

FAM - ESN - RESUELVE RECLAMACIÓN INTERPUESTA POR [REDACTED] EN REPRESENTACION DE INMOBILIARIA MONTECARLO S.A., EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN EXENTA N° 228/2022 DE FECHA 12.09.2022, EMITIDA POR LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE QUILICURA, QUE DISPUSO LA CADUCIDAD DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN N° 75/2018 DE FECHA 17.07.2018, ATINGENTE AL PROYECTO EMPLAZADO EN [REDACTED] COMUNA DE QUILICURA. // Ingresos N° 0301784 de fecha 17.10.2022, N° 0100026 de fecha 06.01.2023 y N° 0300576 de fecha 31.03.2023.

SANTIAGO, 02 FEB. 2024

RESOLUCIÓN EXENTA N° 91

#### VISTOS:

Lo dispuesto en la Ley N° 16.391, de 1965, que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; en el D.L. N° 1.305 de 1975, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; en la Ley N° 19.880, de 2003, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; el D.F.L. N° 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; en el D.S. N° 47, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; en las facultades que me confiere el D.S. N° 397 (V. y U.) de 1976, que fija el Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo; el Decreto Supremo N° 28 (V. y U.), de fecha 17 de noviembre de 2023, en trámite, que designa a la infrascrita como Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana; en la Resolución Electrónica Exenta N° 1258, de fecha 05 de septiembre de 2023, de esta Secretaría Ministerial, que establece tramitación electrónica para este Servicio; y la Resolución N° 7, de 2019, de la Contraloría General de la República y,

#### CONSIDERANDO:

**1.** Que, mediante presentación de fecha 14 de octubre de 2022, ingresada a la casilla digital de Oficina de Partes de esta Seremi bajo el N° 0301784 de fecha 17 de octubre de 2022, en la cual [REDACTED], en representación de **Inmobiliaria Montecarlo S.A.**, dedujo reclamación ante esta Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, en contra de la **Resolución D.O.M. N° 228/2022**, emitida por la Dirección de Obras Municipales de Quilicura (DOM) con fecha 12 de septiembre de 2022 -notificada al reclamante mediante Acta de Observaciones de fecha 15.09.2022, relativa al **Expediente N° 193/2022 de fecha 13 de septiembre de 2022, correspondiente a la Solicitud de Modificación de Proyecto, atingente al Permiso de Edificación N° 75 de fecha 17 de julio de 2018-**, acto resolutorio en el cual la DOM antes citada, resuelve caducar el Permiso de Edificación N° 75/2018, otorgado para el predio ubicado en Avenida Manuel Antonio Matta N° 437, de esa comuna, argumentando que no se habrían iniciado las obras dentro del plazo de tres años establecido en el **Artículo 1.4.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones**, situación que la Inmobiliaria expone haber concretado según lo dispuesto por la referida regulación, precisando además, que **no se habría considerado la suspensión de plazos prescrita en la Circular Ord. N° 174 de fecha 03 de abril de 2020, DDU 429**, declarando la caducidad del Permiso de Edificación en comento, en plena vigencia del mismo, por cuanto, invoca el proceder establecido en el artículo 12° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

**2.** Que, la reclamación en materia fue interpuesta dentro del plazo de 30 días que al efecto dispone el artículo 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, contados desde que se notificó respecto de la caducidad del Permiso de Edificación N° 75/2018, a saber 15 de septiembre de 2022, mientras que el ingreso de la reclamación ante esta Secretaría Ministerial ocurrió el día 14 de octubre de 2022.

**3.** Que, de conformidad con las disposiciones antes citadas, esta Secretaría Ministerial solicitó a la DOM de Quilicura, a través del Ord. N° 2075, de fecha 27 de octubre de 2022, informar respecto de las consideraciones expuestas por el recurrente frente a la Resolución Exenta N° 228/2022 de fecha 12 de septiembre de 2022, situación que fue respondida por parte de esa dirección municipal mediante el Ord. DOM. N° 801/2022 de fecha 29 de diciembre de 2022, ingreso N° 0100026, de fecha 06 de enero de 2023, documento en el cual dicha Dirección de Obras Municipales, en las materias que interesan, indicó lo siguiente:

