

*de la Carta Fundamental, pero no tienen la aptitud de imponer obligaciones a los particulares (aplica dictamen N° 224, de 2018, de esta Contraloría General).*

*De esta forma, el oficio de la nombrada Sede Regional trata sobre la fiscalización efectuada en relación a la actividad municipal que se debe desarrollar en torno a un permiso de edificación cuya vigencia está siendo discutida, no existiendo en esta etapa particulares afectados por tal decisión, los cuales deben hacer valer sus derechos ante la autoridad que corresponda, acreditando el cumplimiento de las obligaciones que le competen como titular del permiso.*

*Por su parte, en lo que atañe a lo señalado por la Cámara Chilena de la Construcción A.G. sobre el alcance del singularizado artículo 1.4.17., es menester apuntar que del examen de sus argumentos aparece que estos constituyen, en general, una reiteración de aspectos invocados en su presentación anterior, debiendo puntualizarse que los artículos de la OGUC a los que hace alusión -y a los que también se refiere la subsecretaría del ramo en su Informe-, fueron debidamente analizados ponderados para la emisión del pronunciamiento que se impugna, no advirtiéndose de qué forma podrían desvirtuar lo manifestado en este.*

*Sin perjuicio de ello, es dable precisar que lo que el mencionado dictamen N° 25.188 consignó es que la nombrada preceptiva, conforme a su tenor, al definir qué se entiende por inicio de obra se refiere únicamente a la realización de los trazados -por una parte- y al comienzo de las excavaciones -por la otra- contempladas en los planos del proyecto, no concluyendo que para verificar tal inicio se requeriría la ejecución total de las excavaciones, como parece entender la enunciada asociación gremial.*

*En mérito de lo expuesto, y dado que no se han aportado nuevos antecedentes de hecho o de derecho, o elementos de juicio cuyo análisis permita variar lo ya sostenido, no corresponde acceder a la solicitud de reconsideración del aludido dictamen N° 25.188, ratificándose su contenido."*

**N°21** El ORD. SEREMI MINVU N° 61/2004 de fecha 10.02.2004, del Jefe División Desarrollo Urbano quien en concordancia al Ord. N°18, de 2004 de la División Jurídica, indica que:

*"El artículo 1.4.17. de la Ordenanza General, que establece la caducidad del permiso de edificación, es una norma de derecho público que busca proteger la certeza y confianza jurídica, al establecer de forma perentoria la caducidad del permiso como consecuencia directa de haber estado paralizadas las obras por un determinado lapso.*

*Sostener que el permiso de edificación continúa vigente como consecuencia de estar aún vigente el compromiso suscrito por el propleitario requirente del mismo de ejecutar la totalidad del proyecto en un plazo no mayor a 10 años, 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.*

*....no obstante encontrarse pendiente el plazo de 10 años en el cual se comprometió el propietario a desarrollar el proyecto, para lo cual podría solicitar un nuevo permiso conforme a la normativa vigente."*

**Nº22** El ORD. SEREMI MINVU Nº103 de fecha 27.07.2005, que dispone:

*"el permiso de edificación y su posterior modificación del proyecto, que permitió la ejecución de un condominio en tres etapas aprobados estando vigente el artículo 6.1.15. de la OGUC, no existiendo dudas al respecto de su legalidad, sin embargo, diferente es la situación de la vigencia de los distintos permisos de edificación involucrados.*

*El artículo 1.4.17. de la Ordenanza General, que establece la caducidad del permiso de edificación, es una norma de derecho público que busca proteger la certeza y confianza jurídica, al establecer de forma perentoria la caducidad del permiso como consecuencia directa de haber estado paralizadas las obras por un determinado lapso.*

*Sostener que el permiso de edificación continúa vigente como consecuencia de estar aún vigente el compromiso suscrito por el propietario requirente del mismo de ejecutar la totalidad del proyecto en un plazo no mayor a 10 años, 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.*

*....no obstante encontrarse pendiente el plazo de 10 años en el cual se comprometió el propietario a desarrollar el proyecto, para lo cual podría solicitar un nuevo permiso conforme a la normativa vigente."*

**Nº23** El ORD. SEREMI MINVU Nº 09 de fecha 10.01.2006, que dispone:

*"...Es preciso establecer que el artículo 1.4.17. de la Ordenanza General, que establece la caducidad del permiso de edificación, es una norma de derecho público que busca proteger la certeza y confianza jurídica, al establecer 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 el artículo 1.4.17. aludido, no obstante encontrarse pendiente el plazo de 10 comprometido el propietario para desarrollar el proyecto, podría solicitar un nuevo permiso conforme a la normativa vigente."*

**Nº24** El ORD. SEREMI MINVU Nº148 de fecha 11.04.2012, que dispone:

*"2.- En primer lugar, cabe recordar que el inciso primero del artículo 1.4.17 de la OGUC establece 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."*



*El inciso segundo de la mencionada disposición establece que "una obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto", sin especificar cómo y quién certificará su cumplimiento.*

*Sin embargo, debe tenerse en consideración que la Ley General de Urbanismo y Construcciones faculta al Director de Obras Municipales para fiscalizar las obras de edificación y urbanización que se ejecuten en la comuna, así como también debe tenerse presente que la legislación chilena otorga a los Notarios Públicos la calidad de ministros de fe pública, encargados – entre otros – de dar a las partes interesadas los testimonios que pidieren."*

**N°25** El ORD. SEREMI MINVU N°400 de fecha 03.10.2012, que dispone:

*"Ahora bien, atendido ese contexto normativo y considerando que la LGUC faculta al DOM para fiscalizar las obras de edificación y urbanización que se ejecuten en la comuna, es menester puntualizar que la evaluación y acerca de si concurren los incumplimientos que hacen procedente la causal de caducidad del artículo 1.4.17 de la OGUC, corresponde a una ponderación de circunstancias particulares que necesariamente debe ser efectuada por la Administración activa, respecto de cada caso específico."*

**N°26** La Circular DDU-Específica N°02/2008 de fecha 09.01.2008, que establece:

*"2. Sobre el particular, se hace necesario precisar que la citada disposición indica que un permiso caducará automáticamente si, en el plazo de tres años de concedido un permiso no se ha dado inicio a las obras o si durante el mismo plazo las obras hubieren permanecido paralizadas. Dicha caducidad se aplica por igual a los permisos de edificación y de urbanización.*

*3. Tratándose de permisos que cuenten con recepciones definitivas parciales y cuyas obras han sido paralizadas por más de tres años, en opinión de esta División la disposición de caducidad automática sólo será aplicable a la parte del permiso que no cuente con recepción definitiva parcial."*

**N°27** La Circular DDU N°195/2008 de fecha 10.01.2008, que establece:

*"2. Sobre el particular, se hace necesario precisar que la citada disposición indica que un permiso caducará automáticamente si, en el plazo de tres años de concedido un permiso no se ha dado inicio a las obras o si durante el mismo plazo las obras hubieren permanecido paralizadas. Dicha caducidad se aplica por igual a los permisos de edificación y de urbanización.*

*3. La citada disposición sanciona la omisión en que incurre el titular del respectivo permiso al no haber iniciado las obras correspondientes o al mantenerlas paralizadas en el lapso de tres años fijados en el citado precepto."*

**N°28** La Circular DDU N°350/2017 de fecha 02.05.2007, que establece:

*"2. Al respecto, en primer término, es preciso señalar que ni la LGUC, ni su respectiva Ordenanza establecen en sus preceptivas la posibilidad de declarar nulo un permiso de edificación. Sin embargo, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC)*

establece la pérdida de vigencia de un permiso a través de la caducidad señalada en su artículo 1.4.17, el cual dispone, 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." 3. Por otra parte, el artículo 3° de la Ley 19.880, la cual establece las bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la administración del Estado, prescribe que: "Los actos administrativos gozan de una presunción de legalidad, de imperio y exigibilidad frente a sus destinatarios, desde su entrada en vigencia, autorizando su ejecución de oficio por la autoridad administrativa, salvo que mediare una orden de suspensión dispuesta por la autoridad administrativa dentro del procedimiento impugnatorio o por el juez, conociendo por la vía judicial."

**N°29** El Fallo de la Excm. Corte Suprema, de fecha 15 de noviembre de 2012, recaído en autos Rol N° 2730-2010, sobre reclamo de ilegalidad, caratulados "Hernán Ovalle Garcés con Ilustre Municipalidad de Concón", recurso de casación en el fondo contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, de 08.03.2010, que rechazó el reclamo interpuesto.

