

- respuesta emanada mediante Ord. N°6116/2016 de fecha 26.12.2016 de la SEREMI MINVU y se indica que no existen diligencias pendientes.
- Escrito de Cencosud presentado con fecha 11.01.2017 a la Iltrma. Corte de Apelaciones dando cuenta del desacato por parte del SEREMI MINVU por haber emitido el Ord. N°6116/2016 de fecha 26.12.2016 que contraviene en forma directa el Fallo dictado con fecha 16.04.2016 en causa Rol 105.355-2016 y se solicita dejar sin efecto el Ord. N°6616/2016 de fecha 26.12.2016 de la SEREMI MINVU.
- La Carta de CENCOSUD de fecha 11.01.2017, en la cual solicita a la DOM proceda a dar inmediato cumplimiento a la Res. Exenta N°2945/2015 de fecha 13.11.2015 de la SEREMI, dictando el acto invalidatorio de la Res. DOM N°254/2015 de fecha 22.05.2015 y remite copia del escrito de denuncia de desacato contra el SEREMI MINVU presentado a la Corte de Apelaciones con fecha 11.01.2017.
- La Carta de CENCOSUD de fecha 11.01.2017 a la DOM, mediante la cual interpone Recurso de Reposición en contra de Ord. DOM N°1936/2016 dirigido a la SEREMI MINVU de fecha 16.12.2016 y solicita dejarlo sin efecto.
- La Res. DOM N°34/2017 de fecha 19.01.2017 mediante la cual se rechaza Recurso de Reposición interpuesto por CENCOSUD en contra de Ord. DOM N°1936/2016 de fecha 16.12.2016.
- La Res. DOM N°36/2017 de fecha 19.01.2017, mediante la cual se invalida la Res. DOM N°254/2015 de fecha 22.05.2015, que en su considerando n°29 indica:  
"Que, habida cuenta de lo anterior, sólo corresponde pronunciarse respecto de la invalidación de la Resolución DOM N°254, de 22 de mayo de 2015, sin perjuicio de que aquello no altera la facultad que compete a la administración activa en orden a constatar la caducidad del PE 121/2000 mediante otro acto administrativo en concordancia con lo instruido por Resolución Exenta N°2945 de 13 de noviembre de 2015 de la SEREMI MINVU".
- La Res. DOM N°37/2017 de fecha 19.01.2017, la cual constata la caducidad del Permiso de Edificación N°121/2000, e indica en el considerando N°23:  
*"Que, mediante Resolución DOM N°36, de 19 de enero de 2017, esta Directora de Obras decretó la invalidación de la Resolución DOM N°254, de 22 de mayo 2015, sin perjuicio de que aquello no altera en el fondo de la constatación de hecho de esta DOM en orden a que ha operado de pleno derecho la caducidad del PE 121/00 el 14 de enero de 2013, circunstancia ésta última debidamente reconocida expresamente por la Contraloría General de la República, amén de los antecedentes ya constatados por esta DOM ya referidos precedentemente en la presente resolución y la debida consideración de las Resoluciones DOM N°551 de 22 de diciembre de 2013 y el Ordinario DOM N°106 de 15 de enero de 2014 en orden a que los efectos de estos últimos documentos no alteran en lo absoluto tal constatación ni los efectos de la caducidad del permiso."*
- El Oficio emitido por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de fecha 19/01/2017, en el cual se solicita a la SEREMI informar cumplimiento de Fallo de fecha 13.04.2016, Rol N°105.355-201, y comunica a la DOM que teniendo presente dicha Sentencia "se abstenga de dictar acto administrativo cuyo fundamento total o parcial sea el Oficio Seremi N°6116, de 2016";

- La Carta de CENCOSUD de fecha 24.01.2017, mediante la cual solicita a la DOM copia de la Res. DOM N°36/2017 de fecha 19.01.2017.
- La Carta de CENCOSUD de fecha 26.01.2017, mediante la cual solicita a la DOM copia de la Res. DOM N°35/2017 y toda otra dictada en el procedimiento de invalidación de la Res. DOM N°254/2015 de fecha 22.05.2015.
- La presentación de fecha 27.01.2017 de CENCOSUD que da cuenta a la Ilma. Corte de Apelaciones de Santiago del desacato de la DOM por haber dictado la Res. Dom N°37/2017 de fecha 19.01.2017 al no acatar la orden de la Corte de fecha 19.01.2017 en orden de no emitir pronunciamiento alguno que tuviera como fundamento el Ord. N°6116/2016 de la SEREMI MINVU.
- Lo resuelto por la Ilma. Corte de Apelaciones con fecha 02.02.2017, que aplica amonestación privada por desacato al SEREMI MINVU y a la DOM, y deja sin efecto el Ord. N°6116/2016 de fecha 26.12.2016 y la Res. DOM N°37/2017 de fecha 19.01.2017 que constató la caducidad del Permiso de Edificación N°121/2000.
- El Reclamo de Ilegalidad de fecha 06.03.2017 presentado por CENCOSUD al Alcalde contra Res. DOM N°37/2017 de fecha 19.01.2017.
- La presentación de CENCOSUD de fecha 27.03.2017, mediante la cual se desiste del reclamo de ilegalidad municipal interpuesto, a través del cual impugnaba la Res. DOM N°37/2017 precedente, atendiendo a que ésta fue dejada sin efecto por la Ilma. Corte de Apelaciones.
- Las fotografías tomadas por el Inspector de Obras con fecha 21.03.2018, mediante las cuales se evidencia que no hay faenas constructivas en curso.
- Las fotografías tomadas por el Inspector de Obras con fecha 18.04.2018, mediante las cuales se evidencia que no hay faenas constructivas en curso.
- El Folio N°6 del Libro de Obras de fecha 02.05.2018 en el cual el Constructor indica reinicio de excavación de subterráneos conforme a trazados existentes.
- La Certificación Notarial de fecha 02.05.2018 del Notario suplente César Ricardo Sánchez García de la Notaría de don Pedro Ricardo Reveco Hormazábal.
- La Carta de CENCOSUD de fecha 03.05.2018, mediante la cual comunica a la DOM el reinicio de las obras relativas al Permiso de Edificación N°121/2000.
- Las fotografías tomadas por el Inspector de Obras con fecha 03.05.2018 (15:20hrs), mediante las cuales se evidencia presencia de maquinaria, pero no excavaciones en curso.
- El Oficio DOM N°07 de fecha 03.05.2018, por intermedio del cual la Directora de Obras sra. Pamela Ortiz Baratta comunica al Alcalde de la época, don Raúl Torrealba del Pedregal, su cumplimiento con el deber de abstención y su inhabilitación para intervenir, participar o emitir cualquier acto administrativo o toma de decisión relacionada con el Permiso de Edificación N°121/2000.
- Las fotografías tomadas por el Inspector de Obras con fecha 04.05.2018, mediante las cuales se evidencian faenas de excavaciones en curso.
- Las fotografías tomadas por el Inspector de Obras con fecha 09.05.2018, mediante las cuales se evidencian faenas de excavaciones en curso.
- El Ord. DOM N°959/2018 de fecha 15.05.2018, mediante el cual la DOM cita a reunión a CENCOSUD y comunica que ha resuelto dar inicio a un procedimiento



administrativo destinado a pronunciarse de manera formal y conclusiva en relación al Permiso de Edificación N°121/2000.

