

**RESPUESTA A OBSERVACIONES CONSULTA CIUDADANA SOBRE MODIFICACIÓN OGUC EN MATERIA DE CADUCIDAD DE PERMISOS.**

**I. RESPUESTA OBSERVACIONES RECIBIDAS:**

N°	OBSERVACIONES	COMENTARIOS/RESPUESTAS
<p><b>1 y 2</b></p>	<p><b>Katia Gallegos</b> Me parece que es buen aporte realizar las definiciones pertinentes en cuanto a caducidades, sin embargo, generar posibles hipótesis para posibles paralizaciones, me parece muy amplio para las constructoras, considero que estas modificaciones se realizan para favorecer a dichas entidades privadas, no generando posibilidades para realidades ya existentes normativamente hablando. Si creo correcto el tenor de definir para no dejar vacíos que pueden ser viciosos, más no me parece normalizar la apertura de la caducidad en función de hipótesis.</p>	<p>Agradecemos su participación. Observación no propone cambios acordes a la propuesta, que puedan acogerse en esta oportunidad.</p>
<p><b>3</b></p>	<p><b>Oriana Foncea</b> La propuesta agrega 14 nuevos incisos que lamentablemente no generan mayores certidumbres que la actual regulación, sino por el contrario, se incorporan nuevos aspectos subjetivos, sujetos también a interpretación, que más que generar un mecanismo concreto y objetivo, abren nuevas incertezas que la regulación actual, las que se analizan más adelante.  En efecto, sería conveniente que la propuesta sea práctica, simple y objetiva que no esté dirigida principalmente a los proyectos de grandes envergaduras, sino que también sea sencilla de implementar para el resto de los permisos menores.</p>	<p>Agradecemos su participación. Se señala en la observación que la norma debe ser más práctica, simple y objetiva, pero la propuesta de definir el inicio de las obras mediante un determinado porcentaje de inversión, en opinión de esta División, dista mucho de ser una herramienta más simple y objetiva que la propuesta, por lo tanto, se decide no acoger la observación.</p>

<p>Lo anterior, para que se genere un mecanismo que pueda ser verificable de manera simple tanto por el sector público, como por el sector privado, por ejemplo: establecer que una obra se entenderá iniciada cuando se demuestre, mediante medios de pruebas objetivos (tales como facturas de compra, sueldos de trabajadores, etc.), una inversión asociada a su ejecución de un determinado porcentaje del valor total de la obra conforme a la Tabla de Costos Unitarios del MINVU. Si bien se sabe que estos valores no son los asociados a los costos reales de construcción, sirven como un parámetro objetivo que determine el inicio de las obras, que puede ser verificado tangiblemente por cualquier persona. Lo único que tendría que analizarse es, cuál es el porcentaje a determinar, que para los efectos de demostrar que existe una inversión asociada al inicio del respectivo proyecto. Otro ejemplo posible de analizar para establecer un parámetro objetivo y sencillo, sería invertir la reglamentación actual y, en vez de discutir cuándo se entiende iniciada una obra, se determine un plazo para su recepción definitiva, naturalmente diferenciado el plazo en diversos tramos, vinculados a la superficie edificada. Todo lo anterior, sin perjuicio de las eventuales prórrogas que se determinen conforme al artículo 120 de la LGUC.</p> <p>Así las cosas, se indican a continuación aspectos que parecieran ser importantes tener presente para analizar la propuesta de modificación a fin de no generar mayores incertidumbres a un sector, que sólo requiere mayores certezas:</p> <p>a) La propuesta tiene las mismas complicaciones que la regulación vigente, ya que no resuelve de manera práctica la subjetividad de la actual</p>	<p>Respecto a la segunda propuesta, asociada a fijar un plazo de caducidad para la recepción definitiva de las obras. Se evalúa positivamente una reglamentación como la señalada, es decir, la fijación de un plazo de caducidad vinculado a la recepción de la obra y el establecimiento de una prórroga, en aquellos casos en que las obras se encuentren en ejecución, pero no terminadas a la llegada del plazo. Sin embargo, de acuerdo a lo definido por esta División, cambiar a una reglamentación de ese tipo sería una modificación conceptual mayor, que no se tiene considerada en esta oportunidad, y que no ha sido contrastada ni consultada con la ciudadanía.</p> <p>Respecto a la observación referida al inciso 2° letra a) y b): No se acoge observación y se mantiene redacción, en cuanto a establecer en la OGUC los supuestos que configuran el inicio de obras, de acuerdo al tipo de permiso que se trate. Lo anterior, debido a que esta División entiende que con esta diferenciación puede resguardarse, por una parte, la voluntad real de dar inicio a las obras, y por otra definir circunstancias objetivamente contrastables, que permitan verificar que se han ejecutado los supuestos que conforman el inicio de obra, lo cual, en conjunto con las otras adecuaciones al artículo, permitiría reducir el nivel de conflictos asociados a este aspecto.</p> <p>En relación a ellas se aclara que las excavaciones necesarias serían aquellas que permitieron comenzar la construcción o instalación de los elementos estructurales de fundación, de</p>
--	--

