

RESOLUCIÓN SECCIÓN 20ª N° 01

LAS CONDES, 24 NOV 2022

VISTOS Y CONSIDERANDO:

1. El Permiso de Edificación N° 37 de fecha 29 de marzo de 2018, otorgado por la Dirección de Obras Municipales (DOM) para la construcción de un conjunto armónico de 25 edificios en 3 lotes; integrado por 24 edificios de 5 pisos destinados a vivienda y un edificio de dos pisos para equipamiento, en el inmueble ubicado en Avda. Vital Apoquindo N°s 1.400- 1.450- 1.500, comuna de Las Condes, observado por la Contraloría General de la República mediante los dictámenes N°s E58945 de 11 de diciembre de 2020 y E108764 de 27 de mayo de 2021;
2. El artículo 120 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), el cual indica 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";
3. El artículo 1.4.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), que prescribe en su inciso primero que: "El permiso caducará automáticamente a los tres años de concedido si no hubieren iniciado las obras correspondientes o si estas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso" 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";
4. El artículo 5.1.3. de la OGUC que dispone: "Durante la tramitación de un permiso de edificación y con anterioridad a su obtención, podrán ejecutarse las obras preliminares necesarias, conforme a los procedimientos que señala este artículo (...) 3.- Para la ejecución de excavaciones, entibaciones y socializados, se adjuntará un plano de las excavaciones, con indicación de las condiciones de medianería y las medidas contempladas para resguardar la seguridad de los terrenos y edificaciones vecinas, si fuera el caso". Por otro lado, el inciso final, del artículo 5.1.6 de la OGUC refiere: "Se entienden incluidos en el permiso de edificación todas las autorizaciones o los permisos necesarios para la ejecución de una obra, tales como permisos de demolición, instalación de faenas, instalación de grúas y similares, cuando se hayan adjuntado los antecedentes respectivos";
5. Las Circulares Ord. N°s 174 de 3 de abril de 2020 (DDU 429), sobre prórrogas y suspensión de plazos y procedimientos a través de medios electrónicos, como consecuencia de la emergencia sanitaria producida por el COVID-19; 280 de fecha 2 de julio de 2020 (DDU 436), que complementa la circular antes mencionada; 428 de fecha 28 de octubre de 2020 (DDU 445), que unifica criterios respecto de la facultad de suspender y prorrogar plazos en procedimientos llevados ante las Direcciones de Obras Municipales durante el período de emergencia sanitaria por COVID-19, todas, emitidas por la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
6. El Dictamen N° E190915 de fecha 4 de marzo de 2022, de la Contraloría General de la República, que señala que la DDU N° 429 se ajustó al Dictamen N° 3.610, de 2020, de dicha Entidad de Control. No así la modificación dispuesta por las DDU N°s. 436 y 445, por cuanto inhibe a las jefaturas de la prerrogativa para decidir sobre la suspensión de los plazos que se indican en atención a la situación de caso fortuito generada por la pandemia de COVID-19;

7. La Circular Ord. N° 438 de 30 de septiembre de 2021 (DDU 462), que modifica las circulares antes mencionadas por las razones que indica, indicando, en lo pertinente, que: "En atención a los antecedentes expuestos precedentemente, asociados a la evolución de la pandemia por COVID-19 en el país, se modifican los términos de las Circulares DDU 429, 436 y 445, en el sentido que la suspensión de los plazos indicados para los particulares, a partir de la fecha de emisión de la presente Circular, se mantendrá mientras se encuentre vigente el Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe, por Calamidad Pública, declarado por Decreto Supremo N° 104, de 18 de marzo de 2020, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, esto es, hasta el 30 de septiembre del año 2021";
8. Que, con fecha 15 de marzo de 2021, se constataron trabajos de instalación de faenas sin autorización de la DOM, motivo por el cual se dictó la Resolución Sección 8ª N° 139 de fecha 16 de marzo de 2021, ordenando paralizar los trabajos por obras preliminares correspondiente a la instalación de faenas;
9. Que, el día 24 de marzo de 2021 el Departamento de Inspección DOM fiscalizó la obra, verificando la ejecución de trabajos con maquinaria correspondientes a movimiento de tierra para excavaciones, sin contar con permiso municipal por obras preliminares; además de no contar con las medidas de mitigación correspondientes, por lo cual se emitió la Resolución Secc. 8ª N° 159 de fecha 25 de marzo de 2021, que paralizó los trabajos que se ejecutaban sin el permiso municipal correspondiente y las medidas de mitigación establecidas en el artículo 5.8.3 de la OGUC;
10. La denuncia de infracción N° 23 de fecha 24 de marzo de 2021, formulada ante el 2º Juzgado de Policía Local de Las Condes, por no acatar la paralización dictada mediante la Resolución Secc. 8ª N° 139, de 2021;
11. La autorización de obras preliminares de instalación de faenas N° 57 de 12 de julio de 2022, que habilita al interesado para instalar las construcciones provisionales que serán utilizadas en la faena de la obra;
12. La solicitud de autorización de obras preliminares de excavaciones N° 97, de 7 de septiembre de 2022, la cual se encuentra con Acta de Observaciones, enviadas al interesado con fecha 15 de septiembre de 2022;
13. Que, como resultado de la aplicación de la normativa vigente y de las instrucciones impartidas por la División de Desarrollo Urbano en esta materia, se colige que el plazo de vigencia del Permiso de Edificación N° 37, de 2018, vence el 23 de noviembre de 2022;
14. Que, de acuerdo con las fiscalizaciones efectuadas por los profesionales del Departamento de Inspección de la DOM, quienes constataron en terreno que a la fecha de esta Resolución no se han ejecutado los trazados y las excavaciones del proyecto. Para acreditar lo anterior, existen 14 certificados de inspección fechados los siguientes días 29.03.2021, 15.04.2021, 30.04.2021, 24.05.2021, 15.06.2021, 20.07.02021, 28.09.2021, 16.11.2021, 19.05.2022, 07.07.02022, 09.08.2022, 25.08.2022, 08.09.2022 y 04.10.2022, además de fotos aéreas. Estos certificados de inspección describen trabajos realizados en la zona de lavado de ruedas de camiones, instalación de contenedores para la habilitación de baños y delimitación del área de la instalación de faenas, labores que corresponden a la autorización de obras preliminares;
15. Que, mediante sentencia de 7 de agosto de 2020, la Excm. Corte Suprema, en causa Rol N° 29.614-2019, caratulada "Inmobiliaria Travesía SpA con Municipalidad de Pudahuel, en su Considerando Duodécimo, señaló, en lo pertinente, lo siguiente: "...las obras preliminares, como su nombre lo indica, son anteriores al inicio de las Obras de Edificación y se vinculan, principalmente, con el acondicionamiento del terreno y del establecimiento de condiciones necesarias para asegurar el correcto funcionamiento, almacenamiento y logística de la etapa constructiva. Esta etapa previa permite, mediante la obtención del respectivo permiso, instalar faenas, grúas y/o realizar