- El Acta de la reunión de fecha 24.05.2018 efectuada con la DOM, Asesoría Jurídica Municipal y CENCOSUD.
- Las fotografías tomadas por el Inspector de Obras con fecha 31.05.2018.
- La Resolución DOM N°288/2018 de fecha 07.06.2018 que resuelve iniciar el procedimiento administrativo conforme a la Ley 19.880 para efectos de constatar la vigencia o caducidad del Permiso de Edificación N°121/2000 de fecha 12.12.2000 para la propiedad ubicada en Av. Presidente Kennedy N°8950.
- La presentación de CENCOSUD de fecha 04.07.2018, mediante la cual solicita a la DOM ampliar el plazo para efectuar alegaciones y aportar antecedentes respecto del procedimiento administrativo iniciado mediante Res. DOM N°288/2018.
- La Resolución DOM N°342/2018 de fecha 09.07.2018 que concede mayor plazo a CENCOSUD para efectuar alegaciones y aportar antecedentes relativos al procedimiento administrativo iniciado mediante Res. DOM N°288/2018.
- El Oficio DOM N°12 de fecha 13.07.2018, por medio del cual la Sra. Macarena Camposano Luzzi en su calidad de subrogante legal de la Directora de Obras Titular, comunica al Alcalde de la época, don Raúl Torrealba del Pedregal, su cumplimiento con el deber de abstención y su inhabilitación para intervenir, participar o emitir cualquier acto administrativo o toma de decisión relacionada con el Permiso de Edificación N°121/2000.
- La presentación de CENCOSUD a la DOM de fecha 24.07.2018, mediante la cual expone consideraciones a tener en cuenta, presenta los términos de prueba y acompaña documentos en el marco del procedimiento administrativo iniciado para efectos de resolver la caducidad o vigencia del Permiso de Edificación N°121/2000.
- Las fotografías tomadas por el Inspector de Obras con fecha 30.07.2018.
- El Ord. DOM N°1663/2018 de fecha 28.08.2018, mediante el cual se dan por acompañados los antecedentes presentados por CENCOSUD mediante Carta DOM de fecha 24.07.2018.
- La carta del Sr. Patricio Hermann, dirigida a la DOM designada para resolver la vigencia o caducidad del Permiso de Edificación N°121/2000, sra. Carolina Zúñiga Dunker, recibida con fecha 12.03.2021 por correo electrónico, mediante la cual expone consideraciones para el proceso de evaluación.
- El Oficio N°E93124/2021 de fecha 07.04.2021 de la CGR que da respuesta a la Solicitud de Transparencia efectuada por la DOM, mediante la cual se solicita el documento ingresado por CENCOSUD a dicha Entidad con el N°168.806 de 2015.
- El Decreto Alcaldicio Sección 1° N°4/1286 de fecha 06.09.2021 mediante el cual se da por comunicada la Declaración de Inhabilidad de la Directora de Obras Municipales Titular sra. Pamela Ortiz Baratta para intervenir en el procedimiento de constatación de la caducidad o vigencia del Permiso de Edificación N°121/2000 para la propiedad ubicada en Av. Padre Hurtado N°8950 y se formaliza y regulariza la delegación efectuada por la Directora de Obras respecto de la emisión de todo acto administrativo y/o toma de decisiones en el procedimiento aplicable al Permiso de Edificación N°121/2000 en la sra. Carolina Zúñiga Dunker, Subdirectora de Desarrollo Urbano de la Dirección de Obras.

- La Circular Ord. N°0438, DDU 462 de fecha 30/09/2021 que indica:  
*"En consecuencia, la suspensión de los plazos antes señalados, cesará a contar del término de la vigencia del Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe, esto es, a contar del 1 de octubre del año 2021.*  
*Atendida la naturaleza de la medida de "suspensión", a contar de tal fecha, los plazos volverán a contarse desde el remanente que quedaba al momento de disponerse la suspensión, esto es, al 8 de febrero de 2020, fecha de publicación del Decreto N° 4, de 2020, del Ministerio de Salud.*  
*En este sentido, los plazos que se hayan originado entre el día 8 de febrero de 2020, fecha de publicación del Decreto N° 4, de 2020, del Ministerio de Salud, y el día 30 de septiembre del año 2021, fecha en que finaliza el Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe, por Calamidad Pública, comenzarán a contabilizarse o computarse desde el día 1° de octubre del año 2021, por el lapso total que establezca la LGUC u OGUC, según corresponda para cada caso."*
- La Solicitud en representación de Shopping Centers S.A. de fecha 10.02.2022, a fin de que se declare la terminación del procedimiento administrativo iniciado, argumentando la imposibilidad material de continuarlo.
- El D.S. N°47, (V. y U.), de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC);
- El DFL N°458, (V. y U.), de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC);
- La Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades;
- La Ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado;
- Y las atribuciones que éstos me otorgan sobre la materia;

## II. TENIENDO EN CONSIDERACION:

En primer término, que, como se señaló con precedencia, el día 10 de febrero del corriente, Cencosud Shopping Centers solicitó de esta DOM se declare terminado el proceso por imposibilidad material sobreviniente, lo que fundamenta en que ha transcurrido un plazo superior al de seis meses contemplado en la ley 19.880, lo que afectaría su participación y defensa con arreglo a las garantías y principios establecidos en legislación para los procedimientos administrativos como el de las especie, cuestión que, no obstante lo que se dirá al final de la presente resolución en términos de que esta autoridad no comparte dicha posición, impide continuar el procedimiento administrativo iniciado, toda vez que éste primordialmente persigue la participación de Cencosud Shopping Centers, es decir, la posibilidad de que realice sus descargos, aporte probanzas y realice las demás gestiones que estime del caso, previo a una resolución terminal sobre la materia; sin embargo, habida consideración de la solicitud de antecedentes, ello se hace imposible, en razón de la declaración de voluntad realizada por los interesados respecto de la invalidez del proceso, circunstancia que, sin embargo, no puede inhibir a esta autoridad de pronunciarse en definitiva, en razón del principio conclusivo que norma los procedimientos



administrativos y considerando esta DOM que, actualmente, se cuenta con todos los antecedentes y elementos de juicio para estos efectos, todo lo cual, en caso de no estar de acuerdo el destinatario, se podrá impugnar por las vías que franquea la ley ante los Tribunales de Justicia.

**Nº1** El Art. 120 de la L.G.U.C. que dispone que *"la vigencia, caducidad y prórroga de un permiso, como asimismo los efectos derivados de una paralización de obra o la ejecución de una obra sin permiso, se sujetarán a las normas que señale la Ordenanza General"*.

**Nº2** Lo establecido en Art. 3 de la Ley 19.880: *"las decisiones escritas que adopte la Administración se expresarán por medio de actos administrativos. Para efectos de esta ley se entenderá por acto administrativo las decisiones formales que emitan los órganos de la Administración del Estado en las cuales se contienen declaraciones de voluntad, realizadas en el ejercicio de una potestad pública. Los actos administrativos tomarán la forma de decretos supremos y resoluciones..."*.

**Nº3** El Art. 1.1.3. de la OGUC, cuya entrada en vigencia -con fecha 25.06.2001-, es posterior al otorgamiento del Anteproyecto Nº393 de fecha 29/12/1999, (en adelante "Anteproyecto Nº393/1999" y del Permiso de Edificación Nº121 de fecha 12.12.2000 (OGUC 1997), en adelante "P.E. Nº 121/2000", que dispone:  
*"Las solicitudes de aprobaciones o permisos presentadas ante las Direcciones de Obras Municipales serán evaluadas conforme a las normas vigentes de su ingreso"*.

