

ORD. Nº 0 0 8 /

ANT.: Oficio Nº E 390.990-2023, de fecha 08 de septiembre de 2023, de II Contraloría Regional Metropolitana de Santiago.

MAT.: **ÑUÑO A:** Remite Informe fundado, a requerimiento de Contraloría General de la República (CGR), por presentación de Esteban González Rojas, Representante Legal de Inversiones Casa Alta SpA.

SANTIAGO, 0 5 ENE 2024

DE : DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

A : II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO.

1. Por medio del oficio citado en el antecedente, Ud solicita un informe fundado respecto de la presentación realizada por Esteban González Rojas, en representación, según se indica, de Inversiones Casa Alta SpA., quien interpone una reclamación en virtud de la afectación de derechos provocada por la falta de pronunciamiento, por parte de la Dirección de Obras Municipales de Ñuñoa (DOM), respecto a la solicitud de devolución de 2 consignaciones correspondientes a anticipo de derechos municipales de anteproyectos de edificación que se encuentran caducos, y que no devinieron en permisos de edificación respecto a las propiedades ubicadas en Av. Rodrigo de Araya Nº 2778 a 2782 y Av. Los Alerces Nº 2685 y otros, de esa comuna.
2. En primer término, es del caso puntualizar que este informe se realizó teniendo a la vista, únicamente, los documentos acompañados en el Oficio Ord. Nº E 390.990 de fecha 08 de septiembre de 2023, de la II Contraloría Regional Metropolitana de Santiago.
3. Al respecto, esta División puede informar a usted que el artículo 126º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) dispone:

"Artículo 126º.- *Los permisos de urbanización, subdivisión, loteo y construcción se otorgarán previo pago de los derechos municipales correspondientes.*

Los permisos de subdivisión y loteos de terrenos pagarán solamente el derecho de subdivisión, que se calculará sobre el avalúo fiscal del total del terreno a subdividir. Los permisos de urbanización estarán exentos de derechos.

Los permisos de construcción pagarán un derecho que se calculará sobre el monto del presupuesto de la obra. Dicho presupuesto se confeccionará aplicando la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción, que se menciona más adelante, conforme a los tipos y materiales de construcción a emplearse.

*Las Direcciones de Obras Municipales **podrán** disponer que, **al momento de ingresar una solicitud de aprobación de anteproyecto o de permiso**, se consigne un monto **no superior al 10% del valor del derecho municipal** a cancelar conforme al artículo 130. Dicho monto se descontará al momento del pago del permiso.” (énfasis añadido).*

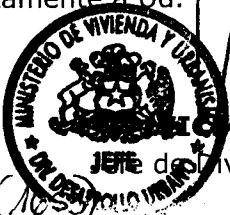
4. De lo expuesto, se sigue que una vez obtenido el Permiso de Edificación al cual se acogería el Anteproyecto aprobado, se debe pagar la totalidad de los derechos municipales, descontándose de éstos las sumas que habrían sido abonadas al momento del ingreso de las Solicitudes de Anteproyecto aprobadas.
5. Enseguida, tal como lo expone la Circular Ord. N° 211 de fecha 27 de abril de 2007, **DDU N° 169**, el monto consignado a que se refiere la normativa en análisis constituye un anticipo del derecho municipal que en definitiva se debe pagar y no un derecho municipal independiente, por lo que, si no se otorga el permiso o autorización correspondiente la consignación debe ser devuelta al interesado.
6. En este sentido, la Contraloría General de la República en su Dictamen N° 62.189 de 2014, estableció que, *“para los anteproyectos no se contempla el pago de un derecho municipal por tal concepto, facultándose únicamente cobrar un anticipo de hasta un 10% del monto total que resulte acorde a los valores contemplados en el aludido artículo 130 de la LGUC, el que se descontará una vez que se otorgue el permiso definitivo y se cobren los pertinentes derechos municipales.”*; luego precisa que: *“si el anteproyecto aprobado no culmina con el otorgamiento del mencionado permiso definitivo”... “procede que esa entidad edilicia devuelva los derechos que se han pagado como anticipo en la aprobación de dicho anteproyecto”*.

Instruyendo además que, “corresponde que las municipalidades restituyan las consignaciones que se le efectuaron en virtud del citado artículo 126, en los casos de anteproyectos de permisos de construcción que no culminaron con un permiso de edificación al cual imputarlo, toda vez que de lo contrario configuraría un enriquecimiento sin causa a favor del municipio.” (Énfasis añadido).

7. Por tanto, si el consultado Anteproyecto de Edificación, no culminó con el otorgamiento del correspondiente permiso de edificación, corresponde que la entidad edilicia devuelva la consignación efectuada en virtud del artículo 126° de la LGUC, por corresponder dicho pago a un anticipo de los derechos municipales que deben ser descontados al momento de pagar dichos derechos municipales, una vez obtenidos los Permisos de Edificación correspondientes, permisos que, tal como se indicó, en el caso en análisis no se materializaron.

Es todo cuanto puedo informar,

Saluda atentamente a Ud.



VICENTE BURGOS SALAS
JEFE de División de Desarrollo Urbano

DMS / AVC / MCA (105)
REF N°: W041077/20

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario, II Contraloría Metropolitana de Santiago.
Depto. Planificación y Normas D.D.U.
Oficina de Partes D.D.U.