

MAT. RESUELVE RECLAMACION ARTÍCULOS 12 Y 118 L.G.U.C. PRESENTADO POR INMOBILIARIA RIO NAPO LTDA. EN CONTRA DE DOM/ORD. N°486 DE LA DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES DE ANTOFAGASTA DE 18.11.2025.

ANTOFAGASTA

142

RESOLUCION EXENTA N° _____/

VISTOS: 31 MAR 2023

1. Lo dispuesto en la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales del Estado, en su texto refundido mediante DFL. N°1/19.653 del 2000.

2. La Ley N°16.391, que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

3. El D.L. N°1305, de 1975 que Reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

4. La Ley N°19.880 que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado.

5. El D.F.L. N°458, que Aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) en especial sus artículos 12 y 118.

6. El Decreto N°47, que Fija nuevo texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

7. Circular ORD. 015 de fecha 10 de enero de 2008 de la División de Desarrollo Urbano Ministerio de V. y U., DDU195

8. Circular 212, de fecha 30 de mayo de 2025, de la División de Desarrollo Urbano Ministerio de V. y U., DDU 525.

9. La Resolución N°36 de 2024, de la Contraloría General de la República que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

10. Las facultades que me confiere el Decreto Supremo N°397 (V. y U.) de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo.

11. El Decreto Supremo N°48 de fecha 25 de marzo del 2026, que nombra al infrascrito Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Antofagasta, en trámite de toma de razón, siendo válido el nombramiento al tenor del artículo 16 la Ley 18.834 sobre Estatuto Administrativo, cuyo texto fuera fijado por el DFL N°29 del año 2004.

CONSIDERANDO:

1. La reclamación ingresada por la abogada Catalina López Espinoza, en representación de Inmobiliaria Río Napo Ltda., con fecha 22 de diciembre de 2025, de conformidad a los artículos 12 y 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) en contra de Oficio Ord. 486/2025 de fecha 18 de noviembre de 2025, emitido por la Dirección de Obras Municipales de Antofagasta.

2. Que se han tenido a la vista los siguientes antecedentes:

a) Oficio Ord. 486/2025 de la Dirección de Obras Municipales de Antofagasta de 18 de noviembre de 2025.

b) Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Edificación N°6588/2018 de 17 de agosto de 2018.

c) Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Edificación N°16786/2023 de 28 de febrero de 2023.

d) Certificado D.P. N°011/2023 de 14 de marzo de 2023.

N°7614/2019 de 03 de enero de 2019.

(actual Ley 21.442) N°17725/2023 de 18 de julio de 2023.

de 2008.

e) Certificado de Copropiedad Inmobiliaria Ley 19.537

f) Certificado de Copropiedad Inmobiliaria Ley 19.537

g) Permiso de edificación N°161 de 09 de septiembre de 2008.

h) Resolución de modificación de proyecto de edificación N°1016/2025 de 28 de diciembre de 2015.

i) Resolución N°001-ST/2016.

j) Resolución de modificación de proyecto de edificación N°6225/2018 de 14 de junio de 2018.

k) Resolución de modificación de proyecto de edificación N°7391/2018 de 05 de diciembre de 2018.

l) Resolución que aprueba modificación de proyecto de edificación N°15383/2022 de 18 de julio de 2022.

m) Certificado D.P. N°023/2022.

n) Oficio Ord. 028/2026 de la Dirección de Obras Municipales de Antofagasta de 13 de enero de 2026.

o) Oficio Ord. N°1521/2025 de la SEREMI V. y U. de Antofagasta, de 29 de diciembre de 2025.

p) Oficio Ord. 091/2023 de la Dirección de Obras Municipales de Antofagasta de 02 de marzo de 2023.

q) Oficio Ord. 092/2023 de la Dirección de Obras Municipales de Antofagasta de 02 de marzo de 2023.

r) Informe en derecho vigencia de permiso de edificación de obra nueva N°161/2008 y sus modificaciones de DOM Antofagasta.

s) Plano de copropiedad inmobiliaria Condominio Archipiélago Las Antillas III.

t) Acta notarial de fecha 27 de diciembre de 2022.

3. Que esta SEREMI solicitó a la Dirección de Obras Municipales de Antofagasta, mediante oficio Ord. N°1521/2025 de 29 de diciembre de 2025, informe fundado, en concordancia a lo establecido en el artículo 12 de la LGUC, cuyo procedimiento fuere previsto en el inciso tercero del artículo 118 del mismo cuerpo legal.