<p>regulación. En efectos, se plantean diversas alternativas para entender iniciada la obra, lo que en la práctica provoca problemas de poca claridad en su aplicación. Entonces (por la redacción propuesta) sería más claro señalar que una obra se entiende iniciada en cualquiera de los siguientes casos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cuando se comience la ejecución de alguno de los elementos estructurales de fundación considerados en los planos de estructura del proyecto aprobado.</li> <li>- Cuando se realice un determinado % de las excavaciones, sin embargo, este aspecto es muy importante cuando se trata de edificios que se plantean con 6 o más subterráneos, ya que éstos debieran tener un tratamiento diferenciado, ya que no sería justificado que tengan la misma regulación de aquellos proyectos que no consideran subterráneos.</li> </ul> <p><b><u>Inciso segundo letra a)</u></b></p> <p>Estos 2 párrafos tienen los mismos problemas de la regulación actual, porque señala por una parte que deben estar realizadas las excavaciones necesarias para un elemento, esto conlleva a una discusión técnica de cuándo se entiende que se ejecutaron las excavaciones “necesarias” para un determinado elemento estructural destinado a resguardar la estabilidad. Aspecto que genera discusiones e interpretaciones ya que no es objetivo, más aún si la obra solo requiere de excavaciones y no tiene contemplada la instalación de ningún elemento resguardar la estabilidad y seguridad estructural del proyecto y/o de los terrenos.</p>	<p>acuerdo a los planos del proyecto y las especificaciones técnicas. Los elementos para resguardar la estabilidad y seguridad estructural están referidos en el párrafo 3° de la letra a) del artículo segundo sólo para el caso en que dichos elementos estén considerados en el proyecto.</p> <p>Respecto a lo observado sobre el término “urbanizaciones contiguas”, se aclara que la primera parte del párrafo se refiere a las obras de estabilidad y seguridad estructural del proyecto, y en la segunda parte se refiere a las obras de tal naturaleza para los terrenos, edificaciones o urbanizaciones contiguas. Para mayor claridad se reemplaza el término “continúo” por “colindante”, ya que este último término está definido en el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, como “que colinda” o “lindar entre sí”</p> <p>Respecto a la observación referida a la falta de precisión y relativización de las hipótesis de inicio, debemos señalar que, la propuesta de decreto contrasta la exigencia del inicio material de las obras con el plano aprobado en el permiso. No obstante, se acoge parcialmente la observación, y se incorpora referencia a las especificaciones técnicas del proyecto (en los incisos correspondientes), con lo cual, esos documentos (planos y especificaciones técnicas que forman parte del permiso) serán el parámetro objetivo que permitiría contrastar el inicio de las obras, lo cual además deberá verse refrendado en el libro de obras.</p>
--	---

<p>Adicionalmente, no queda claro a qué se refiere el vocablo “obras de urbanización contiguas”, ¿serán obras emplazadas en otro terreno distinto al del proyecto?</p> <p><b><u>Inciso segundo letra b)</u></b></p> <p>b) Falta precisar si este comienzo de la construcción de obras de urbanización, se refiere a la ejecución de un % de los movimientos de tierra o, cuando se hayan realizado todas las compactaciones o, excavaciones, ya que la redacción propuesta queda sujeta a interpretación posterior, máxime cuando estas instalaciones se refieren a la colocación de tuberías, matrices, redes, ductos, tendidos, cableados, postes, etc. Tener presente que, si no se establece un parámetro objetivo, la propuesta tiene el mismo problema de la actual regulación.</p> <p>Este párrafo nuevamente relativiza el inicio de las obras, sería más claro señalar que también se entiende iniciada cuando se comience la construcción de las obras de defensa del terreno -consideradas en los planos de ingeniería-, sin embargo, esto también tiene los mismos problemas de la regulación.</p> <p><b><u>Inciso segundo letra c)</u></b></p> <p>c) Se sugiere precisar vocablo, ya que al parecer se refiere a los proyectos con construcción simultánea.</p> <p>Tener presente que, por la redacción, la propuesta estaría exigiendo que se comiencen las obras de urbanización “y” además, las asociadas a los permisos con construcción simultánea. Esto, puede implicar exigencias</p>	<p><b><u>Inciso segundo letra c):</u></b> De acuerdo al artículo 1.1.2 de la OGUC la “construcción simultánea” corresponde a aquellas obras de edificación que se ejecutan y cuyos permisos se aprueban conjuntamente con la subdivisión y obras de urbanización del suelo”. Sin embargo, para mayor claridad, se acoge la observación, y se cambia el encabezado por “permiso que contempla la ejecución de construcción simultánea”. En cuanto a la exigencia asociada a la ejecución material de las obras tanto de urbanización como edificación, para los proyectos de grandes dimensiones se aborda observación y se establece que las obras se entenderán iniciadas cuando comience la ejecución material de las obras de edificación o urbanización, indistintamente.</p> <p><b><u>Inciso 4°:</u></b> Se acoge lo observado, y se agrega en el inciso 4° una referencia a los planos de estructura y especificaciones técnicas según corresponda.</p> <p><b><u>Inciso 8°:</u></b> se acoge la observación, por lo que se elimina la certificación ante notario de la copia del libro de obras en los incisos 7° y 8°.</p> <p><b><u>inciso 10 y 11:</u></b> se acoge la observación parcialmente, para la cual se agrega que la “orden” impartida por la autoridad judicial o administrativa competente, es una “orden de paralización”, para no ampliar a otras hipótesis. El plazo de caducidad no se puede suspender, sino solo prorrogar de acuerdo a lo establecido en el artículo 120 de la LGUC, y para ello de acuerdo</p>
---	---

