

Informe Actualización Inmobiliaria N° 4.651.

LOS ESTACIONAMIENTOS SUBTERRANEOS, SERAN CONSIDERADOS UNA ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA A CUALQUIERA USO DE SUELO, SIN RESTRICCION RESPECTO DE SU LOCALIZACION, SALVO QUE SE TRATE DE ZONAS EN QUE ESTEN EXPRESAMENTE PROHIBIDAS EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION TERRITORIAL”.

Santiago, 28 de Septiembre del 2023.

1. Breve historia explicativa de la reforma hoy publicada.

Hoy fue incluido en el Diario Oficial entre las páginas 1 a la 5 ambas inclusive, el Decreto N° 7 del Minvu de fecha 7 de febrero del 2023 (7 meses luego de su dictación) que realiza dos modificaciones esenciales a la OGUyC.

La primera, que los proyectos que contemplen la instalación de equipamiento energético, especialmente para auto abastecimiento serán sometidos a ciertos procedimientos dependiendo de si están dentro o fuera del radio urbano, de esta modificación acá no vamos a referirnos sino que en otro informe. Existen otras modificaciones menores, que guardan relación con este mismo tema.

La segunda, es trasladar el actual inciso primero del art. 2.4.2. de la OGUyC que se lleva integro como nuevo inciso sexto al art. 2.1.24, y ésta modificación nace por la reclamación que hizo el Municipio de Lo Barnechea en el año 2017 respecto de la supuesta ilegalidad de la Circular DDU 380, que da origen al dictamen de la Contraloría General de la República N° 1623 de fecha 17 de enero del año 2019 que ratificó la validez de la DDU 380.

La DDU sostuvo que si el Seremi de Salud aprobaba la declaración de una actividad productiva como inofensiva, molestas, insalubres, contaminantes o peligrosas, la DOM respectiva no podía oponerse pues la DOM no es la competente para revisar tal calificación, la que a su vez es ESENCIAL para la asimilación de los estacionamientos subterráneos al uso de suelo de la actividad productiva a la cual se destina, comercio o servicio, salvo que no esté expresamente prohibido en el Instrumento de Planificación Territorial.

Públicos son los casos de conflictos que la norma tratada ha causado en el país los 4 últimos años, el proyecto comercial en Lo Barnechea que al municipio le preocupada, el conflicto de Cencosud en el año 2022 en Temuco donde el municipio le denegó la patente; el proyecto de la Inmobiliaria Nueva el Golf SpA en la cuadra de Asturias, Sanchez Fontecilla y Américo Vespucio que el 31 de julio pasado perdió en la Corte Suprema en la causa rol 81.066-2021 y no pudo instalar un supermercado en su placa comercial, la interpretación de ambas Cortes fue que una contradicción entre la OGUyC y el PRC prima éste último, y si el PRC no dice la palabra “supermercado o mal” o cualquiera otra similar en servicio, no se puede recepcionar la obra; y los problemas que tendrán los proyectos comerciales en el Sector de Santa María de Manquehue que este año 2023 han tratado de iniciar la obtención de la permisología son precisamente por estas normas y las posteriores patentes comerciales.

La propuesta de modificación acá explicada, fue sometida a consulta pública entre el día 20 de julio al 10 de agosto del año 2021, sobre esta modificación nos vamos a referir a continuación en detalle “en lenguaje no jurídico”.

2. Los seis usos de suelos existentes en Chile. Sólo dos usos de suelos puede asimilarse la existencia de estacionamientos subterráneos.

En la OGUyC especialmente en los arts. 1.1.2; 2.1.24; 2.1.28; 2.1.29; y 4.14.2 se regula los 6 tipos de uso de suelos existentes en Chile.

- Residencial.
- Equipamiento.
- Actividades Productivas (servicios y comercio).
- Infraestructura.
- Espacio Público.
- Área Verde.

La reforma ahora comentada, trata exclusivamente la nueva norma respecto de la asimilación de estacionamientos de estacionamientos subterráneos para actividades productivas y de infraestructura, así lo dice la nueva norma de la OGUyC.

