

**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN A LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES EN MATERIA DE CADUCIDAD DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN**

D E P A R T A M E N T O D E P L A N I F I C A C I Ó N Y N O R M A S U R B A N A S

D I V I S I Ó N D E D E S A R R O L L O U R B A N O

1. **INTRODUCCIÓN**

La propuesta de modificación al artículo 1.4.17 del D.S N° 47 (V. y U.), de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) que se somete a consulta pública, tiene por propósito perfeccionar las reglas actualmente aplicables a la caducidad de los permisos de construcción, otorgando mayor certeza y claridad en cuanto a los supuestos que deben concurrir para que se verifique, ya sea por efecto de no haberse iniciado las obras en el plazo de tres años de concedido el permiso, o por haberse mantenido éstas paralizadas por el mismo tiempo. Esta mayor certeza y claridad permitirá asimismo fortalecer la eficacia de los Instrumentos de Planificación Territorial, evitando situaciones obscuras o dudosas que derivan en la mantención indefinida de la vigencia de los permisos.

Para estos efectos, se mantiene el tenor del inciso primero del artículo 1.4.17 actualmente vigente, en cuya virtud “*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*”, reemplazando el actual inciso segundo e incorporando nuevos incisos que regularán en detalle diversos aspectos asociados a la caducidad de los permisos de construcción.

Se hace presente que una versión anterior de esta propuesta de modificación al artículo 1.4.17 de la OGUC, fue sometida a consulta pública durante el periodo comprendido entre el día 14 de agosto y 12 de septiembre del año 2017, y a una simplificada entre el 20 y 31 de agosto del año 2020.

La actual propuesta, ponderó y evaluó las observaciones realizadas en los procesos anteriores de participación, no obstante, atendida la importancia de la materia regulada, se consideró necesario realizar una nueva consulta pública con el objeto de propiciar la necesaria transparencia y participación ciudadana en la producción de las normas que regularán el desarrollo de nuestras ciudades.

1. **PRINCIPALES ASPECTOS DE LA MODIFICACIÓN**

A modo de síntesis, las principales modificaciones al artículo 1.4.17 de la OGUC abor­dadas en el presente decreto, se resumen en las siguientes acciones:

1. Se reemplaza el inciso segundo por uno nuevo, en cuya virtud, la fecha en que se entenderán iniciadas las obras para efectos del cómputo del plazo de tres años, estará determinada por el tipo de permiso, con el objeto de distinguir el hito de inicio según las características materiales de las obras bajo cuyo amparo se ejecutan.
2. Para facilitar la aplicación de las normas sobre caducidad de permisos, se incorpora la obligación del titular del permiso de construcción, de informar a la Dirección de Obras Municipales respectiva, tanto el inicio, como la paralización y el reinicio de las obras objeto de permiso, según corresponda.
3. Se define para efectos del artículo 1.4.17, lo que debe entenderse por paralización y reinicio de obras.
4. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 120 de la LGUC, el cual dispone que “*la vigencia, caducidad y prórroga de un permiso (…) se sujetarán a las normas que señale la Ordenanza General*”, se incorporan dos hipótesis de prórroga del plazo de tres años de vigencia de los permisos.

La primera hipótesis se funda en la existencia de una orden judicial o administrativa que impide el inicio o reinicio de las obras de un permiso, siempre que dicho impedimento no sea consecuencia de un incumplimiento normativo por parte del titular del permiso. La segunda hipótesis dice relación con aquellos proyectos que, para el inicio o reinicio de sus obras, requieren de la obtención de algún permiso o autorización adicional al permiso de construcción propiamente tal.

El contenido de las modificaciones propuestas al artículo 1.4.17 de la OGUC, se detalla a continuación.

1. **DETALLE DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS AL ARTÍCULO 1.4.17 DE LA OGUC**

1. Se elimina el actual inciso segundo, y se reemplaza por uno nuevo, mediante el cual se establece que, para efectos de computar el plazo de tres años**,** la fecha en que se entenderán iniciadas las obras estará determinada por el tipo de permiso. Para estos efectos se distingue entre:
2. Permiso de edificación para obra nueva:

Las obras 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, de acuerdo a regulación detallada en la propuesta de decreto.

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.

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.

1. Se incorpora un nuevo inciso tercero, en el cual se establece que, para el caso de proyectos que admiten la construcción por partes de sus obras, sean de edificación y/o urbanización, bastará el comienzo de sólo una de ellas para determinar que se han iniciado las obras de todo el proyecto.

1. Con el objeto de aclarar la aplicación de las reglas antedichas, se agrega un nuevo inciso cuarto, en el cual se señala expresamente que las menciones efectuadas 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.
2. De igual forma, para aclarar las reglas que rigen el inicio de obras, se precisa de manera expresa en un nuevo inciso quinto, que 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, no será considerado como inicio de obra, ni tampoco serán consideradas como inicio de obra la ejecución de obras preliminares, de conformidad a lo preceptuado en el artículo 5.1.3. de la OGUC
3. Para efectos de dar cumplimiento a las obligaciones consignadas en los nuevos incisos séptimo y octavo, se incorpora un inciso sexto en el cual se establece que el inicio, la paralización y el reinicio de obras deberá quedar registrado en el respectivo Libro de Obras, indicando la fecha correspondiente.
4. Luego, en el inciso séptimo y octavo agregados con esta modificación, se consagra la mencionada obligación del titular del permiso, de informar a la Dirección de Obras Municipales tanto el inicio, como la paralización y el reinicio de las obras de que se trate, oportunidad en la cual deberá acompañarse copia autorizada por notario de la respectiva anotación en el libro de obras.
5. En el nuevo inciso noveno se define lo que para estos efectos, se entenderá por paralización de obra, esto es 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.
6. En los incisos decimo al treceavo se regulan dos hipótesis en cuya virtud el DOM podrá otorgar una prórroga al plazo de vigencia de los permisos, en caso de impedimento por orden de autoridad o por requerirse para el inicio o reinicio de las obras un permiso o autorización adicional al permiso de construcción propiamente tal.
7. De acuerdo a los nuevos incisos décimo y onceavo, tratándose de proyectos cuyo inicio o continuación de las obras se hayan visto impedidos en virtud de una orden impartida por autoridad judicial o administrativa, 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. El procedimiento para la obtención de la prórroga por impedimento se encuentra regulado en el nuevo inciso onceavo.
8. Por su parte, en los nuevos incisos doceavo y treceavo se establece que 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 de 3 años 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. La solicitud de prórroga de plazo podrá efectuarse sólo dentro del período de tiempo señalado en el nuevo inciso doceavo, mientras que la prórroga solicitada, en caso de autorizarse por el DOM, podrá alcanzar hasta 6 meses adicionales, contados desde la fecha en que se cumplía el plazo señalado en el inciso primero.
9. Finalmente, en el nuevo inciso final, se consigna expresamente una obligación que en la actualidad ya recae en las Direcciones de Obra, y que dice relación con que, 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 el artículo 1.4.17, conforme al procedimiento incorporado en el mencionado inciso final.

**\*\*\***