<p>excesivas para proyectos que se desarrollan en grandes superficies con muchas obras de urbanización asociadas.</p> <p><b><u>Inciso 4°</u></b> Como la propuesta se formula en aspectos de ejecución de obras estructurales y excavaciones, se debiera precisar que estos aspectos deben estar en el proyecto de cálculo estructural que es precisamente el que contiene las especificaciones de tales elementos, no los planos de arquitectura.</p> <p>Debiera exigirse además un set de fotografías, suscritas por notario, que den cuenta de la ejecución de las obras, ya que en todos los casos que se han judicializado las fotografías han sido determinantes para certificar la ejecución material de las obras.</p> <p><b><u>Inciso 8°</u></b> No se advierte la necesidad de certificar ante notario la paralización y reinicio de las obras, por economía procedimental debiera ser suficiente la copia de la anotación en el Libro de obras que deba ser entregada a la DOM en un plazo determinado.</p> <p><b><u>Inciso 10 y 11 (impedimento).</u></b> Tener presente que las circunstancias descritas en este párrafo son muy amplias, especialmente cuando se trata de entender prorrogado el plazo por causa de una orden impartida por alguna autoridad administrativa competente, ya que no se sabe cuáles podrían ser las causales, ni quiénes las podrían emitir, con el agravante que será el Director de Obras quien</p>	<p>a la propuesta, el DOM solo deberá verificar la existencia de las órdenes de paralización que impiden la ejecución de las obras.</p> <p><b><u>incisos 12 y 13:</u></b> Se considera que la figura de la prórroga automática se prestaría para mayores incertezas, se requiere que la administración activa verifique los requisitos que hacen procedente la prórroga. Por tanto, no se acoge esta observación.</p> <p><b><u>Inciso 14:</u></b> Se aclara que la DOM, en su calidad de administración activa, no podría negarse a una solicitud formulada por un particular para certificar la caducidad de un permiso. La caducidad de todas formas, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1° del artículo 1.4.17, opera de manera automática, y no está condicionada a la declaración por parte de la DOM. Por tanto, no se acoge esta observación.</p>
--	--

	<p>deberá ponderar, conforme a su criterio -que puede ser objetivo, pero también puede no serlo-, si aplica o no.</p> <p>Por consiguiente, se estima que lo razonable en este caso, sería determinar que no se compute el tiempo cuando hay una orden de no innovar para el proyecto específico, emitida por la justicia ordinaria o, que aplique automáticamente la suspensión de plazos, cuando exista una resolución pendiente de la respectiva SEREMI de V. y U. Teniendo presente para aquello que la Ley delega en dicho organismo el pronunciamiento en segunda instancia, en virtud de las facultades legales delegadas por el artículo 12 y 118 de la LGUC.</p> <p><b><u>Inciso 12 y 13 (prórroga por autorizaciones adicionales).</u></b></p> <p>Si se cumplen con los supuestos normativos la prórroga debiera ser automática y no ser solicitada a la DOM, teniendo presente que las DOM generalmente no cumplen con los plazos, lo que podría provocar que se produzcan lagunas en las cuales entienda caducado el permiso por no pronunciamiento de la DOM con las consiguientes incertezas jurídicas que ello provoca.</p> <p><b><u>Inciso 14</u></b></p> <p>Se estima que dejar en manos de las DOM declarar la vigencia de un permiso generará muchos conflictos administrativos y judiciales.</p>	
4	<p><b>Macarena Navarrete</b> Se observa una necesaria revisión de los permisos</p>	Observación no genera cambios ni comentarios.
5	<p><b>Cristobal Donoso</b> El propósito del plazo de caducidad es evitar la especulación de terrenos, pareciendo razonable imponer sanciones. Lo que no parece razonable es</p>	Agradecemos su participación.