4. Que mediante oficio Ord. N°028/2026 de 13 de enero de 2026, la Dirección de Obras Municipales de Antofagasta emitió respuesta a la solicitud referida en el considerando anterior, individualizando el permiso y sus modificaciones de los años 2015, 2018 y 2022, expresando que en el Ord. 486/2025 expone latamente los fundamentos y criterios adoptados por el organismo para establecer la caducidad del permiso de edificación, indicando como principal motivo, que no se han iniciado las obras tras 17 años desde el otorgamiento del Permiso de Edificación N°161, concluyendo que dada la antigüedad de este no es posible aplicarle los criterios y nuevos plazos establecidos en la DDU 462 y prórroga establecida en el Decreto 33, emitido por el MINVU.

5. El Memorándum N°11/2026 de 13 de febrero de 2026, mediante el cual la Jefa del Depto. de Desarrollo Urbano e Infraestructura de esta SEREMI, informa sobre la reclamación interpuesta, concluyendo que el permiso de edificación N°161/2008 de fecha 09.09.2008, y sus modificaciones, se encuentra actualmente vigente hasta el 28 de febrero de 2026, siendo procedente invalidar lo resuelto por la Dirección de Obras.

6. Que, en consecuencia, corresponde determinar si se iniciaron las obras del proyecto en el plazo y forma establecido en la normativa vigente, para así atender las alegaciones del reclamante.

Al respecto, el artículo 120 de la LGUC establece que la vigencia, caducidad y prórroga de un permiso se sujetan a las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC). Por su parte, el inciso primero del artículo 1.4.17 de la OGUC, que regula la caducidad de un permiso, señala que el permiso caducará automáticamente a los tres años de concedido, si se cumple cualquiera de las siguientes causales:

a) Que no se hubieren iniciado las obras correspondientes a los tres años de concedido o,

b) Que las obras correspondientes hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso.

Luego, el inciso segundo del artículo 1.4.17 de la OGUC define que una obra se entiende iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto aprobado y, junto con ello, además, deberán estar iniciadas las excavaciones respectivas, sin que sea requisito en este último caso que se hayan ejecutado totalmente (aplica criterio de la Contraloría General de la República contenido en el Dictamen N°E58.928 de 2020). En este contexto, tanto los trazados como las excavaciones deben corresponder al respectivo proyecto y deben ejecutarse en total coherencia con éste; de no ser así, no sería válido acreditar el inicio de las obras pertinentes.

Si bien no existe un procedimiento reglamentado en la OGUC para acreditar el inicio de una obra, el constructor responsable de la misma podrá siempre consignar en el respectivo "Libro de Obras" de acuerdo con lo estipulado en el artículo 1.2.7. de la OGUC, los hitos que determinan el inicio de la obra, pudiendo además adjuntar medios de verificación de la ejecución de tales hitos.

La jurisprudencia del Órgano Contralor ha indicado que la apreciación acerca de si concurren o no los supuestos que establece el artículo 1.4.17. de la OGUC, corresponde a una ponderación de situaciones de hecho que, necesariamente y de manera fundada, debe ser efectuada por la administración activa (criterio contenido, entre otros, en los dictámenes N°E124211 de 2021; N°58.011 de 2016; y N°37.927 de 2013). Se debe precisar conforme al artículo 142 de la LGUC, que la potestad de fiscalizar las obras de edificación y urbanización radica en la DOM, siendo ese organismo el facultado para certificar si concurren o no las circunstancias de hecho que hagan procedente determinar la caducidad del permiso.

También se debe considerar que el Dictamen N°35.166 de 2010 establece que, aunque la administración activa debe examinar cuidadosamente si en un caso particular se han dado los supuestos que configuran la caducidad de un permiso de edificación, la caducidad en sí misma opera de manera automática. Es decir, no depende de una decisión discrecional de la autoridad, sino que se activa cuando se cumplen las condiciones que la normativa establece para su aplicación.

7. En cuanto a la vigencia de los permisos de edificación en que se han aprobado modificaciones al proyecto, inicialmente autorizado por la DOM, los plazos de caducidad siguen vinculados al permiso primitivo, pues la modificación de proyecto no extiende el plazo de vigencia del permiso original. Al respecto, debe tenerse presente el concepto de "modificación de proyecto", establecido en el artículo 1.1.2. de la OGUC "*variantes, alteraciones o cambios que se solicite introducir a un proyecto o a una obra de construcción entre la fecha del permiso y la recepción definitiva de las obras, signifiquen o no un aumento de superficie, o cambios en la clasificación o destino de las construcciones*". De conformidad a lo anterior, la modificación de proyecto puede ser solicitada en el período de tiempo que transcurre entre el otorgamiento del permiso y la recepción definitiva de las obras y, en consecuencia, no cabría cambio en el plazo que se otorga para iniciar las citadas obras, según los supuestos enunciados en el artículo 1.4.17 de la OGUC, por lo tanto, de aprobarse la modificación del proyecto, no se renuevan los plazos mencionados en el aludido artículo. El criterio anterior ha sido ratificado por la Contraloría General de la República en su Dictamen N°95.979 de 2014, que en lo sustantivo señaló: "*una modificación al citado permiso no constituye un antecedente suficiente para definir la concurrencia de un supuesto que atañe a un aspecto material, vinculado al comienzo de la ejecución de las obras*".

