

24 de Septiembre del 2020.

(INFORME ACTUALIZACIÓN INMOBILIARIA N° 3.576)

Dictación del Decreto Supremo Exento 12 del 2 de Septiembre del 2020 (Aun no publicado) que modifica la OGUyC en Art. 2.4.3. y Art. Transitorio, sobre Etapa de Transición Ley de Aporte Espacio Público.

Estimados amigos:

I. DEL CONTEXTO DE LA NUEVA MODIFICACIÓN A LA OGUyC.

1. La Ley 20.958 sobre Aporte de Espacio Público, el Decreto Supremo N° 30 dictado por el Minvu en conjunto con el Ministerio de Transporte que contiene el Reglamento sobre Mitigación de Impactos al Sistema de Movilidad Local derivados de proyectos de crecimiento Urbano; las Circulares DDU 426 y 439, en conjunto con el proyecto de ley contenido en el Mensaje del Presidente de la República de fecha 31 de julio del 2020 ingresado al Congreso Nacional el día 11 de agosto del 2020 (Nro 135-368) que adjunto, y el Decreto Supremo Exento de fecha 2 de septiembre del 2020 aún no publicado en el Diario Oficial y que adjunto.

A diferencia del proyecto de ley, aún en tramitación en el Congreso y cuyo UNICO objetivo es postergar en 12 meses la entrada en vigencia del sistema de evaluación de impactos en la Movilidad, esto es, desplazar la fecha del 17 de noviembre del 2020 para 12 meses más (para presentar el Informe, no para pagar el aporte), el Decreto Supremo exento (aquellos que no pasan a la Contraloría a la toma de razón) adjunto y sin publicar en el Diario Oficial, va mucho más allá y estira el elástico interpretativo en sus páginas, agregando 8 EJEMPLOS de diferentes situaciones sobre terrenos con ante proyectos aprobados, o permisos, loteos, etc., entre las páginas 5 a la 12 , ambas inclusive, se leen los 8 casos distintos y que se resumen en la siguiente idea: si a la entrada de vigencia del sistema evaluación de impacto a la movilidad, sea el 17 de noviembre del 2020 o el 16 de octubre del 2021, los terrenos con permiso de obras aprobado que no tenga una modificación de proyecto sobre la cuota de estacionamientos, no requieren someterse al nuevo SEIM y se regula por las antiguas normas; toda otra situación (terreno con ante proyecto aprobado y en general los otros 7 ejemplos que la el Decreto Supremo, si se encuentran afectados por la nueva ley de aporte al Espacio Público), incluyendo si un terreno que cuenta con recepción municipal y la ampliación en las nuevas obras debe ser analizada por el nuevo SEIM.

II. PROBLEMAS Y SUGERENCIAS DE LA NUEVA NORMA (NO PUBLICADA).

1. **Para los Bancos:** Las Gerencias Inmobiliarias y de Riesgos de los Bancos, añaden un elemento nuevo y más habitual en los proyectos que las Evaluaciones de Impactos Ambientales. Estudiar si la Inmobiliaria incurre en fraccionamientos para eludir un SEIM, si usa y abusa de los espacios de uso y goce asignables (usados como estacionamientos), la corrección de la tramitación del IMIV. Un error en la tramitación del IMIV que implica la anulación de éste permiso sectorial, conllevará la invalidación del Permiso de Obra Nueva.

2. **Para las Municipalidades:** A. Antes de la entrada en vigencia de la norma, según la ley cada Municipalidad debe haber dictado su PIIMEP (aprobado por el Concejo Municipal luego de una tramitación reglada no menor), y hoy sólo VALDIVIA es la única comuna que ha cumplido con la obligación. Este instrumento hace operativo los aportes de mitigación, una mala redacción entorpecerá los proyectos inmobiliarios, si los PIIMEP son impugnados su retraso afectará a los proyectos inmobiliarios (para los permisos, y luego para las recepciones municipales).