*Primero: Que la reclamante sostiene que la sentencia impugnada ha incurrido en error de derecho al aplicar el artículo 1.4.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción. A su juicio, la vulneración acusada se verifica porque la Ley General de Urbanismo y Construcción, por medio de su artículo 120, delegó en la Ordenanza General la regulación de la vigencia, caducidad y prórroga de los permisos de edificación, reglamentando los efectos derivados de la paralización de una obra o de su ejecución sin permiso. Así, señala que la paralización de una obra no trae aparejada como sanción la caducidad del permiso, porque si una obra o permiso de construcción se paraliza o suspende por cualquier razón, sería ilógico pensar que el efecto de ello implique privarla de un permiso concedido, dejando la obra inconclusa.*

*Expone que, a la época en que le fuera otorgado el Permiso de Obra Nueva N° 202/96, el artículo 5.1.20 del texto de la Ordenanza vigente al 19 de mayo de 1992 establecía que el permiso de edificación caducaba a los tres años de concedido, si no se hubieren "iniciado" las obras, pero dicha norma nada señalaba para el caso de la eventual paralización de una obra ya comenzada.*

*Por las razones expresadas es que, a su juicio, al ser modificada la Ordenanza General en junio del año 2001 y reemplazado el artículo 5.1.20 por el actual 1.4.17, que contiene la regla de caducidad de los permisos por la paralización de las obras, este último artículo se encuentra en abierta contradicción con lo dispuesto en el artículo 120 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, ya que tal norma sólo delegó la reglamentación de la caducidad del permiso para casos distintos de la paralización de una obra, cuyos efectos y sanciones pueden ser otros, pero jamás la caducidad.*

*Séptimo: Que sobre la base de los hechos asentados en el considerando quinto, los jueces del grado concluyeron que al encontrarse paralizadas las obras amparadas por el*



*Permiso de Obra Nueva N° 202/96 por más de tres años, caducó automáticamente dicho permiso, de manera que cualquier modificación a éste resultaba inadmisibile.*

*Noveno: Que, en primer término, cabe consignar lo preceptuado en el artículo 120 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones señala: "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".*

*Por su parte el artículo 1.4.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que en lo pertinente 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".*

*Décimo: Que respecto a la primera infracción denunciada y que consistió en haber dado aplicación los sentenciadores al artículo 1.4.17 de la Ordenanza General de la Ley de Urbanismo y Construcciones, contrariando con ello el artículo 120 la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cabe señalar que tal conflicto legal en la especie no se verifica, desde que es la propia Ley General de Urbanismo la que señala que la caducidad de un permiso de obra se sujeta a las normas de la Ordenanza General, de manera que el artículo 1.4.17 de este último texto legal complementa el artículo 120 de la referida ley, al señalar que el permiso caduca automáticamente a los tres años de concedido si no se hubieren iniciado las obras correspondientes o si éstas hubieren permanecido paralizadas durante ese mismo lapso de tiempo.*

*Así, en el considerando noveno del fallo recurrido se señala: "es un hecho manifiesto y no controvertido que el proyecto se encontraba con sus obras paralizadas desde la recepción definitiva y parcial de la primera de las tres etapas permitidas por Resolución N° 0750 de 4 de diciembre de 1998 hasta la fecha en que se solicitó su modificación el 4 de enero de 2008".*

*Por su parte, el razonamiento décimo tercero agrega que: "el Permiso de Obra Nueva N°202/96 caducó automáticamente por su paralización durante más de tres años, según el artículo 1.4.17 de la Ordenanza, por lo que su modificación resulta inadmisibile".*

*Duodécimo: Que en lo referente al segundo yerro de derecho denunciado, esto es, haber aplicado una norma que al momento de otorgarse el Permiso de Obra Nueva N°202/96 no se encontraba vigente, como es el artículo 1.4.17 de la Ordenanza -que entró en vigencia en el año 2001-, señalando que al aplicar la caducidad contenida en dicho precepto se vulnera el derecho adquirido que sobre su permiso detenta el recurrente, cabe consignar que el presunto derecho adquirido de que se trata consiste en el otorgamiento por parte de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Viña del Mar del Permiso de Obra Nueva referido que se concedió en conformidad a la normativa vigente al año 1996, respecto a la construcción por etapas del proyecto inmobiliario aludido en*

*el motivo quinto letra a) de esta sentencia, de acuerdo a la carta de compromiso suscrita en su oportunidad con el propietario del mismo.*

*De ello colige la empresa recurrente que un permiso administrativo, como es el de obra nueva, ingresa a su patrimonio en el entendido que se trata de un derecho adquirido que impide su afectación por la nueva legislación que establece un plazo de caducidad en el evento de paralizarse las obras por más de tres años. No obstante, dicha parte olvida que su titularidad recae precisamente sobre un "permiso", es decir, una autorización para construir un proyecto inmobiliario en las condiciones allí expresadas, y que, a su vez, se funda en las atribuciones conferidas a la Dirección de Obras Municipales por la Ley General de Urbanismo y Construcciones en atención a las circunstancias de la época y a las exigencias previstas en ese momento. A dicho permiso de obra nueva mal puede entenderse aplicable la Ley Sobre Efecto Retroactivo de las Leyes, toda vez que su naturaleza jurídica -autorización administrativa- no queda comprendida en su normativa ni puede aplicarse la de otro tipo de actos por analogía, como sería, por ejemplo, la de los contratos.*

*Por tanto, no es efectivo que por no existir la regla de caducidad del artículo 1.4.17 a la época de otorgarse el permiso, no se le puede aplicar al proyecto paralizado desde 1998 por haber sido autorizado en 1996, pues dicha norma fue incorporada a la Ordenanza rigiendo in actum -dentro de 60 días de publicado el Decreto N° 75 de 2001 del Ministerio de Vivienda, de acuerdo al artículo 3 transitorio-.*

*Décimo tercero: Que a lo anterior debe añadirse que la incorporación del artículo 1.4.17 a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones tuvo por finalidad conferir seguridad y certeza jurídica a la comunidad respecto a la ejecución de proyectos inmobiliarios ya aprobados que, debido al transcurso del tiempo, presumiblemente puedan verse afectados a cambios regulatorios emanados de la autoridad administrativa - Ministerio de Vivienda y Urbanismo- o de los planes reguladores sectoriales.*

*Así las cosas, resulta que el Permiso de Obra Nueva N° 202/96 confirió al titular del proyecto inmobiliario de que se trata la facultad de iniciar su construcción, sujeto, de acuerdo al citado artículo 120 de la Ley de Urbanismo y Construcciones, en cuanto a su vigencia, caducidad y prórroga, como asimismo respecto a los efectos derivados de una paralización de obra, a las normas que señale la Ordenanza General, en la especie, el artículo 1.4.17.*

*Décimo cuarto: Que, a mayor abundamiento, el Director Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso comunicó, vía Ord. N° 0755 de 2006, al Alcalde recurrido que "... el artículo 1.4.17 de la OGUC que establece la caducidad del permiso de edificación 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 (...) Por tanto, si se comprobare que se ha producido la caducidad del permiso de edificación en virtud del art. 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.”*

*Asimismo, la Contraloría Regional de Valparaíso, mediante Oficio N° 3.652 de 2007, informó que “... en consideración a que las obras se mantuvieron paralizadas por más de tres años, al tenor de lo previsto en el artículo 1.4.17 de la OGUC, el referido permiso N° 202 de 1996, se encuentra caducado, efecto que conforme a lo previsto en el dictamen N° 46.092 de 2006, de la Contraloría General de la República, opera por el solo ministerio de la ley.”*

**N°30** El Fallo de la Excm. Corte Suprema de fecha, 07 de agosto de 2020 recaído en autos Rol 29.614-2019, que dirime el conflicto entre la Inmobiliaria Travesía y la Municipalidad de Pudahuel, al rechazar el recurso de casación en el fondo deducido por la primera, confirmando de esta manera la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago de 13 de agosto de 2019, por el que se rechazó el reclamo de ilegalidad contra resolución municipal que declaró la caducidad del PE N° 221/15, para la construcción de dos torres habitacionales.

Y que indica en lo que interesa:

*“Sexto: Que la materia de estos autos se relaciona directamente con la aplicación de las normas que forman parte del derecho urbanístico, que es definido como el conjunto de disposiciones que busca obtener un orden racional del espacio y la ciudad. Así, se ha referido que la rama en estudio se “constituye como un sistema cuyo objeto son aquellos principios y normas que regulan la actividad de la autoridad pública y de los particulares en la búsqueda de un orden racional en los usos y actividades que se desarrollan en el suelo urbano y rural.*

*Octavo: Que, de lo expuesto, fluye que la construcción de obras de urbanización se encuentra sometida a un procedimiento que regula todas las etapas de ejecución, que van desde la aprobación del anteproyecto hasta la recepción definitiva total de la obra, estableciéndose plazos que deben ser cumplidos por el titular del proyecto, regulándose todas las actividades anexas que son indispensables para llevar a cabo la construcción proyectada, entregándose a la Dirección de Obras Municipales amplias facultades de fiscalización, como asimismo, se dispone, en virtud de la regulación del procedimiento, el deber de la Administración de ceñirse al mismo. Desde esta perspectiva, tal procedimiento tiene una doble función: por una parte, responde a una garantía en favor de las personas que participan en aquél, quienes tienen certeza acerca de las etapas y requisitos que deben cumplir para concretizar el proyecto de construcción de una obra y, por otro lado, constituye un mecanismo que ordena la actuación de la Administración.*

*Duodécimo: Que, por lo demás, se debe precisar que en definitiva el hecho básico sobre cuya base se erige el recurso, no sólo no ha sido establecido, sino que, además, no resulta probado con la documentación acompañada. En efecto, las obras preliminares,*

como su nombre lo indica, son anteriores al inicio de las Obras de Edificación y se vinculan, principalmente, con el acondicionamiento del terreno y del establecimiento de condiciones necesarias para asegurar el correcto funcionamiento, almacenamiento y logística de la etapa constructiva.

Esta etapa previa permite, mediante la obtención del respectivo permiso, instalar faenas, grúas y/o realizar excavaciones, entibaciones y socializados, antes incluso de la obtención del permiso.

En este aspecto, se observa que mientras el artículo 1.4.17. de la OGUC expresa que una obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto, el artículo 5.1.3., en cambio, alude a la ejecución de excavaciones, entibaciones y socializados, pero referidas a la realización de obras preliminares al proyecto mismo, cuestión que, en los términos de la controversia de autos es relevante, pues la ejecución de las obras preliminares, de modo alguno suspende o interrumpe el plazo de caducidad establecido en el artículo 1.4.17 de la OGUC, pues sólo las excavaciones conforme a los planos del proyecto, unido a la realización de sus trazados, permite tener por iniciada la obra, mientras este hito no se produzca, se debe computar el plazo de tres años. Así, no basta que se constaten obras, pues el requerimiento normativo es específico, pues se debe verificar la existencia del trazado previsto en el proyecto, cuestión que en el caso concreto no se verificó, máxime si, en el acta de fiscalización se deja constancia, incluso, de la existencia de un poste de alumbrado público en medio de la excavación de la Torre B.