**Nº4** El Art. 5.1.20. de la OGUC, vigente a la fecha de otorgamiento del Anteproyecto Nº393/1999 y del Permiso de Edificación Nº121/2000 (OGUC 1997), que disponía:  
*"El permiso de edificación caducará automáticamente a los tres años de concedido si no se hubieren iniciado las obras correspondientes o si éstas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo plazo."*

En comparación al actual artículo 1.4.17. que dispone:

*"El permiso caducará automáticamente a los tres años de concedido si no se hubieren iniciado las obras correspondientes o si éstas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso."*

*Una obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto."*

**Nº5** El Artículo 1.2.7. de la OGUC, vigente a la fecha de otorgamiento del Anteproyecto Nº393/1999 y del Permiso de Edificación Nº121/2000 (OGUC 1997), que disponía:

*"Será responsabilidad del constructor de la obra mantener en ella, en forma permanente y debidamente actualizado, un Libro de Obras conformado por hojas originales y dos copias de cada una, todas con numeración correlativa."*

*En la carátula de dicho libro deberá estamparse o anotarse la siguiente información mínima:*

- a) Individualización del nombre del proyecto.
- b) Número y fecha del permiso municipal respectivo.
- c) Nombre del propietario.

- d) *Nombre del constructor a cargo de la obra.*
- e) *Nombre del arquitecto.*
- f) *Nombre del calculista.*
- g) *Nombre del inspector técnico, si lo hubiere.*
- h) *Nombre del revisor independiente, si lo hubiere;*
- i) *Nombres de los profesionales proyectistas de instalaciones domiciliarias, urbanizaciones o de especialidades, según corresponda.*

*Cuando las personas antes indicadas efectúen alguna anotación, éstas deberán quedar debidamente firmadas, fechadas y plenamente individualizado el nombre de la persona que las realiza, quien deberá quedarse con una copia de respaldo. La segunda copia quedará en poder del propietario y el original del Libro de Obras se entregará a la Dirección de Obras Municipales al momento de la recepción definitiva total de las obras, para su archivo, junto con el expediente correspondiente y permitir su consulta por cualquier interesado.*

*Si se requiere un nuevo tomo para continuar con las anotaciones en el Libro de Obras, cada tomo deberá numerarse en forma correlativa.*

*Si en el transcurso de la obra cambiare el propietario o alguno de los profesionales competentes, se deberá dejar constancia en el Libro de Obras, sin perjuicio de cumplir con el procedimiento que contempla el artículo 5.1.23. de esta Ordenanza.*

En comparación al actual artículo 1.2.7. que dispone:

*"Será responsabilidad del constructor de la obra, mantener en ella en forma permanente y debidamente actualizado, un Libro de Obras conformado por hojas originales y dos copias de cada una, todas con numeración correlativa.*

*En la carátula o al inicio del Libro de Obras deberá estamparse o anotarse la siguiente información mínima:*

1. *Individualización del proyecto.*
2. *Número y fecha del permiso municipal respectivo.*
3. *Nombre del propietario.*
4. *Nombre del arquitecto.*
5. *Nombre del calculista.*
6. *Nombre del supervisor.*
7. *Nombre del constructor a cargo de la obra cuando ésta se inicie.*
8. *Nombre del inspector técnico, si lo hubiere.*
9. *Nombre del Revisor Independiente, si lo hubiere.*
10. *Nombre del Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural, cuando corresponda su contratación.*
11. *Nombre de los profesionales proyectistas de instalaciones domiciliarias, urbanizaciones o de especialidades, según corresponda, al iniciarse las obras respectivas.*

*Cuando las personas antes indicadas efectúen alguna anotación, éstas deberán quedar debidamente firmadas, fechadas y plenamente individualizado el nombre de la persona*



que las realiza, quien deberá quedarse con una copia de respaldo. La segunda copia quedará en poder del propietario y el original del Libro de Obras se entregará a la Dirección de Obras Municipales al momento de la recepción definitiva total de las obras, para su archivo junto con el expediente correspondiente y permitir su consulta por cualquier interesado.

Si se requiriere un nuevo tomo para continuar con las anotaciones en el Libro de Obras, cada tomo deberá numerarse en forma correlativa.

Si en el transcurso de la obra cambiare el propietario o alguno de los profesionales competentes, se deberá dejar constancia en el Libro de Obras, sin perjuicio de cumplir con el procedimiento que contempla el artículo 5.1.20. de esta Ordenanza.

**Nº6** El Art. 5.1.5. de la OGUC vigente a la fecha de otorgamiento del Anteproyecto Nº393/1999 y del Permiso de Edificación Nº121/2000 (OGUC 1997), que disponía:

*"Podrán someterse a la aprobación del Director de Obras Municipales, anteproyectos de obras de edificación, en cuyo caso deberán presentarse los siguientes antecedentes:*

1. *Solicitud, firmada por el propietario y el proyectista, en la cual se indicará si las edificaciones consultadas en el anteproyecto se acogen a determinadas disposiciones especiales, o si se tratare, en todo o parte, de un edificio de uso público, como asimismo, si el expediente cuenta con informe favorable de un revisor independiente, dejándose constancia de estas circunstancias en los planos respectivos.*

2. *Fotocopia del Certificado de Informaciones Previas, salvo que se indique su fecha y número en la solicitud.*

3. *Plano de ubicación, que señala la posición relativa de la obra respecto de los terrenos colindantes, y/o de calles y/o de plazas.*

4. *Plano de planta, en que aparezca la silueta del edificio en sus partes más salientes, debidamente acotada y con indicación de sus distancias hacia los deslindes respectivos.*

*En dichos planos deberá indicarse el destino de las diferentes unidades y recintos que se proyecta ejecutar, a fin de verificar el cumplimiento de disposiciones tales como superficies edificadas, estacionamientos, ocupación de suelo y demás exigencias técnico urbanísticas.*

5. *Siluetas de todas las elevaciones del edificio que sean necesarias para definirlo adecuadamente, donde se visualicen los puntos más salientes de la construcción, los deslindes prediales, los ángulos de rasantes aplicables, el acotamiento de alturas y distancias a los deslindes. En caso que haya diferencias de nivel con el terreno del vecino se deberá indicar la cota de éste.*

6. *Cuadro de la superficie edificada, calculada según el artículo 5.1.11.*

7. *Especificaciones técnicas resumidas, que permiten clasificar las construcciones.*

8. *Informe del revisor independiente, cuando corresponda.*

*El Director de Obras Municipales deberá emitir su pronunciamiento dentro del plazo máximo de 15 días contados desde el requerimiento, el que deberá recaer sobre la normativa urbanística establecida para las zonas respectivas en los instrumentos de planificación territorial.*

Los anteproyectos aprobados tendrán una vigencia de 180 días contados desde la fecha en que se certifique su aprobación, respecto de las normas urbanísticas vigentes al momento de aprobarse el anteproyecto, y serán válidas para los proyectos definitivos, siempre que se otorgue el permiso respectivo dentro de los plazos establecidos en el artículo 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, contados a partir de la fecha de la presentación de la respectiva solicitud de permiso de edificación ante la Dirección de Obras Municipales.

Asimismo, las postergaciones de permisos a que se refiere el artículo 117º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones no afectarán las solicitudes de permisos que se presenten en base a anteproyectos vigentes ni el otorgamiento de los permisos respectivos.

En los casos que se tratare de un anteproyecto de loteo con construcción simultánea, formarán un solo expediente y se deberán acompañar los antecedentes indicados en el inciso primero de este artículo y los señalados en el artículo 3.1.4. de la presente Ordenanza, en lo que fuera procedente.