- a) "De acuerdo a Dictamen N° E190915N22 de fecha 04.03.2022 de la Contraloría General de la República, donde el Contralor Jorge Bermúdez, deja establecido que es facultad exclusiva del Jefe de Servicio, en este caso el Director de Obras Municipales de Quilicura, poder suspender o prorrogar los plazos, en razones justificadas, resolución administrativa que no ocurrió en relación al permiso N° 75/2018, por lo cual de acuerdo a lo indicado en el artículo N° 1.4.17 el plazo dar inicio a las obras venció el día 17 de julio de 2021".
- b) "Hasta la fecha de emisión del presente oficio, no ha existido ninguna comunicación formal o informal de la paralización de las obras a causa de restos arqueológicos o del inicio del permiso de obras N°75/2018, dentro del plazo estipulado en el artículo N°1.4.17 de la OGUC, dado que, de acuerdo a lo indicado en dicho artículo, los permisos caducan de manera automática vencido este plazo".
- c) Finalmente, en relación al acta de observaciones, del expediente N°193/2022 de fecha 15.09.2022, correspondiente a la solicitud de modificación de proyecto de edificación, conforme a lo indicado en el artículo N°5.1.7 de la OGUC, donde se indica que deberá modificar la presentación, dado que los antecedentes a presentar varían de acuerdo a lo indicado en el artículo N°5.1.6 de la OGUC, tanto en antecedentes como superficie y normas urbanísticas que debe cumplir este nuevo ingreso. Se informa además que a la fecha, no se ha dado respuesta formal de las observaciones, por lo cual de acuerdo a lo indicado en el artículo N°1.4.9 de la OGUC, el expediente debe ser rechazado por no corregir las observaciones."

4. Que, en primer lugar, respecto a lo señalado por la DOM sobre lo dictaminado por la Contraloría General de la República en el Dictamen N° 190915 del año 2022, cabe precisar que, dicho órgano emitió su pronunciamiento respecto de diversas materias atinentes a las Circulares DDU 429, 436 y 445 de la referida División de Desarrollo Urbano, en donde, en lo que interesa, **precisa sobre la juridicidad** de dichas circulares, exponiendo que "(...) **la DDU N° 429 replica las indicaciones consideradas por el anotado dictamen N°3.610, de 2020, al fijar la suspensión de los plazos a que se refiere, por lo que cabe entender que se ajustó a la normativa y jurisprudencia reseñada, en tanto la establece con carácter general y reconociendo que la DOM puede dejarla sin efecto de acuerdo a la realidad local de la comuna.**

Ello, incluyendo la suspensión de los plazos contenidos en la OGUC para la caducidad de los anteproyectos y permisos aprobados, conforme a los números ii) y iii) del punto 3 de dicha DDU N° 429, ya que si bien es regla general que tal institución no admite prórroga ni sus plazos son susceptibles de ser renovados o ampliados, y opera de manera automática, como señalan los dictámenes N°s. 32.357 y 38.824, ambos de 2006, y 3.170, de 2020, todos de este origen, respectivamente, la situación de caso fortuito descrita configura una circunstancia excepcional que ha de ser ponderada por la autoridad y que habilita para adoptar medidas especiales que en condiciones normales no serían permitidas por el ordenamiento jurídico (aplica dictamen N° 3.610, de 2020, de este origen).

Enseguida, **sobre la modificación dispuesta por las DDU N°s. 436 y 445, relativa a que las DOM se encuentran impedidas de dejar sin efecto la suspensión de que se trata, cabe concluir que ella se aparta de las indicaciones consignadas en el dictamen N° 3.610, el que reconoce que la ley N° 18.575 radica en el jefe superior del respectivo servicio las facultades de dirección, administración y organización, de manera que, en el ejercicio de estas, es dicha autoridad la que puede adoptar medidas como la que se analiza, debiendo para ello ponderar las particulares condiciones que representa el apuntado caso fortuito en el ámbito de sus competencias.**

Finalmente, en esta parte, y considerando que la enunciada suspensión definida por la DDU ya no se encuentra vigente, corresponde anotar que la misma debe entenderse conforme a los criterios contenidos en el presente dictamen." (el destacado es nuestro).

De lo anterior, es posible colegir que, la Circular DDU 429 se ajustó plenamente al criterio definido por la CGR en el dictamen N° 3.610, por cuanto dicha circular no resultaba ser objetable, mientras que, por el contrario, el mismo órgano contralor señala que las modificaciones planteadas en las Circulares DDU 436 y 445, que, en específico, limitaban el actuar de la DOM, y con ello, la posibilidad de decidir si acogía la suspensión de plazos o no -claro es, atendiendo cada caso de forma particular-, a juicio de la CGR, no se habrían ajustado al criterio definido en el referido dictamen N° 3.610.

En este mismo orden de ideas, en vista que la citada Contraloría General señaló la posibilidad de dejar sin efecto las suspensiones de plazo descritas en la Circular DDU 429, ello, mediante la emisión de un acto administrativo que argumentase las causas que ponderaban la decisión de dejar sin efecto dichos plazos, es pertinente señalar que, esta Secretaría Ministerial no tuvo a la vista documento alguno emitido por parte de la DOM de Quilicura, que justificara la decisión de dejar sin efecto los plazos de suspensión, por cuanto no resultó correcto emitir una resolución de caducidad del Permiso de Edificación en comento por parte de dicha DOM, considerando la situación excepcional generada producto de la pandemia.

