



**ORDENA DEMOLICION DE LAS
CONSTRUCCIONES EMPLAZADAS EN
DARDIGNAC N° 44.**

DECRETO EXENTO N° 365 /2019

RECOLETA, 01 FEB 2019

VISTOS:

1. ORD. DOM N° 33, de fecha 25.01.2019, emitido por el DOM (s), Sr. Mauricio Espinoza Inostroza, por medio del cual se solicita la demolición de la obra ubicada en calle Dardignac N° 44, Rol 185-04, de propiedad de Desarrollo Inmobiliario Bellavista S.A., Rut N° 76.702.480-0, por la caducidad del Permiso de Edificación N° 252/2007, de fecha 12.10.2007 y su modificación de Proyecto de Edificación N° 254/2008.
2. MEMO N° 76, de fecha 31.01.2019, emitido por el Director Jurídico (s) de la Municipalidad de Recoleta, Sr. Matías Rojas Hales, que contiene la opinión jurídica respecto del ORD. DOM N° 33, de fecha 25.01.2019, recién referido.
3. ORD. N° 1820/87/2017, de fecha 26.01.2017, emitido por el DOM, Sr. Alfredo Parra Silva, en el que a propósito del ING. DOM N° 04/17 ingresado por la empresa Desarrollo Inmobiliario Bellavista S.A., resolvió devolver la solicitud de Autorización de Obras Preliminares por constatar que el Permiso de Edificación N° 252/2007 se encuentra caduco.
4. Oficio N° 1400/52/2017, de fecha 06.07.2017, emitido por el Alcalde de la Municipalidad de la Recoleta, por medio del cual, se rechazó el Reclamo de Ilegalidad en contra del ORD. N° 1820/87/2017, de fecha 26.01.2017, aduciendo -entre otras razones- que el Permiso de Edificación N° 252/2007 se encontraba caduco.

CONSIDERANDO:

1. Que, a propósito del ING. DOM N° 04-2017, de fecha 03.01.2017, el DOM de la Municipalidad de Recoleta revisó el expediente de la obra ubicada en la calle Dardignac N° 44, percatándose que el Permiso de Edificación N° 252/2007 se encontraba caduco. En efecto, se constató que la fecha de cierre del libro de obras correspondiente a la última obra ejecutada en el marco del proyecto inmobiliario Conjunto Armónico Bellavista se había realizado el día 13.12.2012. Esta situación fue constatada en terreno por inspectores municipales con fecha 18.01.2017.
2. Que, la caducidad del Permiso de Edificación N° 252/2007 también fue constatada por la sentencia definitiva dictada por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago, Rol Ingreso Corte N° 8322-2017, de fecha 05.10.2018,
3. Que, el artículo 120° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, "LGUC") -sancionada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del ministerio del ramo-, en su inciso primero, previene que "La vigencia, caducidad y prórroga de un permiso, como asimismo los efectos derivados de una paralización de obra o la ejecución de una obra sin permiso, se sujetarán a las normas que señale la Ordenanza General".

Por su parte, el artículo 1.4.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (en adelante, "OGUC") prescribe en su inciso primero que: "El permiso caducará automáticamente a los tres años de concedido si no se hubieren iniciado las obras correspondientes o **si éstas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso**"(énfasis agregado), y en su inciso segundo dispone que "Una obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto".

Al respecto, cabe señalar que la jurisprudencia administrativa emanada de la Contraloría General de la República (en adelante, "CGR" o "Contraloría" indistintamente), ha señalado que corresponde a la Administración activa la apreciación de los hechos que configuran la caducidad del Permiso de Edificación. Sobre este aspecto, la "CGR" ha precisado lo siguiente: "la apreciación acerca de si concurren o no los supuestos dispuestos en la OGUC para que se



verifique la caducidad de los permisos, concierne a una ponderación de situaciones de hecho que, necesariamente, y de manera fundada, **debe ser efectuada por la Administración activa**" (énfasis agregado).¹

