INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que 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° 10.395-14.

_____

HONORABLE SENADO:

Vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de informaros respecto del proyecto de ley de la referencia, iniciado en Moción de los Honorables Diputados señores Aldo Cornejo, Fuad Chahin, Sergio Espejo, Roberto León y Jaime Pilowsky, con urgencia calificada de “simple”.

Se hace presente que, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 127 del Reglamento de la Corporación, la Comisión discutió en general y en particular esta iniciativa de ley, por tratarse de un proyecto de artículo único, y acordó, unánimemente, proponer al señor Presidente que sea considerada del mismo modo por la Sala.

A la sesión en que se analizó esta materia concurrieron, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo: la señora Ministra, doña Paulina Saball, y sus asesores, doña Jeannette Tapia y don Enrique Rajevic. Del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones: los asesores, señora Paola Tapia y señor Raúl Barrientos, y la Secretaria Ejecutiva de SECTRA, señora Gisele Labarthe. Del Ministerio Secretaría General de la Presidencia: los asesores, señora Tamara Gargari y señor Luis Batallé. De la Asociación Chilena de Municipalidades: el Coordinador del Área Calidad de Vida, señor Miguel Moreno. De la Biblioteca del Congreso Nacional: la analista, señora Verónica de la Paz. Del Instituto Libertad y Desarrollo: el asesor legislativo, señor Sergio Morales. Asimismo, lo hicieron los siguientes asesores parlamentarios: del Senador señor Montes, don Luis Díaz, y del Senador señor Ossandón, doña María Angélica Villadangos, doña Israela Rosenblum y don José Huerta.

- - -

OBJETIVOS DEL PROYECTO

Extender la vigencia del certificado de informaciones previas, que emite la dirección de obras municipales respectiva, en el caso de lotes y loteos que cuenten con urbanización garantizada, con el fin de dar a conocer su potencial constructivo a los interesados.

- - -

ANTECEDENTES

Para el debido estudio de este proyecto de ley, se han tenido en consideración, entre otros, los siguientes:

I.- ANTECEDENTES JURÍDICOS

1) Decreto con fuerza de ley N° 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1975 -publicado en 1976-, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

2) Decreto supremo N° 47, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1992, que fija el nuevo texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

II.- ANTECEDENTES DE HECHO

La Moción que da origen a la presente iniciativa señala, en lo sustancial, que el certificado de informaciones previas (CIP) constituye un instrumento que permite acreditar las normas urbanísticas que afectan a un determinado inmueble, lo que reviste especial connotación para el mercado inmobiliario, pues informa sobre el destino, volumen y altura permitidos, así como respecto de otros antecedentes que se deben considerar a la hora de adquirir un bien raíz o evaluar el desarrollo de algún proyecto.

Los autores indican que el referido certificado se encuentra regulado en el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que dispone, en su inciso séptimo, que 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. El certificado mantendrá su validez

mientras no se modifiquen las normas urbanísticas, legales o reglamentarias pertinentes.

A su turno, el artículo 1.4.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones regula la emisión del aludido certificado, sus exigencias y contenido, el que, a modo ejemplar, debe consignar el número municipal dado al predio, línea oficial y de edificación, anchos de vías que lo limiten o afecten, ubicación del eje de la avenida, calle o pasaje y su clasificación de acuerdo con el artículo 2.3.2. de la Ordenanza, declaración de utilidad pública, requisitos de urbanización, usos de suelo, sistemas de agrupamiento, coeficiente de constructibilidad y de ocupación del suelo, alturas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines**,** ochavos y rasantes, etc.

Por su parte, los impulsores de la iniciativa explican que el inciso tercero del artículo 136, en relación con el 129 de la citada ley, faculta a las direcciones de obras municipales para autorizar las ventas y adjudicaciones de los sitios resultantes de un proceso de loteo o subdivisión antes de estar ejecutada y recibida la urbanización, siempre que se hubiere otorgado una garantía por el monto total de ésta, y el inciso final del señalado artículo 136 permite la inscripción de dichas operaciones en el Conservador de Bienes Raíces, previa acreditación de la caución mencionada, mediante un certificado que debe extender la indicada dirección.

