OGUC, que define con suma claridad la materia. Si existen modificaciones en los PRC y si son más permisivas, el titular del permiso se puede acoger a las nuevas disposiciones.

Muchos actores se dedican al lucrativo negocio de obtener permisos sólo para disponer de ellos y así ofrecerlos en el mercado demandante con el exclusivo deseo de lograr por su terreno el mayor precio derivado de la existencia de tal acto administrativo municipal.

Patricio Herman