

1 de Julio del 2019.-

### (INFORME JURÍDICO SOBRE ACTUALIZACIÓN INMOBILIARIA N° 3.439)

## DICTACIÓN DE LA CIRCULAR GENERAL DDU 419 SOBRE EDIFICACIONES CON DESTINOS COMPLEMENTARIOS AL ÁREA VERDE.

---

Estimados clientes:

#### I. DE LA NUEVA CIRCULAR DDU 419.

1. El día 15 de mayo del 2019, la DDU ha publicado su **Circular General DDU N° 419** que pretende “aclarar” según sostiene, si requerirían permiso “las edificaciones con destinos complementarios al área verde” definidas en el art. 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y vueltas a señalar en los arts. 2.1.30 y 2.1.31. de esa misma Ordenanza.

2. La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones ( en adelante, la OGUyC), primero define lo que se entiende por área verde así como por área verde pública ( omite referirse a la habitual figura de área verde privada, la cual se deduce interpretativamente ), y luego se refiere al uso del área verde y los permisos respectivos.

2.1. La OGUyC en el art. 1.1.2. define “Área Verde: “superficie de terreno destinada preferentemente al esparcimiento o circulación peatonal, conformada generalmente por

# Andreucci & Torrejón

ABOGADOS

Rodrigo Andreucci Aguilera & José Torrejón Linares

especies vegetales y otros elementos complementarios”. Y “Área Verde Pública: bien nacional de uso público que reúne las características de área verde”.

Las construcciones complementarias, son tales como: pérgolas, miradores, juegos infantiles y obras de paisajismo, así como otro tipo de construcciones de carácter transitorio, tales como quiscos, dichas construcciones complementarias “no generan metros cuadrados construidos, por ende no generan superficie edificada.

**2.2.** La OGUyC en el art. 2.1.30. sostiene las siguientes aseveraciones:

- las áreas verdes públicas son bienes nacionales de uso público.
- las municipalidades podrá autorizar determinadas construcciones en las áreas verdes de uso público “señaladas” en los instrumentos de planificación territorial.

**2.3.** La OGUyC en el art. 2.1.31. viene a regular quienes participan en las autorizaciones para edificar y porcentajes de construcciones, en las áreas verdes, dependiendo si aquellas están establecidas en los planes reguladores comunales o en instrumentos de rango superior.

**3.** La Circular DDU 419 en sus numerales 4 y 5 sostiene dos INTERPRETACIONES de suyo importante, en uso de su facultad contenida en el art. 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones:

**a.** Que conforme el art. 116 de la LGUyC, está facultada la OGUyC para establecer excepciones a la regla que toda construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación, demolición de edificios y obras de urbanizaciónn requieren permiso de la DOM.

**b.** Que el art. Art. 5.1.2. de la OGUyC al sostener que no será necesario PERMISO cuando se trate de ... “elementos exteriores sobrepuestos que no requieran cimientos”. Por ende, sostiene la Circular DDU 419 que las obras complementarias al área verde se encuentra dentro de los supuestos detallados en el art. 5.1.2. de la OGUyC y por ende no requiere permiso de la DOM.

**4.** Las áreas verdes “privadas”, no son comprendida en la interpretación de la Circular DDU 419, por tanto, por ser privadas al no estar complepladas en los instrumentos de planificación, y al no abarcarse en la circular en comento, no puede aplicarse a aquellas la misma interpretación.

# Andreucci & Torrejón

ABOGADOS

Rodrigo Andreucci Aguilera & José Torrejón Linares

## II. OPINIÓN PERSONAL ACERCA DE LA INTERPRETACIÓN CONTENIDA EN LA DDU 419.

a. Aún cuando habitualmente coincido con las interpretaciones legales que viene efectuado la actual Jefa de la DDU, en este caso en concreto no es así. Creo que la casuística del 5.1.2. de la OGUyC es más restrictiva, y sostener que todas las obras complementarias en áreas verdes no requieren permiso de obras, y al ser precisamente en áreas verdes, es extender mucho el sentido de la norma, buena parte de las obras complementarias si requieren cimientos, como miradores en cerros o alturas, por ejemplo.

b. Con todo, para obras de particulares que quieran mejorar espacios públicos, ahora será posible sin necesidad de permisos de la DOM, por ejemplo, las Inmobiliarias cuando en un proceso de mediación o conciliación con vecinos, pactan mejoras en plazas ( con la concurrencia del Alcalde).

## III. Fecha de entrada en vigencia de la disposición comentada en este documento:

La interpretación acá informada, rige desde el día 15 de mayo del 2019 en adelante.

Reciban mis saludos cordiales,



**RODRIGO ANDREUCCI AGUILERA.**  
**ABOGADO INMOBILIARIAS, CONSTRUCTORAS Y BANCOS.**  
**PROFESOR DE DERECHO INMOBILIARIO.**