En la especie, el permiso de edificación N°161/2008, de fecha 09.09.2008, cuenta con las siguientes modificaciones, informadas por la DOM Antofagasta:

- | | |
|-----------------------------|--|
| N°01018/2025 de 28.12.2015. | -Resolución de modificación de proyecto de edificación |
| N°06225/2018 de 14.06.2018. | -Resolución de modificación de proyecto de edificación |
| N°07391/2018 de 05.12.2018. | -Resolución de modificación de proyecto de edificación |
| N°15383/2022 de 18.07.2022. | -Resolución de modificación de proyecto de edificación |

8. Por otro lado, de conformidad a la Circular ORD. 015 de fecha 10.01.2008/DDU195 del Ministerio de V. y U., y en cuanto a los permisos que cuenten

con recepciones definitivas parciales cuyas obras hayan sido paralizadas por más de tres años, en concordancia con lo estipulado en el artículo 1.4.17., del mencionado cuerpo normativo, la disposición de caducidad automática sólo será aplicable a la parte del permiso que no cuenta con recepción definitiva parcial. A este respecto se debe señalar que, una vez caducado un permiso, se podrá solicitar un nuevo permiso en el predio o en la porción de terreno en que no se llegó a ejecutar la totalidad del permiso primitivo.

Al respecto, el permiso de edificación N°161/2008 de fecha 09.09.2008 y sus modificaciones, de acuerdo con lo informado por la DOM de Antofagasta, cuenta con las siguientes recepciones parciales:

-Certificado de recepción parcial N°2774/2017 de 13.01.2017 (estacionamientos y superficies comunes).

-Certificado de recepción parcial N°6588/2018 de 17.08.2018 (departamentos, bodegas y estacionamientos).

-Certificado de recepción parcial de obras de urbanización N°10217/2020 de 31.01.2020 (Etapa 1 con destinos áreas verde).

-Certificado de recepción parcial N°14053/2021 de fecha 29.12.2021 (estacionamientos 3° etapa).

-Certificado de recepción parcial N°16786/2023 de 28.02.2023 (edificio Barlovento etapa 1B).

-Certificado de recepción parcial N°19847/2024 de 28.08.2024 (estacionamientos y superficies comunes 3° etapa) sin perjuicio que no se tuvo a la vista.

9. Que, luego, el permiso de edificación N°161/2008 de 09.09.2008, tenía en su momento para iniciar obras hasta el 09.09.2011, según los tres años establecidos en el artículo 1.4.17. de la OGUC, las que conforme a los antecedentes presentados por el titular se iniciaron el 04.08.2011.

En efecto, según consta de los folios 2 y 3 del primer libro de obras notariado (contenidos en el reclamo) los profesionales responsables expusieron que *"1) Se procede a recibir el replanteo general de los 3 edificios que componen el lote 1-A-3 cuyos emplazamientos están conforme con el plano general aprobado 2) Se procede a revisar el trazado en detalle de todos los ejes del Edificio Antigua, I Etapa de construcción, cuyas medidas están todas conforme con los planos de arquitectura. Por tanto, la etapa de replanteo y trazado queda ejecutada conforme y se inician las faenas de excavaciones y la construcción del conjunto 1-A-3"*, lo que tiene relación con la Resolución de modificación de proyecto de edificación N°01018/2015 de 28.12.2025, en la cual se incorpora una cuarta edificación, posterior al inicio de las obras acreditado de 04.08.2011, la que detalla los planos que reemplazan los planos del proyecto original y las modificaciones de Archipiélago Las Antillas III.

En los referidos folios se observa fecha 04.08.2011 y la firma del profesional competente, arquitecto Carlos Aguirre M., mismo que se observa en el permiso de edificación primitivo.

10. Que, respecto al precedente que fuere considerado por la DOM Antofagasta, esto es, la Resolución Exenta N°297 de esta SEREMI MINVU, de fecha 15 de septiembre de 2025, ante permisos no ejecutados y/o paralizados, en los plazos establecidos en el artículo 1.4.17. de la OGUC, es dable señalar que, si bien las reclamaciones por caducidad de permisos de edificaciones presentan aspectos de similar naturaleza, su especificidad, análisis y resoluciones, tienen que ver con la situación particular de cada caso, de acuerdo con normativa, antecedentes y actos administrativos de que se trate, lo que requiere un análisis exhaustivo del asunto, por lo que no se comparte resolver de la misma forma que la resolución individualizada, para el caso en análisis.

