



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Supervisión Normativa (ESN)

Interno N° 2185 -2018

Ingreso N° 0101589 de fecha 02.06.2017.

ORD. N° 5402 /

ANT.:

1. Carta del Sr. Francisco Walker P., por Desarrollo Inmobiliario Bellavista S.A., de fecha 24.03.2017. Reclama rechazo solicitud de Obras Preliminares por parte de DOM de Recoleta.
2. Ord. N° 2031, de fecha 12.05.2017 – Jefe DDUI Seremi R.M. Solicita informe.
3. Ord. N° 1800/03/2017, de fecha 31.05.2017 – DOM de Recoleta. Remite informe solicitado.

MAT.: RECOLETA: Artículo 4° LGUC. Informa sobre rechazo de solicitud de autorización de Obras Preliminares del proyecto ubicado en Calle Bellavista N° 47.

SANTIAGO, 28 NOV 2018

DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

**A: SR. FRANCISCO WALKER P.
DESARROLLO INMOBILIARIO BELLAVISTA S.A.**

1. Por carta del antecedente N° 1, usted presentó a esta Secretaría un Reclamo de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 12° y 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), en contra de la Dirección de Obras Municipales de Recoleta, por exceder el plazo de revisión previsto en la normativa vigente, en relación a la solicitud de Autorización de Obras Preliminares N° 04/2017, ingresada a esa DOM con fecha 03.01.2017, para el proyecto ubicado en Calle Bellavista N° 47, de la comuna de Recoleta.
2. Mediante Ord. N° 2031, de fecha 12.05.2017, el Jefe (S) de Desarrollo Urbano de esta Secretaría Ministerial, solicitó el correspondiente informe a la DOM de Recoleta, Dirección que a su vez respondió mediante Ord. N° 1800/03, de fecha 31.05.2017, remitiendo el informe solicitado, el cual expone en síntesis y en lo que interesa, lo siguiente:
 - 2.1. Con fecha 03.01.2017, los señores Francisco Walker y Federico González, a través del ING DOM 04/2017, solicitan la Autorización de Obras Preliminares por excavación e instalación de faenas para la propiedad individualizada, en el marco del Permiso de Edificación N° 252, de fecha 12.10.2007.
 - 2.2. Con fecha 06.01.2017 la DOM revisa el expediente, detectando que la obra en cuestión se encuentra paralizada desde el día 13.12.2012, según consta en libro de obras respectivo.
 - 2.3. Con fecha 26.01.2017, antes de cumplirse 30 días desde el ingreso de la solicitud, la DOM emite el Ord. N° 1820/87/2017, motivo del reclamo, mediante el cual se rechaza y devuelve la solicitud de Obras Preliminares, al no enmarcarse en ningún Permiso de Edificación vigente a la fecha, en atención a que el Permiso de Edificación N° 252, de fecha 12.10.2007, se encuentra caduco de pleno derecho, por estar las obras paralizadas por un plazo superior a los tres años, conforme a lo dispuesto por la normativa vigente y la jurisprudencia administrativa.