B. Las recepciones municipales, tendrán una dosis mayor de complejidad, pues por ejemplo en Santiago los TEP (proyectos de Tratamiento de Espacios Públicos) los tiempos y criterios Serviu son distintos a los tiempos y criterios DOM, las recepciones municipales PARCIALES jugarán un rol esencial para salvar los problemas, así como las garantías de las obras pendientes.

3. **Para las Inmobiliarias frente a los juicios futuros:** El Decreto Supremo que adjunto, aún no publicado en el Diario Oficial, trasgrede principios legales y constitucionales esenciales, pues como lo dice ya en la letra “C” de la parte VISTOS del Decreto, trata de aclarar vía interpretación cuando entra a operar y en que casos, el nuevo SEIM y resta valor a todo procedimiento ingresado a la DOM antes del 17 de noviembre del 2020, si es que no existe un PON aprobado. Si la norma entra a regir el 17 de noviembre del 2020, y los Municipios – salvo Valdivia – no han aprobado sus PIIMEP, tendrán demoras para obtener sus PON y luego las recepciones municipales, **será muy similar al caso de la modificación de las normas de los ascensores por la SEC en el año 2018, que debió derogar la misma SEC 13 meses después por el atraso que produjo a las inmobiliarias para las recepciones municipales.**

En el mundo Occidental, existe una regla que dice que toda gestión iniciada bajo un procedimiento, y mientras aquel se tramita y cambia las normas de ese procedimiento, NO AFECTA a la solicitud en trámite, así por ejemplo si un joven estudiando en la universidad cambian los programas y sus requisitos, el cambio afecta a los alumnos nuevos del año siguiente; si se inicia un juicio y cambian las normas sobre esos procedimientos, el juicio hasta que llegue a la Corte Suprema sigue con las normas antiguas, etc. La nueva norma y su interpretación, dará lugar a muchos juicios contra el Estado, salvo que se rectifique la interpretación contenida en el Decreto.

Ciertas comunas del país, en especial en la Región Metropolitana, como son los casos de Las Condes, Vitacura, Lo Barnechea, Providencia, Nuñoa y Macul, el control de la DOM en el cumplimiento de las obras que requieren aprobación del Serviu, es bastante exacta y precisa, de modo que tales obras en el marco de la nueva legislación, debiesen ser contempladas en los planos de copropiedad y en el Reglamento de Copropiedad, en cuanto enfrenten los ante jardines y accesos directos.

4. **Para las Constructoras:**

La determinación de las interferencias en los terrenos, y las intervenciones en las vialidades y áreas verdes, estará supeditada a nuevos desafíos administrativos, en normas que aún no dictan los Municipios y cuya técnica legislativa y redacción, o será una copia de un modelo básico con, o una norma dictada a la rápida por el vencimiento del plazo.

5. **Para los Tribunales de Justicia:** Acá hay dos francos abiertos, el más delicado es la oportunidad que las organizaciones ciudadanas logrando la invalidación de un IMIV, produce como efecto dominó la invalidación del PON (hoy pasa en los temas ambientales, como praxis judicial, pero la nueva norma es expresa que se requiere como requisito previo para constar con un PON o con un MP). ¿cómo los Bancos se resguardan en sus garantías y controlan esto? El otro franco, son las inmobiliarias y constructoras que deberán accionar contra los PIIMEP.

6. **Para los Arquitectos e ITOs:** Los arquitectos confían en la gestión y conocimiento de los Ingenieros en Tránsito en las tramitaciones de los EISTU, pero aquellas aprobaciones salvo ciertas obras exteriores en el frente inmediato del proyecto, no son parte del proyecto de

arquitectura. La nueva norma, al hacerlo un insumo para la aprobación del PON, y preocupándose de los accesos vehicular, peatonal y de bicicletas que deben estar diseñados y graficados, cambios en el SEIM implicarán cambios en el proyectos de arquitectura Accesos, accesibilidad universal Y ello debe figurar en los Reglamentos de Copropiedad, en los Planos de Copropiedad.

Reciban mis saludos cordiales,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rodrigo Andreucci Aguilera', with a long horizontal flourish extending to the left.

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