

19 de Octubre del 2020.

**(INFORME ACTUALIZACIÓN INMOBILIARIA N° 3.577)**

**DICTACIÓN CIRCULAR DDU 442 – FUSIÓN DE  
TERRENOS PARA OBTENER UN PON – DISEÑO DE  
PROYECTOS POR PASAJES – TRANSPARENCIA  
MERCADO DEL SUELO POR AMPLIACIÓN DEL LIMITE  
URBANO.**

---

Estimados amigos:

**I. DEL CONTEXTO DE LA NUEVA CIRCULAR DDU N° 442 DEL 13 DE OCTUBRE DEL 2020.**

La nueva circular, publicada el pasado viernes 16 de Octubre, fechada el día 13 del mismo mes en curso, nace de la exigencia de la Contraloría General de la República, la cual a través de 3 dictámenes (todos de fecha 26 y 27 de Septiembre del 2019), iniciados a su vez por requerimientos de la Fundación Defendamos la Ciudad, corregir una serie de DDU dictadas desde el año 2018 en adelante.

La Contraloría General, en fundados y muy detallados dictámenes, dispuso en septiembre del 2019 un plazo de 15 días a la DDU para rectificar conforme a derecho, la interpretación de distintas normas, lo que viene hacer en una nueva DDU de dos páginas,

reiterando así principios administrativos jurisprudenciales muy asentados ya en nuestra legislación.

## II. DE LA FUSIÓN DE TERRENOS, Y TEMAS RELACIONADOS CON RECTIFICAR DESLINDES, SUPERFICIES, PERMISOS DE OBRA Y RECEPCIONES, ETC.

1. El dictamen que motiva la nueva Circular DDU 442, es mucho más completo, exhaustivo y pedagógico que la Circular en comento, pero además trata temas del diario acontecer de los arquitectos y gerentes de proyectos, que la circular DDU no menciona en absoluto.

La Circular DDU 442 señala que se efectúan dos modificaciones a la Circular 407 en consideración al dictamen N° 25.690 de la Contraloría General de la República (y lo hace en 2 brevísimos párrafos):

- a. Se modifica el párrafo sexto del numeral 5 de la Circular DDU 207, en cuanto ahora indica que la fusión de un terreno y el permiso de obras son dos gestiones distintas, en actos y resoluciones separadas.
- b. Se modifica el párrafo octavo del numeral 5 de la Circular DDU 207, recalca que los actos administrativos por regla general no tienen efecto retroactivo, salvo los casos en que especialmente así se determinen, luego de una fiscalización.

**2. Los distintos mundos, universos, temas omitidos en la DDU 442, y que guardan relación con la gestión de proyectos inmobiliarios y de diseño de arquitectura que si son enunciados a modo de recordatorio en el Dictamen N° 25.690 de fecha 27 de septiembre del 2019, de la Contraloría General de la República, que ordena a la DDU modificar su circular 207, son los siguientes ( temas todos, que en general existe unanimidad en los Tribunales Superiores de Justicia y la misma Contraloría):**

a. Al momento de ingreso de una solicitud de permiso de obra nueva, a ese proyecto lo va a regular las normas vigentes “al ingreso” y no a la aprobación del permiso, por mandato del art. 1.1.3. de la OGUyC. Hago hincapié, con los antecedentes que se ingresan, ejemplos, forma geométrica del terreno donde se proyecta el futuro edificio, y sus medidas de deslindes y superficie. Cambios posteriores al día del ingreso, que alteran la forma geométrica del terreno, medidas de deslindes y superficie INVALIDAN el permiso que se logre,

b. Es una infracción, que implica la invalidación del permiso, efectuar obras en un terreno que vario la forma geométrica o sus medidas, pues esa forma geométrica “ampliada” no tiene permiso, art. 1.3.2. de la OGUyC.

c. Conforme al inciso 2 del art. 3.1.3. de la OGUyC, teniendo aprobado un ante proyecto, lo UNICO que pude variar en cuanto al terreno, es la FUSION de los lotes comprendidos en el proyecto.