La referida Corte sostuvo que lo dispuesto en el art. 5.1.3. de la OGUC que alude a la ejecución de faenas preliminares, entre estas a excavaciones, entibaciones y socializados en obras preliminares al proyecto, de ninguna forma suspendían o interrumpían el plazo de caducidad del art. 1.4.17. de la OGUC, toda vez que sólo las excavaciones conforme a los planos del proyecto, unidos a la realización de sus trazados permite tener por iniciada una obra, y mientras este hito no ocurra, se debe computar el plazo de tres años contemplado por la norma para dar inicio a las obras."

**Nº31** El Ord. Nº3366 de la SEREMI MINVU de fecha 22 de julio de 2014, que da cuenta de lo siguiente:

"...debe consignarse que profesionales de esta Secretaría Ministerial efectuaron una visita inspectiva a los predios en cuestión, con fecha 30 de julio del presente, pudiendo constatar que en el primero de ellos, vale decir Av. Pdte. Kennedy Nº8950, que existen excavaciones en la porción de terreno que usted indica, en el fondo de las cuales se aprecian algunos trazados, sin embargo en el resto del terreno no existe trazado alguno, como tampoco obras en desarrollo en algún sector del predio, el que se encuentra destinado a estacionamiento de vehículos en la casi totalidad de éste, con excepción de la zona excavada mencionada que se encuentra cercada, todo lo cual se parecía en las fotografías adjuntas obtenidas en la citada visita, como en aquellas imágenes satelitales disponibles públicamente y que usted adjunta".



**Nº32** El Fallo de la Iltrna. Corte de Apelaciones de Santiago de fecha 13.04.2016, Recurso Rol 105.355 de 2015, que acogió el recurso presentado en contra de la Resolución Nº 3052 de la SEREMI MINVU de 25.11.2015, dejándola sin efecto, siendo de especial importancia los siguientes considerandos para el presente proceso:

*"10. Que la Resolución que dejó sin efecto la paralización de obras, en su numeral 1º, contenía otros cuatro numerales, todos referidos al permiso de las mismas, los que en síntesis se refieren, a la época de iniciación de las obras el que debe ser concordante con la legislación vigente a esa fecha, si las obras estuvieron paralizadas; que para determinar si está o no caducado el permiso, deben ponderarse las situaciones de hecho de manera fundada; para terminar señalando que el permiso está vigente, y que su invalidación debe hacerse al tenor del art. 53 de la Ley 19880; y que la obra si fue iniciada.*

*11. Que la propia autoridad reconoce que para entender que ha quedado sin efecto o caducado el permiso de edificación, debe actuarse de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 53 de la Ley 19.880 ya transcrito en la motivación cuarta, vale decir con audiencia del interesado y en resolución fundada."*

**Nº33** La Sentencia de desacato, pronunciada por Iltrna. Corte de Apelaciones de fecha 13.04.2016 con fecha 02.02.2017, Causa Rol 05.355 de 2015, la cual deja sin efecto la Res. Exenta SEREMI MINVU Nº6116 de fecha 26.12.2016 y la Resolución DOM Nº37/2017 de fecha 19.07.2017 (esta última, la cual constataba la caducidad del Permiso de Edificación Nº121/2000).

**Nº34** La Resolución DOM Nº36/2017 de fecha 19.07.2017, la cual invalida la Resolución DOM Nº254/2015 de fecha 22.05.2015, la cual ordenaba la paralización de las obras.

**Nº35** Respecto de la Resolución DOM Nº551/2013 de fecha 31.12.2013 y del Ordinario DOM Nº106/2014 de fecha 15.01.2014, los cuales de acuerdo al Fallo de la Iltrna. Corte de Apelaciones de Santiago de fecha 13.04.2016 deben considerarse para dar por vigente el Permiso de Edificación Nº121/2000 a la fecha de dichas actuaciones, en conformidad a lo que se dispuso en la Res. Nº2945 de la SEREMI MINVU de fecha 13.11.2015, cabe señalar que en base a lo precisado en los Considerandos Nº11, Nº13, Nº14, Nº15, Nº16, Nº17, Nº18, Nº20 y Nº25 de la presente Resolución, corresponde considerar tales actos administrativos, en cuanto ponderar la real magnitud de dichas actuaciones en estricto apego a la normativa que rige para la materia, sin estar esta DOM facultada a otorgarles otro significado o poder del que realmente sustentan, todo ello dentro del contexto fijado por el Fallo y la Resolución de la Seremi ya aludidos, que obligan a esta DOM a considerar tales actos administrativos.

Es así como la **Resolución DOM Nº551/2013 de fecha 31.12.2013** se dicta en base al 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), por tanto ante el cambio de algún profesional patrocinante de la obra, el Propietario se encontraba en la obligación de informar de inmediato a la Dirección de Obras dicho cambio y presentar

dentro de los 15 días siguientes, entre otros antecedentes, un Acta del Avance de las Obras que diera cuenta del avance físico por partidas de la obra y las observaciones técnicas si las hubiere, elaborada a la fecha del cese o desistimiento de funciones de los profesionales salientes.

Por tanto, como regla general, dicha Acta corresponde al avance de la obra que declara el propietario y los profesionales involucrados en un momento específico, la cual luego es validada por el Director de Obras, y que tiene por objeto deslindar las responsabilidades de los profesionales y del propietario con respecto al Permiso (Art. 18 y 19 de la LGUC). Ello se ve refrendado por lo dispuesto en Artículo 5.1.23. que regula la materia, relativo a que "No se podrá proseguir la ejecución de la obra, en tanto no haya sido nominado el nuevo profesional responsable", por tanto, no es medio probatorio para certificar que a esa fecha se hayan estado ejecutando obras.

Tanto es así, que dichas Actas no gozan de presunción de certeza, toda vez que pueden ser cuestionadas (en caso de existir discrepancias a su respecto), remplazadas o modificadas, según lo dispone el antedicho Artículo, a saber:

*"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."*

Es así que el Acta de Avance que el Propietario adjunta a la Solicitud de modificación de los profesionales responsables del Permiso de Edificación N°121/2000 **señala expresamente:**

"El avance físico por partidas de la obra hasta esta fecha es el siguiente: (el subrayado es nuestro)

*Partida: Trazados*

Se encuentran materializados (el subrayado es nuestro) en un 25%, en el área correspondiente al sector oriente del terreno, conforme a los planos arquitectura y planos de cálculo estructural del proyecto.

*Partida: Excavaciones*



Se encuentra (el subrayado es nuestro) en un 15% de avance, en el área correspondiente al sector oriente del terreno, conforme a los planos de arquitectura y planos de cálculo estructural del proyecto.

No habiendo observaciones técnicas (el subrayado es nuestro) que señalar, suscriben la presente acta;

...

A mayor abundamiento, el Resuelvo N°3 de la Resolución DOM N°551/2013 señala:

"Validese como acta definitiva y parte de esta Resolución, el Acta de Estado de Avance Físico por Partidas, firmada por el Inspector Técnico de Obras saliente y entrante". (el subrayado es nuestro)

De este modo ésta queda a firme por no haber discrepancias entre ambos profesionales.

Por tanto, si bien el Acta de Avance de Obra que se validó mediante Resolución DOM N°551/2013 permitió proceder con el cambio de profesionales solicitado y deslindar responsabilidades, no tenía la aptitud ni la finalidad para certificar la ejecución de obras con fecha 17.12.2013.

Lo anterior está refrendado por el Dictamen de la CGR N° 51.178, de fecha 26.06.2015 (Considerando N°16 de la presente Resolución), que en lo que interesa dispone:

*"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 N° 95.979, de 2014, de este origen)."*

Por otra parte, el **Ordinario DOM N°106 de fecha 15.01.2014**, si bien corresponde a una comunicación a un tercero en el marco de reclamos de un vecino de fechas 16.11.2013 y 20.12.2013 por polución producida por uso de estacionamientos en el predio del asunto, se indica que "revisados los archivos de la Dirección de Obras, el Permiso N°121/2000 se mantiene vigente conforme a los antecedentes existentes."

Es necesario contextualizar dicha afirmación, toda vez que con fecha 18.11.2013 se le había respondido al vecino vía correo electrónico, indicando:

*"La Dirección de Obras, por su parte, está fiscalizando la vigencia del permiso N°121/2000 de fecha 12.12.2000 debido que a la fecha mantiene su validez ya que*

*Justifica avance de obra por ingreso DOM N°193 del 28/01/2010, con declaración y ratificación elevada a escritura pública del Permiso de Edificación N°121/2000" y "2. Se analizará con la Dirección de Obras, la posibilidad de regularizar los estacionamientos (no comerciales) en el terreno aludido, de manera provisoria, hasta que se reinicien las obras de construcción. Ejecutando pavimentos que eliminen la emisión de polvo en suspensión."*

De ello se deduce que se estaban realizando de parte de la Dirección de Obras, gestiones para evaluar si estaba o no vigente el Permiso N°121/2000, ya que había presentado antecedentes que justificaban avances de obras preliminares y que, por lo tanto, tal como se indica en el Ordinario DOM N°106/2014, "éste se mantenía vigente conforme a los antecedentes existentes", sin especificar alguna fecha conclusiva en la que se habrían configurado los supuestos del Art. 5.1.20, ni dar por resuelta la evaluación que se encontraba en curso.

Por tanto, dicha aseveración no puede ser considerada como concluyente, toda vez que tal como se indica al vecino, a esa fecha la DOM se encontraba "fiscalizando la vigencia", de lo que se deduce que la evaluación estaba en curso.