	<p>que en tiempos de incertidumbres, en lugar de sancionar a los desarrolladores especuladores, se inflexibilicen las normas sobre inicio de construcción, en lugar de flexibilizarlas a favor de aquellos desarrolladores que tienen una verdadera intención de ejecutarlas, pero que no pueden hacerlo por las incertidumbres jurídicas y de todo tipo por las cuales atraviesa el sector, o bien, por la existencia de recursos judiciales pendientes que impiden el financiamiento.</p>	<p>En línea con lo observado, la propuesta considera hipótesis de prórroga del plazo de vigencia de los permisos por impedimento basado en orden de autoridad judicial y /o administrativa.</p>
<p><b>6</b></p>	<p><b>Cristobal Román</b> Las grandes inmobiliarias debieran estar muy contentas con la propuesta porque, en definitiva, constituye una barrera de entrada a los nuevos actores por los problemas de financiamiento que el proyecto provocará. Claro, los grandes se financiarán con sus propios balances, mientras que los nuevos actores deberán esperar que todos sus permisos estén en orden para presentar una solicitud de crédito y poner la primera piedra. Ineludiblemente, esta modificación provocará concentración en el mercado y subirán los precios.</p>	<p>No se identifica por qué la propuesta podría provocar los efectos que se señalan en la observación. Los permisos de construcción siempre deben ser emitidos conforme a las normas de la LGUC y su Ordenanza, así como a los instrumentos de planificación territorial. Se entiende la preocupación por posibles reclamaciones judiciales o administrativas, y en línea con lo observado la propuesta considera hipótesis de prórroga del plazo de vigencia de los permisos por impedimento basado en orden de autoridad judicial y /o administrativa.</p>
<p><b>7</b></p>	<p><b>Juan Pablo Ureta</b> Los desarrolladores serios lo único que necesitan es ciertos grados de certeza jurídica y que la autoridad, especialmente las DOM, respeten la normativa y que no se pongan por encima de ella como ocurre con tanta frecuencia. Debiera establecerse que si las DOM retrasan sin causa el inicio de las obras deben hacerse responsables de verdad y, además, deben prorrogarse los plazos. Es increíble que las DOM invaliden sus propios permisos y no devuelvan los derechos municipales pagados. En cualquier otra actividad esta conducta sería gravemente sancionada. En nuestro sector, en cambio, nadie dice nada y la autoridad del sector en vez de poner atajo a estas situaciones otorga a las DOMs más facultades discrecionales</p>	<p>Se aclara que la propuesta de decreto no otorga facultades discrecionales a las DOM, sino que, en su calidad de administración activa, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 9 y 120 de la LGUC y artículo 24 letra a) de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades (LOCM), reglamenta sus competencias en materia de prórroga de permisos. Dejando a salvo lo anterior, se acoge en parte la observación y se incorporan un plazo de 15 días al DOM en el inciso 11. Además, se agrega un nuevo inciso explicitando que el incumplimiento de los plazos establecidos para la dom</p>