5. Que, en el referido dictamen N° E190.195, el órgano contralor, para un caso de la comuna de Peñalolén, en el que se declaró la caducidad del Permiso de Edificación -atendiendo que, al computarse tres años desde la fecha de emisión del permiso no se habrían iniciado las obras como exige el artículo 1.4.17. de la OGUC, además que la DOM no aplicó lo instruido en las citadas DDU-, determinó que "(...) **en atención a que lo**

**resuelto por la DOM de Peñalolén en su enunciada resolución N° 371 y en su oficio N° 1.299, no se condice con lo expuesto en este oficio, toda vez que no aparece que formalmente haya dejado sin efecto la suspensión fijada en la DDU N° 429, ese municipio deberá adoptar las medidas que sean necesarias para regularizar aquella situación".** (el destacado es nuestro), coherente con lo que esta Secretaría Ministerial ha resuelto respecto de otros casos de caducidad aplicados en el periodo de suspensión de plazos que estableció la DDU en las antes citadas circulares, **donde se instruyó que la caducidad no se ajustaba a derecho, en consideración que se entendían suspendidos todos los plazos señalados en la letra b) del numeral 3 de la Circular DDU 429.**

**6.** Que, en atención a lo precisado en los considerandos 5 y 6 de la presente resolución, resulta dable indicar que, el argumento vertido por la DOM de Quilicura para efectos de caducar el Permiso de Edificación N° 75 de fecha 17 de julio de 2018, considerando que si bien la DOM pudo haber dejado sin efecto la suspensión de plazos, tal como lo prescribe la Circular DDU 429, dicha instancia no se formalizó mediante algún acto administrativo que lo fundamente, por cuanto la caducidad decretada para el referido Permiso de Edificación recurrido, no se ajustó a derecho, en conformidad a lo señalado por la Contraloría General de la República en el citado dictamen N° E190195 del año 2022 y lo dispuesto en la referida Circular DDU 429.

**7.** Que, en atención a todo lo anterior, es preciso señalar que, el antes citado Permiso de Edificación N° 75 de fecha 17 de julio de 2018, en este escenario excepcional (remanente de 525 días sumado), **mantuvo su vigencia hasta el día 24 de diciembre del 2022**, por cuanto cualquier Solicitud de Modificación de Proyecto ingresada antes de esa fecha –como fue este caso–, no debió ser objetada por la DOM, donde debió haber dado curso al análisis y revisión del expediente, conforme a lo cual, lo precisado por la parte reclamante en su presentación, se ajustaría a derecho.

**8.** Que, seguidamente, respecto de la **facultad de verificar los supuestos establecidos en el artículo 1.4.17. de la OGUC**, señalados en el párrafo anterior, vale decir, sobre el inicio de obras dentro del plazo de 3 años o no haber mantenido paralizadas las obras durante mismo lapso de tiempo, la Contraloría General de la República (CGR) ha emitido diversos pronunciamientos al respecto, en relación a quién concierne la verificación de los supuestos que permiten establecer la caducidad de un Permiso de Edificación, dentro de los cuales, el **Dictamen de CGR N° 03170 de fecha 5 de febrero de 2020**, del cual se adjunta copia, en lo que interesa, señala lo siguiente: *"...es menester consignar que la jurisprudencia administrativa de esta sede de fiscalización contenida, entre otros, en los dictámenes N°s 37.927, de 2013, 41.047, de 2015 y 58.011, de 2016, ha manifestado que la apreciación de si concurren o no los supuestos previstos en la OGUC para que se verifique la caducidad de los permisos, concierne a una ponderación de situaciones de hecho que, necesariamente, y de manera fundada, debe ser efectuada por la Administración activa, sin perjuicio de las atribuciones fiscalizadoras de este órgano contralor"*, (énfasis nuestro).

**9.** Que, de lo anterior se infiere que, no obstante las facultades con las que cuenta esta Secretaría Ministerial, para emitir pronunciamientos conforme lo establecido en los artículos 4°, 12° y 118°, todos de la LGUC, **corresponde a las Direcciones de Obras Municipales respectivas constatar la concurrencia efectiva de las circunstancias de hecho, mediante las cuales se verifica la vigencia o caducidad de un permiso de edificación, en cumplimiento a lo señalado en el artículo 1.4.17. de la OGUC**, por lo que, debido a que el acto administrativo que caducó el referido Permiso de Edificación fue realizado de manera anticipada –vale decir, estando aún vigente el referido permiso, producto del escenario excepcional que ocurrió–, para este caso en particular, corresponde a la DOM de Quilicura determinar la supuesta caducidad del PE N° 75/2018.

