



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO**  
**UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN**

REF.: N° 911.598/2022  
JCF  
RMR

**NO RESULTÓ PROCEDENTE QUE LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE MAIPÚ HAYA EMPLEADO, EN LOS TÉRMINOS QUE SE INDICAN, LA INSTITUCIÓN DE LA INVALIDACIÓN PARA DEJAR SIN EFECTO EL PERMISO DE EDIFICACIÓN QUE SE SEÑALA, POR LO QUE DEBERÁ REGULARIZAR TAL SITUACIÓN. NO CORRESPONDE LA DEVOLUCIÓN DE DERECHOS MUNICIPALES POR LAS RAZONES QUE SE SEÑALAN.**

SANTIAGO,

**I.- Antecedentes**

Se ha dirigido a esta Entidad de Control el Director de Asesoría Jurídica de la Municipalidad de Maipú, por medio del oficio N° 3.325, de 2022, informando en relación con el oficio N° E202688, de 2022, de este origen, mediante el cual se requirió a dicha repartición dar respuesta directa y fundada a la presentación del señor Patricio Herman Pacheco, en torno a la legalidad del permiso de edificación N°19.482, de 2021, aprobado por la Dirección de Obras Municipales -DOM- de dicha comuna. El aludido requerimiento también fue extendido a la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo (SEREMI).

Al respecto, el mencionado oficio indica -en lo que atañe- que se procedió a invalidar el precitado permiso de edificación N° 19.842, por medio de la resolución N° 487, de 2022, toda vez que los propietarios titulares del permiso manifestaron, mediante carta de fecha 14 de abril de 2022 -ID N° 2408093-, que “tomando en cuenta las consideraciones presentadas por la Municipalidad de Maipú y los vecinos de la comuna, Inmobiliaria Icalma como gestora del proyecto y 4 Life Seguros de

**AL SEÑOR**  
**ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DE MAIPÚ**  
**PRESENTE**

DISTRIBUCIÓN:

- Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.
- Sr. Patricio Herman Pacheco (patricioherman@hotmail.com).

**Firmado electrónicamente por**

Nombre: RENE ANDRES MORALES ROJAS

Cargo: CONTRALOR REGIONAL, Por orden del Contralor General de la República.

Fecha: 29/09/2023

Código Validación: 1695994192798-89248765-62b0-4631-a4a9-6100effc5045

Url Validación: <https://www.contraloria.cl/verificarFirma>



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

2

Vida S.A como titular han decidido modificar la planificación del Proyecto Pajaritos N°4.600 frente las intersecciones de las calles Av. Pajaritos y Santa Elena. En este entendido, queremos solicitar que se deje sin efecto el permiso de edificación N°19.482 emitido por vuestra Dirección de Obras, de fecha 20 de diciembre de 2021. Entendiendo como aceptado este requerimiento por parte de ustedes y en base a las consideraciones emanadas desde la misma Municipalidad al proyecto, solicitamos la devolución de los derechos municipales cancelados tanto para el anteproyecto como para el permiso de edificación en cuestión”, todo con la intención de presentar un nuevo anteproyecto y solicitud de edificación.

En virtud de lo expuesto, la DOM estimó, según indica el aludido oficio, que a el municipio le corresponde devolver los derechos municipales pagados por concepto de revisión y aprobación del permiso de edificación aludido, por el monto de \$153.889.480, así como también el valor consignado por la aprobación de la resolución de anteproyecto N° 5, de 2019, por un monto de \$13.946.950.

Con todo, la Dirección de Asesoría Jurídica del mencionado municipio expone que advirtió a la DOM que para efectos de invalidar un acto administrativo, resulta necesario ajustarse a lo dispuesto en el artículo N° 53 de la ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, en concordancia con lo dispuesto por este Ente de Control a través del dictamen N° 40.728, de 2017, en cuanto señala que “la invalidación sólo podrá ser impetrada por la autoridad administrativa para dejar sin efecto los actos contrarios a derecho (...)”.

Finalmente, el citado oficio señala que es importante determinar si el acto que, en definitiva, la DOM invalidó era de aquellos actos contrarios a derechos susceptibles de ser invalidados, o si bien debía dejarse sin efecto a través de los demás mecanismos previstos por la ley. Luego, establece que urge determinar si resulta procedente la devolución de los montos pagados por concepto de revisión y aprobación del permiso de edificación N° 19.482, como consecuencia de la invalidación de este.