Al tenor de lo expuesto, y dado que ya no procede la invalidación conforme al art. 53 de Ley N°19.880 por haber pasado más de 2 años, (la cual sólo podría haberse practicado en forma parcial, es decir sólo a lo señalado en relación al Permiso N°121/2000), se ha considerado y ponderado su validez en mérito de lo expuesto, es decir como una afirmación de la DOM dentro de un contexto evaluativo, por tanto no conclusiva ni fundamentada, y a la vez no es un acto administrativo con arreglo al Art. 3° de la Ley 19.880.

**N°36** Las constataciones realizadas mediante visitas inspectivas por parte de Inspectores, que corresponden a verificaciones materiales por parte de la DOM:

- El Folio N°03 del Libro de Obras de fecha 11.12.2003, en el cual la DOM constata mediante visita inspectiva el inicio de obras correspondientes al Permiso de Edificación N°121/2000. (Se analizará en el Considerando N°39).
- El Denuncio de Infracción de fecha 27.10.2005, mediante el cual se constata la infracción detallada como "Ejecutar cierros de propiedad contraviniendo lo establecido en el Art. 13 del PRCV-93. Por otra parte, existe Permiso de Edificación N°121/2000, cuyas obras se encuentran paralizadas tal como se señala en carta de fecha 12/09/2005; y lo constatado en terreno con fecha 27/10/2005; situación que no permite la aplicación de lo establecido en el inciso primero del art. 5.8.7. de la OGUC".
- El Folio N°17 del Libro de Obras de fecha 30.12.2009, mediante la cual Inspector DOM indica que a esa fecha se ejecutan labores de excavación de terreno y que deben adoptarse medidas establecidas en Art. 5.8.3. de la OGUC.



- El Folio N°32 del Libro de Obras de fecha 31.05.2012, en el cual Inspector DOM constata ejecución de excavaciones.
- Las visitas inspectivas de un Inspector DOM con fechas 07.12.2009 y 31.12.2009, que constata obras en ejecución en el marco del Denuncio de Infracción N°4449.
- El Folio N°42 del Libro de Obras de fecha 13.11.2014, mediante el cual el Inspector DOM, de conformidad al Art. 1.4.17, de la OGUC deja constancia que a la fecha la obra no ha realizado los trazados del proyecto. (Se analizará en el Considerando N°39).
- El Folio N°04 del Libro de Obras de fecha 20.05.2015, mediante el cual el Inspector DOM ordena la paralización de las obras hasta que se obtengan los permisos correspondientes.
- El Folio N°05 del Libro de Obras de fecha 22.05.2015, mediante el cual el Inspector DOM constata que se están ejecutando obras sin el permiso de edificación correspondiente y se procede a su paralización.

**N°37** Las visitas inspectivas por parte de Inspector de la DOM mediante las cuales se tomaron fotografías, correspondiendo a verificaciones materiales por parte de la DOM:

- Las fotografías tomadas por Inspector de Obras con fecha 21.03.2018, mediante las cuales se evidencia que no hay faenas constructivas en curso.
- Las fotografías tomadas por Inspector de Obras con 18.04.2018, mediante las cuales se evidencia que no hay faenas constructivas en curso.
- Las fotografías tomadas por Inspector de Obras con fecha 03.05.2018 (15:20hrs), mediante las cuales se evidencia presencia de maquinaria, pero no excavaciones en curso.
- Las fotografías tomadas por Inspector de Obras con fecha 04.05.2018, mediante las cuales se evidencian faenas de excavaciones en curso.
- Las fotografías tomadas por Inspector de Obras con fecha 09.05.2018, mediante las cuales se evidencian faenas de excavaciones en curso.
- Las fotografías tomadas por Inspector de Obras con fecha 31.05.2018, mediante las cuales se evidencian faenas de excavaciones en curso.
- Las fotografías tomadas por Inspector de Obras con fecha 30.07.2018, mediante las cuales se evidencian faenas de excavaciones en curso.
- Las fotografías tomadas por Inspector de Obras y Directora de Obras con fecha 25.02.2021, mediante las cuales se evidencia que no hay faenas constructivas en curso.

**N°38** Las siguientes certificaciones notariales, las cuales serán ponderadas en el Considerando N°41, y luego analizadas en la parte conclusiva de la presente Resolución.

- La Certificación Notarial del Sr. Luis Alberto Poza Maldonado de fecha 30.05.2008
- La Certificación Notarial del Sr. Luis Alberto Poza Maldonado de fecha 30.06.2008
- La Certificación Notarial del Sr. Raúl Perry Perfaur de fecha 27.08.2009
- La Certificación Notarial del Sr. Raúl Perry Perfaur de fecha 01.09.2009

- La Certificación Notarial del Sr. Ulises Aburto Spitzer de fecha 11.12.2009
- La Certificación Notarial de la Sra. María Gloria Acharán Toledo de fecha 07.02.2011
- La Certificación Notarial del Sr. Luis Poza Maldonado de fecha 13.01.2012
- La Certificación Notarial del Sr. Luis Poza Maldonado de fecha 13.04.2012
- La Certificación Notarial de la Sra. María Gloria Acharán Toledo de fecha 30.12.2009
- La Certificación Notarial de la Sra. Antonieta Mendoza Escalas de fecha 18.05.2015

**Nº39** Respecto de la primera causal de caducidad de un permiso de edificación, la cual condiciona a que el inicio de las obras correspondientes al permiso se realice antes de los tres años desde que éste fue concedido, se indica que:

En base a la evaluación y ponderación de todas las actuaciones llevadas a cabo relativas al Permiso Nº121/2000, y que se han detallado en la presente Resolución, se ha estimado que la anotación realizada con fecha 13.11.2014 por un Inspector DOM en el Libro de Obras (*"De conformidad al artículo 1.4.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se deja constancia que a la fecha la obra no han "realizado los trazados" del proyecto, circunstancia que se deriva de los antecedentes administrativos y de la inspección en terreno"*), no puede considerarse como causal de caducidad del Permiso Nº121/2000.

Por tanto, para dar por cumplida la primera condición del Art. 5.1.20. de la OGUC vigente a la fecha del Permiso de Edificación, dejándose establecida esta fecha conforme a la cual deberá verificarse la segunda causal establecida en dicho Artículo, y dando cumplimiento al Fallo de la Iltma. Corte de Apelaciones de fecha 13.04.2016, Rol 105.355 de 2015 y a la Res. Exenta SEREMI MINVU Nº2945 de fecha 13.11.2015, **se considera como constatación del inicio de obras el Folio Nº03 del Libro de Obras de fecha 11.12.2003, en el cual la DOM mediante visita inspectiva, constata el inicio de las obras correspondientes al Permiso de Edificación Nº121/2000.**

**Nº40** Que el período comprendido entre el 22.05.2015 (fecha de la paralización de las obras ordenada mediante Resolución DOM 254/2015) y el 19.01.2017 (invalidación de dicha Resolución) no se ha considerado para efectos de acreditar la ejecución de obras correspondientes al Permiso Nº121/2000, por cuanto el cese de dichas obras fue consecuencia de lo ordenado por la Dirección de Obras, y por tanto no es imputable al interesado tal inactividad.

Asimismo, tampoco se han considerado los siguientes documentos emitidos en dicho intervalo, toda vez que no corresponden a pronunciamientos o resoluciones relativas a la vigencia del Permiso Nº121/2000:

- El Ord. DMAO Nº62/2016 de fecha 31.05.2016, mediante el cual la Dirección de Medio Ambiente Aseo y Ornato solicita al SEREMI de Salud R.M. realizar un sumario



sanitario al sitio eriazo ubicado en Av. Presidente Kennedy N°8950, por "encontrarse en estado de abandono y provocar un foco de insalubridad que afecta a los vecinos colindantes y que fue verificada en terreno por Inspector Municipal." (el subrayado es nuestro).

-El Ord. DOM N°833/2016 de fecha 12.05.2016, mediante el cual la DOM informa al SII respecto del terreno ubicado en Av. Presidente Kennedy N°8950 en el marco de las evaluaciones territoriales de dicho Servicio, en el cual se señala:

*"La última recepción definitiva de edificación con que cuenta la propiedad es la Recepción N° 113/2003, la cual recibió los Permisos N°93/2000 y N°216/2003 con destino "Feria Artesanal y Equipamiento Deportivo - Permiso Provisorio de Feria". Sin embargo, a la fecha no existe edificación relativa a los permisos otorgados ni obras de construcción en desarrollo."*

**N°41** El análisis de la segunda causal de caducidad de un permiso de edificación, que lo condiciona a que las obras correspondientes al permiso no hayan permanecido paralizadas por más de tres años.

Para tales efectos corresponde aclarar qué se ha considerado como "obras correspondientes al permiso", toda vez que no hay definición oficial al respecto.

En este contexto, no se han considerado como obras pertenecientes al permiso, las actuaciones que no tengan relación directa con un aspecto material de la obra que conlleve su avance, tales como Permisos de Rutas de Camiones, Vales de retiro de escombros, Replanteamiento o avance de trazados, Faenas de escarpe y limpieza del terreno.

En ese sentido, y dado el exiguo avance del proyecto a la fecha, las únicas actuaciones materiales que podrían entenderse asociadas a obras correspondientes al permiso, son las "excavaciones en curso", las cuales se han considerado mediante:

-Constataciones por parte de la Dirección de Obras.

-Certificaciones Notariales que hayan dado cuenta de excavaciones en curso, sin perjuicio de lo que se analizará en la parte conclusiva de la presente Resolución.

Luego, para efectos de determinar si hubo o no paralización de obras, debe considerarse el plazo completo del proceso, en el cual se configuran los siguientes períodos:

**Período 1 (entre el 12.12.2000 y el 11.12.2003)**

**12.12.2000**

Otorgamiento del Permiso de Edificación N°121/2000.

