

El fallo anuló la resolución que impedía edificar en Áreas de Preservación Ecológica, al concluir que la CGR excedió sus atribuciones y violó la normativa vigente.

POR LAURA GUZMÁN

En 2022, la Contraloría General de la República (CGR) emitió un dictamen que fue calificado por muchos como “controversial”. El ente fiscalizador dejó sin efecto un oficio de la Seremi de Vivienda, el cual permitía la construcción de hogares en Áreas de Preservación Ecológica (APE), siempre y cuando éstos fueran del propietario y sus trabajadores.

Sin embargo, más de dos años después de esta decisión, la justicia falló a favor de la Municipalidad de Colina y declaró la nulidad de derecho público del dictamen.

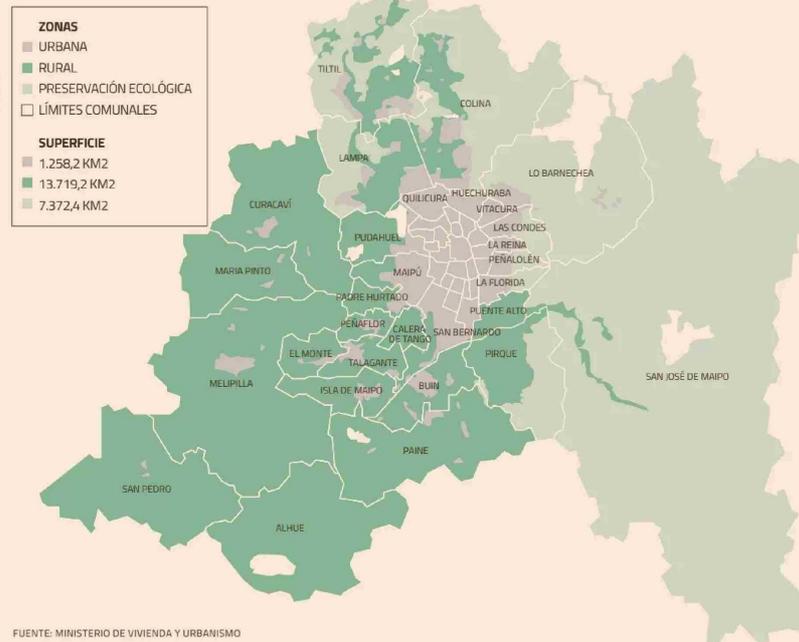
Todo comenzó en 2021, cuando la Fundación Defendamos la Ciudad se acercó a la CGR para que ésta determinara la juridicidad del oficio elaborado por la Seremi de Vivienda.

De acuerdo a la normativa, los titulares de los predios emplazados en APE, efectivamente, pueden construir una vivienda para él y sus trabajadores; bajo la supervisión de la Seremi. No obstante, la Contraloría determinó que el oficio emitido no cuenta con un sustento jurídico suficiente. ¿El motivo? A su juicio, la aplicación de la ley “no puede prescindir de la regulación territorial vigente”. En concreto, el Plan Regulador de la RM define las APE como áreas que serán mantenidas en estado natural; escenario que llevó a la CGR a ordenar dejar sin efecto los permisos de edificación otorgados en dichas áreas.

Colina contraataca

Este dictamen puso en jaque tanto a los propietarios de terrenos como a las municipalidades de la Región Metropolitana. Tras su emisión, muchos particulares que habían adquirido paños en APE para desarrollar proyectos

ZONAS PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO



FUENTE: MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Justicia desestima controversial dictamen de Contraloría sobre construcción en zonas rurales

mentó que el dictamen vulnera el principio de juridicidad al aplicar normas urbanísticas de forma retroactiva, restringiendo derechos ya consolidados. Además, sostuvo que la resolución iba en contra del principio de jerarquía normativa, ya que subordinaba la ley a los instrumentos de planificación territorial, cuando ésta, al ser una norma de rango legal, debía prevalecer.

Las razones de la justicia

Después de meses de disputa legal, la justicia finalmente zanjó la controversia en favor de la Municipalidad de Colina, declarando la nulidad de derecho público del dictamen, al concluir que presentaba tres vicios de legalidad.

Primero, determinó que la Contraloría violó la norma de fondo, al condicionar la aplicación de la ley a criterios normativos de menor rango. Luego, estableció que la CGR excedió sus atribuciones, al imponer instrucciones obligatorias a otros órganos administrativos, sobrepasando su potestad dictaminadora.

Finalmente, la Corte indicó que hubo desviación de poder, al utilizar su facultad para modificar actos administrativos ya emitidos.

La socia de Bofill Escobar Silva Abogados, Vanessa Facuse, destacó la relevancia del fallo: “Es un precedente clave que reafirma la ocupación legítima de los propietarios de inmuebles en zonas rurales y su derecho histórico a construir viviendas en APE. La aplicación de este dictamen generó graves perjuicios(...) al impedir la aprobación de permisos y recepción de viviendas, la paralización de proyectos en desarrollo, afectando la inversión y el patrimonio de sus propietarios”.

Facuse agregó que “esto debe llevar a revisar los pronunciamientos previos y respetar la sentencia para recuperar a la brevedad la certeza jurídica y evitar más perjuicios”.

quedaron sin alternativas, mientras que otros, que ya habían iniciado la construcción de sus viviendas, no pudieron obtener la recepción final, ya que esta contravenía la resolución de la CGR. Además, los proyectos ya construidos fueron declarados ilegales.

Ante esta situación, diversos actores presentaron recursos ante la justicia contra el dictamen, entre ellos la Municipalidad de Colina. En su argumentación, explicó que durante los últimos 25 años se han entregado múltiples permisos de edificación en APE sin objeción alguna, incluso con el respaldo de la Seremi.

El demandante también argu-

“La aplicación de este dictamen generó graves perjuicios(...) al impedir la aprobación de permisos y recepción de viviendas, la paralización de proyectos en desarrollo, afectando la inversión y el patrimonio de sus propietarios”, explicó la abogada Vanessa Facuse.