De esta manera, la Municipalidad de Maipú expresa que se pone en conocimiento lo informado por la DOM para que este Ente Fiscalizador se pronuncie al tenor de los hechos denunciados por el recurrente y de aquellas situaciones planteadas en el aludido oficio.

En otro orden de consideraciones, vale mencionar que la SEREMI emitió su respuesta a través del oficio N°1.350, de 2022, indicando -en lo que interesa- que, al haberse concretado la invalidación administrativa del referido permiso de edificación, entiende resuelta la reclamación realizada por el interesado ante esta Entidad de Control.

**Firmado electrónicamente por**

Nombre: RENE ANDRES MORALES ROJAS

Cargo: CONTRALOR REGIONAL, Por orden del Contralor General de la República.

Fecha: 29/09/2023

Código Validación: 1695994192798-89248765-62b0-4631-a4a9-6100effc5045

Url Validación: <https://www.contraloria.cl/verificarFirma>



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

3

**II.- Fundamento jurídico**

Sobre la materia, corresponde hacer presente que el artículo N° 53 de la mencionada ley N° 19.880 establece que "La autoridad administrativa podrá, de oficio o a petición de parte, invalidar los actos contrarios a derecho, previa audiencia del interesado, siempre que lo haga dentro de los dos años contados desde la notificación o publicación del acto".

En relación con la materia, el dictamen N° 50.318, de 2015, ha precisado, en lo que interesa, que el procedimiento invalidatorio procede respecto de un acto administrativo contrario a derecho, pues la invalidación constituye, en esencia, un mecanismo por el cual se extingue la eficacia de un acto de la Administración por razones de ilegalidad.

Por otra parte, cabe puntualizar que el artículo 11 de la ley N° 19.880, dispone, en lo que interesa, que "Los hechos y fundamentos de derecho deberán siempre expresarse en aquellos actos que afectaren los derechos de los particulares, sea que los limiten, restrinjan, priven de ellos, perturben o amenacen su legítimo ejercicio". Por su parte, el artículo 41, inciso cuarto, del mismo cuerpo legal, establece que la resolución final de un procedimiento administrativo debe contener la decisión del asunto planteado, "que será fundada".

En lo correspondiente a la devolución de derechos municipales, corresponde mencionar que el artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones -LGUC-, sancionada mediante el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, dispone que "Los derechos municipales a cancelar por permisos de subdivisión, loteos, construcción, etc. no constituyen impuesto, sino el cobro correspondiente al ejercicio de una labor de revisión, inspección y recepción".

Igualmente es dable anotar que la jurisprudencia administrativa de esta Entidad de Control contenida en los dictámenes N°s 8.876, de 1987, 30.014, de 2020 y 1.282, de 2015, entre otros, ha determinado que resulta improcedente restituir a una empresa constructora los valores pagados por el permiso de edificación correspondiente a obras que, en definitiva, no construirá, dado que los derechos pagados en su oportunidad ingresaron válidamente al patrimonio municipal, dándose las condiciones legales para que dicho ingreso tuviera lugar, resultando improcedente su devolución, por el hecho que la empresa constructora se desistiera de construir el proyecto originalmente aprobado, por cuanto ello equivaldría a dejar esa parte del patrimonio municipal sujeto a contingencias que dependen exclusivamente de la voluntad de terceros.

Continúa, señalando que la circunstancia que el artículo 130 de la LGUC se refiera expresamente a la labor

**Firmado electrónicamente por**

Nombre: RENE ANDRES MORALES ROJAS

Cargo: CONTRALOR REGIONAL, Por orden del Contralor General de la República.

Fecha: 29/09/2023

Código Validación: 1695994192798-89248765-62b0-4631-a4a9-6100effc5045

Url Validación: <https://www.contraloria.cl/verificarFirma>



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

4

de revisión, inspección y recepción de las obras que corresponde a la municipalidad, no permite deducir que los valores pagados por permiso de edificación sólo integrarán definitivamente el patrimonio municipal cuando se haya dado término a todas las acciones allí señaladas, por cuanto, en tal caso, se estaría desvirtuando la naturaleza misma de lo solicitado.

