

Andreucci & Torrejón

ABOGADOS

Rodrigo Andreucci Aguilera & José Torrejón Linares

9 de Julio del 2018.-

(INFORME JURÍDICO SOBRE ACTUALIZACIÓN INMOBILIARIA N° 3.419)

ANÁLISIS DE LA CIRCULAR GENERAL DDU 407 SOBRE PERMISOS DE EDIFICACION EN DOS O MÁS PREDIOS, ESTANDO UNO DE ELLOS CON EDIFICACIONES RECIBIDAS O CON PERMISO DE OBRA VIGENTE .

Estimados clientes:

Con fecha 25 de junio de 2018, la División de Desarrollo Urbano del MINVU, en uso de las facultades entregadas por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, *LGUC*), dictó la Circular Ord. N° 0244, **Circular DDU General N° 407** y que fue subida a la Web el día viernes 6 de julio de 2018, circular que se refiere a la aplicación del artículo 3.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, *OGUC*), sobre aprobación de ante proyectos o de permisos de obras nuevas, en dos o más terrenos que luego serán fusionados, existiendo en al menos uno de ellos, sea construcciones recepcionadas o un permiso de obra vigente.

I. ADVIERTE SOBRE CONTEXTO NORMATIVO GENERAL DE LA NUEVA CIRCULAR DDU 407.

1. Primero que todo, el tema central de la circular en comento consiste en aclarar, lo que logra de manera tajante y con total claridad, la pregunta que en reiteradas ocasiones se formulan en nuestro rubro arquitectos, revisores independientes, abogados e inmobiliarios : ¿es posible obtener un ante proyecto en dos o mas terrenos, estando en uno de ellos con construcciones recibidas o un permiso de construcción vigente, y sin acoger al proyecto al concepto de conjunto armónico?

A lo largo de las 5 páginas de la Circular DDU, señala que el sentido del inciso segundo del art. 3.1.3. de la OGUC es “perfectamente posible aprobarse ante proyectos que involucren dos o más predios, sean que estos cuenten con edificaciones con recepciones definitivas o con permisos de edificación”.

2. En el numeral cuarto de la circular 407, se zanja un tema “comercial” esencial para todo proyecto inmobiliario. ¿qué sucede con las recepciones municipales, y por ende, con las patentes comerciales, o los derechos adquiridos sobre inmuebles con obras ya recepcionados?

Simple, esos derechos obtenidos en una construcción que se concluyo antes de una fusión, subsisten válidamente, incluso si luego el terreno varia como consecuencia de una fusión de inmuebles, o rectificaciones de deslindes, en cuyo caso pasa hacer un nuevo terreno, pero aquello que se obtuvo conforme a las normas vigentes del terreno cuando era otro, subsisten válidamente, mientras no cambien de destino las obras. Tan clara, lógica y racional es la postura de la DDU, que hace ver que las nuevas construcciones que se pretendan ejecutarse en la parte del terreno que contiene antiguas construcciones recepcionadas, esas nuevas obras deben cumplir con los requisitos urbanísticos que deben aplicarse al “nuevo terreno”.

II. ADVIERTE SOBRE VINCULACION DE LA NUEVA NORMA, CON LA CIRCULAR GENERAL DDU N° 385, ASÍ COMO CON LOS DICTAMENES N° 28.520 DEL AÑO 2013 Y N° 1.282 DEL AÑO 2015.

A lo largo de las 5 páginas de la Circular DDU 407, trata temas anexos pero tan esclarecedores, que responden preguntas tan habituales en nuestra actividad, que bien vale la pena hacer un breve resumen de estas tópicos.

a. Reitera en el numeral tres de la Circular DDU que, y cito textual “A la luz de lo expuesto, las normas legales y reglamentarias que regulan el urbanismo y construcciones vigente, no contemplan la posibilidad de modificar el predio donde se emplaza un proyecto aprobado...” Contando con una aprobación de permiso de obra nueva, cualquiera rectificación de deslindes, cualquiera aclaración posterior de deslindes, cualquiera fusión o subdivisión, trae como consecuencia “ se trata de un nuevo proyecto en un nuevo predio”, con todo lo que aquello significa en nuestro país con permanente cambios normativos en los planes de regulación comunales.

b. Si existe un terreno con un permiso de obra en ejecución, y fruto de un proceso posterior de tramitación de un nuevo permiso de obras para dos o más terrenos que incluya al primero de los nombrados, “deben paralizarse las obras en ejecución hasta obtenerse el nuevo permiso” (ver numeral 5, página 3).

c. Muy excepcionalmente se permite la ejecución de obras contempladas en el antiguo permiso, si cumplen con dos requisitos: i. tales obras están contempladas en la nueva solicitud. ii. Que se pida un especial permiso a la DOM para continuar con tales obras, mientras se obtiene el nuevo permiso de obras municipales. (ver numeral 5, página 3).

d. Los siempre importantes “derechos municipales ya pagados”, aclara en el numeral 6 de las páginas 4 y 5 de la Circular, que no procede que sean devueltos a las Inmobiliarias, pues la no construcción del proyecto originalmente aprobado, en predio que luego cambia su morfología, es por decisión de las inmobiliarias, y no corresponde en esos casos que el patrimonio municipal disminuya.

e. La Circular DDU · 385 vino en reiterar la prohibición que las DOM aprueben rectificación o aclaración de deslindes, indicando en su párrafo final que aquellas sólo pueden lograrse por medio de los mecanismos legales, esto es, escritura pública de rectificación de deslindes o juicio civil de reclamación de deslindes. La intervención de las DOM, viene desde la citada DDU 385 a sólo aprobar vía CIP los nuevos terrenos, nada más.

f. Los dos dictámenes de la Contraloría, redundan en lo mismo que las circulares DDU 385 y 407, en cuanto toda modificación de la morfología de un predio, significa que pierde vigencia el permiso de obra nueva que exista como vigente.

Reciban mis saludos cordiales,



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