excavaciones, entibaciones y socialzados, antes incluso de la obtención del permiso. En este aspecto, se observa que mientras el artículo 1.4.17. de la OGUC expresa que una obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto, el artículo 5.1.3., en cambio, alude a la ejecución de excavaciones, entibaciones y socialzados, pero referidas a la realización de obras preliminares al proyecto mismo, cuestión que, en los términos de la controversia de autos es relevante, pues la ejecución de las obras preliminares, de modo alguno suspende o interrumpe el plazo de caducidad establecido en el artículo 1.4.17 de la OGUC, pues sólo las excavaciones conforme a los planos del proyecto, unido a la realización de sus trazados, permite tener por iniciada la obra, mientras este hito no se produzca, se debe computar el plazo de tres años”;

16. Que, en consecuencia, se constata que, a la fecha de la presente resolución, el Permiso de Edificación N° 37 de fecha 29 de marzo de 2018, otorgado por la Dirección de Obras Municipales se encuentra caducado;
17. Que, el artículo 3° inciso 6° de la Ley N° 19.880, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, señala que: “Constituyen, también, actos administrativos los dictámenes o declaraciones de juicio, constancia o conocimiento que realicen los órganos de la Administración en el ejercicio de sus competencias.”; y,
18. Las atribuciones que me confiere el artículo 24 de la Ley N° 18.625, Orgánica Constitucional de Municipalidades, especialmente, para la aplicación de las normas legales sobre construcción y urbanización en la comuna; las disposiciones legales, reglamentarias, circulares y dictámenes citados precedentemente; y, las demás normas legales pertinentes.

RESUELVO:

1.- CONSTATAR la caducidad del Permiso de Edificación N° 37, de 2018, por no haber realizado dentro del plazo señalado en el artículo 1.4.17. de la OGUC, los trazados y las excavaciones contempladas en los planos del proyecto, en el inmueble ubicado en Avda. Vital Apoquindo N°s 1.400- 1.450- 1.500, comuna de Las Condes.

2.- NOTIFIQUESE a Inmobiliaria Mirador Oriente S.A, RUT: 76.299.451-8, representada legalmente por el Sr. Jaime Carafi Melero, cédula de identidad N° 10.632.603-7, con domicilio para estos efectos en Avda. Isidora Goyenechea N° 3642 oficina 401, comuna de Las Condes.

3.- PUBLIQUESE la presente Resolución en la página web municipal, de conformidad con los dispuesto en el artículo 7°, letra g), de la Ley N°20.285, sobre acceso a la información pública y el artículo 12 inciso final de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.


DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)
MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES

DISTRIBUCIÓN:

- INTERESADO.
- GABINETE ALCALDÍA.
- ADMINISTRADOR MUNICIPAL.
- SECRETARIA MUNICIPAL.
- DIRECCIÓN JURÍDICA.
- DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES.
- DEPTO. INSPECCIÓN DOM; **ING. INSP. N°1495/ 2022, SOLNET 202221397**
- DEPTO. EDIFICACIÓN, ALTURA Y COPROPIEDAD.
- DEPARTAMENTO DE URBANIZACIÓN.