En comparación al actual artículo 1.2.7. que dispone:

"Para solicitar al Director de Obras Municipales la aprobación de anteproyectos de obras de edificación, deberán presentarse los siguientes antecedentes:

1. Solicitud, firmada por el propietario y el arquitecto proyectista, en la cual se indicará si las edificaciones consultadas se acogen a determinadas disposiciones especiales o si se trata, en todo o parte, de un edificio de uso público, como asimismo si el expediente cuenta con Informe favorable de un Revisor Independiente.
2. Fotocopia del Certificado de Informaciones Previas, salvo que se indique su fecha y número en la solicitud.
3. Plano de ubicación, que señale la posición relativa del predio respecto de los terrenos colindantes y del espacio público. Dicho plano podrá consultarse dentro del plano general de conjunto.
4. Plano de emplazamiento de él o los edificios, en que aparezca su silueta en sus partes más salientes, debidamente acotada y con indicación de sus distancias hacia los deslindes respectivos o entre edificios, si correspondiera, incluyendo los puntos de aplicación de rasantes y sus cotas con relación al nivel de suelo natural, indicando además los accesos vehiculares y peatonales y demás características del proyecto que permitan verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas que le sean aplicables, según su destino.
5. Plantas esquemáticas, en que se ilustren los pisos subterráneos, el primer piso, las plantas repetitivas y demás pisos superiores, según el caso, señalando las áreas comunes, si las hubiere.
6. Siluetas de las elevaciones que ilustren los puntos más salientes, su número de pisos, la línea correspondiente al suelo natural y la rectificadora del proyecto, las rasantes en sus puntos más críticos con indicación de sus cotas de nivel y sus distanciamientos, salvo que se ilustren en forma esquemática en plano anexo.
7. Plano comparativo de sombras, en caso de acogerse al artículo 2.6.11. de la presente Ordenanza.



8. Cuadro general de superficies edificadas, indicando las superficies parciales necesarias según el tipo de proyecto.
9. Clasificación de las construcciones para el cálculo de derechos municipales, de acuerdo con las especificaciones técnicas resumidas que permitan clasificarlas.
10. Informe de Revisor Independiente, si este hubiere sido contratado.

Los niveles y superficies declaradas serán de responsabilidad del profesional competente que suscribe el anteproyecto.

El pronunciamiento del Director de Obras Municipales deberá recaer sobre las normas urbanísticas aplicables al predio. Si hubieren observaciones que formular, deberá procederse conforme al artículo 1.4.9. de esta Ordenanza.

En los casos que se tratare de un anteproyecto de loteo con construcción simultánea, en un solo expediente se deberán acompañar los antecedentes indicados en el inciso primero de este artículo y los señalados en los números 1, 2, 4., 5. y 6. del artículo 3.1.4. de esta Ordenanza.

En la etapa de anteproyecto, la contratación de un Revisor Independiente siempre será voluntaria por parte del propietario, aún cuando se trate de un edificio de uso público”.

**Nº7** El Artículo 5.1.21. de la OGUC vigente a la fecha de otorgamiento del Anteproyecto Nº393/1999 y del Permiso de Edificación Nº121/2000 (OGUC 1997), que disponía:

*“Si después de concedido un permiso y antes de la recepción de las obras, hubiere necesidad de introducir modificaciones o variantes en el proyecto o en la ejecución de las obras correspondientes, las respectivas solicitudes se tramitarán en documentos adicionales, con los antecedentes que exija la Dirección de Obras Municipales, debiendo dichos documentos ser suscritos por el proyectista autor del proyecto que se desea modificar o por un nuevo profesional competente. Una vez aprobados los nuevos expedientes, se agregarán al legajo original.*

*Para los efectos de la aplicación del punto 6. de la tabla contenida en el artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se considerará modificación de proyecto sólo aquellos cambios que se introduzcan a proyectos de edificación antes de la recepción final de las obras y que produzcan aumento de la superficie edificada o reclasificación de la construcción de acuerdo a las tablas de costos unitarios que para estos efectos elabora el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Los derechos municipales por modificaciones de proyecto se calcularán sobre el exceso de costo que represente el proyecto modificado sobre el proyecto inicial.”*

En comparación a los actuales artículos 5.1.17. y 5.1.18. que disponen:

**Artículo 5.1.17.** *Si después de concedido un permiso y antes de la recepción de las obras, hubiere necesidad de modificar un proyecto aprobado, se deberán presentar ante el Director de Obras Municipales los siguientes antecedentes:*

1. *Solicitud de modificación de proyecto, firmada por el propietario y el arquitecto, indicando si hay cambio de destino de toda o parte de la edificación.*

2. Lista de los documentos que se agregan, se reemplazan o se eliminan con respecto al expediente original, firmada por el arquitecto.
  3. Certificado de Informaciones Previas en caso de ampliaciones de superficie.
  4. Lista de modificaciones, referidas a cada plano, firmada por el arquitecto.
  5. Planos con las modificaciones, indicando en ellos o en esquema adjunto los cambios con respecto al proyecto original, firmados por el arquitecto y el propietario.
  6. Cuadro de superficies individualizando las áreas que se modifican, las que se amplían o disminuyen en su caso.
  7. Especificaciones técnicas de las modificaciones, si correspondiere, firmadas por el arquitecto y el propietario.
  8. Presupuesto de obras complementarias, si las hubiere.
  9. Fotocopia del permiso anterior.
  10. Informe favorable de Revisor Independiente, cuando corresponda.
  11. Firma del proyectista de cálculo estructural e informe favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural, cuando corresponda.
- Una vez aprobados y para todos los efectos legales, los nuevos antecedentes reemplazarán a los documentos originales.

**Artículo 5.1.18.** Si en el tiempo que medie entre el otorgamiento del permiso y la recepción de una obra, se modifican las normas de la presente Ordenanza o de los Instrumentos de Planificación Territorial, el propietario podrá solicitar acogerse a las nuevas disposiciones, para cuyo efecto, si procediere, se tramitará una modificación al respectivo proyecto. Si se optare por esto, se aplicarán al proyecto o a la parte de éste que se modifica, dichas disposiciones y los demás aspectos de la nueva normativa que digan relación directa con las modificaciones.

En el mismo período señalado en el inciso anterior, el propietario podrá modificar el proyecto en construcción en base a las mismas normas con que éste fue aprobado, siempre que la modificación no contemple un aumento de superficie edificada mayor al 5 % o nuevos destinos no admitidos por la normativa vigente al momento de solicitar la modificación.