**10.** Que, a consecuencia de todo lo antes expuesto en la presente resolución, **corresponde que esa Dirección de Obras Municipales realice las instancias pertinentes a efecto de dejar sin efecto la Resolución DOM N° 228/2022 de fecha 12 de septiembre de 2022** con la que resolvió caducar el Permiso de Edificación N° 75/2018 de fecha 17 de julio de 2018, en consideración de que dicha resolución fue emitida con anterioridad a la fecha de caducidad de dicho Permiso de Edificación, ello, en atención a la suspensión de los plazos aplicables para los administrados producto de este escenario excepcional emanado de la Circular DDU 429 emitida por la División de Desarrollo Urbano del Minvu.

**11.** Por otra parte, y como se señaló en los considerandos 8 y 9, los supuestos prescritos en el Art. 1.4.17. de la OGUC, y que justificarían una posible caducidad, solo pueden ser constatados por parte de la Administración activa, y debido a que la parte recurrente indicó haber iniciado obras y haberlas certificado mediante acto notarial –documento enunciado en su presentación pero que no se tuvo a la vista, por cuanto deberá ser presentada ante dicha DOM–, es que **esta Secretaría Ministerial solicita informar sobre la referida instancia en un plazo de 10 días hábiles contados desde la notificación del presente acto administrativo.**

**12.** Que, en consecuencia, en virtud del Art. 40 de la Ley N° 19.880 y demás normas legales y reglamentarias aplicables en la especie, de

acuerdo con lo expuesto en los considerandos, y teniendo presente además los artículos 12° y 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones,

## RESOLUCIÓN:

**1. ACÓJASE** la reclamación interpuesta por Marcelo Ángel Cantergiani Rabanal, en representación de Inmobiliaria Montecarlo S.A., presentada en contra de la Resolución D.O.M. N° 228/2022 de fecha 12 de septiembre de 2022, emitida por la Dirección de Obras Municipales de Quilicura, que resolvió caducar el Permiso de Edificación N° 75/2018 de fecha 17 de julio de 2018, emplazado en el predio ubicado en Avenida Manuel Antonio Matta N° 437, de esa comuna, en virtud de lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución, **debiendo realizar las instancias necesarias para dejar sin efecto dicho acto, seguido de lo cual, deberá proceder a revisar el Expediente N° 195/2022, correspondiente a la Solicitud de Modificación de Proyecto, atingente al Permiso de Edificación N° 75/2018, dado que la causal de rechazo no posee sustento jurídico y no se ajusta a las consideraciones excepcionales que la División de Desarrollo Urbano estimó mediante la Circular DDU 429**, instrucción que la Contraloría General de la República, aclaró en extenso en su Dictamen N° E190915 del año 2022.

**2. INSTRÚYASE** a la DOM de Quilicura en orden a dar revisión al Expediente N° 195/2022, individualizado en la parte considerativa de la presente Resolución, con la finalidad de que **esa Administración Activa verifique la concurrencia de los supuestos establecidos en el artículo 1.4.17. de la OGUC.** y determine la procedencia de la caducidad del Permiso de Edificación N° 75/2018, de conformidad a los antecedentes adjuntos que fueron incorporados por la parte recurrente, informando a esta Secretaría Ministerial en un plazo de 10 días hábiles sobre lo resuelto por dicha DOM, en concordancia a lo indicado en los considerandos 8, 9, 10 y 11 del presente acto resolutivo.

**3. NOTIFÍQUESE LO RESUELTO** al reclamante y comuníquese a la Dirección de Obras Municipales de Quilicura, sirviendo la presente Resolución Exenta como suficiente y atento oficio remitido, habida consideración de lo señalado en la Resolución Electrónica Exenta N° 1258 de fecha 05 de septiembre de 2023 emitida por esta Secretaría Ministerial, que dispone el envío de información a través de canales digitales, conforme la entrada en vigencia de la Ley N° 21.180, sobre Transformación Digital del Estado, por lo que procederá su envío a través de correo electrónico, a la casilla que el interesado hubiere informado en el presente procedimiento administrativo.

## ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

**CAROLINA CASANOVA ROMERO**  
**SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO**

CCR/MMI/FAM/MMR/BAS/FVG/RSB

### DISTRIBUCIÓN:

- DOM DE QUILICURA - [REDACTED] - [REDACTED] -
- [REDACTED] - ABOGADO - TRAMITA - [REDACTED] -
- SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO
- DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
- OFICINA DE PARTES

Ley de Transparencia Art 7.G



Firmado por Carolina Andrea Casanova Romero Fecha firma: 02-02-2024 13:32:31



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la ley N° 19.799  
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento utilice los siguientes  
timbre y folio de verificación: Folio: 01 Timbre: UK4CCUJFEFKYUY En:  
<http://vdoc.minvu.cl>