



Contraloría General de la República

División de Coordinación e Información Jurídica

Dictamen	030891N12				
Estado	Reactivado	Nuevo	NO	Carácter	NNN
NumDict	30891	Fecha emisión	28-05-2012		
Orígenes	DIR				

Referencias

[163407/2012](#)

Decretos y/o Resoluciones

-

Abogados

[pcv edf](#)

Destinatarios

[Ministro de Vivienda y Urbanismo](#)

Texto

Sobre la juridicidad de la circular N° 463/2009 de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Acción

Fuentes Legales

dfl 458/75 vivie art/116 inc/7, dfl 458/75 vivie art/4, dto 47/92 vivie art/1/4/4, dfl 458/75 vivie art/65, dto 47/92 vivie art/1/1/2, dfl 458/75 vivie art/135, dfl 458/75 vivie art/69, dto 47/92 vivie art/2/2/9

Descriptor

[certificado informaciones previas, loteos, recepción, mun, obras urbanización](#)

Texto completo

N° 30.891 Fecha: 28-V-2012

Mediante la presentación de la referencia, doña Verónica Amaral Pineda solicita un pronunciamiento acerca de la juridicidad de la Circular N° 463, de 2009, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (DDU Específica N° 25, de 2009), a través de la cual, en relación con el otorgamiento de Certificados de Informaciones Previas (CIP) respecto de predios que forman parte de un loteo, concluye, por las razones que en la misma se consignan,

que “no es posible emitir un Certificado de Informaciones Previas para un predio que no ha sido recibido, vale decir, mientras el Director de Obras Municipales no haya certificado que se han ejecutado o garantizado las obras de urbanización correspondientes”.

Expone la recurrente, en lo sustancial, que los CIP tienen por objeto informar las normas urbanísticas aplicables a un predio y constituyen un antecedente necesario para la aprobación de anteproyectos y para la solicitud de permisos de edificación, razón por la cual las referidas unidades municipales se encuentran en el imperativo legal de otorgarlos, conforme dispone el artículo 116, inciso séptimo, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), aprobada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, de la aludida Cartera Ministerial.

En ese contexto, agrega, la antedicha circular -así como los diversos pronunciamientos que conforme a ella han emitido las reparticiones que singulariza-, al restringir el otorgamiento de tales certificados en los términos que indica, no se ajusta a derecho, toda vez que los predios nacen a la vida jurídica una vez aprobado el loteo que les da origen, momento a partir del cual, a su juicio, es posible que la respectiva Dirección de Obras Municipales emita el correspondiente CIP, sin necesidad de que se encuentren ejecutadas o garantizadas las obras de urbanización.

En diverso orden de ideas, reclama que la mencionada División de Desarrollo Urbano se habría pronunciado en relación con los CIP a través de oficios dirigidos a personas determinadas y emitidos sin la debida publicidad, infringiendo lo dispuesto en el artículo 4° de la LGUC, según el cual las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de dicha ley y de su Ordenanza General deben ser impartidas por esa División mediante circulares, las que se mantendrán a disposición de cualquier interesado.

Requerido su informe, la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo ratifica el criterio contenido en la circular impugnada, manifestando, asimismo, que el CIP fija las condiciones jurídicas aplicables a un predio determinado, otorgando derechos adquiridos en base a las normas que le sean aplicables, mientras éstas no cambien.

En cuanto a las supuestas infracciones al artículo 4° de la LGUC en que habría incurrido la División de Desarrollo Urbano, señala que los oficios individualizados por la recurrente habrían sido emitidos con ocasión de las presentaciones efectuadas por particulares en

ejercicio de su derecho de petición y que, por tanto, no se enmarcarían en las instrucciones a que se refiere el citado precepto legal.

Sobre el particular resulta menester anotar, en primer término, que el artículo 116, inciso séptimo, de la LGUC 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”. Añade, que “El certificado mantendrá su validez mientras no se modifiquen las normas urbanísticas, legales o reglamentarias pertinentes”.

Cabe considerar, además, que según prescribe, en lo que interesa, el artículo 1.4.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) -aprobada por el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo-, 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.

Acorde con lo expuesto, el CIP constituye un documento a través del cual la Dirección de Obras Municipales da cuenta de las normas urbanísticas del instrumento de planificación territorial aplicables a un predio según la zona o subzona en que se encuentre ubicado, así como de otros antecedentes relevantes derivados de tal circunstancia. En ese contexto, y a diferencia de lo manifestado por la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo en su informe, cabe precisar que dichos certificados no fijan las condiciones jurídicas aplicables al predio, las que, conforme a lo señalado, son establecidas por el respectivo plan regulador, ni otorgan derechos adquiridos a sus propietarios.