**Nº8** El Artículo 5.1.23. de la OGUC vigente a la fecha de otorgamiento del Anteproyecto Nº393/1999 y del Permiso de Edificación Nº121/2000 (OGUC 1997), que corresponde al actual 5.1.20. de la OGUC, que disponía:

*"Si durante el curso de la ejecución de una obra cesare o desistiere en sus funciones alguno o algunos de los profesionales competentes que hayan suscrito el legajo de antecedentes sancionado por el permiso respectivo, el propietario estará obligado a informar de inmediato este hecho a la Dirección de Obras Municipales, indicando la fecha del cese o desistimiento de funciones. No se podrá proseguir la ejecución de la obra, en tanto no haya sido nominado el nuevo profesional responsable.*

*El propietario tendrá un plazo de 15 días contados desde la fecha señalada en el inciso anterior, para comunicar a la Dirección de Obras Municipales el nombre del o de los nuevos profesionales responsables, quienes deberán suscribir la comunicación en señal de aceptación de los cargos que asumen.*



*Conjuntamente con la comunicación a que se refiere el inciso anterior, el propietario acompañará un acta, donde conste el avance físico por partidas de la obra y las observaciones técnicas si las hubiere, suscrita tanto por los profesionales que cesaron o desistieron en sus funciones como por aquellos que asuman los cargos. Si en el acta no constaren las firmas de los profesionales que cesaron o desistieron, el Director de Obras Municipales procederá a citarlos por carta certificada, para que concurran a firmarla o presenten otra acta dentro del plazo de 15 días contados desde la fecha de emisión de la carta certificada.*

*Si los profesionales citados, al concurrir ante la Dirección de Obras Municipales, discreparen del contenido del acta, como asimismo, si presentaren un acta que difiera de la adjuntada por el propietario, el Director de Obras Municipales, con los antecedentes que disponga, inspeccionará la obra y procederá a levantar un acta definitiva en la que conste el estado de avance físico por partidas de la obra y las observaciones técnicas si las hubiere. Si los profesionales citados no concurrieren ante la Dirección de Obras Municipales ni presentaren otra acta dentro del plazo indicado, se entenderá que aceptan el acta acompañada por el propietario.*

*Si durante el curso de la ejecución de una obra ésta cambiare de propietario, el nuevo propietario deberá concurrir a la Dirección de Obras Municipales dentro del plazo de los 15 días siguientes de producido el cambio, a suscribir el permiso correspondiente.*

*Si el propietario no diere cumplimiento a las obligaciones que le impone el presente artículo, el Director de Obras Municipales procederá a paralizar la obra, dictando la resolución correspondiente.*

En comparación al actual artículo 5.1.20. que dispone:

*El propietario informará en forma inmediata a la Dirección de Obras Municipales, el cese o desistimiento de funciones de el o de los profesional(es) responsable(s) que haya(n) suscrito el legajo de antecedentes, ocurrido durante la tramitación de una autorización o permiso ante la Dirección de Obras Municipales o con posterioridad a dicha autorización o permiso. En su aviso, el propietario indicará la fecha del cese o desistimiento de funciones. Mientras no se haya nominado el nuevo profesional responsable no se podrá proseguir con la tramitación del expediente o la ejecución de la obra, según corresponda. El propietario tendrá un plazo de 15 días contados desde el cese o desistimiento de funciones, para comunicar a la Dirección de Obras Municipales el nombre de el o de los nuevos profesionales responsables, quienes deberán suscribir esta comunicación en señal de aceptación de los cargos que asumen. Se dejará constancia del cambio de profesionales en el expediente o en la carátula o al inicio del libro de obras, según corresponda.*

*Tratándose de una obra cuya ejecución ya se hubiera iniciado, conjuntamente con la comunicación a que se refiere el inciso anterior, el propietario acompañará un acta en la que conste el avance físico por partidas de la obra y de las observaciones técnicas, si las hubiere.*

*Tratándose de autorizaciones o permisos que se encuentren en trámite de aprobación ante la Dirección de Obras Municipales, dicha acta indicará el estado de avance de la tramitación del expediente.*

*El acta a que se refieren los incisos anteriores deberá suscribirse por el o los profesionales que cesaron o desistieron en sus funciones y por el o los que las asumen. En caso de que aquellos no suscriban el acta, el Director de Obras Municipales los citará por carta certificada al domicilio que hayan registrado en esa Dirección de Obras, para que concurran a firmarla o presenten otra acta dentro del plazo de 15 días contados desde la fecha de la recepción de la carta certificada.*

*Si los profesionales citados, al concurrir ante la Dirección de Obras Municipales, discreparen del contenido del acta, o bien, presentaren otra cuyo contenido difiera de la adjuntada por el propietario, el Director de Obras Municipales, con los antecedentes que disponga, inspeccionará la obra o revisará el expediente, según corresponda y, levantará otra acta, en la que dejará constancia de las materias indicadas en el inciso tercero de este artículo o bien, del estado de tramitación del expediente ante la Dirección de Obras Municipales, según corresponda. Para todos los efectos, esta acta tendrá carácter definitivo.*

*Si los profesionales citados no concurren ante la Dirección de Obras Municipales ni presentaren otra acta dentro del plazo indicado, se entenderá que aceptan el acta acompañada por el propietario.*

*Si durante la tramitación de una solicitud ante la Dirección de Obras Municipales o durante la ejecución de una obra, ésta cambiare de propietario, el nuevo propietario deberá concurrir a la Dirección de Obras Municipales para suscribir el permiso correspondiente, dentro del plazo de 15 días, contados desde la fecha de la inscripción de dominio a nombre del nuevo titular. En caso que el nuevo titular del dominio sea una comunidad, se requerirá el consentimiento de todos los comuneros para la solicitud del permiso de que trata este inciso.*

*Si el o los propietarios no dieren cumplimiento a las obligaciones establecidas en el presente artículo, el Director de Obras Municipales procederá a paralizar la obra, dictando la resolución correspondiente.*

**Nº9** El Artículo 6.1.15. de la OGUC vigente a la fecha de otorgamiento del Anteproyecto Nº393/1999 y del Permiso de Edificación Nº121/2000 (OGUC 1997), actualmente derogado, que disponía:

*"Cuando los edificios o los conjuntos de edificios en altura o en extensión, a que se refiere el presente Título, se ejecuten por etapas, deberá observarse el siguiente procedimiento:*

- 1. Al momento de requerirse el permiso de edificación, se acompañará una solicitud de ejecución del proyecto por etapas; plano de las edificaciones en el predio común, indicando las etapas del conjunto o las partes del edificio que se ejecutarán y las medidas de seguridad que se adoptarán durante la construcción de las siguientes etapas, y una declaración jurada que señale el compromiso irrevocable de la ejecución completa del proyecto dentro del plazo que se indique por el requirente del permiso.*
- 2. Al momento de requerirse la protocolización del plano correspondiente a la etapa ejecutada, se acompañará al Conservador de Bienes Raíces el certificado de recepción definitiva parcial de la etapa correspondiente.*



*El plano correspondiente a la etapa recibida parcialmente, aprobado por la Dirección de Obras Municipales, singularizará claramente las partes del edificio o de los edificios del conjunto recibido en la respectiva etapa, y para cada uno de ellos, los recintos que los conforman y que se venderán separadamente, o en su caso, las edificaciones que están en dicha situación y que componen el conjunto en extensión que se recepciona parcialmente. En el certificado de recepción definitiva parcial se dejará constancia que la construcción cumple con los requisitos exigidos por la Ley de Propiedad Horizontal y la presente Ordenanza.*

*La recepción definitiva parcial no libera al propietario o al proyectista, de la obligación de requerir de la Dirección de Obras Municipales la recepción definitiva total de la obra al término de la última etapa de la construcción. Sobre la base de los planos aprobados y protocolizados al cursarse las recepciones definitivas parciales de las diferentes etapas de la construcción, se confeccionará el plano definitivo que singularizará claramente cada una de las partes sobre las que se constituya propiedad separada, y se protocolizará en el Conservador de Bienes Raíces en una sección especial, conjuntamente con el certificado de recepción definitiva total que acoge la edificación a la Ley de Propiedad Horizontal.*

**Nº10** El Art. 52 Nº3 de la Ordenanza de Plan Regulador Comunal vigente a la época, que respecto de los elementos publicitarios disponía:

