

Andreucci & Torrejón

ABOGADOS

Rodrigo Andreucci Aguilera & José Torrejón Linares

12 de Junio del 2015.-

**ANÁLISIS DEL DECRETO N° 27, MINISTERIO DE
VIVIENDA Y URBANISMO, DE FECHA 08 DE MAYO DE
2015, QUE MODIFICA LA ORDENANZA GENERAL DE
URBANISMO Y CONSTRUCCIONES CON EL OBJETO DE
ADECUAR SUS NORMAS EN LO RELATIVO A LA
PUBLICIDAD DE LOS INSTRUMENTOS DE
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y SU INTERPRETACIÓN
E INFORMACIÓN GRÁFICA.
(INFORME JURÍDICO SOBRE ACTUALIZACIÓN INMOBILIARIA
N° 3.238)**

Estimados clientes:

Con fecha viernes 12 de junio de 2015, se publicó en el Diario Oficial el Decreto N° 27, de fecha 08 de mayo de 2015, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que viene a modificar el Decreto Supremo N° 47, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, OGUC) con el objeto de adecuar sus normas en lo relativo a la publicidad de los instrumentos de planificación territorial y su interpretación e información gráfica.

I. ADVIERTE ACERCA DE LOS CONSIDERANDOS.

El considerando a) se refiere a un informe emitido el pasado 24 de abril por el recién creado “Consejo Asesor Presidencial contra los Conflictos de Interés, el Tráfico de Influencias y la Corrupción” (en adelante, Consejo).

Recordemos, que este Consejo fue creado el 11 de marzo de 2015 por la Sra. Presidenta de la República y tiene por objeto proponer un nuevo marco normativo, que permita el cumplimiento efectivo de los principios éticos, de integridad y transparencia, en sus aspectos legales y administrativos para lograr el eficaz control del tráfico de influencias, prevención de la corrupción y de los conflictos de interés en los ámbitos de los negocios, la política y el servicio público, así como en la relación entre éstos.

Como consecuencia de esto, dicho Consejo con fecha 24 de abril del presente año emitió un informe con un conjunto de propuestas destinadas a *“producir un cambio sustantivo en la forma de comportarnos como ciudadanos en nuestras distintas actividades, especialmente en el ámbito político y de los negocios”*¹.

Dentro de la propuesta referente a la prevención a la corrupción se encuentran un conjunto de medidas que, entre otras materias, abarcaron justamente la prevención de la corrupción en la planificación territorial.

En torno a este tema, el informe aludido señala que *“Hay diversos ámbitos en los que la regulación de uso de suelo y la planificación urbana en general abren espacios para irregularidades.*

El Consejo ha desarrollado una serie de propuestas con el fin de evitar que estas prácticas ocurran. Las propuestas se centran en tres ámbitos específicos: la regulación urbana, las plusvalías generadas por ciertas acciones del Estado y la definición de plazos en la práctica”.

Así, dentro de las propuestas relativas a la regulación urbana, este Consejo propone, respecto de los instrumentos de ordenación territorial, *“precisar el ámbito de las facultades de interpretación de las SEREMI, así como asegurar su publicidad. Hoy la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) solo pide que dichas interpretaciones estén disponibles. Por ello, se propone incrementar su transparencia, exigiendo que se publiquen en plataformas de acceso abierto, para facilitar su difusión”*².

Por lo tanto, como bien señala el considerando b), la propuesta es asegurar la publicidad de la interpretación que realicen las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo de los instrumentos de planificación territorial, conforme al artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, LGUC), exigiendo no sólo que estén disponibles, como lo establece actualmente el artículo 1.1.6. de la Ordenanza

¹ Informe Final del Consejo Asesor Presidencial contra los Conflictos de Interés, el Tráfico de Influencias y la Corrupción de fecha 24 de abril de 2015.

² Informe Final del Consejo Asesor Presidencial contra los Conflictos de Interés, el Tráfico de Influencias y la Corrupción de fecha 24 de abril de 2015.

General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, OGUC), sino también exigiendo que se publiquen en plataformas con acceso abierto, para así facilitar su difusión.

Recordemos por tanto, que inciso segundo del artículo 4° de la LGUC dispone en la actualidad que “[l]as interpretaciones de los instrumentos de planificación territorial que las Secretarías Regionales Ministeriales emitan en el ejercicio de las facultades señaladas en este artículo, sólo regirán a partir de su notificación o publicación, según corresponda, y deberán evacuarse dentro de los plazos que señale la Ordenanza General.”.

Ahora bien, continuando con el análisis de los considerando, el considerando c) se refiere a otra de las propuestas mencionadas en dicho informe, referente a precisar los Planes Reguladores en función de nuevas tecnologías y actualizar los mapas oficiales de estos planes, partiendo por las grandes ciudades. En este sentido, el informe en comento sugiere emplear planimetría en la misma escala que la de los demás organismos públicos, especialmente la del Servicio de Impuestos Internos (en adelante, SII), para efectos de transparentar quiénes se ven beneficiados por las modificaciones de los Instrumentos de Planificación Territorial.

