

3 de Noviembre del 2020.

(INFORME ACTUALIZACIÓN INMOBILIARIA N° 3.579)

Dictación Circular DDU 446 – Cambio en los Formularios Unicos para Permisos de Edificación y Otros.

Estimados amigos Ingenieros, Arquitectos y Gerentes de Proyectos:

Excepcionalmente, por la importancia del tema que hoy informaremos, vamos a brincarnos – por unos pocos días - las circulares DDU N°s 444 y 445 publicadas el viernes 30 de Octubre, y algunos otros dictámenes de la Contraloría General de la República de la semana pasada, todos los cuales serán informados en lo que resta de la semana y los primeros días de la próxima.

Estos informes “razonados” para arquitectos e ingenieros, son redactados directamente por mi y no por los abogados de nuestro Estudio, de modo que debo compatibilizar las labores de abogado a cargo de proyectos inmobiliarios, con las tareas de estudiar y publicar, allí la causa en la demora en producir algunos informes de actualización inmobiliaria.

I. DEL CONTEXTO DE LA NUEVA CIRCULAR DDU N° 446 DEL 29 DE OCTUBRE DEL 2020.

a. La nueva circular, publicada ayer lunes 2 de Noviembre, fechada el día 29 del mes pasado, actualiza los formularios únicos nacionales, en relación con 8 hitos a lo largo del proceso de gestión de un proyecto de construcción, y para cada hito existen 5 variantes iguales en cada hito, Obra Nueva, Ampliación mayor a 100 metros cuadrados, Alteración, Reconstrucción, Reparación. Los 8 hitos son los siguientes:

- Modelo de “solicitud” de un ante proyecto de Obras de Edificación (en sus 5 variantes arriba indicadas).
- Modelo de “resolución” de aprobación de un ante proyecto de Obras de Edificación(en sus 5 variantes arriba indicadas).
- Modelo de “solicitud” de permiso de edificación (en sus 5 variantes arriba indicadas).
- Modelo de “resolución” de permiso de edificación (en sus 5 variantes arriba indicadas).
- Modelo de “solicitud” de modificación de proyecto de edificación (en sus 5 variantes arriba indicadas).
- Modelo de “resolución” que aprueba el proyecto de edificación (en sus 5 variantes arriba indicadas).
- Modelo de “solicitud” de recepción definitiva de obras de edificación (en sus 5 variantes arriba indicadas).
- Modelo de “Certificado” de recepción definitiva de obras de Edificación (en sus 5 variantes arriba indicadas).
- .

Dejo constancia, que los modelos de “Certificado de Copropiedad”, “solicitudes de fusiones o subdivisiones”, “resoluciones” de fusiones o subdivisiones, “los Certificados de Informaciones Previas”, etc., siguen rigiendo los modelos únicos contenidos en la Circular DDU 165 del año 2006. Los nuevos 40 modelos “únicos” nuevos quedan todos en línea en la web del Minvu, y su entrada en vigencia será el día 16 de noviembre en curso, esto es, un día antes de entrar en vigencia - completamente – la Ley de Aporte al Espacio Público y su respectivo Reglamento.

II. DIFERENCIAS ESENCIALES ENTRE LOS 40 NUEVOS MODELOS, Y LOS ANTIGUOS FORMULARIOS QUE ESTABAN VIGENTES DESDE EL AÑO 2006 (VER CIRCULAR DDU 165) Y QUE AHORA HAN SIDO REEMPLAZADOS.

Cuando ayer supe de la existencia de la nueva circular DDU 446, una primera lectura de ésta me hizo pensar que eran cambios menores a los formularios. Luego de cotejar los 40 nuevos formularios, con los 40 antiguos que han sido derogados, saltan a la vista que la árida materia hoy comentada traía en su interior modificaciones sensibles. He hecho un detallado listado de esos cambios, pero no es aquí el lugar donde deben ser tratados.

Existen en general 4 ítems nuevos, esenciales que debemos tenerlos en cuenta, tomemos por ejemplo el nuevo formulario 2.3.1. “de solicitud de permiso de obra nueva” :

- Expresamente se incorpora la sección del ITO y todos sus datos.
- Expresamente se incorpora la sección del revisor de calculo estructural.
- Se incluye la nueva sección “cumplimiento del artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones”.
- Antecedentes que se acompañan. Acá, hay una serie de documentos nuevos (relacionados con la Ley de Aporte al Espacio Público), y otros antiguos que históricamente no

se acompañaban, y que en la práctica se aceptaba su omisión, ejemplo típico: Acompañar un certificado del revisor de cálculo estructural, indicando que en el período de observaciones a la solicitud del permiso de obra de edificación se acompañaría el informe, etc.