*"3. Provisorios en obras en construcción: Son aquellas instalaciones publicitarias ubicadas en terrenos con edificios en construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación, mantención, remodelación o demolición. Para su autorización, la obra debe tener permiso otorgado, vigente y sólo puede instalarse al interior del predio, por el período de ejecución de las obras". (el subrayado es nuestro)*

**Nº11** El Dictamen de la CGR Nº39887 de fecha 18.10.1999, que dispone:

*"...Asimismo, el Art. 20 letra a) numeral 4 de la ley 18.695 entrega a las direcciones de obras municipales, entre otras, la función de fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización y construcción hasta el momento de su recepción, por tanto esa unidad municipal deberá certificar si, en un caso determinado, concurren o no las circunstancias de hecho que hacen procedente la referida declaración de caducidad, en el caso, y considerando la improcedencia de acceder a la petición de caducidad requerida por recurrente, por existir dificultades técnicas para certificar la paralización de las obras referidas en el Art. 5.1.20 aludido, deberán precisarse y subsanarse los obstáculos que impiden establecer la referida situación de hecho a fin de aplicar la normativa vigente en la materia..."*

**Nº12** El Dictamen de la CGR Nº 38824 de fecha 21.08.2006, que en lo que interesa dispone:

*"...Por su parte, la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante ORD. Nº 0061, de 2004, reconsiderando una decisión anterior, a petición de la Dirección de Obras Municipales de Vitacura, se pronunció en el sentido de que el período de caducidad establecido en el artículo 1.4.7 de la Ordenanza General de*

*Urbanismo y Construcciones, debe contabilizarse desde la fecha de la aprobación del permiso respectivo, en tanto que respecto de aquellos otorgados con anterioridad al 24 de agosto de 2001, fecha en que entró en vigor el decreto N° 75, de 2001, del citado Ministerio, el plazo se contabiliza sólo a partir de esa fecha. A su vez, el ORD. N° 009, de 2006, de la aludida División de Desarrollo Urbano, respondiendo una consulta formulada por la Dirección de Obras Municipales de Vitacura, señala que el artículo 1.4.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones "es una norma de derecho público que busca proteger la certeza y confianza jurídica, al instituir de forma perentoria la caducidad del permiso como consecuencia directa de haber estado paralizadas las obras por un determinado lapso de tiempo, no obstante encontrarse pendiente, en virtud del artículo 6.1.15 actualmente derogado, el plazo comprometido por el propietario, sería darle a dicho compromiso un efecto que no pudo estar en el espíritu del legislador, pues significaría permitir modificar un plazo de caducidad a través de la suscripción de un documento emanado de un particular. Por tanto, si se comprobare que se ha producido la caducidad del permiso de edificación en virtud del artículo 1.4.17 aludido, no obstante encontrarse pendiente el plazo comprometido por el propietario para desarrollar el proyecto, podría el afectado solicitar un nuevo permiso conforme a la normativa vigente".*

**N°13** El Dictamen de la CGR N°37.927 de fecha 17.06.2013, que indica:

*"Luego, que la apreciación acerca de si concurren o no los supuestos que establece ese precepto de la OGUC corresponde a una ponderación de situaciones de hecho que, necesariamente, y de manera fundada, debe ser efectuada por la Administración activa, sin perjuicio de las atribuciones fiscalizadoras de este Órgano Contralor (aplica dictámenes N°s 45.656 y 61.781, ambos de 2011, y 61.536, de 2012)."*

**N°14** El Dictamen de la CGR N°95.979 de fecha 11.12.2014, que indica:

*"... en relación al primer aspecto alegado, atinente a la vigencia del permiso en cuestión, que el artículo 5.1.20 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), sancionada por el decreto N°47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo - vigente a la data del permiso que se objeta-, preceptuaba que "El permiso de edificación caducará automáticamente a los tres años de concedido si no se hubieren iniciado las obras correspondientes o si éstas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo plazo". Similar disposición se contiene en el Art. 1.4.17 de ese cuerpo reglamentario, el que, en su inciso segundo, precisa que una obra se entenderá iniciada "una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto".*

*Luego, que conforme a lo sostenido por la jurisprudencia de este origen-vgr., en su dictamen N°37.927, de 2013-, la apreciación acerca de si concurren o no los supuestos que establece la OGUC para que se verifique la caducidad de los permisos, conciene a una ponderación de situaciones de hecho que, necesariamente, y de manera fundada, debe ser efectuada por la Administración activa (el subrayado es nuestro), sin perjuicio de las atribuciones fiscalizadoras de este Órgano Contralor.*



*Como es dable advertir, lo obrado por la DOM al emitir el último oficio señalado, no se ajustó a la preceptiva reseñada, por cuanto la sola emisión de la citada resolución N°549, de 2003, no pudo constituir un antecedente suficiente para poder definir la concurrencia de un supuesto que dice relación con un aspecto material, vinculado al comienzo de la ejecución de las obras.*

*Así, debe repararse que en ambas actuaciones la autoridad correspondiente determina la verificación de los requisitos que dan lugar a la caducidad del permiso de la especie solamente a partir de la resolución N°549, mencionada, sin que, de acuerdo a lo expresado en los párrafos que anteceden, se observe el fundamento jurídico para ello.*

*Sin perjuicio de lo expuesto, adicionalmente, es del caso apuntar que no se aprecian antecedentes que permitan aseverar que dentro de los tres años siguientes a la dictación de la resolución precedentemente nombrada se hayan efectuado los trazados de la obra que consigna el artículo 1.4.17 de la OGU, de modo que, en este aspecto, no se advierte que lo decidido por la SEREMI se encuentre debidamente fundado."*

**N°15** El Dictamen de la CGR N° 40.981 de 22.05.2015, que dispone:

*"Sobre cumplimiento del dictamen N° 95.979, de 2014, de este origen, relativo a la vigencia del permiso de edificación que se indica.*

*En efecto, en ese dictamen se consignó que la apreciación acerca de si concurren o no los supuestos que establece la preceptiva aplicable para que se verifique la caducidad de los permisos, concierne a una ponderación de situaciones de hecho que, necesariamente, y de manera fundada, debe ser realizada por la Administración activa, sin perjuicio de las atribuciones fiscalizadoras de esta Entidad de Control.*

*Puntualizado lo anterior, y en lo tocante a las inquietudes señaladas en las presentaciones que se atienden, relativas a la circunstancia de haberse aprobado por la DOM posteriores modificaciones al permiso de edificación N° 1.349, de 2000; la condición de buena fe en que se encontraría el titular del proyecto, y los eventuales perjuicios que este podría experimentar, se ha estimado oportuno recordar que la jurisprudencia emanada de este Organismo -vgr., su dictamen N° 35.166, de 2010- ha manifestado que sin desmedro de que la Administración deba definir de forma precisa la problemática sobre si en un determinado caso han concurrido los supuestos que configuran la caducidad de un permiso de edificación, esta, con todo, opera de manera automática, limitándose la autoridad, en el caso de concurrir dichos supuestos, a dictar el acto administrativo correspondiente.*

*Siendo así, las apreciaciones concernientes a los aspectos reseñados resultan, en sede administrativa, ajenas, a los efectos de que la autoridad competente declare si operó o no la caducidad del permiso N° 1.349, de 2000, conforme al mérito de los antecedentes y al criterio contenido en el dictamen que se solicita aclarar, y determine, de ser el caso, la necesidad de regularizar la situación que pudiere producirse respecto de edificaciones ejecutadas sin el amparo de un permiso vigente, lo que, naturalmente, es sin perjuicio de las alegaciones que puedan hacerse valer en otras instancias competentes."*