Finalmente, el considerando d) del Decreto en análisis, señala que para atender ambas propuestas del ya referido informe, es preciso modificar la OGUC, omitiéndose el trámite de consulta pública en atención a la urgencia que ha dispuesto la Presidenta para dar cumplimiento a las propuestas del citado Consejo.

II. ADVIERTE ACERCA DE LA MODIFICACIÓN A LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, CUYO TEXTO FUE FIJADO POR DS N° 47 (V. Y U.) DE 1992.

Resumiendo, en consecuencia el Decreto N° 27 de fecha 8 de mayo de 2015, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en su artículo único, modifica la OGUC de la siguiente forma:

1. Agrégase en el artículo 1.1.6., luego del punto aparte del numeral 1, que pasa a ser seguido, la siguiente oración:

“Las interpretaciones que efectúen a los Instrumentos de Planificación Territorial, deberán estar publicadas en los sitios web de cada una de las respectivas Secretarías Regionales Ministeriales.”.

Por tanto, el presente artículo, luego de la modificación introducida queda establecido en los siguientes términos:

³ Inciso segundo del artículo 4° del D.F.L. N° 458 que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

“Artículo 1.1.6. En las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo se mantendrán, a disposición de las personas que lo soliciten, los siguientes documentos:

1. Los pronunciamientos que éstas emitan en cumplimiento de las facultades que les otorga la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Las interpretaciones que efectúen a los Instrumentos de Planificación Territorial, deberán estar publicadas en los sitios web de cada una de las respectivas Secretarías Regionales Ministeriales.

2. Los planos, ordenanzas y memorias explicativas de los planes reguladores intercomunales, comunales y seccionales de la respectiva región, incluyendo sus modificaciones y enmiendas.

3. Las circulares emitidas por la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.”⁴

2. Modifícase el artículo 2.1.4., en el siguiente sentido:

a) Agrégase, al final del inciso cuarto, antes del punto aparte, la siguiente oración: “y según lo establecido en el Patrón Nacional de Instrumentos de Planificación Territorial que para los efectos instruya la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través de circulares”.

b) Reemplázase el inciso quinto por el siguiente: “El Patrón Nacional de Instrumentos de Planificación Territorial contendrá los requerimientos técnicos de información digital base para la elaboración de dichos instrumentos, o modificación de los mismos, incluyendo la estandarización del formato gráfico de los planos que representen la información normativa.”.

c) Reemplázase el inciso final por el siguiente: “Junto con los planos que deban enviarse para su archivo a la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, deberá entregarse una versión de los mismos en formato digital.”.

Recordemos que antes de la modificación a la OGUC, el artículo 2.1.4. disponía:

“Artículo 2.1.4. Los Instrumentos de Planificación Territorial, sus modificaciones o enmiendas, entrarán en vigencia, previo cumplimiento de las condiciones que para cada caso se señalan en este Capítulo, a partir de la fecha de publicación en el Diario Oficial del decreto o resolución que los aprueba, a menos que en éste se consigne una vigencia diferida, debiendo incluirse en la publicación el texto íntegro de la respectiva Ordenanza, en los casos que corresponda. En la misma publicación deberán señalarse los lugares en que cualquier interesado podrá adquirir, a contar de esa misma fecha, la totalidad o algunos de los antecedentes que conforman el nuevo Instrumento de Planificación Territorial.

A contar del inicio del proceso de aprobación de un proyecto de Instrumento de

⁴ Artículo 1.1.6. del Decreto N° 47 que fija nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Planificación Territorial, o de modificación o enmienda del mismo, el organismo responsable de su confección deberá facilitar, a cualquier interesado, la adquisición a costa del requirente de todos o algunos de los antecedentes que conforman el expediente enviado a aprobación.

Sólo se considerarán copias auténticas de los planos y demás documentos que conforman un Instrumento de Planificación Territorial las transcripciones debidamente certificadas.

Los planos que conformen un Instrumento de Planificación Territorial deberán confeccionarse sobre base aerofotogramétrica o satelital, debidamente georreferenciada.

La representación gráfica de los planos de los Instrumentos de Planificación Territorial, tanto en su versión impresa como digital, deberá elaborarse de conformidad a las simbologías y los tramos que se señalen en el Patrón Nacional para la Representación de Instrumentos de Planificación Territorial.

El Patrón Nacional para la Elaboración de Instrumentos de Planificación Territorial se aprobará mediante Resolución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.”

Por lo tanto, luego de la modificación en comento, el artículo analizado en este punto preceptúa lo siguiente:

“Artículo 2.1.4. Los Instrumentos de Planificación Territorial, sus modificaciones o enmiendas, entrarán en vigencia, previo cumplimiento de las condiciones que para cada caso se señalan en este Capítulo, a partir de la fecha de publicación en el Diario Oficial del decreto o resolución que los aprueba, a menos que en éste se consigne una vigencia diferida, debiendo incluirse en la publicación el texto íntegro de la respectiva Ordenanza, en los casos que corresponda. En la misma publicación deberán señalarse los lugares en que cualquier interesado podrá adquirir, a contar de esa misma fecha, la totalidad o algunos de los antecedentes que conforman el nuevo Instrumento de Planificación Territorial.

