

ORD. Nº **0375** _____/

ANT.: Su carta ingresada con fecha 30.04.14.

MAT.: Aplicación artículo 1.4.17. de la OGUC.

SANTIAGO, 09 JUL. 2014

A : SR. GUILLERMO A. CONDEMARIN B., ARQUITECTO.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. Se ha recibido en esta División de Desarrollo Urbano (DDU), su carta singularizada en el antecedente, mediante la cual solicita aclarar qué se entiende por obra paralizada, para efectos de la aplicación del artículo 1.4.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), que establece 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.

Esto, considerando que se debería entender, a su juicio, que iniciada una obra y paralizada por una o más causales definidas en el artículo 5.1.21. de la OGUC, se tiene un plazo fatal de tres años para solucionar lo observado, o en caso contrario se debería aplicar la caducidad automática señalada en el referido artículo 1.4.17.

2. Sobre el particular, cúpleme señalar que la normativa de urbanismo y construcciones vigente regula la caducidad de un permiso en una disposición general aplicable a urbanizaciones y permisos de edificación, contenida en el artículo 1.4.17. de la OGUC. Esta caducidad se produce por dos circunstancias, a saber, si no se hubieren iniciado las obras correspondientes a los tres años de concedido el permiso, o si dichas obras hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso.

Por su parte, en el inciso segundo del mismo artículo 1.4.17., se establece que una obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto, requisitos que en opinión de esta División deben entenderse copulativos, al tenor de lo allí establecido.

3. Ahora bien, para efectos de la correcta aplicación de la norma, dado que la definición del concepto "paralizar", no está contenido en el artículo 1.1.2. de la OGUC, en opinión de esta División, es dable estarnos al significado de este vocablo, que entrega en Diccionario de la Real Academia Española, y que lo define, en lo que interesa, como: *"Detener, entorpecer, impedir la acción y movimiento de algo."*


En este contexto, se puede inferir que la expresión "paralizar", para efectos de la aplicación de la referida norma, es equivalente a "detener", por cuanto deberá entenderse que el artículo 1.4.17., establece en su inciso primero, en lo que interesa, que el permiso caducará automáticamente si no se hubieren iniciado las obras correspondientes a los tres años de concedido el permiso, o si dichas obras hubieren permanecido **detenidas** durante el mismo lapso.

4. Por otra parte, respecto del concepto de "paralización de obras", que incumbe al procedimiento que se encuentra establecido en el artículo 146 de la LGUC y reglamentado en el artículo 5.1.21. de la OGUC, no corresponde vincularlo a la caducidad de un permiso, ya que tiene un alcance diverso a los artículos antes citados.
5. Asimismo, cabe precisar que las disposiciones contempladas en el artículo 142 de la LGUC, le entregan **facultades a las DOM para fiscalizar** las obras de edificación y urbanización que se ejecuten dentro de la comuna, por tanto, esa unidad municipal está facultada para certificar si, en un caso determinado, concurren o no las circunstancias de hecho que hacen procedente determinar una caducidad.
6. Finalmente, cúpleme informar a Ud. que esta División ha emitido instrucciones acerca de la correcta aplicación del citado artículo 1.4.17., mediante la Circular Ord. N°0015 del 10.01.2008, **DDU 195**, Circular Ord. N°0008 del 09.01.2008, **DDU-Específica N°02/2008** y Circular Ord. N°0391 del 03.05.2007, **DDU-Específica N°23/2007**. Y respecto de las causales y procedimiento aplicable a la paralización de obras, se ha emitido la Circular Ord. N°0374 del 25.04.07., **DDU Específica N°19/2007**.

Saluda atentamente a Ud.,



PABLO CONTRUCCI L.
Jefe División de Desarrollo Urbano


APC / PCC
465 (188-1)
Artículo 1.4.17. OGUC.

DISTRIBUCIÓN:

1. Destinatario.
2. Depto. Planificación y Normas Urbanas D.D.U.
3. Oficina de Partes D.D.U.