	como si ellas no tuvieran responsabilidad alguna en las penurias por las que atraviesa cualquier persona que quiere desarrollar un proyecto inmobiliario en Chile.	constituirá una contravención a esta Ordenanza General para efectos de lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
<b>8</b>	<p><b>Cristián Gana</b></p> <p>Los inmobiliarios quedamos notificados: la única manera de desarrollar proyectos y conseguir préstamos de la banca será esperar de cinco a ocho años para que todos los permisos estén en orden, hayan vencido los plazos de impugnación, para allí conseguir préstamos bancarios e iniciar las obras. No confiamos en el buen criterio de muchos DOM. Tampoco confiamos en que, en el caso de impugnaciones a los permisos, los tribunales podrán fallar dentro de los tres años que se necesitan para iniciar las obras. A partir de la modificación los proyectos demorarán tres años en aprobarlos y siete más en defenderlos. No se quejen, luego, de que el sector estará en manos de pocos actores que tienen las espaldas suficientes para resistir esos plazos. Tampoco se quejen que el motor de la economía como es el sector inmobiliario, quede fallado con impacto en el desarrollo económico y en la generación de fuentes de trabajo.</p>	Agradecemos su participación. En relación a sus observaciones, aplican respuestas a observaciones N° 5, 6 y 7.
<b>9 y 10</b>	<p><b>Sandra Ortiz R</b></p> <p>Convierte un artículo simple de 2 incisos en un alambicado intento de solucionar un montón de variables estableciendo formulas, supuestos y medios de verificación, el ensayo propuesto parece buscar solucionar casos que se encuentran con algún problema, imponiendo de manera uniforme a todo tipo de proyectos una extensa reglamentación, en circunstancias que son solo algunos proyectos –los más grandes-, los que han tenido problemas con la norma. Pareciera más sano proponer una norma de manera general y simplificada o proponer una solución puntual para los proyectos de mayor tamaño, cuyo problema es que el actual artículo</p>	<p>Agradecemos su observación.</p> <p><u>Sobre las demoliciones:</u> Se aclara que la reglamentación propuesta tiene por objeto determinar el hito a partir del cual, para efectos del cómputo del plazo de caducidad de los permisos, se entiende iniciada una obra. No determina la forma en que deben ejecutarse o continuarse los proyectos, lo cual es responsabilidad de los profesionales competentes, y el fijar un hito de inicio, no supone una “autorización” para que luego pueda detenerse, en este caso, la demolición. En este sentido, el artículo 5.8.12 de la OGUC, a propósito de las obras de demolición, señala: <i>Será responsabilidad del constructor a cargo</i></p>

<p>encierra un plazo y una conceptualización de cuándo se “entiende” que iniciaron las obras.</p> <p>En la propuesta sometida a consulta, se insiste en poner un plazo para el permiso y luego la forma de entender cuándo se produce el “inicio de las obras”. Es más simple dar un plazo total para materializar las obras del permiso, que vaya en relación con el tipo y tamaño de obra y con la posibilidad de una prórroga justificada, en el entendido que el artículo 120 de la ley de urbanismo y construcciones contempla la posibilidad de prorrogarlos. El problema de definir cuándo se entiende iniciada una obra es que no solo se genera una instancia de difícil control, sino que tal como lo demuestra la propuesta que se somete a consulta, se instala un sistema alambicado de normas y pruebas para demostrarlo, que busca ponerse en todos los supuestos, lo que ya es discutible, atentando contra la economía procedimental y la simplicidad y claridad general de una norma.</p> <p>Además, establecidos los hitos de inicio que se proponen, las obras pueden quedar paralizadas, generándose otro formulismo para zafar de esa eventualidad.</p> <p>Todo esto no sería necesario si se da un plazo terminal, puede distinguirse entre magnitud o tamaño de la obra, para ese plazo terminal. Estos procedimientos lo único que hacen es complejizar la vigencia del permiso, generando una serie de instancias administrativas para avisar inicio, avisar paralizaciones y avisar reinicios, y cuya constatación o verificación igualmente se hace difícil, dada la real capacidad de las DOM, en términos de recursos humanos y financieros.</p>	<p><i>de la obra, tomar las prevenciones que permitan que las obras de demolición de un edificio se lleven a cabo de tal modo que no se ocasionen perjuicios a las personas o a las propiedades vecinas, debiendo ejecutarse oportunamente los cierros provisorios, apuntalamiento, colocación de alzaprimas, otras obras provisionales que sean necesarias y cumplir con las demás disposiciones del presente capítulo que le sean pertinentes.</i></p> <p><i>Para la demolición de muros, cierros y demás elementos constructivos contiguos a la vía pública se observarán, además, las precauciones necesarias para evitar cualquier perjuicio o molestia a los transeúntes y deterioro de las vías mismas.</i></p> <p><i>Los escombros o desechos de la demolición deberán depositarse en lugares autorizados. El incumplimiento será sancionado por el Juzgado de Policía Local correspondiente”.</i></p> <p><u>Sobre la paralización de las obras:</u> sobre este punto, se aclara que, si la obra posee partidas claves sin las cuales no es posible seguir con la ejecución del resto, entonces se verifica la hipótesis de paralización de obras. La imposición de multas supone que se ha incumplido una obligación, y por lo tanto se sanciona la conducta antijurídica. En ese caso no corresponde aplicar multas por paralización de obras, por cuanto no existe una obligación de que ellas sean ejecutadas de forma continua, sino que la paralización por 3 años trae consigo otro efecto, que es la caducidad del permiso. Respecto a la reanudación de las obras, no se consideran prórrogas por paralización, salvo que ello se deba a impedimentos por orden de autoridad.</p>
--	--