A contar del inicio del proceso de aprobación de un proyecto de Instrumento de Planificación Territorial, o de modificación o enmienda del mismo, el organismo responsable de su confección deberá facilitar, a cualquier interesado, la adquisición a costa del requirente de todos o algunos de los antecedentes que conforman el expediente enviado a aprobación.

Sólo se considerarán copias auténticas de los planos y demás documentos que conforman un Instrumento de Planificación Territorial las transcripciones debidamente certificadas.

Los planos que conformen un Instrumento de Planificación Territorial deberán confeccionarse sobre base aerofotogramétrica o satelital, debidamente georreferenciada y según lo establecido en el Patrón Nacional de Instrumentos de Planificación Territorial que para los efectos instruya la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través de circulares.

El Patrón Nacional de Instrumentos de Planificación Territorial contendrá los requerimientos técnicos de información digital base para la elaboración de dichos instrumentos, o modificación de los mismos, incluyendo la estandarización del formato gráfico de los planos que representen la información normativa.

Junto con los planos que deban enviarse para su archivo a la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, deberá entregarse una versión de los mismos en formato digital.⁵”

⁵ Artículo 2.1.4. del Decreto N° 47 que fija nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

III. ENTRADA EN VIGENCIA: No hay plazo de vacancia, por lo que las modificaciones introducidas por el Decreto N° 27 de 2015, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que modifica la Ordenanza General de urbanismo y Construcciones, comenzaron a regir al momento de su publicación en el Diario Oficial, es decir, con fecha 12 de junio de 2015.

IV. SUGERENCIAS:

1. La reforma en comento, viene en fortalecer las atribuciones de las Seremi, dotándola de atribuciones jurídicas de interpretación “generalizada” en sus respectivas regiones lo que hasta este viernes 12 de junio sólo radicaba en la DDU. Ahora, desde el preciso momento que las interpretaciones de los Seremi sean “publicadas” en la web del Servicio, conforme al art. 4° de la Ley General de Urbanismo tendrán efecto general y obligatorio. En lo sucesivo, el análisis de viabilidad de un proyecto inmobiliario, también REQUIERE el estudio de las interpretaciones de los Seremi efectúan de los respectivos instrumentos de planificación territorial, ya no bastando con los Certificados de Informaciones Previas.
2. Habrá un claro aumento de la litigiosidad para los proyectos inmobiliarios, cada Seremi puede tener criterios distintos, y estos a su vez diferir de los que sustente la DDU, ni que decir con los criterios cambiantes de Seremis de distintos gobiernos con visiones diferentes. Ver que interpretación esté vigente y cual no, será un asunto de cuidado en el análisis de cada proyecto., por ello en caso de duda deberá recurrirse a la DDU a nivel central.
3. Las glosas y notas en las láminas de los planos para los ante proyectos, para los permisos de obras, para las solicitudes de modificaciones, serán ESENCIALES puesto que a través de ellas el propietario transparentará que sostiene para su proyecto y si aquello es aprobado por la DOM constituirá un medio importante de certeza jurídica.
4. Un desafío mayor para el rubro inmobiliario para su profesionalización. Por ejemplo, los revisores independientes nacieron a fines de los años 60 como un mecanismo para descongestionar la tramitación en las DOM de los expedientes de permisos de obra, con los años las Inmobiliarias, arquitectos y abogados han dejado en poder de los arquitectos que ofician de Revisores Independientes, para analizar incluso la legalidad de las actuaciones, de las normas, guiar acciones ante la Contraloría General de la República, los Seremi, la DDDU y los Tribunales de Justicia, en aspectos legales que no de incumbencia de profesionales expertos en arquitectura. Adicionalmente, quienes concurren a formular consultas a la DDU o Seremi, más que nunca deben entender ahora que las respuestas son vinculantes, e incluso pueden ser generalizadas, consular es un arte y requiere “criterio” para no verse afectado con las respuestas.
5. Para los Bancos e inversionistas, efectuar un Due Diligence, o sun simple de estudio de títulos NO BASTA para asegurar su inversión, se requiere que sus abogados sepan manejar las normas urbanísticas y la praxis de los distintos entes que intervienen en el rubro inmobiliario urbanístico. Financiar una compra de un inmueble para un uso determinado, y

producto de una interpretación ese uso no es aprobado, significa desmejorar la hipoteca constituida por ejemplo, o lisa y llanamente una inversión errada.

El presente informe, ha sido elaborado conjuntamente con la abogado Srta. Tatiana Vinet Álvarez, quien redactó el primer borrador y recopiló el material aquí citado, y el suscrito quién revisó, modificó y aprobó el texto final, así como formula las “Sugerencias” antes transcritas.

Reciban mis saludos cordiales,



RODRIGO ANDREUCCI AGUILERA.
PROFESOR DE DERECHO INMOBILIARIO / H° DEL DERECHO.
ABOGADO INMOBILIARIAS, CONSTRUCTORAS Y BANCOS.
PROFESOR FACULTAD DE DERECHO P. UNIVERSIDAD CATÓLICA DE VALPARAÍSO.
PROFESOR FACULTAD DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD DE CHILE.