La Contraloría y la Excm. Corte Suprema han advertido que la caducidad no es una declaración de la Administración, sino una constatación de supuestos facticos, ya que aquella opera de manera automática. En efecto, el órgano contralor ha manifestado que *"sin desmedo de que la Administración debe resolver de forma precisa la problemática de si en determinado caso han concurrido los supuestos que configuran la caducidad de un permiso de edificación, ella, con todo, opera de manera automática, limitándose la resolución respectiva a constatar que tales supuestos se verifiquen"* (énfasis agregado).² Y en el mismo sentido se ha pronunciado la Excm. Corte Suprema al señalar que *"el permiso caduca automáticamente a los tres años de concedido si no se hubieren iniciado las obras correspondientes o si estas hubieren permanecido paralizadas durante ese mismo lapso de tiempo"* (énfasis agregado).³

Como consecuencia de lo anterior, la Contraloría ha estimado que, tratándose de una reacción automática del ordenamiento jurídico, las apreciaciones formuladas por los particulares relativas a *"los derechos adquiridos, la buena fe y la confianza legítima, entre otras, resultan, en sede administrativa, ajenas a los efectos de que la autoridad competente declare si operó o no la caducidad de los permisos en cuestión, acorde al mérito de los antecedentes (...)"*.⁴

4. Que, el artículo 116º de la "LGUC" dispone lo siguiente: *"La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General"*.

Por su parte, el Artículo 145º de la "LGUC" establece: *"Ninguna obra podrá ser habitada o destinada a uso alguno antes de su Recepción Definitiva, Parcial o Total"*.

5. Que el artículo 148º N° 1 de la "LGUC" faculta al Alcalde para, a petición del Director de Obra, ordenar la demolición total o parcial, a costa del propietario de las *"Obras que se ejecuten en disconformidad con las disposiciones de la presente ley, su Ordenanza General u Ordenanza Local Respectiva"*.

A su vez, el artículo 150º inciso segundo de la "LGUC" prescribe: *"La Alcaldía, con el informe de la Dirección de Obras Municipales, fijará al propietario un plazo prudencial para la demolición de ésta o de la parte de la misma que amenazare derrumbarse"*.

6. Que, la Contraloría ha señalado que corresponde demoler las obras cuyo permiso de edificación ha caducado. En concreto, sobre esta materia la "CGR" se ha pronunciado en el siguiente sentido: *"En este contexto, cabe señalar que, constatado por el municipio que no se ha dado inicio a las adecuaciones que corresponde efectuar en el inmueble respectivo, a fin de ajustarse a las condiciones previstas en el permiso de edificación concedido, dentro del plazo antes anotado -contemplado en el artículo 1.4.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones-, procede entender que este ha caducado y, por ende, resulta posible disponer la demolición de las obras pertinentes, por no ajustarse a la normativa urbanística, en conformidad con lo establecido en el artículo 148, N° 1, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, antes citado"* (énfasis agregado).⁵

¹ Dictamen de CGR N° 92.337, de 2016, aplica criterio contenido en el Dictamen N° 41.047, de 2015.

² Dictamen de CGR N° 51.178, de 2015, aplica criterio contenido en el Dictamen N° 35.166, de 2010. En el mismo sentido, se ha señalado que: *"la jurisprudencia emanada de este Organismo -vgr., su dictamen N° 35.166, de 2010- ha manifestado que sin desmedo de que la Administración deba definir de forma precisa la problemática sobre si en un determinado caso han concurrido los supuestos que configuran la caducidad de un permiso de edificación, esta, con todo, opera de manera automática, limitándose la autoridad, en el caso de concurrir dichos supuestos, a dictar el acto administrativo correspondiente"* (Dictamen de CGR N° 73.009, de 2015)

³ Sentencia de la Excm. Corte Suprema, de fecha 15.11.2012, Rol N° 2730-2010.

⁴ Dictamen de CGR N° 51.178, de 2015.

