

29 de Octubre del 2020.

(INFORME ACTUALIZACIÓN INMOBILIARIA N° 3.578)

DECRETACIÓN CIRCULAR DDU 443 – MOMENTO EN EL CUAL DEBE CONTARSE CON RESOLUCIÓN DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL O PERTINENCIA AMBIENTAL, EN UN PROYECTO INMOBILIARIO.

Estimados amigos Ingenieros, Arquitectos y Gerentes de Proyectos:

I. DEL CONTEXTO DE LA NUEVA CIRCULAR DDU N° 443 DEL 21 DE OCTUBRE DEL 2020.

La nueva circular, publicada el día lunes 26 de Octubre, fechada el día 21 del mismo mes en curso, nace de las continuas consultas que recibe el Minvu, en un tema altamente litigioso a lo largo del país.

No se han dictado leyes, decretos o emitido dictámenes nuevos que impliquen un cambio de interpretación o de modificaciones legales, simplemente la nueva Circular DDU 443 es un recordatorio de normas que ya llevan más de 30 años de aplicación, pero que son omitidas en casos que luego resultan muy conocidos por la opinión pública frente a reclamaciones de ONG, Corporaciones, Juntas de Vecinos, etc.

Mes a mes, se conocen casos a través de la prensa, de proyectos de construcción de obras civiles, de infraestructura o proyectos inmobiliarios, que por desconocer estos aspectos mínimos de diseño de proyectos y de gestión, terminan siendo invalidados.

II. EXPLICACIÓN DE “CUANDO ES EL MOMENTO Y QUÉ ES LO QUE DEBE PEDIRSE AL SISTEMA DE CALIFICACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL”, SEGÚN LAS CARACTERÍSTICAS PROPIAS DE CADA PROYECTO (MAS QUE REGLAS LEGALES, CRITERIOS DE SENTIDO COMUN).

1. Conforme a las normas que se individualizan en el Apartado “III” siguiente, la regla de oro es: Antes de comenzar la ejecución de un proyecto de construcción, se debe contar con la resolución de calificación ambiental (RCA) o la respuesta que no es necesario (pertinencia) someterse a la evaluación de impacto ambiental por las características del proyecto.

El riesgo de no contar con tal RCA o que no es pertinente, es que de haber una denuncia a la Contraloría o a los Tribunales de Justicia, es que a la postre se disponga la demolición de todo lo construido sin haberse contado con la autorización ambiental. Hago presente, que la Corte Suprema de Chile sostiene mayoritariamente como sanción, la invalidación del permiso de obra nueva por haberse ejecutado un permiso sin contar antes de la ejecución, con la aprobación o no pertinencia.

La Contraloría y el Minvu, en este punto han mantenido una interpretación menos extensa, sancionando que no implica la invalidación del permiso de obra nueva, sólo la demolición de lo construido sin tenerse la autorización ambiental.

Conclusión: el punto de no retorno es el inicio de la ejecución del proyecto.

2. Gestiones que se entienden por inicio de ejecución del proyecto. Una cualquiera de las siguientes labores: instalación de faenas, grúas, excavaciones, mejoras de suelo, caminos interiores, etc.

La demolición, no es inicio de proyecto, pues requiere un permiso distinto al permiso de obras.

3. ¿Con cuanto tiempo de anticipación es conveniente, antes de obtener el permiso de obra nueva, contar con la respectiva RCA o la declaración de no pertinencia?: más de 3 años de anticipación es riesgoso, pues las condiciones varían muchos y más los criterios de resolución de los conflictos.

Se conocen de casos con aprobaciones o pertinencias anteriores al Permiso de Obra Nueva cercanas a los 10 años, pero ese largo plazo es muy riesgoso por tres motivos:

a. Con la ley de Aporte al Espacio Público, se fijó en 10 años la vigencia de los instrumentos de planificación territorial. Sostener que una RCA o una declaración que no es pertinente, puedan durar casi esos plazos, es riesgoso y atenta a una sana interpretación del sentido de la ley.

b. Tres años es el plazo legal de caducidad de los permisos de obras nuevas, plazo que bien se puede asimilar para la vigencia de una RCA o una declaratoria de no pertinencia.

c. Cambios substantivos en la Ley General de Urbanismo y Construcción, su OGUyC, o en Instrumentos de planificación territorial en períodos posteriores a la aprobación de la RCA o de la declaración de no pertinencia y que esté muy distanciada de la obtención del PON, da argumentos a los reclamantes para sostener que tal RCA está en contra del proyecto que fue luego aprobado. Lo ideal es tramitar en conjunto el ante proyecto o pocos meses antes de ingresar el PON, la respectiva RCA o la no pertinencia.

4. Que artículos de leyes leer saber si mi proyecto debe someterse a la RCA o declaratoria de no pertinencia: a. Arts. 2, 3, 5 26 y 64 del Reglamento DS 40 de la Ley 19.300; Arts. 10 y 25 bis ambos de Ley 19.300,

Con sólo estas normas, basta para entender un mínimo de lo que estamos acá comentando.

5. Aplicación del sentido común: Si la construcción se ubica en un sector de la comuna altamente litigioso en contra de los proyectos, o hay áreas verdes privadas o públicas, o se está cercano o en la misma manzana de algún inmueble de conservación histórica, o en una comuna declarada como “saturada”, lo más seguro es pedir al menos una declaración de no pertinencia.

Destaco acá que el criterio de la Corte Suprema, extiende el sentido de la ley mucho más allá de lo que hace la Contraloría General y el Minvu, y es la Suprema el principal tribunal en el país y debemos estar a su criterio para evitarnos sorpresa. La Superintendencia de Medio Ambiente, habitualmente sostiene una interpretación en su rol de fiscalización, muy similar a la Contraloría General de la República.

III. INDIVIDUALIZACIÓN DEL MÍNIMO DE NORMAS LEGALES QUE DEBEN SER CONOCIDAS POR LOS ARQUITECTOS E INGENIEROS EN LA ELABORACION Y GESTIÓN DE UN PROYECTO DE CONSTRUCCION.

El siguiente “breve listado”, permite a un arquitecto o ingeniero manejarse con los conceptos básicos que nuestra legislación por un lado, y el Estado a través de sus entes especializados por otro lado, han ido dictando y aplicando en los últimos 30 años en la materia acá informada.

- Ley Orgánica Constitucional del Medio Ambiente N° 19.300, arts. 8 y 25 bis.
- Reglamento de la Ley de Medio Ambiente (contenido en el Decreto Supremo 40), arts. 26 y 64.
- Circular DDU Generales 156, 230, 237, 387 y 443.

- Ley General de Urbanismo y Construcción, art. 60 inciso segundo en especial.
- Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, art. 1.4.2. en su inciso primero.
- Dictámenes de la Contraloría General de la República: N°s 31.251 del 2010, 40.638 de 1997, 65.848 del 2012, 57.269 del 2013.

Reciban todos mis saludos cordiales,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rodrigo Andreucci Aguilera', with a long horizontal flourish extending to the left.

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