III. SANCIÓN EN EL EVENTO DE EQUIVOCARSE EN EL FORMULARIO UNICO UTILIZADO (40 FORMULARIOS NUEVOS PARA LOS 8 HITOS, 5 DISTINTOS FORMULARIOS PARA 5 CASOS DISTINTOS DE SOLICITUD DE PERMISO DE OBRA NUEVA DE EDIFICACION).

La antigua circular DDU 165 y ésta nueva 446, dan el sustento a lo que se prescribe en el art. 1.4.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, esto es, que las DOM, entregarán a los interesados (hoy en el sitio web del Minvu) los formularios con el listado de antecedentes que se deben acompañar en cada presentación. Tal labor interpretativa lo realiza la DDU en cumplimiento al mandato contenido en el art. 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que dispone que sea la DDU y los Seremi, quienes interpreten la LGUyC, su Ordenanza y los instrumentos de planificación territorial. El error en el tipo del formulario, o en el tipo de resolución emitida por la DOM, debe traer como sanción el rechazo del permiso solicitado, o la invalidación del permiso o recepción lograda, según sea.

Hoy, en pleno cambio de la normativa urbanística por entrada en vigencia de la Ley de Aportes al Espacio Público, y que tiene a la mayoría de las inmobiliarias del país corriendo para lograr ingresar con una solicitud de permiso de obra nueva hasta el día 16 de noviembre del 2020 (mismo día que entra a regir los nuevos formularios), una invalidación acá – en el formulario elegido – de lleno la ubica en la nueva norma de Ley de Aporte al Espacio Público.

Recuerden ustedes que existe una jerarquía entre quienes tienen el poder de decidir si un proyecto está bien o mal tramitado, y las consecuencias que de aquello nace. En el primer peldaño está el Minvu (desde la Dom, pasando por los Seremi y llegando arriba en la DDU), en un segundo nivel superior está la Contraloría General de la República, y en el primerísimo lugar está la Corte Suprema de Justicia: en los tres niveles, se ha sostenido que no acompañar un documento esencial de aquellos individualizados en los formularios únicos, implica la invalidación de la aprobación del permiso de obra.

IV. SUGERENCIAS PRACTICAS:

1. Si usted es gerente de Banco, sea de Gerencias de Riesgo o Inmobiliaria, debe cuidar no sólo que la resolución aprobatoria no tenga errores, que se acompañen todos los documentos que deben acompañarse, sino que sea además la resolución sea dictada conforme a un formulario de solicitud y un formulario de resolución, correctamente seleccionado y que está contenido en la nueva Circular DDU 446 y en la antigua Circular DDU 165. El riesgo es perder la validez de la aprobación que luego se puede objetar (hasta dos años desde su dictación), disminuyendo el valor del inmueble, y teniendo problemas en obtener el permiso invalidado.

2. Si usted es revisor independiente de arquitectura, es recomendable modificar sus informes tipos de “Informe Favorable de solicitud de permiso de obra de edificación”, incluyendo los nuevos apartados y los nuevos documentos contenidos en especial en el formulario 2.3.1.ya individualizado precedentemente. Siempre he sostenido, que los informes debiesen ser “razonados” más que una revisión de listado de documentos, quizás sea el momento de empezar a masificar estos cambios.
3. Si usted es arquitecto proyectista, en alguna de las láminas del permiso de obra nueva debe realizar una especial mención a lo siguiente: i. Cumplimiento del art. 70 de la LGUyC; ii. Explicación de los beneficios urbanísticos; y, iii. Cálculo del aporte al espacio público (3 agregados distintos).
4. Si usted es ITO, debe velar que los arquitectos, revisores independientes y la Inmobiliaria, cumplan en tiempo y forma con estos requisitos áridos y técnicos, pues un error en ellos no libera a la Inmobiliaria de las responsabilidades asumidas para con la empresa constructora.
5. Si usted es socio de una inmobiliaria, además de tener un contrato de honorarios suscrito con el arquitecto y también con el revisor independiente de arquitectura, debe velar que no se equivoquen en los formularios de solicitudes ni que la DOM se equivoque en el formulario de resolución. Además, recuerden que en Chile se nota claramente las diferencias de tramitar en regiones o tramitar en Santiago, en regiones no se tramitan los TEP (Tratamiento al espacio Público que aprueba el Serviu) que tantos dolores de cabeza nos dan en Santiago, en Regiones no existen las “resoluciones sexta” y todo se maneja con modificaciones a los permisos de obras en cambio acá es muy usada la resolución sexta, y así sucesivamente, y para el caso que nos ocupa, las RESOLUCIONES en regiones rara vez siguen los modelos aprobados por la DDU.

Reciban todos mis saludos cordiales,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rodrigo Andreucci Aguilera', with a large, stylized flourish at the end.

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