**26.12.2000**

Apertura del Libro de Obras. Incluye timbre de la DOM.

**05.12.2003**

El folio N°01 del Libro de Obras, en el cual los profesionales del permiso dejan constancia del inicio de las obras correspondientes al Permiso de Edificación N°121/2000. (No hay constatación del DOM).

**11.12.2003**

El Folio N°03 del Libro de Obras, en el cual la DOM constata mediante visita inspectiva el inicio de obras correspondientes al Permiso de Edificación N°121/2000. (Ver Considerando N°39)

Las obras se iniciaron en un plazo menor a 3 años desde concedido el Permiso, por lo tanto, éste se encontraba vigente al 11.12.2003.

**Período 2 (entre el 11.12.2003 y el 21.12.2004)**

**11.12.2003**

El Folio N°03 del Libro de Obras, en el cual la DOM constata mediante visita inspectiva el inicio de obras correspondientes al Permiso de Edificación N°121/2000.

**21.12.2004**

Carta de INTERPETROL a la DOM, mediante la cual comunica la suspensión de las faenas de construcción relativas al Permiso de Edificación N°121/2000 hasta el mes de abril de 2005, y declara que el Permiso Provisorio correspondiente a una Feria Artesanal se emplazará en el tercio poniente del terreno.

Se configura un plazo menor a 3 años desde concedido el Permiso en el que las obras habrían estado paralizadas, por tanto el Permiso se mantiene vigente al 21.12.2014.

**Período 3 (entre el 21.12.2004 y el 30.06.2008)**

**21.12.2004**

Carta de INTERPETROL a la DOM, mediante la cual comunica la suspensión de las faenas de construcción relativas al Permiso de Edificación N°121/2000 hasta el mes de abril de 2005, y declara que el Permiso Provisorio correspondiente a una Feria Artesanal se emplazará en el tercio poniente del terreno.

**07.01.2005**

El Folio N°05 del libro de Obras mediante el cual el constructor registra el reinicio de la excavación. En este caso, se trata de una constancia unilateral que informa el reinicio de excavaciones, respecto del cual no existe constatación de la DOM. Además de esta última circunstancia, este antecedente se considera dudoso por las siguientes razones:



-Con fecha 07.04.2006, el Propietario ingresa carta a la DOM comunicando el reinicio de las obras que se habían declarado suspendidas el 21.12.2004.

-Que como se verá más adelante, no se adjuntó este antecedente como respuesta a la Observación realizada por la DOM con objeto de la Solicitud de Modificación de Proyecto N°69/2005, que decía relación con aclarar el estado de paralización de la obra.

- Que, como se verá más adelante, con fecha 27/10/2005 un Inspector DOM constata obras paralizadas, en el marco de la inspección efectuada en relación al Denuncio de Infracción de 27/10/2005.

#### **28.02.2005**

El Ord. DOM N°221/2005, mediante el cual la DOM comunica Observaciones a Solicitud de Modificación de Proyecto N°69/2005 presentada con fecha 25.01.2005, en la cual se solicita precisar la situación y estado de las obras, pues estarían al parecer paralizadas. (el subrayado es nuestro).

#### **14.04.2005**

El ingreso de Observaciones a la Solicitud de Modificación de Proyecto N°69/2005, en la cual no se aclara situación de obra paralizada, lo cual se demuestra en el Informe Complementario del Revisor Independiente de fecha 06.04.2005, que indica:

*\*Respuesta a Observaciones*

*6. Finalmente, es necesario precisar la situación del constructor de la obra y el estado de la misma (al parecer paralizada), pues el informe de Revisor Independiente señala que el constructor irá a propuesta, en circunstancias que la Inmobiliaria notificó designación del mismo.*

**R: El constructor designado corresponde al Arquitecto José Ramón Ugarte Gurruchaga, designado mediante Resolución DOM N°16/2004 de fecha 29.01.2004."**

#### **24.05.2005**

La Autorización DOM N°72/2005, mediante la cual se autorizan 6 elementos publicitarios tipo valla de hierro, para la propiedad con edificio en construcción ubicada en Av. Presidente Kennedy N°8950. Si bien no se verificó por parte de la DOM si las obras se habían reiniciado, era factible otorgar esta Autorización, toda vez que el Permiso se encontraba vigente y se consideró dentro de los "Vistos" de la Autorización.

#### **06.06.2005**

El Folio N°06 del libro de Obras mediante el cual el constructor recibe excavación en sector oriente con cota en base -1.80m. (Nueva constancia unilateral que da cuenta de que existe un área excavada).

No obstante, y aunque hubiera habido constatación de la DOM, no puede considerarse la fecha del 06.06.2005 como con obras en ejecución, toda vez que el profesional procede a validar una faena ya hecha, sin especificarse las fechas de su ejecución. Bien podría haber correspondido a las excavaciones que se realizaron en el Período 2, es decir entre el 11.12.2003 y el 21.12.2004, lo cual sería

altamente probable dada la extrema lentitud con la que fueron avanzando las excavaciones durante todos los períodos analizados.

**01.07.2005**

La Resolución DOM N°167/2005 que modifica la Autorización DOM N°72/2005, prorroga su plazo y mantiene en lo demás las condiciones de la aprobación anterior. Si bien no se verificó por parte de la DOM si las obras se habían reiniciado, era factible otorgar esta Autorización, toda vez que el Permiso se encontraba vigente.

**27.10.2005**

El Denuncio de Infracción, mediante el cual se constata la infracción detallada como "Ejecutar cierros de propiedad contraviniendo lo establecido en el Art. 13 del PRCV-93." Por otra parte, existe Permiso de Edificación N°121/2000, cuyas obras se encuentran paralizadas tal como se señala en carta de fecha 12/09/2005; y lo constatado en terreno con fecha 27/10/2005; situación que no permite la aplicación de lo establecido en el inciso primero del art. 5.8.7. de la OGUC". (Por tanto es la DOM quien en este caso, acredita que no hay obras en curso).

**07.04.2006**

La carta de INTERPETROL al DOM, mediante la cual comunica el reinicio de las faenas de construcción relativas al Permiso de Edificación N°121/2000.

Además de corresponder a una comunicación unilateral, y no haber constatación de la DOM, se considera que este antecedente no sería válido para acreditar que en dicha fecha había obras en ejecución, toda vez que luego, con fecha 05.06.2007 el arquitecto da cuenta del reinicio de excavaciones, por lo que éstas debieron estar paralizadas con anterioridad a esa fecha. Es decir, estamos ante dos comunicaciones de reinicio de obras muy cercanas.

**03.01.2007**

El Folio N°08 del Libro de Obras, en el cual el Arquitecto recibe conforme rectificación de trazado de eje principales. (No se da cuenta de excavaciones).

**05.06.2007**

El Folio N°08 del Libro de Obras, en el cual el Arquitecto indica que se reanuda la excavación y se rectifican niveles para base en cota -3m. (Constancia unilateral que da cuenta de reinicio de excavaciones, por lo que éstas debieron estar paralizadas con anterioridad a esa fecha).

**10.08.2007**

El Folio N°09 del Libro de Obras, en el cual el Constructor recibe conforme excavación en zona oriente con base de cota en -3.20m. (Constancia unilateral que da cuenta de que existe un área excavada).

**07.04.2008**

El Folio N°09 del Libro de Obras, en el cual el Constructor indica que se reanuda excavación en sector oriente. (Constancia unilateral que da cuenta de reinicio de excavaciones, por lo que éstas debieron estar paralizadas con anterioridad a esa fecha).

**06.05.2008**

El Folio N°10 del Libro de Obras, en el cual indica el Constructor que se rectifican niveles. (No se da cuenta de excavaciones en curso).



**26.05.2008**

El Folio N°11 del Libro de Obras, en el cual el Constructor indica que se reanuda la excavación. (Constancia unilateral que da cuenta de reinicio de excavaciones, por lo que éstas debieron estar paralizadas con anterioridad a esa fecha).

**30.05.2008**

El Folio N°11 del Libro de Obras, en el cual el Constructor deja constancia visita de Notario Sr. Luis Poza.

**30.05.2008**

La Certificación Notarial del Sr. Luis Alberto Poza Maldonado que adjunta fotografías y declara existencia de un área en la que ha habido extracción de tierra en la esquina nororiente del predio, así como franjas marcadas en el suelo para continuar con los trabajos. Específicamente indica: *"En el momento de la inspección hay una máquina extractora de tierra y camión a la espera de ser cargado."*

*Me informan que existen permisos municipales de edificación de un edificio y la etapa actual es de limpieza del terreno."* Si bien esta certificación fue reconocida e incorporada al Expediente por la DOM mediante Res. DOM N°54/2010, no puede considerarse como certificación de ejecución de obras a dicha fecha, toda vez que sólo da cuenta de limpieza del terreno.

**23.06.2008**

El Folio N°12 del Libro de Obras, en el cual el Constructor fija nueva cota base de excavación de -4.50m en sector oriente y autoriza excavación parcial hasta cota -6.00m. (No se da cuenta de excavaciones en curso).

**30.06.2008**

El Folio N°12 del Libro de Obras de fecha 30.06.2008, en el cual el Constructor deja constancia de visita de Notario Sr. Luis Poza.

**30.06.2008**

La Certificación Notarial del Sr. Luis Alberto Poza Maldonado que declara existencia de una extensa superficie de extracción de tierra en el área oriente, con profundidad de entre 4,50m y 6,00m, y que se ejecutan trabajos de extracción de tierra. Esta certificación de ejecución de obras con fecha 30.06.2008, fue reconocida e incorporada al Expediente por la DOM mediante Res. DOM N°54/2010.