⁵ Dictamen de CGR N° 5.537, de 2012. En dicha oportunidad, la CGR constató lo siguiente: *"Ahora bien, según aparece de los antecedentes tenidos a la vista, la Municipalidad de Viña del Mar verificó, en marzo de 2011, que el inmueble de dos pisos emplazado en el patio de la propiedad aludida, permanecía en iguales condiciones que al momento de serle otorgado el permiso de edificación antes consignado, sin que la construcción existente se hubiere ajustado al proyecto aprobado -según se expresa en el memorando N° 551, del mismo año, de la dirección de obras municipales respectiva-, por lo que dicha entidad edilicia ordenó su demolición a través del decreto N° 8.984, de fecha 4 de julio de 2011, notificado al afectado el 1 de agosto del mismo año. En consecuencia, en mérito de las consideraciones expuestas, cabe concluir que las actuaciones de la Municipalidad de Viña del Mar en relación con la materia se han ajustado a derecho, por lo que debe desestimarse el reclamo formulado por el recurrente"*

7. Que, teniendo presente que la última obra ejecutada en el marco del proyecto inmobiliario Conjunto Armónico Bellavista se realizó el 13.12.2012, el plazo de 3 años definido en el artículo 1.4.17 de la "OGUC" se cumplió el día 13.12.2015, fecha en que la caducidad del Permiso de Edificación N° 252/2007 operó de pleno derecho, según lo ha consignado la jurisprudencia de la Excm. Corte Suprema y la Contraloría.

Así, encontrándose caducado el permiso de edificación N° 252/2007 -y sus modificaciones posteriores- las obras del Conjunto Armónico Bellavista infringen el artículo 116° de la "LGUC", por lo que se satisfacen los presupuestos del artículo 148° N° 1 de la "LGUC" para que este Alcalde decrete la demolición de todas aquellas obras del Conjunto Armónico Bellavista que han sido ejecutadas en disconformidad con la normativa urbanística. En este sentido, además, se ha pronunciado la Contraloría.

8. Que, por último, cabe tener presente que el ejercicio de la facultad legal consagrada en el artículo 148° de la "LGUC", no puede afectar los derechos de aquellas personas que se encuentran habitando la torre habitacional, pues ellos son ocupantes de buena fe.


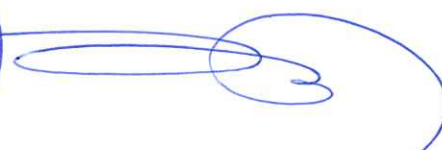
DECRETO:

1. **DEMUELASE** la totalidad de las construcciones descritas en el Permiso de Edificación N° 252/2007 y sus Modificaciones posteriores, que carezcan de Certificado de Recepción Definitiva Parcial de Obras de Edificación del proyecto inmobiliario Conjunto Armónico Bellavista, en específico las obras emplazadas en las calles Dardignac N° 44, por carecer de Permiso de Edificación vigente que las ampare.
2. **TRAMÍTESE** por parte del propietario, a fin de cumplir con los preceptos legales establecidos en el Artículo 116° de la LGUC, dentro de **un plazo de 15 días corridos**, a contar de la notificación del presente documento, la Solicitud de Autorización de Obras Preliminares / Demolición correspondiente a las obras ya individualizadas en el numeral precedente.
3. **OTÓRGUESE**, una vez obtenida la Autorización de Demolición por parte de la Dirección de Obras Municipales de Recoleta, un plazo de **360 días corridos**, para la ejecución íntegra de las obras de demolición.
4. **NOTIFÍQUESE** de la presente resolución a la empresa Desarrollo Inmobiliario Bellavista S.A., domiciliada en Isidora Goyenechea N° 3250 piso 6°, comuna de Las Condes y/o en Alonso de Córdova N° 2860 oficina 204, comuna de Vitacura.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE y TRANSCRÍBASE, hecho, ARCHÍVESE.

FDO. DANIEL JADUE JADUE, ALCALDE; HORACIO NOVOA MEDINA, SECRETARIO MUNICIPAL.

LO QUE TRANSCRIBO A UD. CONFORME A SU ORIGINAL.



**HORACIO NOVOA MEDINA
SECRETARIO MUNICIPAL**

DJJ/HNM/MEI/fam. 01.02.2019

1506649

TRANSCRITO A:

SEC. MUNICIPAL; ADM. MUNICIPAL; CONTROL; OBRAS; JURIDICO; INTERESADO

ARCHIVO DOM