**Nº16** El Dictamen de la CGR Nº 51.178, de fecha 26.06.2015, que dispone:

*... "que la Subsecretaría y la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana, ambas de Vivienda y Urbanismo, informaron, que para determinar si ha operado la caducidad de un permiso de edificación, previamente es menester confirmar la efectividad del comienzo de las obras, o que, iniciadas estas, no se hubieren paralizado por más de tres años, lo que debe acreditarse a través de los medios idóneos que permitan corroborar su ocurrencia o no.*

*La DOM en lo que respecta al PE Nº 121, expresa, que el último avance de obras físicas se registró en la resolución Nº 54, de 2010, de la DOM, y que luego de su visita de fecha 10 de noviembre de 2014, se consignó en el respectivo libro de obras que "no se han realizado los trazados del proyecto", lo que "dirime en la caducidad del permiso".*

*En este contexto, cabe precisar en cuanto a los documentos acompañados, que no se pueden considerar para efectos de constatar obras pertenecientes a un permiso, la emisión de actos administrativos tales como aprobación de nuevos propietarios, de modificaciones y de subdivisiones, ya que ellos no pueden constituir un antecedente suficiente para definir la concurrencia de un supuesto que dice relación con un aspecto material, vinculado a la ejecución de las obras (aplica criterio contenido en el dictamen Nº 95.979, de 2014, de este origen)."*

*Luego... "y considerando los antecedentes aportados por la empresa Cencosud Shopping Centers S.A. -vgr., certificaciones notariales que solo dan fe de maquinarias en el predio y trabajos de limpieza, de excavaciones y de algunos niveles y trazados; parte cursado a esa sociedad por ingreso no autorizado de camiones a la obra y acta suscrita por inspectores técnicos de obra que señala-, es dable apuntar que todo ello no resulta suficiente para acreditar que se hubieren realizado los trazados del proyecto ni para -de estimarse que efectivamente se llegaron a iniciar las obras-, que estas no estuvieron paralizadas por el plazo a que se refiere el indicado artículo 1.4.17."*

*"En tales circunstancias, la DOM, en lo que atañe a la eventual caducidad de los comentados permisos Nºs. 192 y 121, se encuentra en el imperativo de resolver las situaciones en análisis, y si corresponde, acorde con los principios contenidos en la ley Nº 19.880, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, en especial, el conclusivo previsto en su artículo 8º, dictar el acto que la declare (aplica criterio contenido en el dictamen Nº 40.981, 2015, de este origen)."*

**Nº17** El Dictamen de la CGR Nº 73.004 de fecha 11.09.2015, que dispone:

*"Por otra parte, en lo que atañe a lo planteado por los reclamantes acerca de la caducidad del loteo en virtud de lo preceptuado en el apuntado artículo 1.4.17 de la OGUC, es menester consignar que conforme a lo sostenido por la jurisprudencia de este origen, entre otros, en el dictamen 37.927, de 2013, la apreciación según si concurren o no los supuestos previstos en la OGUC para que se verifique la caducidad de los permisos, concierne a una ponderación de situaciones que, necesariamente, y de manera fundada,*



*debe ser efectuada por la Administración activa, sin perjuicio de las atribuciones fiscalizadoras de este Órgano Contralor.*

*...Acorde con lo expresado, es dable manifestar a continuación que los documentos tenidos a la vista no dan cuenta de que se encuentren realizados los trazados dentro de los tres años siguientes a la emisión del permiso de loteo de que se trata, habida consideración de que en el acta de inspección de la DOM de fecha 11 de diciembre de 2013, solo se consigna que "Se mantienen en ejecución trazados de deslindes y caminos, a través de la ejecución de trabajos de topografía" ...*

*En tales circunstancias las DOM, en lo que atañe a la eventual caducidad del comentado permiso, se encuentra en el imperativo de resolver la situación en análisis y si corresponde, acorde a los principios contenidos en la ley N° 19880, que establece Bases de los procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del estado, en especial, el conclusivo previsto en su artículo 8°, dictar el acto que la declare (aplica criterio contenido en los dictámenes N°s 40.981 y 51.178, ambos de 2015 de este origen)*

*Definido lo anterior, se ha estimado oportuno recordar que la jurisprudencia emanada de este Organismo de Fiscalización -vgr., su dictamen N° 35.166, de 2010- ha manifestado que sin desmedro de que la Administración debe resolver de forma precisa la problemática de si en determinado caso han concurrido los supuestos que configuran la caducidad de un permiso de obras, ellos con todo opera de manera automática-limitándose la resolución respectiva a constatar que tales supuestos se verifiquen."*

**N°18** El Dictamen N° 58.011 de fecha 05.08.2016, que dispone:

*"..., cabe apuntar que el artículo 5.1.20. de la OGUC -en el texto que regía a la data del permiso acerca de cuya vigencia se consulta-, preceptuaba que "El permiso de edificación caducará automáticamente a los tres años de concedido si no se hubieren iniciado las obras correspondientes o si estas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo plazo".*

*Similar disposición se contiene actualmente en el inciso primero del artículo 1.4.17. de ese cuerpo reglamentario, el que, en su inciso segundo, precisa que una obra se entenderá iniciada "una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto".*

*Precisado lo anterior, es dable expresar que de los antecedentes tenidos a la vista se advierte que la propietaria del inmueble de que se trata informó a la DOM con fecha 4 de agosto de 2015 del atingente cambio de profesional respecto del permiso N° 20, de 2001, adjuntando a ese documento un acta con el avance físico de la obra, la que no se encontraba suscrita por la profesional que cesó en sus funciones; que el día 28 de agosto de 2015 la recurrente requirió a la DOM la rectificación del rol de avalúo consignado en la aludida autorización; y, que con fecha 1 de septiembre del mismo año, la enunciada unidad municipal denegó dicha solicitud manifestando la necesidad de concluir el proceso*

*de cambio de profesional, para lo cual se debía contar con la firma del arquitecto que dejaba sus deberes y pagar los derechos municipales correspondientes."*

*En este contexto, es menester anotar, en primer término, que no se aprecia que el trámite requerido por la solicitante, esto es, la sola constancia del cambio de profesionales en el expediente -acorde lo establecido en el inciso segundo del mencionado artículo 5.1.20.- quede comprendido en aquellos supuestos a los que se refieren los nombrados artículos 130 de la LGUC y 41, N° 1, del decreto ley N° 3.063, de 1979.*

*Por último, en relación con la eventual caducidad del individualizado permiso, es pertinente anotar que acorde con lo sostenido por la jurisprudencia de este origen, entre otros, en el dictamen N° 41.047, de 2015, la apreciación acerca de si concurren o no los supuestos dispuestos en la OGUC para que se verifique la caducidad de los permisos, concierne a una ponderación de situaciones de hecho que, necesariamente, y de manera fundada, debe ser efectuada por la Administración activa, sin perjuicio de las atribuciones fiscalizadoras de este Órgano Contralor. Conforme con lo anterior, es del caso consignar que del examen de los documentos tenidos a la vista, no se aprecian antecedentes que justifiquen aseverar que dentro de los tres años siguientes a la emisión del permiso de que se trata no se iniciaron las obras, o estas estuvieron paralizadas durante el mismo lapso -en términos de que la autoridad hubiere debido constatarla-, siendo insuficiente para estos efectos, y en la situación que se analiza, la mera constatación de la data del permiso, como parece entender la SEREMI en el mencionado oficio N° 381, de 2016, y la citada municipalidad en su informe (aplica criterio contenido en el dictamen N° 41.047, de 2015, de este Sede Fiscalizadora)."*

**N°19** El Dictamen de la CGR N° 25.188 de fecha 08.10.2018, mediante el cual no se accede a solicitud de reconsideración del oficio N° 3.908, de 2018, de la Contraloría Regional de Valparaíso, por el cual informó al Alcalde de la Municipalidad de Valparaíso sobre visita realizada a las obras del proyecto "Parque Pumpin" en esa comuna, concluyendo que al 4 de abril de 2018, las labores desarrolladas por la empresa constructora no resultaban suficientes para asegurar que se han efectuado los trazados del mismo y dado inicio a las pertinentes excavaciones, en los términos exigidos por el artículo 1.4.17. de la OGUC.

