

Santiago, 2 de mayo de 2023

Señor Jorge Bermúdez

Contralor General de la República

Presente

**REF. Solicita pronunciamiento sobre oficio de la DDU Minvu referido a la recepción definitiva de obras construidas con permisos ilegales**

Entrego a Ud. el oficio Ord. Nº 117/2023 del Jefe de la División de Desarrollo Urbano (DDU) del Minvu con el cual se responde a la carta de un particular que reclamó porque “diversas Direcciones de Obras Municipales, se encuentran rechazando solicitudes de recepción final por estimar que los permisos de edificación no se ajustan a la normativa vigente”.

En primer lugar, corresponde señalar que se trataría de una consulta genérica en la que no se mencionan situaciones particulares. Según el artículo 4º de la LGUC correspondía que la DDU le diera respuesta mediante una circular, puesta a disposición de cualquier interesado, tal como la Contraloría ha señalado muy repetidas veces frente a casos equivalentes. En cambio, el oficio Ord. Nº 117/2022 está dirigido solo al interesado.

En segundo lugar, considero que la fundamentación del oficio de la DDU está basada en tres dictámenes de la Contraloría que no serían aplicables a los casos genéricos que al parecer se mencionan en la solicitud del particular. En efecto, esa persona se habría referido a la recepción definitiva de obras construidas con permisos ilegales, pero que no fueron invalidados oportunamente, y ninguno de esos tres dictámenes se refiere a esa situación.

La normativa que aplica a la entrega de permisos de edificación y la recepción definitiva de las respectivas obras se basa en el cumplimiento de la normativa vigente desde el momento que en que se solicitó el permiso. En ese caso el Director de Obras simplemente debería verificar que las obras se ajustan al permiso otorgado pues eso implicaría que la obra cumple la normativa aplicable de la LGUC, OGUC y del IPT. En los casos consultados por el particular no se cumple ese supuesto básico y, por lo mismo, no corresponde que se otorgue la recepción definitiva pues hacerlo consolida una situación irregular y le entrega un derecho adquirido al solicitante de esa recepción.

En 2017 la Corte Suprema ya señaló que un acto administrativo ilegal no puede otorgar un derecho adquirido para el solicitante, máxime si se trata de un acto de autorización que el DOM puede otorgar

sólo si aquel se conforma con la normativa urbanística. No vale la buena fe que reclaman aquellos que incumplen las normas.

Como denunciantes de diversas actuaciones de las DOM sabemos la facilidad con la cual se obtienen permisos ilegales, de los cuales una ínfima fracción es detectada por la ciudadanía, y en ese sentido este oficio de la DDU no hace más que facilitar el objetivo que tienen las malas prácticas de ciertas empresas inmobiliarias y de algunas autoridades municipales que favorecen intereses particulares, pero perjudican a las comunidades.

En relación con lo anterior, pido a la Contraloría que revise la opinión del alcalde de Estación Central que justamente se refiere a este oficio de la DDU como una señal más en la dirección de consolidar la situación de edificios que se construyeron en esa comuna a sabiendas de que la DDU Minvu, la Contraloría y la Corte Suprema los declararon ilegales y cuyos permisos de edificación en la pasada administración del alcalde Delgado, no fueron invalidados perjudicando para siempre a esa comuna, ver link [Opinión alcalde Estación Central](#).

Solicito que tenga a bien analizar este oficio de la DDU y tomar las medidas que en derecho correspondan para contribuir efectivamente al cumplimiento de la normativa urbanística y a la lucha contra la corrupción.

Se despide atentamente,



Patricio Herman Pacheco

Fundación Defendamos la Ciudad

[hermanpatriciop@gmail.com](mailto:hermanpatriciop@gmail.com)

ORD N° 117 /

**ANT.:** Su carta de fecha 12 de abril de 2022.

**MAT.:** Responde consulta referida a la aplicación del artículo 144 del D.F.L. N° 458, de 1975 Ley General de Urbanismo y Construcciones.

**SANTIAGO, 03 ABR 2023**

**DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO**

**A : MARCO ROJAS CAAMAÑO  
ARQUITECTO.**

1. Hemos recibido su consulta individualizada en el Antecedente, a través de la cual solicita un pronunciamiento de esta División, con el objeto de aclarar el sentido y alcance del artículo 144 del D.F.L. N° 458, de 1975 Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). Al efecto, solicita que se reconozca la improcedencia del rechazo de una solicitud de recepción definitiva de obras, cuando dicho rechazo se funda en consideraciones del Director de Obras acerca de permisos de edificación que no han sido invalidados mediante el procedimiento administrativo correspondiente.
2. Agrega en su carta que *"como es de público conocimiento, está ocurriendo que en diversas Direcciones de Obras Municipales, se encuentran rechazando solicitudes de recepción final por estimar que los permisos de edificación no se ajustan a la normativa vigente"*.
3. En respuesta a su solicitud, en primer lugar, debemos indicar que el artículo 116 de la LGUC establece, en lo que atañe, 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 del propietario y que el Director de Obras 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"*.
4. Seguidamente, el artículo 119 de la LGUC y a nivel reglamentario, el artículo 1.4.15. del D.S. N° 47 de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), establecen en los mismos términos que *"Toda obra de urbanización o edificación deberá ejecutarse con sujeción estricta a los planos, especificaciones y demás antecedentes aprobados por la Dirección de Obras Municipales"*.
5. Por su parte, el artículo 144 de la LGUC emplazado bajo el Párrafo 5° denominado "de las Inspecciones y Recepciones de Obras", establece en lo pertinente, en sus incisos primero y segundo que: *"Terminada una obra o parte de la misma que pueda habilitarse independientemente, el propietario y el arquitecto solicitarán su **recepción definitiva***

por la Dirección de Obras Municipales. Sin perjuicio de las recepciones definitivas parciales, habrá, en todo caso, una recepción definitiva del total de las obras.