El plazo configurado desde el 21.12.2004 (fecha de suspensión de las obras) y el 30.06.2008 (certificación notarial de obras en ejecución) es mayor a 3 años, por tanto el Permiso pierde vigencia con fecha 22.12.2007.

**Período 4 (entre el 30.06.2008 y el 22.05.2015)**

**30.06.2008**

La Certificación Notarial del Sr. Luis Alberto Poza Maldonado que declara existencia de una extensa superficie de extracción de tierra en el área oriente, con profundidad de entre 4,50m y 6,00m, y que se ejecutan trabajos de extracción de tierra. Esta certificación de ejecución de obras con fecha 30.06.2008, fue

reconocida e incorporada al Expediente por la DOM mediante Res. DOM N°54/2010.

**05.05.2009 al 17.08.2009**

La Certificación Notarial de fecha 01.09.2009 del Sr. Raúl Perry Perfaur de fecha 01.09.2009 que da fe de la declaración jurada del propietario de obras llevadas a cabo en el predio ubicado en Av. Presidente Kennedy N°8950, en el período del 05.05.2009 al 17.08.2009 (Adjunta fotografías de fechas 05.05.2009, 19.05.2009, 02.06.2009, 25.06.2009, 30.06.2009, 02.07.2009, 16.07.2009, 22.07.2009, 10.08.2009 y 17.08.2009).

Esta certificación de ejecución de obras con fecha 01.09.2009, fue reconocida e incorporada al Expediente por la DOM mediante Res. DOM N°54/2010.

**27.08.2009**

La Certificación Notarial del Sr. Raúl Perry Perfaur que declara haber tenido a la vista el predio ubicado en Av. Presidente Kennedy N°8950, reflejado en las fotografías adjuntas, en las cuales no se muestran excavaciones en ejecución. Si bien esta certificación fue reconocida e incorporada al Expediente por la DOM mediante Res. DOM N°54/2010, no puede considerarse como certificación de ejecución de obras a dicha fecha.

**07.12.2009**

Visita inspectiva de un Inspector DOM que constata obras en ejecución en el marco del Denuncio de Infracción N°4449.

**11.12.2009**

La Certificación Notarial del Sr. Ulises Aburto Spitzer que declara haber tenido a la vista el predio ubicado en Av. Presidente Kennedy N°8950, en el cual se puede constatar la existencia de movimientos de tierra, reflejado en las fotografías adjuntas. Esta certificación fue reconocida e incorporada al Expediente por la DOM mediante Res. DOM N°54/2010.

**30.12.2009**

El Folio N°17 del Libro de Obras, mediante el cual Inspector DOM indica que a esa fecha se ejecutan labores de excavación de terreno y que deben adoptarse medidas establecidas en Art. 5.8.3. de la OGUC.

**30.12.2009**

La Certificación Notarial de la Sra. María Gloria Acharán Toledo que declara que en el predio ubicado en Av. Presidente Kennedy N°8950, existen en curso obras de excavación masivas y niveles y trazados del proyecto. Esta certificación de ejecución de obras, fue reconocida e incorporada al Expediente por la DOM mediante Res. DOM N°54/2010.

**31.12.2009**

Visita inspectiva de un Inspector DOM que constata obras en ejecución en el marco del Denuncio de Infracción N°4449. DOM certifica que hay faenas constructivas en curso que no están siendo mitigadas.

**07.01.2010**

El Denuncio de Infracción N°4449, mediante la cual se constata la infracción de no dar cumplimiento a las medidas de mitigación dispuestas en Art. 5.8.3. de la OGUC y no contar con autorización de Ruta de Camiones.



**12.01.2010**

El Ord. DOM N°39/2010 que da respuesta a reclamo de vecina, indicando que la propiedad ubicada en Av. Presidente Kennedy N°8950, inspeccionada con fechas 31.12.2009 y 07.12.2009, cuenta con Permiso de Edificación N°121/2000 y que se cursó el Denuncio de Infracción N°4449 de fecha 07.01.2010.

**13.01.2010**

Acta de Estado de Avance de Obras con fecha 13.01.2010, presentada por INTERPETROL con fecha 18.01.2010, que específicamente declara obras en ejecución a dicha fecha, y respecto de la cual el DOM solicita emitir Resolución que diga que se adjuntan al Expediente los antecedentes aportados, previa inspección y verificación del inicio de obra, permanencia de ejecución de la obra y no paralización de las obras por más de 3 años, lo cual consta en carátula de dicha correspondencia.

Cabe señalar que no hay registro alguno de que se hubiese llevado un acabado análisis de la continuidad de las obras desde el otorgamiento del Permiso, ya que la Resolución DOM N°54/2010 de fecha 22.02.2010, sólo procede a registrar los 6 Informes de Estado de Avance de las Obras de fechas 30.05.2008, 30.06.2008, 27.08.2009, 01.09.2009, 11.12.2009 y 30.12.2009, protocolizadas ante Notario Público antes descritos y el Acta de Estado de Avance de Obra de fecha 13.01.2010.

**27.12.2010**

El Memo DOM N°1176/2010 de fecha 27.12.2010, mediante el cual el Director de Obras informa al Alcalde que revisados los antecedentes y visitada la propiedad ubicada en Av. Presidente Kennedy N°8950, ésta cuenta con Permiso de Edificación N°121/2000, indicando además que toda obra que se ejecuta en la comuna debe dar cumplimiento al Art. 5.8.3. de la OGUC y la Ordenanza de Procesos Constructivos, ello en relación a carta ingresada por vecino en representación de copropietarios de Parque Tupungato.

**07.02.2011**

La Certificación Notarial de la Sra. María Gloria Acharán Toledo de fecha 07.02.2011 que certifica trabajos de movimiento de tierra de limpieza y escarpe en el predio ubicado en Av. Presidente Kennedy N°8950, adjuntando fotografías. (No puede considerarse como certificación de ejecución de obras a dicha fecha, toda vez que sólo da cuenta de limpieza del terreno).

**13.01.2012**

La Certificación Notarial del Sr. Luis Poza Maldonado que certifica que el predio ubicado en Av. Presidente Kennedy N°8950 está siendo demarcado para construir pilares y se están instalando los equipos para las faenas, adjuntando fotografías. (No puede considerarse como certificación de ejecución de obras a dicha fecha, toda vez que sólo da cuenta de demarcaciones).

**13.04.2012**

La Certificación Notarial del Sr. Luis Poza Maldonado que certifica que se encuentra un socavón de aproximadamente 10.000m<sup>2</sup> con una profundidad aproximada de 20m en el predio ubicado en Av. Presidente Kennedy N°8950, lo cual se da fe, es continuación de lo constatado con fecha 13.01.2012, adjuntando fotografías. Por tanto certifica ejecución de obras entre el 13.01.2012 y el 13.04.2012.

### **31.05.2012**

El Folio N°32 del Libro de Obras de fecha 31.05.2012, mediante la cual el Inspector DOM indica que a esa fecha se ejecutan labores de excavación de terreno y que deben adoptarse medidas establecidas en Art. 5.8.3. de la OGUC. (DOM certifica excavaciones en curso).

### **04.06.2012**

El Denuncio de Infracción N°7261/2012 de fecha 04.06.2012, mediante el cual se constata la infracción detallada como "Ingreso de camiones por acceso no permitido y no contar con Autorización de Ruta de Camiones antes del inicio de las faenas" para la propiedad ubicada en Av. Presidente Kennedy N°8950. No da cuenta de excavaciones en curso.

### **14.06.2012**

La Ruta de Camiones N°46-01/2012 de fecha 14.06.2012. No da cuenta de excavaciones en curso.

### **05.07.2012**

La Carta de la Constructora de fecha 05.07.2012 dirigida a la Directora de Tránsito Municipal, solicitando reconsiderar prohibición de uso de calle Tupungato establecida en la Ruta de Camiones N°46-01/2012 de fecha 14.06.2012. No da cuenta de excavaciones en curso.

### **13.07.2012**

El Ord. N°11 DIP N°101 de fecha 13.07.2012, en el cual la Dirección de Tránsito indica que no es posible autorizar el ingreso de camiones por calle Tupungato. No da cuenta de excavaciones en curso.

### **29.11.2013**

Visita a terreno de Inspector DOM, que verifica existencia de aparcamiento de vehículos en el terreno aludido, generando polución. Se constata que no hay excavaciones en curso.

### **17.12.2013**

La Resolución DOM N°551/2013 de fecha 31.12.2013, que incorpora nuevo arquitecto, cambia Inspector Técnico de Obras y valida Acta de Estado de Avance Físico por Partidas de fecha 17.12.2013 como definitiva (Trazados 25% y Excavaciones 15% de sector Oriente). No da cuenta de excavaciones en curso. (Ver Considerando N°35)

### **20.12.2013**

El reclamo de vecino fecha 16.11.2013 conforme el cual denuncia uso del predio propiedad de Cencosud, ubicado en Tupungato con Av. Padre Hurtado como aparcadero de vehículos, a lo se le indica como respuesta municipal con fecha 20.12.2013, entre otros, que:

*"La Dirección de Obras, por su parte, está fiscalizando la vigencia del permiso N°121/2000 y de fecha 12.12.2000 debido que a la fecha mantiene su validez ya que justifica avance de obra por ingreso DOM N°193 del 28/01/2010, con declaración y ratificación elevada a escritura pública del Permiso de Edificación N°121/2000)" y "2. Se analizará con la Dirección de Obras, la posibilidad de regularizar los estacionamientos (no comerciales) en el terreno aludido, de manera provisoria, hasta que se reinicien las obras de construcción. Ejecutando pavimentos*



que eliminen la emisión de polvo en suspensión.” No da cuenta de excavaciones en curso.