Ahora bien, en opinión de los autores de este proyecto de ley, se hace necesario que, para la eficacia de las disposiciones recién comentadas, tanto el vendedor como el comprador conozcan el potencial constructivo del predio y para ello resulta imprescindible el CIP.

Sin embargo, exponen que la Contraloría General de la República, en su dictamen número 030891, de 2012, concluyó que el otorgamiento de los certificados de informaciones previas 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 solo se hayan garantizado conforme al artículo 129.

Aseguran que la interpretación efectuada por el Órgano Contralor resta toda eficacia al recién mencionado precepto, ya que sin tal certificado es prácticamente imposible enajenar un inmueble por no existir claridad respecto de la normativa que le es aplicable y su potencial constructivo.

Por otro lado, afirman que el razonamiento del Ente Fiscalizador se vuelve un impedimento para el desarrollo de proyectos en dichos terrenos, frenando la inversión y ejecución, no sólo de obras de interés público, sino también privado. Al efecto, citan el caso del Proyecto

Municipal de la Casa del Folklorista de Peñalolén, que no ha podido obtener su certificado por emplazarse en un predio afecto con urbanización garantizada.

En razón de lo anterior, y a objeto de resguardar la eficacia del artículo 129 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, los autores proponen 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.

- - -

DISCUSIÓN EN GENERAL Y EN PARTICULAR

El proyecto consta de un **artículo único**, que modifica el inciso séptimo del artículo 116 del decreto con fuerza de ley N° 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1975 -publicado en 1976-, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

El aludido inciso dispone que 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. El certificado mantendrá su validez mientras no se modifiquen las normas urbanísticas, legales o reglamentarias pertinentes.

El proyecto en trámite propone agregarle la siguiente oración final: “Los certificados de informaciones previas que se otorguen respecto de los lotes resultantes de subdivisiones afectas y loteos con urbanización garantizada mantendrán su vigencia mientras no se modifiquen el plano de subdivisión, loteo o urbanización, o las normas urbanísticas legales o reglamentarias.”.

Al iniciarse el estudio de esta iniciativa legal, la señora Ministra de Vivienda y Urbanismo hizo presente que ésta corresponde a una Moción de diversos Diputados que tiene por objeto solucionar un problema práctico que se ha originado con ocasión del otorgamiento del denominado “certificado de informaciones previas” o CIP, en el ámbito urbanístico.

A su vez, **la asesora de la señora Ministra, doña Jeannette Tapia,** explicó que tal instrumento se encuentra regulado en el inciso séptimo del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones -LGUC-, que señala que 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. El certificado mantendrá su validez mientras no se modifiquen las normas urbanísticas, legales o reglamentarias pertinentes.

Sostuvo que el objetivo del CIP es informar sobre las normas urbanísticas aplicables a un determinado inmueble, como por ejemplo, su línea oficial y de edificación, declaratorias de utilidad pública, uso de suelo, altura máxima, coeficiente de constructibilidad y de ocupación de suelo, etc.

En base a lo anterior, expresó que el certificado de informaciones previas -de acuerdo al artículo 116 mencionado y al 1.4.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones- permite determinar las potencialidades urbanas que tiene un terreno en particular, tomar la decisión de adquirirlo o no y, también, constituye un requisito para la obtención del permiso de edificación.

Apuntó que es sabido que el mercado inmobiliario funciona, en gran medida, a través de megaproyectos que se desarrollan por etapas, a partir de la aprobación de un loteo; al mismo tiempo, que la LGUC autoriza la venta de los lotes resultantes, previo otorgamiento de garantías por las obras de urbanización a realizar en ellos, y que, para dichos fines, las direcciones de obras municipales acostumbraban a emitir certificados de informaciones previas sobre la situación de aquéllos, siempre que contaran con la caución mencionada.

La referida asesora indicó que, sin perjuicio de lo anterior, la Contraloría General de la República ha interpretado que el certificado de la especie solo puede ser entregado una vez que la urbanización se encuentre ejecutada y recepcionada.