A la solicitud de recepción deberá adjuntarse un informe del arquitecto, y del revisor independiente cuando lo hubiere, en que se certifique que **las obras se han ejecutado de acuerdo al permiso aprobado, incluidas sus modificaciones**, conforme a lo indicado en el inciso segundo del artículo 119 de esta ley. En caso que la construcción hubiere contado con un inspector técnico de obra (ITO) también deberá acompañarse un informe de dicho profesional, que señale que la obra fue construida conforme a las normas técnicas de construcción aplicables a la ejecución de la obra y al permiso de construcción aprobado, incluidas sus modificaciones". (El destacado es propio).

6. Luego, se agrega en inciso cuarto del mismo artículo en referencia, 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" (El destacado es propio).
7. Por su parte, conforme a lo establecido en el artículo 1.4.2. de la OGUC, los documentos y requisitos exigidos en dicho cuerpo normativo y en la LGUC, para la obtención de permisos, recepciones, aprobación de anteproyectos y demás solicitudes ante las Direcciones de Obras Municipales, constituyen las únicas exigencias que deben cumplirse, sin perjuicio de requisitos que, en forma explícita y para los mismos efectos, exijan otras leyes.

Un ejemplo de este último caso, esto es de exigencias requeridas para la recepción definitiva de construcciones contempladas de forma explícita en otras leyes, lo encontramos en el artículo 25 Bis de la ley N° 19.300 de Bases del Medio Ambiente, el cual dispone que "Las Direcciones de Obras Municipales no podrán otorgar la recepción definitiva si los proyectos o actividades a los que se refiere el artículo 10 no acreditan haber obtenido una resolución de calificación ambiental favorable".

8. Finalmente, debemos recordar que el artículo 1.1.3. inciso segundo de la OGUC parafraseando lo dispuesto en el artículo 3 de la ley N° 19.880, dispone que los permisos, aprobaciones y autorizaciones emitidas por los DOM "gozan de una presunción de legalidad, de imperio y exigibilidad frente a sus destinatarios, desde su entrada en vigencia", lo cual supone que éstos, en su calidad de actos administrativos son plenamente eficaces mientras no hayan sido dejados sin efecto por la propia administración o por los Tribunales de Justicia.
9. De esta forma, de la normativa antes transcrita se desprende claramente que la regla general en nuestro derecho es que todas las obras, sean urbanas o rurales, requieren previo a su ejecución, la obtención de un permiso de construcción. Una vez obtenida tal autorización, las obras deberán ejecutarse con estricto apego a los antecedentes aprobados por el DOM.

Por su parte, sobre la mencionada autorización en su calidad de acto administrativo terminal, recae una presunción de legalidad, de imperio y exigibilidad, razón por la cual, una obra que se ejecuta conforme a un permiso otorgado, no puede entenderse que se construya con infracción al ordenamiento jurídico, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1.1.3. de la OGUC.

Luego, para la habilitación y uso de las obras erigidas, será necesario requerir previamente su recepción definitiva ante la DOM, que deberá otorgar la recepción definitiva de las obras que se hubiesen ejecutado de conformidad al permiso respectivo que amparó su construcción, dejando a salvo el cumplimiento de requisitos que exijan otras leyes para los mismos efectos.

10. En el mismo sentido, y según lo ha precisado además la Contraloría General de la República, entre otros mediante el dictamen N° 29.613 de 2018, N° 75.392 de 2013, y N° 14.632 de 2008, frente a una solicitud de recepción definitiva de obras, al DOM, conforme a lo previsto en los citados artículos 119 y 144 de la LGUC, le compete constatar que la obra se haya ejecutado con sujeción estricta a los planos, especificaciones y demás antecedentes aprobados, y revisar únicamente el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a la obra conforme al permiso otorgado. En virtud de lo anterior, no se ajustaría a derecho formular en dicha instancia exigencias que no se hubieren contenido en el respectivo permiso de construcción, sin perjuicio de requisitos que, en forma explícita y para los mismos efectos, exijan otras leyes.
11. En consecuencia, la recepción definitiva constituye una actuación cuyo objeto es fiscalizar que lo edificado se ajuste al permiso otorgado y que supone, necesariamente, que exista la debida concordancia entre el permiso y la construcción ejecutada, sin que el DOM se encuentre habilitado para formular nuevas observaciones o requerimientos distintos a los contemplados en la autorización que habilitó la construcción de las obras, con las prevenciones consignadas en el presente oficio.

Saluda atentamente a usted,

  
VICENTE BURGOS SALAS  
JEFE DIVISION DE DESARROLLO URBANO

PMS/MFGC  
Folio N° 329 (605)  
DISTRIBUCIÓN:

1. Destinatario.
2. Depto. Planificación y Normas D.D.U.
3. Oficina de Partes D.D.U.