**15.01.2014**

El Ord. DOM N°106/2014 de fecha 15.01.2014, que responde reclamo por estacionamientos y polución en propiedad ubicada en Av. Presidente Kennedy N°8950, indicando que revisados los archivos de la Dirección de Obras, el Permiso N°121/2000 se mantiene vigente conforme a los antecedentes existentes. Según lo ya señalado en el Considerando N°35, esta afirmación de la DOM, que se considera como no concluyente ni fundamentada, no puede utilizarse para efectos del presente análisis de períodos, por lo ya señalado en el Considerando N°35 de la presente Resolución.

**22.01.2014**

La Carta de Cencosud dirigida a la Dirección de Obras recibida el 22.01.2014, en respuesta a reclamo de obra, mediante la cual se indica:

*"Sin perjuicio de lo anterior, también podemos informar que a la brevedad solicitaremos un permiso provisorio a esa Dirección de Obras, consistente en la habilitación de una superficie estabilizada para el señalado uso transitorio de estacionamientos, hasta que las obras de construcción se extiendan a la totalidad del terreno, situación que debiera verificarse antes de fin de año."* (el recalcado es nuestro). El Propietario declara que no hay obras de construcción en la zona que no está siendo utilizada como estacionamientos.

**30.07.2014**

El Ord. SEREMI MINVU N°3366/2014 de fecha 22.07.2014, en el cual se indica:

*"3. No obstante lo anterior, debe consignarse que profesionales de esta Secretaría Ministerial efectuaron una visita inspectiva a los predios en cuestión, con fecha 30 de julio del presente, pudiendo constatar en el primero de ellos, es decir Av. Presidente Kennedy N°8950, que existen excavaciones en la Porción del terreno que usted indica, en el fondo de las cuales se aprecian algunos trazados, sin embargo en el resto del terreno no existe trazado alguno, como tampoco obras en desarrollo en algún sector del predio, el que se encuentra destinado a estacionamiento de vehículos en la casi totalidad de éste, con excepción de la zona excavada mencionada que se encuentra cercada, todo lo cual se aprecia en las fotografías adjuntas obtenidas en la citada visita, como en aquellas imágenes satelitales disponibles públicamente, y que usted adjunta."* No da cuenta de excavaciones en curso.

**16.11.2014**

El Folio N°01 del Libro de Obras, mediante el cual el Arquitecto indica que se reemplazará la Oficina y el baño de obra. No da cuenta de excavaciones en curso.

**22.01.2015**

El Folio N°02 del Libro de Obras de fecha, mediante el cual el Arquitecto recibe nueva Oficina y baño de obra. No da cuenta de excavaciones en curso.

**30.04.2015**

El Folio N°02 del Libro de Obras de fecha, mediante el cual el Constructor recibe Levantamiento Topográfico, replanteo de ejes y excavación hasta cota 98.00 según plano de trazados de marzo 2003. No da cuenta de excavaciones en curso.

**12.05.2015**

El Folio N°03 del Libro de Obras, mediante el cual el Constructor indica que se traza zona a excavar en el sector surponiente. No da cuenta de excavaciones en curso.

**18.05.2015**

El Folio N°03 del Libro de Obras de fecha 18.05.2015, mediante el cual el Constructor indica inicio de excavación en trazados específicos. (Constancia unilateral que da cuenta de excavaciones en curso).

**18.05.2015**

La Certificación Notarial de la Sra. Antonieta Mendoza Escalas que certifica labores de excavación en el predio ubicado en Av. Presidente Kennedy N°8950, adjuntando como fotografías. Certificación notarial de excavaciones en curso.

**20.05.2015**

El Folio N°04 del Libro de Obras, mediante el cual el Inspector DOM ordena la paralización de las obras hasta que se obtengan los permisos correspondientes. DOM certifica excavaciones en curso.

**22.05.2015**

El Folio N°05 del Libro de Obras, mediante el cual el Inspector DOM constata que se están ejecutando obras sin el permiso de edificación correspondiente y se procede a su paralización. DOM certifica excavaciones en curso.

**22.05.2015**

La Res. DOM N°254/2015 de fecha 22.05.2015, mediante la cual se ordena la paralización de las obras.

En el período configurado desde el 30.06.2008 (certificación notarial de obras en curso) y el 22.05.2015 (DOM certifica obras en curso) no se configura ningún plazo que sea mayor a 3 años sin obras, por tanto no hay causal de caducidad en este período.

**Período 5 (entre el 22.05.2015 y el 19.01.2017)**

**22.05.2015**

La Res. DOM N°254/2015 de fecha 22.05.2015, mediante la cual se ordena la paralización de las obras.

**24.01.2017**

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., entendiéndose levantada la paralización de las obras, lo cual fue notificado con fecha 24.01.2017

Este plazo no se considera en la evaluación, según lo indicado en Considerando N°40.

**Período 6 (entre el 24.01.2017 y el 08.02.2020)**

**24.01.2017**



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, entendiéndose levantada la paralización de las obras, lo cual fue notificado con fecha 24.01.2017

**21.03.2018**

Las fotografías tomadas por Inspector de Obras, mediante las cuales se evidencia que no hay faenas constructivas en curso.

**18.04.2018**

Las fotografías tomadas por Inspector de Obras, mediante las cuales se evidencia que no hay faenas constructivas en curso.

**02.05.2018**

El Folio N°6 del Libro de Obras en el cual el Constructor indica reinicio de excavación de subterráneos conforme a trazados existentes. (Constancia unilateral que da cuenta de reinicio de excavaciones).

**02.05.2018**

La Certificación Notarial del Notario suplente César Ricardo Sánchez García de la Notaría de don Pedro Ricardo Reveco Hormazábal, en la que adjunta fotografías que dan cuenta de ejecución de obras en el predio ubicado en Av. Presidente Kennedy N°8950. (Certificación Notarial de obras en curso).

**03.05.2018**

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.

**03.05.2018**

Las fotografías tomadas por Inspector de Obras con fecha 03.05.2018 (15:20hrs), mediante las cuales se evidencia presencia de maquinaria, pero no excavaciones en curso.

**04.05.2018**

Las fotografías tomadas por Inspector de Obras, mediante las cuales se evidencian faenas de excavaciones en curso.

**09.05.2018**

Las fotografías tomadas por Inspector de Obras, mediante las cuales se evidencian faenas de excavaciones en curso.

**31.05.2018**

Las fotografías tomadas por Inspector de Obras, mediante las cuales se evidencian faenas de excavaciones en curso.

**07.06.2018**

La Resolución DOM N°288/2018 de fecha 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.

**08.02.2020**

Declaración de Alerta Sanitaria derivada de la Pandemia por Covid-19

El plazo configurado desde el 24.01.2017 (levantamiento de la paralización de obras) y el 08.02.2020 (declaración de alerta sanitaria) será analizado a continuación:

#### Conclusión 1:

Con independencia del período de caducidad constatado, el que va desde el 21.12.2004 hasta el 30.06.2008, es posible establecer otro periodo de caducidad a ser tomado en cuenta, aquel que corre a contar del 24 de enero de 2017 fecha de notificación al titular del Permiso 121/2000 de la dictación de la resolución DOM N°36, de 29 de enero de 2017, hasta el 08 de febrero de 2020, fecha de declaratoria de alerta sanitaria en todo el territorio de la República.

Este período se configura no obstante y a pesar de la comunicación de inicio de obras por parte de Cencosud, con fecha 03 de mayo de 2018, que constituye un hecho unilateral, y a pesar de las certificaciones de 02 de mayo de 2018, actuaciones que son debidamente ponderadas por esta DOM.

Es así, como se estima que tales actuaciones, no resultan antecedentes suficientes para determinar la existencia de las obras en ejecución y que sean capaces de suspender la caducidad. En efecto, la simple comunicación, que como ya se indicara no pasa de ser un acto emanado de la parte interesada, que no va aparejado de la respectiva constatación de parte de inspectores de esta DOM y de su anotación en el libro de Obras, no posee fuerza vinculante alguna.

Luego y con respecto a la certificación notarial, conforme la cual se constata la ejecución de obras constructivas, esta no resulta suficiente para dar por verificado el supuesto del artículo 5.1.20. (OGUC 1997) relativo a que las obras correspondientes al permiso no hubieren permanecido paralizadas por un plazo de tiempo igual o superior a 3 años. En efecto y tal como señala la Contraloría General de la Republica en su dictamen 51.178 de 26 de junio de 2015, aplicable al caso de marras, que entre otras cosas dispone "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."

Si bien dicho periodo de caducidad comienza antes del inicio del presente procedimiento administrativo y, por tanto, transcurre durante su tramitación, lo que podría entenderse como no apto para ser contabilizado, cabe hacer notar, que no existe orden de paralización de obras decretada, por lo cual Cencosud se encuentra habilitado para ejecutar obras. Esto último no obstante haber presentado Cencosud un escrito de término de procedimiento administrativo iniciado por la imposibilidad material de continuarlo, lo cual, en la práctica, no hace, sino que avalar y convalidar su existencia, toda vez que dejó pasar todo este tiempo sin solicitar el decaimiento del proceso, en vez



de haberlo hecho apenas transcurrido el plazo establecido en el artículo 27 de la Ley Nº 19.880

Analizado el período completo no se ha configurado un avance de obras de la más mínima magnitud que permita establecer que se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 5.1.20. (OGUC 1997), de hecho, de existir ejecución de obras en el tiempo, no estaríamos en presencia de un sitio eriazo, teniendo en cuenta que el permiso se otorgó hace 21 años, es dable esperar contar con algún elemento construido, a modo de ejemplo, alguna pila, que es un elemento de contención de empujes laterales.

