



ORD N° 001124 /

ANT.: 1) Carta N°256 de fecha 13 de septiembre 2024, Sr. Ismael Peruga Retamal, Ingeniero. Solicita aplicación artículos 12 y 118 LGUC en contra de los correos electrónicos de fecha 02 de agosto y 02 de septiembre 2024, ambos de la DOM de Vallenar, por caducidad de permiso de edificación.
2) ORD. N°887 de fecha 24 de septiembre 2024, S.R.M. MINVU Atacama.
3) ORD. N°69 de fecha 10 de octubre 2024, del Director de Obras Municipales de Vallenar

MAT.: Emite informe respecto a caducidad de permiso de edificación.

COPIAPO, 29 NOV. 2024

A : **ISMAEL PERUGA RETAMAL**
WALMART CHILE S.A.

DE : **ROCÍO DÍAZ GÓMEZ**
SECRETARIA MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE ATACAMA

Junto con saludar cordialmente, informo a usted que, se ha recibido una solicitud de reclamación conforme a los artículos 12 y 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones respecto de la caducidad del permiso de edificación N°199 de fecha 04 de noviembre del año 2019 de propiedad de WALMART CHILE, representado por el Sr. Ismael Peruga Retamal, permiso de edificación del proyecto que será emplazado en calle Chungará N°595, lote W de la comuna de Vallenar.

Analizados los antecedentes del caso, informo a usted lo siguiente.:

1. El artículo 120 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), establece en su inciso primero 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"*.
2. La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece en el artículo 1.4.17. que *"El permiso caducará automáticamente a los tres años de concedido si no se hubieren iniciado las obras correspondientes o si éstas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso.

Una obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto"*.
3. Que, el requirente, interpuso reclamación en contra de los correos electrónicos de fecha 26 de agosto y de fecha 2 de septiembre, ambos del año 2024, de la Dirección de Obras Municipales de Vallenar, que informaron la caducidad del Permiso de Edificación N°199 de fecha 04 de noviembre del año 2019, que autorizó a Walmart Chile a edificar un supermercado en la ciudad de Vallenar.
4. La Dirección de Obras Municipales de Vallenar otorgó el Permiso de Edificación N°199 de fecha 04 de noviembre del año 2019 por una superficie edificada total de 7.601,35m2 destinado a comercio en el sector urbano ZU-2 de la comuna de Vallenar.