3. De los antecedentes informados por la DOM, queda de manifiesto, en primer término, que esa Dirección se ajustó a los 30 días para pronunciarse sobre las solicitudes de permisos que estipula el artículo 118° de la LGUC y, en segundo término, que su reclamo fue interpuesto con fecha 03.04.2017, excediendo el plazo de 30 días a partir del documento que genera el reclamo, establecido en el artículo 12° de la misma Ley para acceder al procedimiento resolutorio que dispone.
Por lo expuesto, se informa que esta Secretaría emitirá paralelamente a este oficio, una Resolución que No Acoge a trámite su presentación.
4. Sin perjuicio de lo anterior, respecto de las razones que informa la DOM para haber rechazado la solicitud de autorización de Obras Preliminares, es pertinente señalar que el artículo 1.4.17. de la OGUC prescribe que "El permiso caducará automáticamente a los tres años de concedido si no se hubieren iniciado las obras correspondientes o si estas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso".
Asimismo, el artículo 5.1.19. del mismo texto reglamentario, establece que "No podrá iniciarse obra alguna antes de contar con el permiso o autorización de la Dirección de Obras Municipales correspondiente, con excepción de aquellas expresamente señaladas en el artículo 5.1.2. de este mismo capítulo y aquellas que no requieren permiso conforme a la legislación vigente".
5. Por su parte, la Contraloría General de la República ha dictaminado en reiteradas oportunidades que corresponde a la administración activa resolver respecto a la caducidad de un permiso, para lo cual basta con verificar los hechos que hacen efectiva dicha caducidad (aplica Dictámenes N° 35166/210, N° 95979/2014 y N° 51178/2015).
Además, el órgano contralor ha resuelto que la sola presentación de nuevos antecedentes no habilita la vigencia del permiso, por no constituir los trazados o excavaciones a que se refiere el inciso segundo del artículo 1.4.17. de la OGUC (aplica dictamen N° 95979/2014).
6. Es menester considerar también la jurisprudencia de la Excm. Corte Suprema, la que ha precisado que el cómputo del plazo de 3 años dispuesto por el artículo 1.4.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, no puede incluir (...) "*el tiempo en que las obras permanecieron paralizadas por orden de la autoridad edilicia, esto es, entre la fecha en que se dictan los respectivos actos revocatorios y aquella en la que se dicta el cúmplase en los reclamos de ilegalidad interpuestos por la Sociedad Inmobiliaria.*" (Corte Suprema, 26 de noviembre de 2012, Rol N° 6969-2012.).
7. Así mismo a la luz de lo expresado en Dictamen 084791N15, de fecha 26.10.2015, de la CGR, "*.....En ese contexto, y respecto de los planteamientos que se formulan por los reclamantes que sostienen que el permiso de edificación aprobado por el decreto alcaldico N° 4.782, de 2000, habría caducado, esta Contraloría General cumple con consignar que no aparece que aquellos hayan considerado debidamente las circunstancias antes expuestas, referidas, por una parte, a las condiciones que, conforme a los términos en que se otorgó, tenían que concurrir en forma previa al inicio de las obras asociadas al proyecto en estudio, autorizado, como se precisó, en el marco del régimen especial previsto al efecto en el anotado artículo 13 de la ley N° 13.364, el que constituye una excepción a la normativa que, en general, regula el otorgamiento de las autorizaciones para edificar, y por la otra, a las órdenes judiciales que impedían su ejecución, elementos que, en la especie, afectan el cómputo del plazo respectivo. Por consiguiente, en la situación de que se trata, corresponde que la DOM examine la vigencia del permiso teniendo presente lo señalado precedentemente.*".
8. Sin perjuicio que el recurrente no alega causales de excepción que lo exencionen o alteren el plazo de caducidad ya señalado, consta en los registros de esta Secretaría Ministerial que efectivamente el Permiso de Edificación ya singularizado ha sido objeto de controversia tanto en sede administrativa como judicial y por tanto no es posible determinar o ponderar los elementos que pudiesen favorecer su pretensión en virtud del principio de imparcialidad consagrado en la Ley N° 19.880.



9. Por consiguiente y de acuerdo a lo expresado en el cuerpo de este oficio, con miras a instruir la correcta aplicación normativa, previo a la determinación final de la caducidad del Permiso, la administración activa deberá estarse a la ponderación pertinente y equitativa, de aquellas circunstancias que pudieran originar la suspensión por causa de fuerza mayor, es decir, por elementos externos a la voluntad del sujeto que sean no previstos e inevitables y que le impiden ejercer el derecho sujeto a caducidad.

Saluda atentamente a usted,



BORIS GOLPPI ROJAS
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

FKS/ACH/XFO/PEM/orm.

Incluye: Fotocopia del Ord. N° 1800/03, de fecha 21.05.2017 – DOM de Recoleta.

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario: Sr. Francisco Walker P. – Desarrollo Inmobiliario Bellavista S.A.
Dirección: Av. Alonso de Córdova N° 2860, piso 2, comuna de Vitacura.
Correo electrónico: fwalker@banmerchant.cl
Teléfono / Celular: 974 997 175

C/c Director de Obras Municipales de Recoleta
Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Ley de Transparencia art. 7/g.
Archivo.
PEM-17- (30-2017)

ORD N°: 1800 / 03/2017

ANT.: 1. Art.12º y 18 LGUC.Solicita dictar resolución permiso obras preliminares, expediente N° 04/2017, proyecto Bellavista 47.
2.- Presentación Sr. Francisco Walker P., Desarrollo Inmobiliario Bellavista S.A. de 24.03.2017.
3.- Ord. 1820/87/2017, Devuelve solicitud autorización obras preliminares
4.- ING DOM N° 04/17 de 03.01.2017.

MAT.: Remite informe y antecedentes sobre devolución solicitud autorización obras preliminares, proyecto ubicado calle Bellavista N° 47.

