**COMPARADO**

**Cambios propuestos al artículo 1.4.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **TEXTO NORMA VIGENTE** | **PROPUESTA DE MODIFICACIÓN** | **OBSERVACIONES** |
| **Artículo 1.4.17.** 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. | **Artículo 1.4.17.** 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.  La fecha en que se entenderán iniciadas las obras estará determinada por el tipo de permiso, conforme al siguiente detalle:   1. Permiso de edificación para obra nueva:   Las obras del permiso se entenderán iniciadas cuando comience la construcción o instalación de alguno de los elementos estructurales de fundación, especificados en los planos del permiso otorgado, una vez realizadas las excavaciones o movimientos de tierra que fueren necesarios para la ejecución de dicho elemento.    Estos elementos estructurales de fundación pueden corresponder a cimientos de hormigón o albañilería, zapatas, losas, pilares, pilotes u otro elemento que forme parte de la cimentación del proyecto al terreno.  Sin perjuicio de lo anterior, cuando se requiera la ejecución de obras destinadas a resguardar la estabilidad y seguridad estructural del proyecto y/o de los terrenos, edificaciones u obras de urbanización contiguas, las obras también se entenderán iniciadas cuando comience la construcción o instalación de alguno de dichos elementos, especificados en los planos del permiso otorgado, una vez realizadas las excavaciones o movimientos de tierra que fueren necesarios para la ejecución de tal elemento.  Estos elementos estructurales de contención del proyecto y/o de los terrenos, edificaciones u obras de urbanización contiguas pueden corresponder a muros pantalla, muros de tipo berlinés, pilas de entibación o de socalzado, pilotes prefabricados u otro elemento que forme parte de una estructura o sistema de contención de edificaciones, o estabilización de taludes mediante pantallas, anclajes u otros elementos de arriostramiento.   1. Permiso de ejecución de obras de urbanización:   Si el permiso solo contempla la ejecución de obras de urbanización, las obras se entenderán iniciadas cuando comience la construcción de alguna de las siguientes obras o instalaciones: redes de agua potable, alcantarillado, de aguas servidas, aguas lluvias o aguas grises, redes de electrificación subterránea, gas, pavimentación y obras de defensa del terreno, especificados en los planos del permiso otorgado, una vez realizados los movimientos de tierra, compactaciones o excavaciones que fueren necesarios para la ejecución de tal obra o instalación.  En caso de requerirse obras destinadas a resguardar la estabilidad y seguridad estructural del proyecto, y/o de los terrenos, edificaciones u obras de urbanización contiguas de acuerdo al permiso otorgado, se procederá para todo efecto, de acuerdo a lo establecido en el párrafo tercero y cuarto de la letra precedente.   1. Permiso que contempla la ejecución de obras de urbanización y de edificación, en forma conjunta:   Las obras se entenderán iniciadas cuando comience la ejecución material tanto de las obras de edificación como de urbanización, especificados en los planos del/los permisos otorgados, de conformidad a lo establecido en las letras a) y b) precedentes.   1. Permiso de obra menor; de ampliación; de alteración, reparación o reconstrucción y cualquier otro permiso que contemple la ejecución de obras:   Las obras se entenderán iniciadas cuando comience la ejecución material de cualquiera de las partidas de obra especificadas en los planos del proyecto del permiso otorgado.   1. Permiso de demolición.   Para el permiso de demolición, sea esta total o parcial, se entenderán iniciadas las obras una vez que se haya comenzado la remoción de cualquier elemento estructural de la construcción que se demuele, tales como muros soportantes de albañilería, pilares, vigas, losas, u otro elemento estructural.  Para estos efectos, no será considerado como inicio de obras, el retiro de los elementos no estructurales de la construcción, tales como muebles, puertas, ventanas, vidrios, tabiquería o planchas de cubierta.  Si el permiso autoriza la ejecución de obras de edificación y/o urbanización, que puedan recepcionarse independientemente, esto es, si se trata de un proyecto que admite la construcción por partes, bastará el comienzo de sólo una de ellas para determinar que se han iniciado las obras de todo el proyecto.  Las menciones efectuadas en el inciso segundo a los elementos, obras o partidas especificados en los planos del proyecto, deben entenderse referidas a los planos que forman parte del respectivo permiso otorgado por la Dirección de Obras Municipales.  La demolición de las edificaciones existentes en el predio, que fueren necesarias para la construcción de las obras de que trate el permiso de edificación y/o urbanización, sin perjuicio de tramitarse sus respectivos permisos o autorizaciones según el caso, no será considerado como inicio de obra. Asimismo, la ejecución de obras preliminares, de conformidad a lo preceptuado en el artículo 5.1.3., no será considerado como inicio de obras.  