Modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para extender la vigencia del certificado de informaciones previas que emite la Dirección de Obras Municipales en el caso que indica
Boletín N°10395-14

El Certificado de Informaciones Previas (CIP), es un instrumento contemplado en el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), que permite acreditar las normas urbanísticas que se aplican a un determinado inmueble.

En efecto el artículo 116 del DFL N° 458 (V. y U.), de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones señala: "*La Dirección de Obras Municipales, a petición del interesado, emitirá un certificado de informaciones previas que contenga las condiciones aplicables al predio de que se trate, de acuerdo con las normas urbanísticas derivadas del instrumento de planificación territorial respectivo y que dicho certificado mantendrá su validez mientras no se modifiquen las normas urbanísticas, legales o reglamentarias pertinentes.".*

La obtención del CIP reviste especial relevancia para el mercado inmobiliario ya que a partir de dicho instrumento cualquier persona puede conocer el destino del predio (residencial, comercial, equipamiento u otro), el volumen y altura que se puede edificar; antecedentes necesarios al momento de decidir adquirir un inmueble.

Por otro lado, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su artículo 1.4.4. regula dicho instrumento, haciéndolo exigible para la aprobación de un anteproyecto, un permiso de edificación o de urbanización ante la dirección de obras municipales la presentación del referido certificado. Asimismo, el inciso final del mencionado artículo 1.4.4 señala *"El Certificado de Informaciones Previas servirá también como certificado de número y de afectación de utilidad pública del predio.".*

Por su parte, el inciso tercero del artículo 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en relación con el artículo 129 de la misma, facultan a las Direcciones de Obras Municipales para autorizar las ventas y adjudicaciones de los sitios resultantes de un proceso de división del suelo antes de estar ejecutada y recibida la urbanización, extendiendo el correspondiente certificado de urbanización, previo

otorgamiento de una garantía por el monto total de las obras de urbanización exigidas por dicha ley.

A su vez, el inciso final del referido artículo 136 permite que el Conservador de Bienes Raíces inscriba las transferencias parciales de dominio o las adjudicaciones de terrenos provenientes de un proceso de división del suelo, si se acredita, mediante un certificado de la Dirección de Obras Municipales, que la calle o avenida en que se halla situado el predio está debidamente urbanizada o que su urbanización ha sido garantizada en la forma prescrita en el mencionado artículo 129.

Las normas legales citadas permiten que, pese a que las obras de urbanización no se encuentren recibidas sino únicamente garantizadas, los lotes resultantes de un proceso de división del suelo sean considerados como predios, para efectos de su enajenación e inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

Ahora bien, para la eficacia de la disposición legal que faculta la enajenación de un lote cuya urbanización ha sido garantizada resulta indispensable que tanto el vendedor como el comprador conozcan el potencial constructivo del mismo y para ello se utiliza el CIP, que conforme a lo prescrito en el artículo 1.4.4. de la Ordenanza General identifica la zona o sub zona en que se emplaza el predio y las normas que lo afecten, de acuerdo a lo señalado en el Instrumento de Planificación Territorial respectivo y que proporciona los antecedentes que se indican a continuación:

1. Número municipal asignado al predio.

2. Línea oficial, línea de edificación, anchos de vías que limiten o afecten al predio, ubicación del eje de la avenida, calle, o pasaje y su clasificación de acuerdo con el artículo 2.3.2. de la presente Ordenanza.

3. Declaración de utilidad pública que afecta al predio, en su caso, derivada del Instrumento de Planificación Territorial.

4. Indicación de los requisitos de urbanización, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

5. Normas Urbanísticas aplicables al predio, tales como:

a) Usos de suelo.

b) Sistemas de agrupamiento.

c) Coeficiente de constructibilidad.

d) Coeficiente de ocupación del suelo.

e) Alturas de edificación expresadas en metros o número de pisos.

f) Adosamientos, distanciamientos, antejardines**,** ochavos y rasantes.

g) Superficie de subdivisión predial mínima.

h) Densidades.

i) Alturas de cierros.

j) Exigencias de estacionamientos para cada uno de los usos permitidos.

k) Äreas de riesgo o de protección que pudieren afectarlo, contempladas en el Instrumento de Planificación Territorial**,** señalando las condiciones o prevenciones que se deberán cumplir en cada caso.

l) Zonas o Construcciones de Conservación Histórica o Zonas Típicas y Monumentos Nacionales, con sus respectivas reglas urbanísticas especiales.

m) Exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a utilidad pública.

n) El límite urbano o de extensión urbana.

o) Declaratoria de postergación de permisos, señalando el plazo de vigencia y el Decreto o Resolución correspondiente

Como se puede apreciar el certificado de informaciones previas es una herramienta necesaria e indispensable, para el adecuado estudio de los antecedentes de un predio que pretende ser enajenado así como para el desarrollo de un proyecto.

Ahora bien, la Contraloría General de la República en su dictamen 030891 de 2012, puesta en conocimiento de los municipios mediante la DDU 293, Circular ORD. N° 0371 de 20 de agosto de 2015.concluye respecto de los certificados de informaciones previas que *"... el otorgamiento de dicho documento supone que con anterioridad se hubiere efectuado la recepción definitiva de las obras de urbanización del loteo..."*, negando

con ello la posibilidad de otorgarlo cuando el loteo aprobado haya garantizado la urbanización conforme al artículo 129 de la Ley General de Urbanismo.

La interpretación efectuada por la Contraloría le resta toda eficacia al mencionado artículo 129 que establece que la garantía se otorga para efectos de *"autorizar ventas y adjudicaciones de sitios antes de estar ejecutada y recibida la urbanización",* toda vez que sin el certificado de informaciones previas es prácticamente imposible enajenar un inmueble por no existir claridad respecto de la normativa que le es aplicable y de su potencial constructivo.

Por otro lado la interpretación se vuelve un impedimento para el desarrollo de proyectos en dichos lotes, por cuanto como expresamos anteriormente para obtener el permiso es necesario contar con dicho certificado, más aún para postular un proyecto al FNDR sin contar con dicho instrumento; a modo de ejemplo el Proyecto Municipal de la Casa del Folklorista de Peñalolén no puede obtener su certificado por emplazarse en un predio afecto con urbanización garantizada; esto es, la interpretación impide la inversión y ejecución no sólo de proyectos de interés público sino que tambien privados.

En razón de lo anterior y a objeto de resguardar la eficacia del artículo 129 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones proponemos modificar el artículo 116 de la misma ley incorporando la posibilidad de otorgar los certificados de informaciones previas cuando la urbanización del loteo se encuentre debidamente garantizada.

En consecuencia proponemos el siguiente proyecto de ley:

PROYECTO DE LEY

Artículo único: Modificase el D.F.L. N° 458, (V. y U.), de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones en el siguiente sentido:

Reemplázase el punto final del inciso séptimo del artículo 116, por una coma y agregase a continuación la siguiente oración:

“Tratándose de subdivisiones afectas y loteos con urbanización garantizada los certificados de informaciones previas que se otorguen, mantendrán su vigencia mientras no se modifiquen el plano de subdivisión, loteo o urbanización o las normas urbanísticas, legales o reglamentarias.”.