RECOLETA, 31 MAYO 2017

DE: SR. DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
ALFREDO PARRA SILVA

A: JEFE DE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO, REGIÓN METROPOLITANA

Con fecha 12.05.2017, recibida en Oficina de Partes de la Municipalidad de Recoleta con fecha 17.05.2016, se ha solicitado por parte de Ud., en atención a reclamación efectuada por los Srs. Francisco Walker y Federico González, la emisión de resolución respecto solicitud de permiso de obras preliminares expediente N° 04/2017 dentro del plazo establecido en art. 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), o bien, se evacúe informe correspondiente en caso de denegación, junto con los antecedentes con que cuenta la repartición, dentro del plazo de 15 días.

Al respecto puedo indicar a usted lo siguiente:

1. Con fecha 03.01.2017 los señores Francisco Walker y Federico González, a través del ING DOM 04/2017, solicitan a esta DOM, la aprobación de Autorización de Obras Preliminares por Excavación e Instalación de Faenas para la propiedad ubicada en calle Bellavista 47, en el marco del Permiso de Edificación N° 252 de fecha 12.10.2007.
2. Con fecha 06.01.2017 se procedió a revisar el expediente, detectando esta DOM que la obra respecto de la cual se solicita la autorización de obra preliminar, se encuentra paralizada desde el día 13.12.2012, tal como lo consiga el libro de obras del proyecto Conjunto Armónico Bellavista (copia que se adjunta para su conocimiento).
3. Con fecha 26.01.2017, esta DOM emite el Ord. N° 1820/87/2017, mediante el cual, se devuelve la solicitud de autorización de obras preliminares, al no enmarcarse éste en ningún Permiso de Edificación o similar vigente a la fecha de presentación, esto en atención a que el Permiso de Edificación N° 252 de 12.10.2007 se encuentra caduco de pleno derecho, por estar las obras paralizadas por un plazo superior a los tres años, conforme lo dispuesto por la normativa vigente y la jurisprudencia administrativa.
4. Sobre este respecto, el artículo 1.4.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) señala:

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

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

A su vez, el artículo 5.1.19 de la OGUC expresa:

“No podrá iniciarse obra alguna antes de contar con el permiso o autorización de la Dirección de Obras Municipales correspondiente, con excepción de aquellas expresamente señaladas en el artículo 5.1.2 de este mismo Capítulo y aquellas que no requieren permiso conforme la legislación vigente”

Esto último importa que las acciones constructivas que han de ejecutarse en un predio, deben estar respaldadas por autorizaciones expresas y vigentes de parte de esta DOM.

5. Por su parte, la Contraloría General de la República, ha señalado en diversas oportunidades (Dictámenes N°s 35166-2010, 95979-2014, 51178-2015) que si bien es la Administración quien debe resolver respecto la caducidad de un permiso, esta actuación consiste tan sólo en la verificación de los hechos que configuran dicha caducidad, pues ésta opera de pleno derecho.

Asimismo, el órgano contralor ha resuelto que la sola presentación de nuevos antecedentes o presentaciones ante las autoridades correspondientes, no permiten mantener la vigencia del permiso, por o constituir esta en alguna de las causales estipuladas en el artículo 1.4.17 OGUC. (Dictamen N° 95979 - 2014)

Es en atención a lo anterior, que las autorizaciones de demolición referidas a las construcciones existentes (Permiso de Demolición N° 57 de 10.12.2013) no puede tenerse en consideración para efectos de mantener la vigencia del permiso

6. Con todo, tal como se señaló, a través del ORD N° 1820/87/2017 de fecha 26.01.2017, esta Dirección de Obras Municipales declaró inadmisibile la Solicitud de Obras Preliminares ING. DOM N° 04/17 de 03.01.2017, toda vez que el Permiso de Edificación N° 252 de fecha 12.10.2007, se encuentra caduco, por haberse encontrado paralizadas sus faenas constructivas por un lapso superior a los tres años establecidos por la normativa vigente.
7. Siendo verificada esta situación por el ente Administrativo, y comunicada a la parte solicitante mediante el Ordinario referido, se adjunta al presente informe el Ordinario N1820/87/2017 de fecha 26.01.2017, y los antecedentes tenidos a la vista para la resolución del mismo.

Sin más que acotar al respecto, saluda atentamente a usted



ALFREDO PARRA SILVA
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

DISTRIBUCIÓN:

- SEREMI RM MINVU. Alameda 874, piso 8, Santiago
- Dirección de Asesoría Jurídica
- Depto. de Edificación DOM
- Archivo Director DOM

ID DOC N° 1237050