



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

REF.: N° 192.860/18
MFV

OBJETA CIRCULAR N° 244, (DDU 407), DE 2018, DE LA DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO EN EL ASPECTO QUE INDICA:

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
REGIÓN 130

SANTIAGO,

27 SEP 2019

N° 25.690



21302019062725690

Se ha dirigido a esta Contraloría General don Patricio Herman Pacheco, en representación de la Fundación Defendamos la Ciudad, formulando una serie de apreciaciones relativas al N°5 de la circular N° 244 (DDU 407), de 2018, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que interpretando lo establecido en los incisos primero y segundo del artículo 3.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), aprobada por el decreto N° 47, de 1992, de esa secretaría de Estado, reglamenta, a su juicio, nuevos procedimientos para los casos en que predios que se pretenda fusionar cuenten con uno o más permisos de edificación aprobados.

Ello, debido a que, la DDU 407 permitiría tramitar en tales casos un "nuevo permiso" con las normas del que se pierde al fusionar los terrenos; solicitar en "forma conjunta" la fusión de predios y un permiso de edificación (PE) para el inmueble resultante; continuar con las obras de un permiso que perdió vigencia; aprobar la fusión y el nuevo permiso "sin más trámite", y establecer una vigencia retroactiva del nuevo permiso.

Recabado su parecer, informó la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo.

Sobre el particular, es del caso precisar que el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), sancionada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del atingente ministerio, prescribe, en lo que concierne, que al "Ministerio de Vivienda y Urbanismo corresponderá, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta Ley y su Ordenanza General, mediante circulares, las que se mantendrán a disposición de cualquier interesado".

A su vez, que el artículo 116 de la LGUC dispone, en sus incisos primero y sexto, respectivamente que "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

 AL SEÑOR
SUBSECRETARIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
PRESENTE

del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General" y que "El Director de Obras Municipales concederá el permiso o la autorización requerida si, de acuerdo con los antecedentes acompañados, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas, previo pago de los derechos que procedan, sin perjuicio de las facilidades de pago contempladas en el artículo 128".

Por su parte, el artículo 1.1.3. de la OGUC, en su inciso primero, indica que "Las solicitudes de aprobaciones o permisos presentadas ante las Direcciones de Obras Municipales serán evaluadas y resueltas conforme a las normas vigentes en la fecha de su ingreso".

A su turno, el artículo 1.3.2., de la OGUC, establece, en lo que atañe, que se "considerarán infracciones a las normas contenidas en la presente Ordenanza, y por lo tanto quedarán sujetas a multa"; N° 2 "La ejecución de una obra sin permiso otorgado por la Dirección de Obras Municipales".

Seguidamente, el citado artículo 3.1.3. de la OGUC, en su inciso primero, prescribe que "Para la fusión de dos o más terrenos se presentará una solicitud en que el propietario declare, bajo su exclusiva responsabilidad, ser titular del dominio de los lotes que desea fusionar y un plano firmado por éste y por el arquitecto proyectista, en donde se grafique la situación anterior y la propuesta, indicando los lotes involucrados y sus roles, sus medidas perimetrales, la ubicación de los predios y un cuadro de superficies. Revisados dichos antecedentes, el Director de Obras Municipales aprobará sin más trámite la fusión, autorizando su archivo en el Conservador de Bienes Raíces respectivo".

Agrega dicho precepto, en su inciso segundo, que "Para la aprobación de anteproyectos que involucren dos o más predios, no se requerirá efectuar las fusiones, subdivisiones o rectificaciones de deslindes que se contemplen. En la resolución aprobatoria del anteproyecto se consignará la obligación de solicitar dichas acciones en forma previa o conjunta con la solicitud de permiso, siendo requisito para otorgar éste que se haya perfeccionado la actuación correspondiente".

Por último, el artículo 5.1.21. del anotado reglamento preceptúa, en lo pertinente, que "El Director de Obras Municipales podrá ordenar la paralización de la ejecución de las obras en los siguientes casos: 1. Si la obra se estuviere ejecutando sin el permiso correspondiente".

