

Los anteproyectos son simples actos trámite que generan expectativas para que se otorguen permisos de edificación, los que si se apegan a la ley, se incorporan al patrimonio de su titular.

Ve dictámenes de la Contraloría

ID Dictamen: 011293N11			
Vista preliminar			
Indicadores de Estado			
Nº Dictamen	11293	Fecha	23-02-2011
Nuevo	SI	Reactivado	NO
Alterado	NO	Carácter	NNN
Origenes	MUN		
Referencias			
215478/2010			
Decretos y/o Resoluciones			
-			
Abogados			
IMF			
Destinatarios			
Alcalde Municipalidad de Cerrillos			
Texto			
Sobre devolución de derechos pagados por anteproyecto de construcción que no se ejecutó			
Acción			
Aplica dictámenes 49378/2003, 29192/2006, 49583/2008, 18079/2005			
Fuentes Legales			
dfl 458/75 vivie art/126, dfl 458/75 vivie art/130 dto 47/92 vivie art/5/1/14 inc/fin			
Descriptor			
mun anticipo anteproyecto construcción			
Documento Completo			
Nº 11.293 Fecha: 23-II-2011			

Se ha dirigido a esta Contraloría General la Municipalidad de Cerrillos solicitando un pronunciamiento respecto a la procedencia de devolver las sumas pagadas por concepto de aprobación de anteproyectos de construcción por la empresa Geosal S.A., respecto de obras que, en definitiva, no se ejecutaron.

El municipio recurrente manifiesta que al interior de dicha entidad edilicia no existe acuerdo respecto de la procedencia de aceptar la referida devolución, ya que, por una parte, la Dirección de Administración y Finanzas sostiene que sería improcedente, toda vez que en la especie se produjo un error y se cobraron conjuntamente los derechos por concepto de anteproyecto y de permiso de edificación, por lo cual de acceder a la devolución se estarían devolviendo derechos municipales, y por otra parte, las Direcciones de Obras y Jurídica estiman que tal devolución resultaría procedente, atendido que se trata de derechos pagados sólo por concepto de un anteproyecto, los que constituyen sólo un anticipo que debe ser restituido si, en definitiva, no se obtiene el permiso de edificación, según lo dispone la circular N° 169, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de la Vivienda

y la jurisprudencia administrativa de la Contraloría General.

Sobre el particular, cabe señalar que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 126 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, aprobada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, los permisos de urbanización, subdivisión, loteo y construcción se otorgarán previo pago de los derechos municipales correspondientes.

Agrega su inciso cuarto que las direcciones de obras municipales podrán disponer que, al momento de ingresar una solicitud de aprobación de anteproyecto o de permiso, se consigne un monto no superior al 10 por ciento del valor del derecho municipal a pagar, de acuerdo a los valores contemplados en el artículo 130 del mismo cuerpo legal, el cual se descontará al momento del pago del permiso.

Es dable agregar que, en el mismo sentido, el inciso final del artículo 5.1.14 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, aprobada por el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, reitera, en lo que interesa, la obligación de descontar del derecho municipal que corresponda, el monto consignado, en su caso, al ingresar la solicitud de aprobación del anteproyecto.

Considerando las normas aludidas y conforme a la reiterada jurisprudencia administrativa de este Ente Contralor, contenida, entre otros, en los dictámenes N°s 49.378, de 2003, 29.192, de 2006, y 49.583, de 2008, cabe sostener que los anteproyectos de obras de edificación no son más que un acto trámite dentro del procedimiento para obtener con posterioridad un permiso de edificación, y el pago por ese concepto no constituye un derecho independiente de aquel que procede enterar por permiso de edificación, sino que es un anticipo del mismo, que debe ser imputado a éste una vez que sea obtenido.

En este orden de ideas, aplicando el criterio jurisprudencial contenido en los dictámenes N°s 49.378, de 2003, y 18.079, de 2005, entre otros, es posible sostener que corresponde que las municipalidades restituyan las consignaciones que se le efectuaron en virtud del citado artículo 126, en los casos de anteproyectos de permisos de construcción que no culminaron con un permiso de edificación al cual imputarlo, toda vez que lo contrario configuraría un enriquecimiento sin causa a favor del municipio.

Ahora bien, de los antecedentes tenidos a la vista, se desprende que la sociedad Geosal S.A. presentó un anteproyecto, exigiendo el municipio el pago de un anticipo de los derechos respectivos, ascendente a un porcentaje del valor del derecho por permiso de edificación, no perseverando aquélla -por motivos que no le serían imputables- en la ejecución de las obras, de manera que de acuerdo a lo expresado, procede la devolución de los montos pertinentes.

En consecuencia, corresponde que la Municipalidad de Cerrillos restituya la consignación por concepto de derechos de aprobación de anteproyectos a la aludida sociedad.