El Honorable Senador señor Montes consultó sobre el fundamento esgrimido por el ente fiscalizador.

La señora Jeannette Tapia contestó que dicho organismo teme que no se cumpla con las obras de urbanización originalmente previstas, concluyendo que el certificado de informaciones previas solo se puede otorgar cuando aquéllas se encuentren recepcionadas.

En opinión de la asesora, es imposible que lo anterior opere en la práctica, puesto que cuando se trata de proyectos de gran envergadura la urbanización se ejecuta, normalmente, a medida que se van vendiendo los lotes, es decir, cuando se cuenta con el dinero necesario para poder concretarla. Al mismo tiempo, acotó que se da la paradoja de que la LGUC permite construir en un lote una vez garantizada la urbanización,

pero actualmente no es posible emitir el CIP, así como tampoco solicitar el permiso de edificación.

Por lo expuesto, la iniciativa pretende que las direcciones de obras municipales deban emitir el certificado de informaciones previas cuando la urbanización haya sido garantizada. Al respecto, manifestó que estamos ante una situación que ha paralizado varios proyectos importantes, públicos y privados, y, por tanto, requiere de una solución urgente.

El Honorable Senador señor Tuma consultó si los lotes resultantes de un loteo tendrán el mismo destino del que les dio origen.

La señora Jeannette Tapia respondió afirmativamente, pero anotó que es el plano del loteo, confeccionado por el arquitecto, el que detalla el uso específico de cada lote resultante.

El Honorable Senador señor Ossandón consideró que la iniciativa es importante para la certeza de los desarrolladores inmobiliarios, ya que les otorga seguridad de lo que se puede hacer o no. Además, connotó que la realidad es que esta modificación no constituye un cambio de fondo a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sino que una adecuación a las necesidades del rubro.

El Honorable Senador señor Montes concordó con la Moción, sin embargo señaló que es importante que exista claridad respecto del contenido del certificado de informaciones previas, ya que, en su opinión, lógicamente la certeza que otorga incrementará los precios de los terrenos en el mercado.

El señor Enrique Rajevic, asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, explicó que el artículo 1.4.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones detalla el contenido que debe consignar el certificado de la especie, correspondiendo, además, a uno de los formularios tipo confeccionados por la División de Desarrollo Urbano.

Resaltó que el CIP es una fotografía de un terreno determinado en cuanto a lo que le atañe en el instrumento de planificación urbana, respecto del cual, eventualmente y con posterioridad, se solicitará el permiso de edificación.

Así también, informó que ha sucedido que el certificado y el permiso determinen cosas distintas, y la Corte Suprema, en ciertas ocasiones, ha interpretado que tal certificado generaría derechos adquiridos para el solicitante. Ante la hipótesis descrita, consideró que correspondería que la municipalidad indemnice los perjuicios ocasionados

por el error en que incurrió, porque los permisos deben ajustarse a lo establecido en el plan regulador, aun cuando el CIP diga algo diferente.

El Honorable Senador señor Ossandón señaló que es imposible pretender que una ley prevenga los eventuales errores en que puedan incurrir los funcionarios municipales. Por otra parte, reiteró que este proyecto de ley es urgente, ya que en el rubro inmobiliario las inversiones están estancadas, por lo que es positivo darle un estímulo de certidumbre.

El Honorable Senador señor Montes insistió en que resulta trascendental que el certificado de informaciones previas sea muy completo, también en cuanto al entorno del terreno, porque sabe de casos en que las obras de urbanización nunca llegan a ejecutarse, aún cuando ya se han incorporado al plan regulador, lo que podría alterar las condiciones de los proyectos aledaños, como ocurre en la intersección de calle Santa Julia con Avenida La Florida, en la comuna del mismo nombre, en que la Congregación del Verbo Divino habría entregado el dinero a la municipalidad para realizar la urbanización hace más de siete años y no se ha concretado.

El Honorable Senador señor Ossandón acotó que el certificado no da la información de la que habla Su Señoría. Además, connotó que lo ideal es que los titulares de los proyectos ejecuten la urbanización y no el municipio, lo cual dependerá de la capacidad negociadora de este último.