Puntualizado lo anterior, es dable manifestar, en primer término, que la DDU 407, en su N° 4, alude a los efectos de la fusión en aquellos casos en que uno o más de los predios que se fusionan cuenten con edificaciones con recepción definitiva y en su N° 5 a las



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

3

situaciones en que uno o más de los predios a fusionar cuenten con permisos de edificación vigentes.

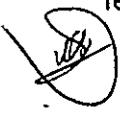
Luego, que del tenor del mencionado N° 5 de la DDU 407, no se aprecia que la tramitación de un "nuevo permiso" cuando los predios que se fusionan cuenten con uno o más permisos de edificación vigentes sin recepción definitiva, deba regirse por las normas de las autorizaciones primitivas -como entiende el ocurrente-, pues la circular en comento señala expresamente que tal fusión implicaría la necesidad de obtener un nuevo PE referido específicamente al predio resultante de la fusión, en el que la Dirección de Obras verifique que el proyecto cumple con las normas urbanísticas aplicables a dicho predio, lo que se ajusta a lo dispuesto en los citados artículos 116 y 1.1.3.

En seguida, acerca de la denuncia del interesado sobre la posibilidad que contempla la DDU 407 de tramitar en "forma conjunta" la solicitud de fusión de predios y la petición de permiso de edificación para el inmueble resultante, esta Sede de Control no advierte reproche que formular al respecto en atención a que, por una parte, el indicado artículo 3.1.3. ya considera la instancia de gestionar conjuntamente tales requerimientos, y por la otra, ese mismo N° 5 dispone que al resolver las solicitudes "deberá respetarse el requisito de que el permiso de edificación se otorgue una vez perfeccionada la fusión".

Con todo, debe tenerse presente que ambas peticiones corresponden -conforme a la normativa- a actuaciones diferentes, con diversas exigencias y finalidades, en término de que cada una debe ser objeto de un pronunciamiento particular.

En tales condiciones, no resulta procedente lo prescrito en la DDU 407, en orden a que tratándose de una tramitación conjunta una vez que se cumplan los requisitos establecidos por la normativa de urbanismo y construcciones para aprobar la fusión y otorgar el nuevo permiso "se deberá dejar constancia en la resolución de aprobación de la fusión que no existen observaciones pendientes sobre la solicitud de permiso de edificación y que, por tanto, el otorgamiento del mismo se efectuará, sin más trámite una vez perfeccionada la fusión en el Conservador de Bienes Raíces, previo pago de los derechos municipales que correspondan".

Tampoco resulta admisible, por las mismas razones, que en dicha DDU se considere en su N° 5, que "en el evento que no fuere posible otorgar el nuevo permiso en la misma fecha que la del archivo del plano de fusión -por diferencias entre la fecha en que se efectúa esa gestión y la fecha en que el titular puede retirar los antecedentes desde el Conservador de Bienes Raíces y presentarlos ante la Dirección de Obras Municipales- excepcionalmente podrá establecerse en la resolución de otorgamiento del permiso que éste tendrá efecto retroactivo, a partir de la fecha del mencionado archivo".



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

4

A lo anterior es dable agregar que la posibilidad de dar efecto retroactivo a un acto administrativo es una cuestión que debe examinarse en cada caso conforme a sus particularidades -atendido su carácter excepcional-, y que las circunstancias que afecten a una construcción en el lapso que medie entre el perfeccionamiento de la fusión y el otorgamiento del nuevo permiso, deben evaluarse en los respectivos procedimientos de fiscalización por la autoridad encargada y conforme a su mérito.

En razón de lo expuesto, procede que esa repartición adopte las medidas que sean pertinentes a fin de ajustar la DDU 407 a lo señalado en este pronunciamiento, de lo que deberá informar a la Coordinación Nacional de Seguimiento y Apoyo al Cumplimiento de la División de Auditoría de esta Contraloría General en el plazo de 15 días contado desde la recepción del presente oficio.

Saluda atentamente a Ud.,


JORGE BERMUDEZ SOTO
Contralor General de la República


DISTRIBUCIÓN:

- Coordinación Nacional de Seguimiento y Apoyo al Cumplimiento de la División de Auditoría
- Patricio Herman Pacheco (patricioherman@hotmail.com)