Cabe hacer presente que, que esta DOM ha sido benevolente al establecer estos dos periodos de caducidad, pues ha tenido en cuenta una serie de certificaciones notariales efectuadas y presentadas por Cencosud a lo largo de estos 21 años, ello habida consideración al criterio sostenido por la Contraloría General de la República en dictamen Nº51.178, de 2015 ya citado.

#### Conclusión 2:

Cabe hacer notar que, en la especie, que el presente procedimiento administrativo ha dado cumplimiento a las garantías del debido proceso, prueba de ello, son las diversas gestiones que ha realizado la empresa, audiencia, solicitudes de antecedentes, de plazos, formulación de descargos, pruebas, todas peticiones que han sido respondidas con mayor o menor celeridad, atendida la situación de pandemia vivida en el país, en particular a partir del mes de marzo de 2020 hasta septiembre de 2021, aceptadas y/o rechazadas, en pos de garantizar tanto la debida bilateralidad del proceso como los demás principios que informan el derecho administrativo.

#### **IV RESPECTO DE LA SOLICITUD DE TERMINACION DEL PROCEDIMIENTO POR IMPOSIBILIDAD MATERIAL DE CONTINUARLO, PRESENTADO CON FECHA 10.02.2022 POR CENCOSUD SHOPPING CENTERS**

1. Que, junto con todo lo anterior, es menester señalar que, el Sr. Sebastián Rivera Martínez, en representación de Cencosud Shoppings S.A, con fecha 10 de febrero del corriente, solicita de esta dirección de obras, se declare la terminación del procedimiento administrativo iniciado mediante Resolución DOM Nº288 de 7 de junio de 2018, que tiene por objeto constatar la vigencia o caducidad del Permiso de Edificación Nº121 de fecha 12 de diciembre de 2.000, por imposibilidad material de continuarlo, en razón de las argumentaciones que esgrime en ese mismo escrito, las cuales versan, básicamente, sobre la circunstancia consistente en que, con arreglo al artículo 27 de la ley 19.880, la administración cuenta con un plazo máximo de 6 meses para sustanciar los procedimientos administrativos iniciados, plazo que, en la especie, se excedería extensamente.

2. Al respecto, es dable señalar que esta DOM no comparte la argumentación señalada, de modo que no accederá a la solicitud en mención, por cuanto, el contexto del procedimiento administrativo en análisis obliga a tener en consideración una multiplicidad de circunstancias que no resultan ser de ordinaria ocurrencia, lo que justifica la demora alegada por la interesada.
3. Que, en efecto, existen principalmente tres circunstancias extraordinarias que justifican que la duración del procedimiento se haya extendido hasta esta fecha. La primera, el escenario de pandemia que afectó a Chile desde el mes de marzo de 2020, con la consiguiente imposición de diversas medidas restrictivas. La segunda, la circunstancia consistente en que el Permiso de Edificación N°121 de 12 de diciembre de 2000, sobre cuyo análisis versa el presente procedimiento, ha sido objeto, como es de conocimiento de Cencosud Shopping Centers S.A, de una paralización de sus obras por parte de la DOM mediante Resolución DOM 254 de 22 de mayo de 2015, acto que fue reclamado con arreglo a los artículos 12 y 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, mediante presentación ingresada con fecha 19 de junio de 2015, solicitud que fue resuelta mediante Res Exenta 2945 de fecha 13 de noviembre de 2015; resultando del caso que, a partir de dicha resolución se dictaron una serie de actos administrativos, tanto de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, de la Contraloría General de la República, como también de nuestros Tribunales Superiores de Justicia, incluyendo resoluciones que concluyen sobre el desacato de sentencias judiciales por parte de autoridades de esta Municipalidad y de la SEREMI MINVU Metropolitana, todo lo cual evidentemente exige un análisis de suyo exhaustivo respecto del particular; sumado a lo cual, para los efectos de la decisión materia del presente proceso, se ha hecho adicionalmente necesario analizar una multiplicidad de antecedentes relacionados con las obras materia del permiso en cuestión, según se podrá demostrar. Adicionalmente, en tercer lugar, cabe señalar que la sujeción de los Órganos de la Administración del Estado al principio de eficiencia y eficacia que dirige su actuar, exige a los servidores públicos, en este caso, funcionarios de la Municipalidad de Vitacura, abocarse a las funciones propias de este tipo de entidades, dificultándose en extremo la complementación del cumplimiento de las deberes regulares que competen a cada servidor, con la rápida sustanciación de un procedimiento que, analizados la totalidad de los antecedentes, nadie podrá desconocer la dificultad que reviste su resolución.
4. Que, dicho lo anterior, a juicio de esta autoridad, para los efectos de la decisión que se adoptará, resulta de vital importancia tener en cuenta lo que se dirá a continuación, no obstante su evidencia: No todos los procedimientos administrativos revisten la misma dificultad, pudiendo existir procesos que versan sobre una cuestión cuyo objeto es de tal magnitud en cuanto a abundancia de información y dificultad de decisión, que resulta materialmente imposible su sustanciación en los plazos señalados por el solicitante, no pudiendo, ni aún la óptima diligencia esperada de un funcionario o funcionarios, traducirse en un proceso de la duración esperada.



5. Que, sin perjuicio de que la comprobación de lo señalado con antelación, requiere del análisis de una basta documentación, cuya individualización en este acto resulta inoficiosa (el estudio y revisión de un sin número de antecedentes que datan del año 1999 a la fecha, o en su mejor caso del año 2015 al presente) y supone una labor en extremo dificultosa, es la misma solicitante, quien, con su accionar, ha avalado la complejidad que reviste el análisis del presente asunto, en circunstancias que, encontrándose ya vencido el plazo señalado en el artículo 27 de la ley 19.880, no ha solicitado el decalimiento del presente procedimiento administrativo. En efecto, esta DOM, mediante correo electrónico, con fecha 26 de marzo de 2021 consulta a Cencosud sobre la factibilidad de reunión en torno al procedimiento iniciado, considerando las restricciones existentes y atendida la necesidad de reunión presencial, atendiendo a la inmensa cantidad de antecedentes a revisar, a lo que se responde de parte de la permisionaria, que ello sería factible una vez superada la Fase 1 impuesta por la autoridad, para posteriormente producirse un intercambio de correos electrónicos de donde se deduce la comprensión del representante de Cencosud respecto del particular.
6. Que, todos los antecedentes señalados con precedencia, han de ser conjugados con la calificación jurídica que ha de entregarse a la pandemia denominada COVID-19, la cual, como consecuencia de las restricciones que acarreó, dificultó y sigue dificultando severamente el funcionamiento de la generalidad de los órganos de la Administración del Estado, produciendo sus efectos, no solamente en los momentos en que se decretaron por la autoridad las restricciones más intensivas, sino que también, hasta el día de hoy, cuando se hacen ingentes esfuerzos -aun con las limitaciones que rodean a todos los Órganos de la Administración- para retornar al funcionamiento normal de los servicios que corresponde suministrar.
7. Que, lo anterior se verifica en la especie. Así, según se comprenderá, el alzamiento de las medidas más restrictivas consecuencia de la Pandemia, no supone el automático restablecimiento de las funciones que competen a los órganos de la administración del Estado, de modo tal que, las dificultades que por se representa el procedimiento administrativo en análisis, se intensifican en extremo como consecuencia del caso fortuito Pandemia Covid 19, siendo determinante este último elemento para la justificación del tiempo transcurrido, debiendo considerarse que los plazos que obligan a la autoridad, dispuestos en la ley 19.880, se contemplaron por el legislador bajo un escenario de normalidad, y no para circunstancias de excepcionalidad como es el caso fortuito consistente en una Pandemia. De ahí que el artículo 27 de la ley antes referida dispone como excepción al cumplimiento del plazo de seis meses cuyo incumplimiento alega el solicitante, el caso fortuito y fuerza mayor, siendo su concurrencia de público conocimiento.

8. Razones por las cuales no se hará lugar a la solicitud de fecha 10 de febrero de 2022, en representación de Cencosud Shopping Centers S.A

**V RESUELVO:**

- 1° En cumplimiento del Fallo de la Iltrma. Corte de Apelaciones de fecha 13.04.2016, Recurso Rol 105.355 de 2015 y de la Sentencia de desacato, pronunciada por la referida Corte con fecha 02.02.2017 se da por terminado el procedimiento administrativo iniciado mediante Ord. DOM N°288/2018.
- 2° Constátase la Caducidad del Permiso de Edificación N°121/2000 de fecha 12.12.2000, la cual operó de pleno derecho a contar del 21.12.2007, según segunda causal de Art. 5.1.20. OGUC vigente al 29.12.1999, es decir obras paralizadas por más de tres años, de acuerdo al Considerando N°41 de la presente Resolución.
- 3° No se hace lugar a la solicitud de terminación del proceso administrativo por imposibilidad material de continuarlo, presentada por Cencosud Shopping Centers S.A. con fecha 10.02.2022, en razón de los fundamentos señalados con precedencia.
- 4° Notifíquese la presente Resolución a Cencosud, representada por el Sr. Sebastián Rivera Martínez, ambos domiciliados en Av. Presidente Kennedy N°9001, piso 4, Las Condes.
- 5° Notifíquese la presente Resolución al abogado patrocinante Sr. Arturo Fernandois V., domiciliado en Av. Nueva Costanera N°4040, oficina 52, Vitacura.



**MUNICIPALIDAD DE VITACURA**  
**DIRECTORA**  
**DE**  
**OBRAS MUNICIPALES**  
**CAROLINA ZUÑIGA DUNKER**  
**DIRECTORA DE OBRAS**

VITACURA, 28 FEB. 2022



CZD

Distribución:  
- Destinatario  
- Alcaldesa  
- Dirección Asesoría Jurídica