



Gonzalo Bustos
Abogado
Coordinación de Estudios Legales CChC

OPORTUNIDAD EN QUE SE DEBE OTORGAR UN CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS DE PREDIOS AFECTOS A UTILIDAD PÚBLICA

En esta edición de “En Concreto” creemos importante comentar una reciente circular de la División de Desarrollo Urbano del MINVU, que imparte instrucciones para la aplicación del artículo 1.4.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), en lo referido a la pertinencia de otorgar un Certificado de Informaciones Previas (CIP), cuando se trata de un predio resultante de un loteo o de una división afecta a utilidad pública, cuyas obras de urbanización aún no cuentan con recepción definitiva total o parcial, a la luz de lo expresado por la Contraloría General de la República en el Dictamen N° 30.891 de fecha 28 de mayo de 2012, sobre dicha materia.

Sobre el particular, la Circular N° 258, de 22 de marzo de 2013, en primer término señala cuál es el marco regulatorio aplicable a la materia. En particular, se refiere al artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), que en su inciso séptimo, 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.” y añade que “El certificado mantendrá su validez mientras no se modifiquen las normas urbanísticas, legales o reglamentarias pertinentes.”

Por su parte, el artículo 1.4.4 de la OGUC establece los plazos y las consideraciones que el Director de Obras Municipales debe tener en cuenta al momento de emitir el Certificado de Informaciones Previas, dentro de las cuales detalla el contenido del mismo.

De este artículo, la Contraloría General de la República destaca en su jurisprudencia que “dicho certificado identificará la zona o subzona en que se emplaza el predio a que se refiere y proporcionará, entre otros y según corresponda, los antecedentes complementarios relativos a su número municipal; línea oficial, línea de edificación, anchos de vías que lo limiten o afecten, ubicación del eje de la avenida, calle o pasaje y su clasificación; declaración de utilidad pública derivada del Instrumento de Planificación Territorial que lo grave; indicación de los requisitos de urbanización, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 65 de la LGUC; y, normas urbanísticas que le resulten aplicables.”

Asimismo, el referido Dictamen indica que, en lo que interesa, el artículo 135 de la LGUC establece que, terminados los trabajos en que consiste la urbanización, el propietario y el arquitecto solicitarán su recepción, y que cuando la DOM acuerde la recepción indicada, se considerarán, por este solo hecho incorporadas al dominio nacional de uso público, todas las calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general, contemplados como tales en el proyecto, y al dominio municipal, los terrenos cedidos para localizar equipamientos.

Con respecto a la oportunidad en que re-

sulta procedente emitir un Certificado de Informaciones Previas, respecto de un predio que forma parte de un loteo, el Dictamen de la Contraloría señala, en su parte conclusiva, que “es necesario tener presente que dicho documento debe dar cuenta de manera cierta de los antecedentes a que se refiere el citado artículo 1.4.4 de la OGUC, entre éstos, de las avenidas, calles y pasajes que limitan y afectan al predio de que se trate, así como de las normas urbanísticas del respectivo plan regulador que de ello derivan tales como rasantas y antejardines.

En este contexto, es dable concluir que el otorgamiento de dicho documento supone que con anterioridad se hubiere efectuado la recepción definitiva de las obras de urbanización del loteo, ya que a partir de esa actuación las respectivas vías se incorporan al dominio nacional de uso público, y que con ocasión de aquélla se entenderá aprobado el plano y pasará automáticamente a ser parte del plan regulador de la comuna, en conformidad a lo previsto en los artículos 2.2.9 de la OGUC, y 69 y 135 de la LGUC.

Conforme a lo anterior, cabe concluir que no resulta pertinente que el Director de Obras Municipales emita un Certificado de Informaciones Previas para un predio resultante de un loteo o de una división afecta a utilidad pública por el instrumento de planificación territorial, en tanto no haya emitido el certificado de recepción definitiva de las obras de urbanización respectivas, aun cuando se cuente con un certificado de urbanización generalizada. En mérito de lo anterior, la Circular N° 258 deja sin efecto la Circular Ord.N° 0463 de fecha 13 de julio de 2009, DDU-Específica N° 25/2009, que instrúa respecto de la misma materia, por cuanto las consideraciones expuestas, además de desarrollar sus contenidos, amplían su aplicación.