<p>PERMISOS, PLAZO EN RELACION CON SU MAGNITUD: En lugar de esto y por economía procedimental, podría establecerse un solo plazo, distinguiendo por magnitud o tamaño de esta (1 año, 3 años, 5 años, 10 años, por ejemplo, plazo en el que se debe ejecutar la obra. Para los proyectos de grandes dimensiones, a ejecutarse por etapas, en base a un proyecto integral, se puede identificar cada etapa con un plazo asociado, pero cuyo permiso general tiene una vigencia de 10 años, por ejemplo.</p> <p>SOBRE LAS DEMOLICIONES: Por razones de seguridad, estabilidad y salud, las demoliciones son delicadas, entonces cuesta entender el planteamiento que se hace en la propuesta: ¿Cómo se garantiza que una obra de demolición no quede paralizada al marcar solo el hito de partida, con los consiguientes riesgos para la salud y o la eventual caída de elementos por desestabilización? Debería exigirse para todas solo un plazo terminal una vez obtenido el permiso de demolición. Debe garantizarse que, iniciada la demolición total o parcial, esta se realice de una sola vez sin detenciones.</p> <p>Curiosamente la propuesta establece que el inicio de las demoliciones se cuenta a partir de la demolición de un elemento estructural, pero en la práctica ocurre que parten por el retiro de cubierta, revestimientos, puertas, ventanas y otros elementos que además pueden reciclarse. De esta forma puede estarse desmantelando la construcción, afectando incluso la integridad del sector o barrio (más aún si tiene algún grado de protección patrimonial) y la estabilidad el inmueble porque incluso un revestimiento detabique puede ser esencial en las rigidizaciones a esfuerzos dinámicos de estos (ejemplo placas de OSB estructural o terciado, que reemplazan diagonales en sistemas constructivos de balloon frame y/o fierro galvanizado), sin que se considere que han iniciado las</p>	<p><u>Sobre la orden impartida por autoridad judicial o administrativa:</u> Se acoge la observación en cuanto a precisar que la orden impartida por autoridad judicial o administrativa se refiere a una orden de paralización.</p> <p>Respecto a la observación realizada al inciso 12° de la propuesta, se precisa que ella finalmente se elimina producto de observaciones formuladas por la Contraloría.</p>
--	--

faenas de demolición. Queda claro que por más que se trate de detallar soluciones, no se entiende la obra de manera integral considerando diseño arquitectónico y estructural, seguridad y salubridad, conceptos esenciales en la actividad de la construcción.

**SOBRE LA PRORROGA:** Si hay solo un plazo para ejecutar el permiso, que nace a partir de la fecha de la resolución y notificación al interesado, solo debería establecerse la prórroga de este, determinando cuándo ella procede.

**SOBRE LA PARALIZACIÓN DE LAS OBRAS:** En el contexto de un solo plazo para ejecutar obras, lo importante sería determinar cuándo se entiende que estas están paralizadas.

¿Qué sucede cuando se hace el hito y las obras quedan paralizadas a continuación? Parece adecuado dar 1 plazo único total dentro del cual deben Sí o Sí ejecutarse las obras, Y LAS EXCEPCIONES TRATARSE EN SU MÉRITO.

En la propuesta se señala que nuevamente “se entiende” que las obras están paralizadas cuando haya una “...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”. Esto nuevamente no es entender las obras de manera integral.

Hay obras en que existen partidas clave y sin la ejecución de las cuales, no puede seguirse con el resto. El concepto más claro sería, detención de la obra por más de 30 días, sin causa técnica justificada o fuerza mayor,

	<p>entonces debiera apercibirse con multa a beneficio municipal cada día de paralización. El reinicio debiera estar sujeto a la aprobación de un expediente por la DOM, que implique la prórroga correspondiente o su denegación, manteniéndose en este último caso el plazo original para ejecutar todas las obras.</p> <p>ORDEN IMPARTIDA POR LA AUTORIDAD JUDICIAL O ADMINISTRATIVA COMPETENTE Sobre el inicio o continuación de las obras 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”, es una norma que es muy genérica y se puede prestar para que, por una orden administrativa de cualquier naturaleza, se prorroguen los plazos, incluso una que no tenga relación directa con la obra. Se estima que ni siquiera la tramitación ambiental puede ser excusa para prorrogar el permiso, ya que ella depende del interesado, quien debe iniciar la tramitación oportunamente. En razón de ello, se estima que solo podría prorrogarse el permiso por una orden de no innovar, emitida por la justicia ordinaria, en el tiempo que se paralizó la obra por dicha causa</p>	
<p><b>11</b></p>	<p><b>Nicolás Cruz</b></p> <p>Hoy, puede darse el caso de un titular de proyecto que dispone de un permiso válidamente aprobado por la DOM, derechos municipales pagados y DIA aprobada. No obstante, la DOM invalida el permiso por razones extralegales por lo que debería defenderse en los tribunales. Debiera ganarlo si hay un mínimo de justicia, pero será una victoria pírrica porque habrán vencido el plazo de tres años de la ley. No parece razonable que la modificación no contemple como causal de suspensión la existencia de</p>	<p>Agradecemos su participación.</p> <p>En línea con lo observado la propuesta considera la hipótesis de prórroga del plazo de vigencia de los permisos por impedimento de inicio, o continuación de las obras, producido por orden de autoridad judicial y /o administrativa.</p>