Puntualizado lo anterior, es necesario tener presente que el artículo 65 de la LGUC previene que el proceso de subdivisión y urbanización del suelo comprende, entre otros casos, los “Loteos de terrenos, condicionados a la ejecución de obras de urbanización, incluyendo

como tales la apertura de calles y formación de nuevos barrios o poblaciones”, y que, a su turno, el artículo 1.1.2. de la OGUC define “Loteo de terrenos” como el “proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización”, y “Predio” como la “denominación genérica para referirse a sitios, lotes, macrolotes, terrenos, parcelas, fundos, y similares, de dominio público o privado, excluidos los bienes nacionales de uso público”.

Asimismo, que según indica, en lo que interesa, el artículo 135 del mismo texto legal, terminados los trabajos en que consiste la urbanización, el propietario y el arquitecto solicitarán su recepción, y que cuando la Dirección de Obras Municipales 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.

Por último, que el artículo 69 de la LGUC previene que “Todo plano aprobado de subdivisión, loteo o urbanización pasará automáticamente a ser parte del Plan Regulador de la Comuna” y que, por su parte, el artículo 2.2.9. de la OGUC señala, en lo que interesa, que las superficies destinadas a pasajes, calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general, consultadas como tales en los proyectos de loteo, pasarán a ser parte del Plan Regulador Comunal al cursarse la recepción definitiva de las obras de urbanización, momento en el cual se entenderá aprobado el plano respectivo para efectos de lo indicado en el antedicho artículo 69.

Ahora bien, frente a la problemática planteada, consistente en determinar la oportunidad en que resulta procedente emitir un CIP respecto de un predio que forma parte de un loteo, 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 rasantes y antejardines.

En ese 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,

comoquiera 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.

En el mismo orden de ideas, conviene apuntar que lo afirmado por la recurrente importaría supeditar la validez de los CIP no solo a la vigencia de las normas urbanísticas, legales o reglamentarias pertinentes, sino, también, a las eventuales modificaciones de que podría ser objeto el proyecto de loteo, previo a su recepción, apartándose así de lo establecido en el antes referido artículo 116 de la LGUC.

En mérito de lo expuesto, se ha estimado del caso no acoger la reclamación formulada en este punto.

Sin desmedro de lo expresado, y atendida la falta de precisión advertida en la citada circular al referirse a los casos en que tendría lugar la recepción de un loteo, procede que la mencionada División de Desarrollo Urbano adopte las medidas tendientes a adecuarla en los términos precedentemente expuestos.

Por otra parte, en lo concerniente al segundo aspecto alegado por la recurrente, relativo a la emisión de instrucciones a través de oficios de la aludida División dirigidos a personas determinadas y carentes de la debida publicidad, cumple esta Sede de Control con puntualizar que el artículo 4° de la LGUC dispone, en lo que interesa, que “Al Ministerio de Vivienda y Urbanismo corresponderá, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta Ley y su Ordenanza General, mediante circulares, las que se mantendrán a disposición de cualquier interesado”.

En seguida, que de los términos de dicho precepto aparece que la facultad en comento no se refiere sino al ejercicio de una potestad de carácter interpretativo con que el ordenamiento que regula la materia ha dotado a la indicada Secretaría de Estado, con la finalidad de que sea esa Cartera, a través de su División de Desarrollo Urbano, la que por medio de documentos puestos a disposición de cualquier interesado, pueda establecer la forma en que debe entenderse y darse cumplimiento a esa preceptiva.

En ese contexto, y considerando que del examen de las actuaciones

de la señalada División, se aprecia que algunas de éstas han tenido por objeto precisar el sentido y alcance de la DDU Específica N° 25, de 2009, extendiéndola a situaciones no previstas por ella, corresponde que esa Secretaría de Estado arbitre las medidas tendientes a que el ejercicio de la referida potestad de interpretación se ajuste a lo previsto en el citado artículo 4° de la LGUC.

Ramiro Mendoza Zúñiga
 Contralor General de la República

Glosario			
Dictamen	Código que identifica al documento jurídico.	Nuevo	Indica si el documento es nuevo o no.
Estado	Indica el estados del dictamen: Guión (si no ha habido pronunciamiento posterior) Reactivado (si ha sido aplicado o confirmado) Alterado (si ha sido aclarado, complementado, reconsiderado o reconsiderado parcialmente)	NumDict	Indica el número con que se identifica el dictamen.
Caracter	Contiene el carácter de la disposición legal o reglamentaria (NNN: sin connotación especial, BIS: de igual numeración, RES: reservado)	Fecha emisión	Indica la fecha de emisión del dictamen.
Origen	Corresponde a la sigla de la o las Divisiones de la Contraloría emisora del dictamen.	Abogados	Indica las iniciales del abogado informante.
Destinatarios	Nombre de la persona o autoridad a la que se dirige el documento.	Texto	Contiene un extracto del dictamen.
Fuentes legales	Contiene las disposiciones legales y reglamentarias asociadas con el dictamen.	Descriptores	Términos relevantes y siglas de organismos pertinentes.
Acción	Indica todas las acciones que el dictamen ejerce sobre otros anteriores.	Texto completo	Contiene el texto completo del dictamen.