El Honorable Senador señor Moreira afirmó que de lo expuesto por el Ejecutivo entiende que la modificación a la LGUC que se discute solo intenta llenar un vacío para evitar interpretaciones disímiles en materia urbanística.

El Honorable Senador señor Tuma quiso saber las razones de la Contraloría General de la República para haber emitido un dictamen contrario a la interpretación del MINVU.

El señor Enrique Rajevic informó que aquel ente, a partir del inciso séptimo del artículo 116, interpreta que las únicas razones por las cuales perdería validez el certificado de informaciones previas son cambios en el plan regulador, en la LGUC o en su Ordenanza General; entonces, de emitirse un CIP respecto de un loteo aprobado, pero cuya urbanización no ha sido recepcionada, podría suceder que el titular del proyecto hiciere una modificación en el mismo que conlleve la alteración de las necesidades urbanísticas originalmente fijadas, por lo que se transgrediría la premisa antes consignada, perdiendo validez el CIP, en los hechos, por un acto unilateral del propietario. Por lo anterior, la iniciativa legal pretende establecer que el certificado de informaciones previas otorgado

también la pierda cuando se modifique el plano de subdivisión, loteo o urbanización.

El Honorable Senador señor Tuma consultó si en el primer trámite constitucional de la iniciativa de ley en debate se recibió a gremios relacionados con el sector inmobiliario, a lo que **la señora Jeannette Tapia** respondió que ante la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputados, opinó favorablemente la Cámara Chilena de la Construcción.

- Puesto en votación el proyecto, en general y en particular, fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Montes, Moreira, Ossandón y Tuma, en los mismos términos en que lo hizo la Honorable Cámara de Diputados.

- - -

TEXTO DEL PROYECTO

A continuación, se transcribe literalmente el texto del proyecto despachado por la Honorable Cámara de Diputados, y que vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo os propone aprobar en general y en particular:

PROYECTO DE LEY:

“Artículo único.- Agrégase en el artículo 116, inciso séptimo, del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones, a continuación del punto final, que pasa a ser seguido, la siguiente oración: “Los certificados de informaciones previas que se otorguen respecto de los lotes resultantes de subdivisiones afectas y loteos con urbanización garantizada mantendrán su vigencia mientras no se modifiquen el plano de subdivisión, loteo o urbanización, o las normas urbanísticas legales o reglamentarias.”.”.

- - -

Acordado en sesión celebrada el día 22 de marzo de 2016, con asistencia de los Honorables Senadores señores Eugenio Tuma Zedán (Presidente), Carlos Montes Cisternas, Iván Moreira Barros y Manuel José Ossandón Irarrázabal.

Sala de la Comisión, a 24 de marzo de 2016.

Jorge Jenschke Smith
Secretario de la Comisión

RESUMEN EJECUTIVO

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que 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° 10.395-14).

I. **OBJETIVOS DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN:** extender la vigencia del certificado de informaciones previas, que emite la dirección de obras municipales respectiva, en el caso de lotes y loteos que cuenten con urbanización garantizada, con el fin de dar a conocer su potencial constructivo a los interesados.

II. **ACUERDOS:** aprobado en general y en particular (4x0).

III. **ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN:** consta de un artículo único.

IV. **NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL:** no hay.

V. **URGENCIA:** “simple”.

VI. **ORIGEN E INICIATIVA:** Cámara de Diputados. Moción de los Honorables Diputados señores Aldo Cornejo, Fuad Chahin, Sergio Espejo, Roberto León y Jaime Pilowsky.

VII. **TRÁMITE CONSTITUCIONAL:** segundo.

VIII. **APROBACIÓN POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS:** 105 votos a favor y 2 en contra.

IX. **INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO:** 16 de marzo de 2016.

X. **TRÁMITE REGLAMENTARIO:** primer informe, en general y en particular.

XI. **LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA**: 1) decreto con fuerza de ley N° 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1975 -publicado en 1976-, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y 2) decreto supremo N° 47, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1992, que fija el nuevo texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Valparaíso, 24 de marzo
de 2016.

Jorge Jenschke Smith

Secretario de la Comisión

- - -