	recursos pendientes ante los tribunales. Misma situación ante procesos iniciados en fase administrativa como ejemplo, las DOM o SEIA	
<b>12</b>	<b>Javier Urruticoechea</b> Muchos de los problemas de los proyectos inmobiliarios consisten en que la misma autoridad que otorgó el permiso (la DOM) y cobró los derechos municipales, luego los invalida incluso de oficio. ¿Por qué, entonces, otorgarle más atribuciones a una DOM que no ha hecho lo mínimo: cuidar que un permiso no sea contrario a la ley? Recuérdese que los derechos municipales no son un impuesto, sino que un honorario pagado a la DOM para velar por el correcto otorgamiento de los permisos.	Agradecemos su participación.  Se aclara que la propuesta de decreto no otorga facultades discrecionales a las DOM, sino que, en su calidad de administración activa de conformidad a lo dispuesto en el artículo 9 y 120 de la LGUC y artículo 24 letra a) de la LOCM, reglamenta sus competencias en materia de prórroga de permisos.
<b>13</b>	<b>Rodrigo Cañas</b> Los principales abusadores de las normas han sido las DOM. El proyecto les entrega más facultades a expensas de los particulares, con la secuela de la discrecionalidad, arbitrariedad y corrupción.	Agradecemos su participación.  Se aclara que la propuesta de decreto no otorga facultades discrecionales a las DOM, sino que, en su calidad de administración activa, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 9 y 120 de la LGUC y artículo 24 letra a) de la LOCM reglamenta sus competencias en materia de prórroga de permisos.
<b>14</b>	<b>Juan Pablo Correa</b> En las licitaciones para las distribuidoras eléctricas se establece que, si el proyecto de generación con que se presentan los interesados no se desarrolla dentro de un cierto tiempo, se termina el contrato eléctrico. El interesado puede prorrogar el plazo mediante la constitución de una garantía consistente en una boleta bancaria o póliza de seguro. ¿Por qué no piensan algo parecido para incorporar algo de certidumbre?	Agradecemos su participación.  Observación no propone cambios acordes a la propuesta, que puedan acogerse en esta oportunidad.
<b>15</b>	<b>Ian Timmermann</b> Resulta paradójico que un gobierno que dice promover la iniciativa privada, desconfíe de ellos depositando su confianza en los funcionarios. Esta	Agradecemos su participación.

	<p>modificación otorga más facultades discrecionales a los funcionarios y abre mayores espacios a la corrupción administrativa.</p>	<p>Se aclara que la propuesta de decreto no otorga facultades discrecionales a las DOM, sino que, en su calidad de administración activa, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 9 y 120 de la LGUC y artículo 24 letra a) de la LOCM, reglamenta sus competencias en materia de prórroga de permisos.</p>
<p><b>16,</b> <b>17,</b> <b>18</b></p>	<p><b>Juan Pablo Ríos Castellón</b> Nos referimos a la modificación a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción que (a) incorpora exigencias adicionales para evitar la caducidad de los permisos por no inicio de las obras de construcción dentro de plazo (tres años a contar de su otorgamiento), y (b) otorga facultades aún más discrecionales a las Direcciones de Obras Municipales (DOM). En nuestra opinión, la modificación propuesta debiera atender al hecho de la judicialización de los proyectos inmobiliarios con impacto en el plazo de caducidad. La modificación propuesta debiera atender a los frecuentes abusos en materia de invalidación de permisos en que incurren ciertas DOM y que consisten en: luego de otorgar un permiso perfectamente válido y cobrar cuantiosos derechos municipales, los invalidan de oficio por razones espurias, incluso en contra de la opinión de los revisores independientes. Todo ello a sabiendas que, por arbitraria que sea la invalidación, el permiso igualmente caducará pues el afectado no dispondrá del tiempo suficiente para enmendar judicialmente el abuso dentro del plazo de caducidad. Ello clama al cielo y la única forma de corregirlo, además de exigir duras sanciones para los DOM infractores y el pago de perjuicios, consiste en estipular expresamente en la norma la suspensión del plazo de inicio de obras mientras no se resuelvan los recursos judiciales interpuestos por los titulares de los permisos.</p>	<p>Agradecemos su participación.</p> <p>Se aclara que la propuesta de decreto no otorga facultades discrecionales a las DOM, sino que, en su calidad de administración activa, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 9 y 120 de la LGUC y artículo 24 letra a) de la LOCM, reglamenta sus competencias en materia de prórroga de permisos.</p> <p>En línea con lo observado la propuesta considera la hipótesis de prórroga del plazo de vigencia de los permisos por impedimento de inicio o continuación de las obras producido por orden de autoridad judicial y/o administrativa.</p>