El inicio de las obras deberá quedar registrado por el constructor a cargo de la ejecución de las mismas, en el respectivo Libro de Obras, indicando la fecha correspondiente. De la misma forma, deberá dejarse constancia de la paralización de las obras y del reinicio de las mismas, si correspondiere.  Una vez obtenido el permiso y antes de la fecha de caducidad del mismo, el titular del permiso deberá informar a la Dirección de Obras Municipales el inicio de las obras acompañando copia autorizada por notario de la respectiva anotación en el Libro de Obras, lo que deberá archivarse en el legajo de antecedentes del permiso, referido en el artículo 5.1.16 de esta Ordenanza.  De igual forma, si se paraliza la construcción de las obras contempladas en el respectivo permiso, el titular del permiso deberá informar de este hecho a la Dirección de Obras Municipales, adjuntando copia autorizada por notario de la respectiva anotación en el Libro de Obras. La misma información deberá ingresarse por parte del titular del permiso a la Dirección de Obras Municipales, en caso de reinicio de obras.  Para estos efectos, se entenderá por paralización de obra, la detención de la ejecución de todas las partidas que forman parte de la obra de acuerdo a lo especificado en el permiso otorgado, por más de 30 días corridos. Para los mismos efectos, una obra se entenderá reiniciada cuando se retome la construcción de cualquiera de sus partidas.  Tratándose de proyectos cuyo inicio o continuación de las obras se hayan visto impedidos en virtud de una orden impartida por la autoridad judicial o administrativa competente, los plazos señalados en el inciso primero se prorrogarán por el mismo número de días que dure dicho impedimento, siempre que el mismo no derive ni sea consecuencia de un incumplimiento normativo por parte del titular del permiso.  En los casos referidos en el inciso precedente, el titular del permiso deberá informar el impedimento a la Dirección de Obras Municipales tan pronto como este ocurra, acompañando copia de la resolución judicial o del acto administrativo donde conste que las obras no pueden iniciarse o continuar su ejecución. Asimismo, deberá informar la finalización del impedimento, acompañando copia de la correspondiente resolución judicial o acto administrativo. Todo lo anterior, con el objeto que la Dirección de Obras Municipales constate, mediante resolución fundada, el inicio y término de la prórroga del plazo de caducidad. La documentación señalada en este inciso deberá archivarse en el legajo de antecedentes del permiso, referido en el artículo 5.1.16 de esta Ordenanza  Tratándose de proyectos cuyo inicio o reinicio de obras dependa de la obtención de algún permiso o autorización adicional otorgado por otro órgano de la administración del Estado, el titular del permiso podrá solicitar la prórroga del plazo señalado en el inciso primero si, habiendo ingresado la solicitud del respectivo permiso o autorización adicional con, al menos, doce meses de antelación respecto de la fecha de caducidad del permiso, ésta se encontrare aún en trámite. En tal caso, el titular del permiso podrá solicitar a la Dirección de Obras correspondiente la referida prórroga, desde los sesenta días previos a que opere la caducidad del permiso y hasta los treinta días previos a que ocurra tal hecho, acompañando copia de la solicitud de permiso o autorización adicional ingresada ante otro órgano de la administración del Estado y los demás antecedentes que acrediten que dicha solicitud se encuentra pendiente.  La Dirección de Obras Municipales respectiva, dentro del plazo máximo de 15 días contados desde la recepción de los antecedentes señalados en el inciso precedente, autorizará, mediante resolución fundada, la prórroga si la solicitud cumple con los requisitos antes mencionados, por seis meses adicionales, contados desde la fecha original de caducidad del permiso.  La documentación señalada en los incisos precedentes deberá archivarse en el legajo de antecedentes que conforman el expediente municipal del permiso respectivo. A solicitud de parte, la Dirección de Obras Municipales respectiva deberá verificar si ha operado la caducidad de un permiso conforme a las reglas establecidas en este artículo, dejando constancia de ello mediante resolución fundada. Dicha resolución deberá ser notificada al titular del permiso y al solicitante, en caso que la solicitud hubiese sido efectuada por un tercero, quienes dispondrán de un plazo de quince días para formular sus alegaciones. Vencido ese plazo, la Dirección de Obras Municipales, deberá pronunciarse sobre éstas, ratificando la constatación de la caducidad o declarando la vigencia del permiso, si procede. Con todo, la caducidad del permiso se producirá de manera automática si concurren los supuestos dispuestos en este artículo, limitándose la resolución emitida por el Director de Obras Municipales a constatar que tales supuestos se verifiquen. |  |