

Santiago, 16 de enero de 2023

Señor Jorge Bermúdez Soto  
Contralor General de la República  
Presente

MAT.: Complementa referencia W001431/2023 en relación con la congruencia de las obras ejecutadas con los planos y especificaciones aprobadas en el permiso de edificación; y la doble instancia de revisión de las normas urbanísticas que debe realizar la DOM.

En relación con el oficio ORD. N° 598, de 27 de diciembre de 2022, de la División de Desarrollo Urbano del MINVU procede reiterar que sólo es una respuesta a un particular, con ocasión de una consulta que se hace en virtud del derecho de petición consagrado en artículo 19 N° 14 de la Constitución Política der la República. No es un acto administrativo vinculante para el Director de Obras de Estación Central y para ningún otro funcionario, porque como dice el mismo acto administrativo, no es una circular dictada en virtud del artículo 4 de la LGUC.

Sin embargo, las conclusiones a las que arriba ese acto administrativo cuestionado incurren en un yerro jurídico por las razones que se pasan a exponer:

- 1.- Como cuestión previa, hay que dejar asentado lo siguiente:
  - a) De conformidad con lo dispuesto en el artículo 116 de la LGUC 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, disposición incorporada por el artículo único N° 4 b) de la ley 20.016, de 2005.

- b) La misma disposición señala que se entenderá por normas urbanísticas aquellas contenidas en esta ley, en su ordenanza y en los instrumentos de planificación territorial que afectan a edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones, en lo relativo, en lo que interesa para este asunto, a sistema de agrupaciones y alturas máximas de edificación.
- c) El artículo 119 de la LGUC, regulado en el artículo 1.4.15 y 5.2.2 de la OUGC, disponen que toda obra o edificación de urbanización o edificación deberán ejecutarse con sujeción estricta a los planos, especificaciones y demás antecedentes aprobados por la Dirección de Obras Municipales.
- d) El artículo 144 LGUC, regulado en el artículo 5.2.5 OUGC, dispone que el Director de Obras deberá revisar únicamente el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a la obra, conforme al permiso otorgado, y procederá a efectuar la recepción, si fuere procedente, disposición incorporada por el artículo único N° 7 letra b) de la ley 20.016.

2.- Puestas así las cosas, hay que destacar, que los aspectos materiales relativos a la ejecución de las obras con los planos y especificaciones aprobadas dicen relación con el principio de "congruencia" que el Director de Obras debe fiscalizar durante todo el proceso de construcción y también antes de Recepcionar las Obras de que se trate, pero no es lo único que hace procedente la recepción definitiva total o parcial de una obra, puesto que el Director de Obras, según la preceptiva vigente aludida, deberá "revisar" únicamente el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicable a la obras, conforme al permiso aprobado.

3.- Como se puede apreciar, para el caso concreto que nos ocupa, el Director de Obras Municipales de Estación Central no se encuentra habilitado para realizar la recepción de las obras si al hacer la revisión de las normas urbanísticas resulta que aquellas sobre sistema de agrupamiento y alturas máximas no se cumplen en la especie.

4.- En consecuencia, la negativa o rechazo del Director de Obras Municipales frente a la solicitud de recepción definitiva del titular de un proyecto que no cumple con las normas urbanísticas de sistema de

agrupamiento y altura máxima se encuentra ajustada a derecho y no como pretende el Jefe de la División de Desarrollo Urbano, desconociendo la doble instancia o momento de revisión de las normas urbanísticas que debe cumplir el Director de Obras previo al otorgamiento del permiso y previo a la recepción definitiva de una obra. Dicho de otro modo, el Director de Obras de Estación Central se encuentra obligado a revisar el cumplimiento de las normas urbanísticas de un proyecto y rechazar la recepción si ello no se verifica, independiente que las obras se hayan ejecutado con sujeción estricta a los planos aprobado y, en caso alguno, ello implica agregar exigencias adicionales como pretende el jefe de la DDU, siendo inocuo que el permiso de edificación tildado de ilegal no se haya invalidado dentro del plazo de 2 años de que trata el artículo 53 de la LY 19.880, ya que el transcurso de ese plazo no muta un permiso contrario a derecho en un acto ajustado a derecho.

5.- Con todo, olvida el funcionario a cargo de la DDU que a través de la ley 20.016 y de otros cuerpos normativos se han hecho esfuerzos para eliminar la doble revisión de la normativa urbanística por parte del Director de Obras Municipales y el Revisor Independiente para agilizar la tramitación y autorización de los permisos de edificación, sin embargo, el legislador ha precisado y regulado extremadamente, por un lado, que la revisión del cumplimiento de las normas urbanísticas en una doble instancia (no duplicidad de funcionarios) al momento de otorgar el permiso y otra al momento de recepción las obras y, por otro, que dicha atribución recae exclusivamente en el Director de Obras Municipales y no en el revisor independiente, arquitecto revisor o inspector técnico de la obra.

En resumen, para recepcionar una obra no basta que ésta se construya conforme a los planos y especificaciones aprobadas sino que, a partir de la ley 20.016, para recepcionarla la DOM debe "revisar" el cumplimiento de las normas urbanísticas.

Pido que estos argumentos se tengan en cuenta al analizar la referencia Nº W001431/2023.

Se despide atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a horizontal stroke and a small upward tick at the end.

Patricio Herman Pacheco  
Fundación Defendamos la Ciudad  
[patricioherman@hotmail.com](mailto:patricioherman@hotmail.com)