No lo dice éste dictamen, pero conforme a la Circular DDU 385 y a una decena de otros dictámenes y a jurisprudencia emana de la misma DDU y los Seremi del país, cuando no hay armonía entre la topografía del terreno y los títulos de dominio inscritos, priman los títulos de dominio ( para la compraventa, para el reglamento de copropiedad y los planos de copropiedad), pero en uso del derecho contenido en el art. 1.4.8. de la OGUyC se utiliza la topografía para el permiso de obra o una modificación al PON y la recepción municipal, van ambas realidades entonces por carriles distintos, pues .... No se deben modificar los deslindes o geometría del terreno luego del ingreso del ante proyecto o del permiso, pues ya sería otro permiso de obra que invalida al primero.

### III. DISEÑO DE PROYECTOS QUE CONSIDEREN ACCESO POR PAJASES.

Los accesos a edificaciones por PASAJES, se han ido restringiendo exclusivamente a viviendas unifamiliares, tal como lo dispone el art. 2.3.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

La DDU 409 de fecha 6 de Agosto del 2018, vino a extender vía interpretación el sentido del art. 2.3.3. de la OGUyC, sosteniendo - ahora -que las edificaciones municipales a las cuales se accedía, por medio de pasajes que eran resultantes del art. 70 inc. 1 de la LGUyC ( frutos de una urbanización), fuesen los únicos edificios que podían tener estos accesos junto a las viviendas unifamiliares, por medio de un pasaje.

Contra tal interpretación, la Fundación Defendamos la ciudad recurrió a la Contraloría, entidad pública que a través de su dictamen N° 25.581 de fecha 26 de septiembre del 2019 dispuso que la DDU debía rectificar tal interpretación que se aleja del texto expreso del art. 2.3.3. de la OGUyC, y la DDU a través de la nueva circular que hoy informamos ( la 442), simplemente la ha derogado en su totalidad a la circular DDU N° 409.

**La consecuencia práctica de la nueva DDU para el diseño de proyectos, es la siguiente: En el último lustro, han sostenido con uniformidad tanto la Corte Suprema, las Cortes de Apelaciones y la Contraloría General de la República, que una vialidad para ser considerada a lo menos calle, debe estar reconocida por el Instrumento de Planificación Territorial o ser Bien Nacional de Uso Público según lo dispone el art. 70 inciso primero de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, siempre y cuando además está ejecutada o se ejecute en su proyección: cualquier otra situación de la vialidad, hace que no sea considerada ... calle. De modo que la revisión de la calificación de la vialidad no basta que figure en el CIP, debe contrastarse en el Instrumento de Planificación Territorial respectivo, y verificar la materialización de esa vía. Un error en el CIP, calificando como calle lo que no es, provoca vicios que luego permiten la invalidación del CIP y del respectivo Permiso de Obra Nueva; así como diseñar los ingresos a través de pasajes salvo para UNA vivienda unifamiliar.**

#### IV. PLAZO DE ACTUALIZACION DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION TERRITORIAL.

La DDU a través de varias circulares, las Nros 405, 410 y 411 interpretó la Ley de Transparencia del Mercado de Suelo e Incremento de valor por ampliación del Límite Urbano. Especialmente, la DDU sostuvo que los instrumentos de planificación territorial se actualizarían cada 10 años contados desde que el “Reglamento respectivo estuviese dictado” (en la OGUy). La Contraloría por medio del Dictamen N° 25.681 del 27 de septiembre del 2019, acogiendo una petición de la Fundación Defendamos la Ciudad, pide a la DDU modificar tal interpretación (DDU 411 numeral 3), pues no todas las leyes requieren reglamentos, y por ende asienta la interpretación que los instrumentos de planificación si deben actualizarse cada 10 años desde su dictación anterior, se haya o no reglamentado respecto a este punto.

**La consecuencia práctica de la nueva DDU, es que ha quedado establecido el sentido de la ley, ésta es, que sin importar las causas, no pueden dejar de actualizarse los instrumentos de planificación cada 10 años, de modo que los proyectos diseñados en Etapas, o urbanizaciones, loteos, deben considerar tal variable para aquella parte del terreno que no se logre contar con el correspondiente permiso de obra.**

Reciban mis saludos cordiales,



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