*"..., exponen sus planteamientos en relación con el antedicho oficio, señalando, en resumen, que el proyecto en comento se construirá por etapas, toda vez que las obras de ejecución se irán realizando conforme a los plazos y avances establecidos mediante recepciones definitivas parciales tanto de la urbanización como de la construcción, hasta que una vez ejecutada la totalidad de ellas se solicite su recepción definitiva, de modo que, en su opinión, no concurrirían en la especie los supuestos que establece el citado artículo 1.4.17. -dado que sería de toda lógica que los trazados y excavaciones que se efectúan sean solo aquellos relativos a la primera etapa de construcción.*



*Sobre el particular, corresponde manifestar que el artículo 120 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones -sancionada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del ministerio del ramo-, en su inciso primero, previene que "La vigencia, caducidad y prórroga de un permiso, como asimismo los efectos derivados de una paralización de obra o la ejecución de una obra sin permiso, se sujetarán a las normas que señale la Ordenanza General".*

*Enseguida, que el enunciado artículo 1.4.17., prescribe en su inciso primero que "El permiso caducará automáticamente a los tres años de concedido si no se hubieren iniciado las obras correspondientes o si éstas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso", y en su inciso segundo dispone que "Una obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto".*

*En ese contexto, corresponde también precisar -a diferencia de lo que parece entender la inmobiliaria recurrente-, que el oficio N° 3.908, por el cual se reclama, no contiene un pronunciamiento de orden jurídico, sino que tan solo una verificación de hechos en relación al desarrollo del proyecto de que se trata y la actuación municipal.*

*Por otra parte, y en lo que atañe a alegaciones formuladas por la nombrada asociación gremial acerca del alcance del singularizado artículo 1.4.17., es pertinente expresar que la enunciada normativa al definir qué se entiende por inicio de obra se refiere únicamente a la realización de los trazados y al comienzo de las excavaciones contempladas en los planos del proyecto, sin hacer mención o distinción alguna en función de la envergadura o la modalidad de ejecución de este último.*

*Siendo ello así, y dado el tenor literal del precepto en comento no cabe sino concluir que no existen elementos de interpretación que permitan fragmentar la ejecución de los trazados como propone la entidad ocurrente, considerando, por lo demás, que las disposiciones a como propone la entidad ocurrente, considerando, por lo demás, que las disposiciones a que alude, que dicen relación con la recepción parcial de las obras o las facilidades de pago en cuotas de los atinentes derechos -y en ningún caso con la vigencia de las autorizaciones-, no resultan suficientes para desvirtuar lo señalado precedentemente."*

**N°20** El Dictamen de la CGR N° 58928 de fecha 11.12.2020, que no accede a la reconsideración del oficio N° 3.908, de 2018, de la Contraloría Regional de Valparaíso -que informa sobre visita efectuada a las obras del proyecto "Parque Pumpin" de la comuna de Valparaíso-, toda vez que, por una parte, éste se emitió en el marco de una acción de fiscalización propia de este Organismo Contralor, y por la otra, tal oficio no contiene un pronunciamiento de orden jurídico, sino tan solo una verificación de hechos en relación al desarrollo del proyecto de que se trata -autorizado en su momento por el permiso de edificación N° 301, de 2015, de la Dirección de Obras Municipales de Valparaíso (DOM)- y de la atinente actuación municipal.

...*"Por otra parte, también se expresó en cuanto al alcance del artículo 1.4.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) -sancionada por el decreto N° 47, de 1992, del ministerio del ramo-, que la enunciada normativa al definir qué se entiende por inicio de obra se refiere únicamente a la realización de los trazados y al comienzo de las excavaciones contempladas en los planos del proyecto, sin hacer mención o distinción alguna en función de la envergadura o la modalidad de ejecución de este último.*

*En ese contexto, y dado el tenor literal del precepto en comento, se concluyó que no existían elementos de interpretación que permitan fragmentar la ejecución de los trazados, considerando, por lo demás, que las disposiciones de la OGUC que se citaban, las cuales decían relación con la recepción parcial de las obras o las facilidades de pago en cuotas de los pertinentes derechos -y en ningún caso con la vigencia de las autorizaciones-, no resultaban suficientes para desvirtuar lo manifestado en tal oficio.*

*En esta oportunidad, se ha dirigido a esta Entidad el nombrado señor José Luis Lara Arroyo, en representación de Inmobiliaria del Puerto SpA, solicitando la reconsideración del referido dictamen N° 25.188, por cuanto, en lo sustancial, la determinación sobre si concurren los presupuestos del singularizado artículo 1.4.17. correspondería a la atinente Dirección de Obras Municipales y no a la mencionada Contraloría Regional, y en la especie, esta no habría efectuado una fiscalización a un órgano de la Administración del Estado, sino que al titular del permiso de edificación de que se trata, quien sería, en definitiva, el afectado por el singularizado pronunciamiento.*

*A su turno, los señores Patricio Donoso Tagle y Cristián Herrera Fernández, en representación de la Cámara Chilena de la Construcción A.G., también requieren la reconsideración del aludido dictamen N° 25.188, toda vez que éste desconocería el espíritu de las normas y la realidad de los proyectos inmobiliarios, impidiendo el desarrollo de estos, al obligar a realizar todos los trazados y excavaciones contempladas en ellos, no obstante que, en su opinión, la OGUC reconoce la construcción por etapas.*

*...En tal sentido, cabe puntualizar que la apreciación respecto de la concurrencia o no de los supuestos previstos en la OGUC para que se verifique la caducidad de los permisos, concierne a una ponderación de situaciones de hecho que, necesariamente, y de manera fundada, debe ser efectuada por la Administración activa, sin perjuicio de las atribuciones fiscalizadoras de este Órgano Contralor (aplica dictámenes N°s 37.927, de 2013, 41.047, de 2015 y 58.011, de 2016, todos de este origen).*

*En ese contexto, es del caso expresar en lo que atañe a la competencia de esa Sede Regional, que si bien corresponde a la DOM corroborar los presupuestos para que opere la caducidad regulada en el citado artículo 1.4.17., ello -a diferencia de lo que asevera el peticionario- no inhibe el ejercicio de las potestades fiscalizadoras que le asisten a este Organismo de Control en la materia, con el objeto de verificar que la actuación de la Administración activa se ajuste a derecho y comunicar a ese municipio - como ocurre en la situación en análisis-, lo observado en dicha labor inspectiva.*

*Así, resulta pertinente indicar que los informes de fiscalización de esta Entidad tienen como destinatarios a los órganos administrativos y a sus funcionarios, toda vez que son emitidos en virtud del control amplio de juridicidad que le compete desempeñar respecto de los actos de la Administración del Estado, conforme a lo ordenado por el artículo 98*