Patricia Arriagada Villouta
Contralor General de la República
Subrogante

Indicadores de Estado

Nº Dictamen	42153	Fecha	28-07-2010
Nuevo	SI	Reactivado	NO
Alterado	NO	Carácter	NNN
Origenes	MUN		

Referencias

-

Decretos y/o Resoluciones

-

Abogados

IMF

Destinatarios

Alcalde Municipalidad Puerto Montt

Texto

Sobre devolución de derechos pagados por concepto de aprobación de anteproyectos de construcción o su imputación a otros proyectos.

Acción

Aplica dictámenes 49378/2003, 29192/2006, 49583/2008
18079/2005

Fuentes Legales

pol art/19 num/14, dfl 458/75 vivie art/126, dfl 458/75 vivie art/130
dto 47/92 vivie art/5/1/14, cci art/1596, dto 100/2005 sepre

Descriptor

devolución derechos mun anteproyectos no ejecutados

Documento Completo**Nº 42.153 Fecha: 28-VII-2010**

Mediante el oficio N° 1.057, de 2010, la Contraloría Regional de Los Lagos, ha remitido la presentación efectuada por la Municipalidad de Puerto Montt, por la cual se solicita un pronunciamiento respecto a la procedencia de devolver o imputar a futuros proyectos de edificación las sumas pagadas por concepto de aprobación de anteproyectos de construcción por la sociedad Pasmarr S.A., respecto de obras que no se ejecutaron.

Por su parte, don Pablo Soto Delgado, en representación de la sociedad Pasmarr S.A., en uso del derecho de petición, consagrado en el artículo 19, N° 14, de la Constitución Política, ha hecho valer diversos fundamentos, a fin de requerir que esta Contraloría General, mantenga su criterio en orden a permitir la devolución de las sumas pagadas por un permiso de edificación no ejecutado por causas ajenas a esa parte.

Sobre el particular, cabe señalar que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 126 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, aprobada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, los permisos de urbanización, subdivisión, loteo y construcción se otorgarán previo pago de los derechos municipales correspondientes.

Agrega su inciso cuarto que las direcciones de obras municipales podrán disponer que, al

momento de ingresar una solicitud de aprobación de anteproyecto o de permiso, se consigne un monto no superior al 10 por ciento del valor del derecho municipal a pagar, de acuerdo a los valores contemplados en el artículo 130 del mismo cuerpo legal, el cual se descontará al momento del pago del permiso.

Es dable agregar que, en el mismo sentido, el inciso final del artículo 5.1.14 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, aprobada por el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, reitera, en lo que interesa, la obligación de descontar del derecho municipal que corresponda, el monto consignado, en su caso, al ingresar la solicitud de aprobación del anteproyecto.

Considerando las normas aludidas y conforme a la reiterada jurisprudencia administrativa de este Ente Contralor, contenida, entre otros, en los dictámenes N°s 49.378, de 2003, 29.192, de 2006, y 49.583, de 2008, cabe sostener que los anteproyectos de obras de edificación no son más que un acto trámite dentro del procedimiento para obtener con posterioridad un permiso de edificación, y el pago por ese concepto no constituye un derecho independiente de aquel que procede enterar por permiso de edificación, sino que es un anticipo del mismo, que debe ser imputado a éste una vez que sea obtenido.

En este orden de ideas, aplicando el criterio jurisprudencial contenido en los dictámenes N°s 49.378, de 2003, y 18.079, de 2005, entre otros, es posible sostener que corresponde que las municipalidades restituyan las consignaciones que se le efectuaron en virtud del citado artículo 126, en los casos de anteproyectos de permisos de construcción que no culminaron con un permiso de edificación al cual imputarlo, toda vez que lo contrario configuraría un enriquecimiento sin causa a favor del municipio.

Ahora bien, de los antecedentes tenidos a la vista, se desprende que la sociedad Pasmor S.A. presentó un anteproyecto, exigiendo el municipio el pago de un anticipo de los derechos respectivos, ascendente al 10% del valor del derecho por permiso de edificación, no perseverando aquélla -por motivos que no le serían imputables- en la ejecución de las obras, de manera que de acuerdo a lo expresado, procede la devolución de los montos pertinentes.

Por otra parte, en cuanto a la posibilidad de imputar los montos a otros proyectos de construcción que esté desarrollando el mismo solicitante, cabe señalar, que sólo si existen deudas diversas entre las partes -lo que no consta en la especie-, sería factible que el deudor -titular de los proyectos en ejecución- realizara la correspondiente imputación de pago, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.596, del Código Civil.

En consecuencia, habida consideración a lo precedentemente expuesto, la Municipalidad de Puerto Montt deberá proceder a restituir la consignación por concepto de derechos de aprobación de anteproyectos a la aludida sociedad, pudiendo imputarse dicho monto a otros proyectos que ésta se encuentre actualmente ejecutando, sólo en la medida que el deudor lo requiera y consienta expresamente en ello, debiendo cumplirse, además, los respectivos supuestos normativos.

Ramiro Mendoza Zúñiga
Contralor General de la República