5. Que, producto del brote mundial del virus denominado coronavirus-2 del síndrome respiratorio agudo grave (SARS-Cov-2) que produce la enfermedad del coronavirus 2019 o COVID-19, el Ministerio, conforme a las facultades establecidas en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, emitió diversas circulares a saber, la DDU 429, DDU 436, DDU 445, y DDU 462, todas del año 2020 y 2021 respectivamente que imparten instrucciones sobre las prórrogas, la suspensión de plazos, y procedimientos a través de medios electrónicos.
6. Al respecto, la DDU 462 determinó en su letra b) sobre la suspensión de los plazos para los particulares, que los plazos dispuestos en la letra b) del numeral 3 de la Circular DDU 429, se entienden suspendidos a contar de la fecha de publicación en el Diario Oficial del Decreto Supremo N°4 de 2020, del Ministerio de Salud, que declaró alerta sanitaria en todo el territorio de la República, esto es, desde el 8 de febrero de 2020. No obstante, dichos plazos se mantendrán vigentes mientras dure el estado de Excepción Constitucional de Catástrofe por Calamidad Pública declarado por Decreto Supremo N°104 de 18 de marzo 2020, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, es decir, hasta el 30 de septiembre 2021.
7. En consecuencia, las suspensiones de los plazos señalados comenzaron desde el día 8 de febrero de 2020 hasta el día 30 de septiembre 2021.
8. Que, tal como se menciona en los antecedentes señalados en el numeral 3 y 4 del presente oficio, según consta en el Memorandum N°92 de fecha 26 de mayo de 2022 del Director de Obras Municipales subrogante la DOM de Vallenar, el Permiso de Edificación N°199 de fecha 04 de noviembre del año 2019, tiene vigencia hasta el día 30 de junio de 2024, siendo diferente a la comunicada por el Director de Obras Titular, que indica en su ORD. N° 69/2024, como fecha el 26 de junio 2024, debiendo ser la del día 30 la fecha la determinada como fecha máxima para haber iniciado las obras, fecha que fue comunicada formalmente al titular del proyecto por parte de la Dirección de Obras Municipales.
9. Que, con fecha 07 de mayo del año 2024 la Señora Verónica Poblete en representación de Walmart Chile, consulta vía correo electrónico a la Dirección de Obras Municipales, si es posible iniciar las obras del permiso de edificación N°199/2019, mediante el cierre con rejas del terreno que muestra mediante una fotografía. A su vez, el Director de Obras Municipales responde mediante correo electrónico de fecha 9 de mayo del año 2024, indicando que, si el cierre perimetral es el definitivo y se encuentra indicado en los planos del proyecto, éste se puede considerar inicio de obras.
10. Que, con fecha 25 de junio de 2024 se hace ingreso a la DOM la designación de los profesionales que estarán a cargo de la obra "Proyecto Líder Vallenar". Por otra parte, consta que, con fecha 27 de junio de 2024, se hizo ingreso a la DOM de Vallenar, de un informe fotográfico de inicio de obras y copia del libro de actas. De ambos ingresos, se puede verificar que la empresa patrocinante del proyecto realizó acciones tendientes a ejecutar el proyecto, en días previos a la fecha determinada para la caducidad del permiso, en este sentido, se descarta la inacción por parte de la empresa frente al proyecto, y por lo tanto podría descartarse la caducidad del permiso de edificación. Sobre todo, considerando que la caducidad es precisamente una sanción a la inactividad e inacción del titular del proyecto.
11. Que, de acuerdo a lo señalado en el numeral 2 del Ordinario N°69 de fecha 10 de octubre del año 2024 de la DOM de Vallenar, señala que, *"con fecha 02-07-2024, el suscrito en compañía del jefe del departamento de urbanismo concurre a terreno a verificar supuesto inicio de obras según lo señala la empresa en los documentos señalados anteriormente, verificándose solamente la existencia de algunas dependencias correspondientes a instalación de faenas e inicio de algunas obras, pero correspondientes al cierre perimetral, no existiendo trazados ni excavaciones asociadas al proyecto en sí, y que a juicio de este DOM son insuficientes para dar por iniciado el proyecto"*
12. Que, tal como lo indica el titular del proyecto, si bien la caducidad de los permisos de edificación opera de manera automática, en caso de ser consultado al respecto, la DOM de Vallenar, debió resolver y responder los requerimientos de manera precisa y fundada, motivando su criterio y no limitándose a declarar que el permiso se encuentra caducado. La DOM debió resolver el tema y adoptar su criterio, conforme a reglas técnicas constructivas que motivaran y fundamentaran su pronunciamiento desde un punto de vista técnico. Sobre este punto, es necesario hacer presente que, los dictámenes N°s. 58.011, de 2016, y E124211, de 2021, entre otros, de la Contraloría General de la República, han 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.
13. Que, esta SEREMI no cuenta con antecedentes que acrediten que la DOM se constituyó en el terreno y que verificó técnicamente que el inicio de obras no se había iniciado dentro de plazo. No se cuenta con un acta que contenga imágenes ni inspecciones técnicas que permitan a esta SEREMI adoptar convencimiento en orden a que, cumplido el plazo de caducidad del permiso, las obras no se iniciaron. Por otra parte, el reclamante titular del proyecto, si adjunta en su presentación informes, fotografías y actas que evidencian el accionar del titular en orden a iniciar obras del proyecto.



14. Conforme con lo anteriormente expuesto, y, de acuerdo con los antecedentes tenidos a la vista, esta SEREMI estima que se puede acreditar que con fecha 24 de junio se iniciaron las obras del proyecto LIDER Vallenar, por lo tanto, mediante el presente acto, se instruye a la Dirección de Obras Municipales dejar sin efecto los correos electrónicos de fecha 26 de agosto de 2024 y de fecha 2 de septiembre de 2024, en relación a la caducidad del permiso de edificación N°199 del año 2019, por encontrarse éste vigente e iniciadas las obras del proyecto antes de la fecha de su caducidad.
15. Respecto a lo solicitado en el segundo otrosí de la reclamación interpuesta, esta SEREMI estima que no es procedente acceder a lo solicitado por el reclamante, toda vez que, la Dirección de Obras Municipales actuó de buena fe y dentro del ámbito de su competencia, aplicando, de acuerdo a los antecedentes que fueron presentados para su conocimiento, un criterio no ajustado a la normativa, pero sin ejecutar deliberadamente una acción que contraviniera directamente una norma o principio contenida en la LGUC.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.,




ROCÍO DÍAZ GÓMEZ
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL

DDUI Interno N°559/2024

POM/FAG/RAZ/raz. -

TRANSCRIBIR A:

- Destinatario.
- Director de Obras Municipales de Vallenar (c.i.)
- DDUI Seremi MINVU
- Sección Jurídica S.R.M.
- Oficina de Partes S.R.M.
- Art. 7 letra g) Ley de Transparencia.