### **III.- Análisis y conclusión**

Sobre la materia, corresponde señalar que, al tenor de la presentación de ese municipio y de la información proporcionada por la SEREMI, no consta que se haya evaluado la legalidad del cuestionado permiso de edificación N° 19.482, de 2021, y tampoco se ha acompañado documentación alguna que permita a esta Sede Regional realizar dicha verificación.

Luego, considerando que ambas entidades emitieron sus descargos fundados en la invalidación del acto que se impugnó por parte del peticionario, corresponde anotar que la mencionada resolución N° 487, de 2022, de la DOM, resolvió "invalidar totalmente, a petición de partes, el permiso de edificación N° 19.482 de fecha 20-12-2021", sin que se observen razones de ilegalidad respecto de la misma. Cabe agregar que en los vistos N°s 1 y 3 de la resolución antedicha se consigna una reunión en las dependencias municipales con el representante del propietario del proyecto y el requerimiento que se deje sin efecto la referida autorización presentado por este último a través de la aludida carta de fecha 14 de abril de 2022, ID N° 2408093, respectivamente, pero no contiene un análisis de juridicidad del acto en comento.

En este sentido, es dable señalar que no ha resultado procedente que la Dirección de Obras Municipales de Maipú haya empleado la institución de la invalidación, prevista en el artículo 53 de la ley N° 19.880, sin explicitar en su citada resolución N° 487, de 2022, por qué aquel permiso sería contrario a derecho.

Lo anterior, ya que, según se explicó, por una parte, es de la esencia de la aludida institución jurídica de la invalidación que esta procede sólo por razones de ilegalidad del acto administrativo respectivo, y, por otra, que la resolución que pone fin a un procedimiento administrativo debe ser fundada.

En tales condiciones, no se advierte la justificación por la que ese municipio utilizó la figura de la invalidación para dejar sin efecto el acto administrativo en cuestión, al no invocar motivos de antijuridicidad, más aun si se considera que nuestro ordenamiento jurídico contempla otros mecanismos para dejar sin efecto los actos administrativos por otras razones, como acontece, por ejemplo, con la revocación, que consiste, según se precisa, entre otros, en el dictamen N° E126224, de 2021, de este

**Firmado electrónicamente por**

Nombre: RENE ANDRES MORALES ROJAS

Cargo: CONTRALOR REGIONAL, Por orden del Contralor General de la República.

Fecha: 29/09/2023

Código Validación: 1695994192798-89248765-62b0-4631-a4a9-6100effc5045

Url Validación: <https://www.contraloria.cl/verificarFirma>



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

5

Ente Contralor, en dejar sin efecto, por la propia autoridad que lo dictó, un acto que es válido, por razones de mérito, conveniencia u oportunidad, medida que resulta procedente, por cierto, cuando concurren los requisitos exigidos en el artículo 61 de la ley N° 19.880.

Por lo anterior, corresponde que la Municipalidad de Maipú adopte las medidas tendientes a regularizar tal situación, e informe documentadamente de ello a esta Sede de Control, dentro del plazo de 20 días hábiles, contado desde la notificación del presente oficio.

En tal sentido, ese municipio tendrá que ponderar, entre otras alternativas que resulten procedentes en derecho, complementar el referido acto de invalidación, fundándolo debidamente, o bien, determinar dejar sin efecto el permiso en cuestión en virtud de otro mecanismo previsto en el ordenamiento jurídico, en la medida, desde luego, que se cumplan los requisitos legales necesarios para ello.

Finalmente, respecto de la procedencia de la devolución de los derechos municipales pagados por concepto de permiso de edificación en razón de la modificación de la planificación del proyecto de que se trata, esta Entidad Fiscalizadora ha manifestado en distintos dictámenes que dichos montos forman parte del patrimonio municipal, toda vez que se cumplieron las condiciones legales para que, a través de la autorización en cuestión, dicho ingreso tuviera lugar, razón por la cual no corresponde que se tramite la devolución solicitada por el propietario del proyecto, pues de lo contrario, implicaría dejar el patrimonio municipal sujeto a las contingencias que dependan exclusivamente de la voluntad de terceros.

Saluda atentamente a Ud.,

**Firmado electrónicamente por**

Nombre: RENE ANDRES MORALES ROJAS

Cargo: CONTRALOR REGIONAL, Por orden del Contralor General de la República.

Fecha: 29/09/2023

Código Validación: 1695994192798-89248765-62b0-4631-a4a9-6100effc5045

Url Validación: <https://www.contraloria.cl/verificarFirma>