3. La razón de la existencia de la necesidad de asimilación y el requisito esencial (Aprobación Seremi Salud).

La Circular DDU 380 del año 2017, el Dictamen de la Contraloría General de la República N° 1623 de fecha 17 de enero del año 2019 y las normas de la OGUyC acá citadas sostiene en concreto lo siguiente:

Si un uso de suelo NO ESTA EXPRESAMENTE PROHIBIDO en el o los instrumentos de planificación territorial respectivo, pueden construirse estacionamientos subterráneos y utilizando las reglas de asimilación que están en los arts. 2.1.28 y en una nueva regla que se crea ahora en el art. 2.1.29, ambas de la OGUyC, asimilar los estacionamientos al uso de suelo de la actividad principal.

Pero es requisito ESENCIAL para la recepción municipal, así lo dicen las normas y documentos ya citados, la existente del informe previo del Seremi de Salud que haya declarado como inofensivo o no molesto según sea el caso, del inmueble productivo (servicio o comercio) o de infraestructura que se ha construido.

4. Opinión contraria de las Cortes de Justicia a lo aprobado hoy en la OGUyC.

5. Sugerencias a los gerentes de desarrollo y gerentes de arquitectura.

a. En silencio del Instrumento de planificación territorial sobre el uso de suelo productivo o de infraestructura. Antes de ingresar el ante proyecto a tramitación a la DOM, pedir en uso del art. 4 de la LGUyC que el Seremi Minvu interprete expresa y positivamente que puede construirse un establecimiento productivo (servicio o comercio), o una obra de infraestructura. No hacerlo, es un suicidio sabiendo que la postura de los tribunales de justicia.

Con la respuesta positiva, en la planimetría del ante proyecto citar la respuesta del Seremi Minvu. OJO, clave además que el revisor independiente de arquitectura haga mención expresa del oficio del Seremi de Minvu en su informe.

b. Mientras se tramita el ante proyecto, encargar al especialista sanitario el estudio y aprobación del Seremi de Salud, de la calificación de inofensivo o no molesto de la obra, lo cual va a requerir avanzar en varios de los proyectos de especialidades que implica un permiso de edificación.

Con la respuesta positiva, en la planimetría del proyecto de edificación citar la respuesta del Seremi Salud. OJO, clave además que el revisor independiente de arquitectura haga mención expresa del oficio del Seremi de Salud en su informe.

c. Publicar el permiso de edificación conforme al sistema establecido en el art. 116 bis C de la LGUyC, para demostrar transparencia ante toda la comunidad. En lo posible, NO modificar en nada el permiso de edificación.

d. La enmienda la Instrumento de Planificación Territorial, es la solución que blinda completamente al proyecto de reclamaciones posteriores. Las asimilaciones son igual un riesgo, la OGUyC es un reglamento, y un IPT tiene un rango de ley, de modo que la interpretación de un Seremi Minvu siempre es riesgoso cuando la norma en el IPT es defectuosa, mal redactada o se aprueba existiendo una omisión en el entendido que no había prohibición.

e. No contar con el informe del Seremi Salud, implica la omisión de un antecedente esencial, que conlleva la revocación de la patente comercial, o la denegación de aquella.

f. Todos los proyectos de Supermercados, Strip Center, Bodegas Industriales, Outlet y de Edificios con placa comercial que han tenido estos problemas desde el año 2017 en adelante, ha sido bajo el mismo modus operandi de todos los municipios: exigir una modificación de permiso de edificación, la Inmobiliaria lo pide, el Municipio inicia acciones judiciales en contra del proyecto y revoca las patentes comerciales otorgadas o niega las que están en tramitación. Por ende, el cumplimiento del orden de los factores acá señalados parece vital para disminuir las contingencias para la recepción municipal, o conflictos legales que paralizan las obras por años, que es lo que a los supermercados y mal les ha estado sucediendo en los últimos 6 años, incluyendo a Hospitales públicos.

Reciban todos mis afectuosos saludos,

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

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