11. Que, en relación con la conclusión de la DOM Antofagasta en cuanto a que la carta de inicio de la obra carece de vigencia debido a la caducidad del Permiso de Edificación N°161 de 09.09.2008 con respecto al Edificio Cayman, por haber transcurrido más de 17 años desde su otorgamiento, debe reiterarse que conforme al medio de verificación presentado las obras se iniciaron con fecha 04.08.2011, es decir, antes de la fecha de expiración del permiso que se producía el 09.09.2011. Lo indicado de acuerdo con el artículo 1.4.17. de la OGUC que define que una obra se entiende iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto aprobado y junto con ello, además, deberán estar iniciadas las excavaciones respectivas, sin que sea requisito en este último caso que se hayan ejecutado totalmente. En este contexto se debe señalar que el permiso

de edificación N°161/2008 de fecha 09.09.2008 y sus modificaciones corresponde a un único permiso, por tanto, de naturaleza indivisible.

Además, respecto del permiso de edificación primitivo, cuenta con recepciones de obras parciales los años 2017, 2018, 2021, 2023 y 2024, por tanto, el inicio de las obras se presume fue verificado por la administración activa en su momento, de acuerdo con los actos administrativos informados y posteriores al 2011, correspondiente a modificaciones y recepciones, entre otros.

En este contexto, lo informado por el titular del proyecto a la DOM de Antofagasta, mediante nota N°1320, de 27.10.2025 que refiere haber retomado los trabajos, corresponde a un avance o continuidad de obras del proyecto "Conjunto Habitacional Archipiélago Las Antillas" dado que el inicio de obras ocurrió con fecha 04.08.2011, como ya expusiera.

12. Que, considerando el permiso de edificación y sus modificaciones y los actos administrativos informados tanto por el titular como por la DOM de Antofagasta, respecto del lote 1-A-3 Conjunto Habitacional Archipiélago Las Antillas, puede establecerse que cuenta con una serie de recepciones parciales certificadas, bastando aquellas para afirmar que la obra actualmente se encuentra vigente, siendo la última recepción parcial certificada que se tiene a la vista la de fecha 28.02.2023.

13. Que, de lo expuesto, es posible afirmar la improcedencia de lo expuesto por la DOM de Antofagasta en el acto administrativo reclamado en cuanto declara la caducidad del permiso N°161/2008 de fecha 09.09.2008 por haber transcurrido -a su juicio- más de 17 años desde su otorgamiento. En consecuencia, procede invalidar lo resuelto por la DOM de Antofagasta en su pronunciamiento DOM Ord. 486 de 18.11.2025, referido a la caducidad del permiso N°161/2008 de 09.09.2008 y sus modificaciones.

RESUELVO:

I. ACÓJASE la reclamación de los artículos 12 y 118 bis de la LGUC presentada por Catalina López Espinoza, en representación de Inmobiliaria Río Napo, en virtud de las consideraciones expuestas en la presente resolución, **debiendo la Dirección de Obras Municipales de Antofagasta, proceder a dejar sin efecto lo resuelto en DOM Ord. 486 de 18.11.2025, referido a la caducidad del permiso N°161/2008 de 09.09.2008 y sus modificaciones, dentro del plazo de 5 días hábiles, contado desde su notificación.**

II. NOTIFÍQUESE al reclamante, al Director de Obras Municipales de Antofagasta, al Alcalde y al Concejo Municipal.

III. TENGASE PRESENTE la obligatoriedad de lo resuelto conforme con lo dispuesto en los artículos 12 y 118 de la LGUC.

IV. El Director de Obras Municipales de Antofagasta **deberá informar el cumplimiento de lo resuelto en un plazo máximo de 10 días hábiles.**

V. PUBLÍQUESE la presente resolución en el sitio web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE



ENCARGADA
SECCIÓN JURÍDICA
MINVU
Sección Jurídica
MMC. AVF. KCB. kcb.



JORGE OLIVARES PUENTES
INGENIERO CIVIL INDUSTRIAL
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
MINVU REGIÓN ANTOFAGASTA

Distribución:

1. Sra. Catalina López Espinoza (catalina.lopez@guzmanyarrain.cl)
2. Sr. Director de Obras I. Municipalidad de Antofagasta

3. Sr. Alcalde de Antofagasta
4. Concejo Municipal de Antofagasta
5. Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura SEREMI
6. Sección Jurídica SEREMI
7. Original; Archivo de Partes