<p><b>19</b></p>	<p><b>Rodrigo Duque</b> Dado el nulo rol que se asigna a los Revisores Independientes, y la poca influencia que tienen en el caso de invalidación de un permiso; ¿para qué existen? Debiera asignársele un rol para verificar la efectividad del inicio de las obras o la procedencia de una prórroga. O ¿es que todo lo que viene de los privados se mira con sospechas? Debiera darse algún mérito a la buena fe de los privados, y sancionar con fuerza los abusos.</p>	<p>Agradecemos su participación.  Para otorgar nuevas competencias a los revisores independientes tendría que modificarse la LGUC y/o la Ley N° 20.071 que Crea y Regula el Registro Nacional de Revisores Independientes de Obras de Edificación.</p>
<p><b>20</b></p>	<p><b>Nils Timmermann</b> Iniciativa para clarificar inicios de obra ( indica que adjunta documento, pero el link de descarga no funciona)</p>	<p>Observación no genera cambios ni comentarios.</p>
<p><b>21</b></p>	<p><b>Rodrigo Gil Camps</b> La modificación no contempla la posibilidad de suspensión del plazo por existir recursos pendientes ante los tribunales, lo cual parece desde todo punto de vista lógico y razonable, especialmente cuando esos recursos han sido iniciados por la propia autoridad. Asimismo, para proyectos de cierta magnitud que se construyan en etapas, los inicios de obra debieran reconocerse también por etapas, de lo contrario las últimas etapas de un proyecto se harían inviables.</p>	<p>Agradecemos su participación.  En línea con lo observado la propuesta considera la hipótesis de prórroga del plazo de vigencia de los permisos por impedimento de inicio o continuación de las obras por orden de autoridad judicial y /o administrativa.</p>
<p><b>22</b> <b>y</b> <b>23</b></p>	<p><b>José Manuel Navarrete</b> El plazo de 6 meses para la prórroga es insuficiente. Téngase presente que un recurso ante la corte de apelaciones toma entre 10 y 14 meses y lo mismo ante la suprema. Muchas gracias por la oportunidad de participar.</p>	<p>Agradecemos su participación.  Corresponde aclarar que la prórroga por impedimento para iniciar o continuar las obras producto de una orden impartida por orden judicial o administrativa está planteada por el plazo que dure el impedimento, hasta su finalización.</p>
<p><b>24</b></p>	<p><b>Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI)</b> 1.Se considera conveniente realizar ajustes al Artículo 1.4.17, puesto que las reglas actualmente aplicables para determinar la caducidad de los</p>	<p>Agradecemos su participación.  <u>Punto 4. a):</u> La propuesta considera la obligación para el titular del permiso, de dar aviso a la DOM sobre el inicio de las obras,</p>

<p>permisos de construcción han dado espacio para la ocurrencia en la práctica de situaciones que no son deseables.</p> <p>2. En específico, el principal problema que se ha presentado en cuanto a la operación de esta reglamentación consiste en que han existido casos puntuales en los cuales se ha buscado extender artificialmente la vigencia del Permiso de Edificación mediante la simulación del inicio de la obra. Dicha simulación ha consistido en crear una situación que se ajuste a la definición del hito físico utilizado en la OGUC para determinar el inicio de obras, pero que no constituye un comienzo real de la obra de construcción en su totalidad. Consideramos que la normativa aplicable a este tema debe hacerse cargo de la existencia de este tipo de situaciones, que son de carácter fraudulento. En este contexto, se considera que el objetivo principal de esta modificación debiese centrarse en evitar la extensión de la vigencia de los Permisos de Edificación mediante la simulación del inicio de obras.</p> <p>3. Respecto del texto de la propuesta de modificación actualmente en consulta, el inciso segundo recurre a una estrategia consistente en establecer que la fecha de inicio de obras dependerá del tipo de permiso que se trate y procede definir cuál sería la faena constructiva cuya ejecución permitiría considerar que una obra ha sido iniciada efectivamente en cada caso. Si bien esta estrategia constituye un aporte en cuanto a precisar más claramente cuál es la faena constructiva que daría lugar al inicio de obra, consideramos que esta precisión por sí sola no logra resolver el problema de la simulación de inicio de obra. Esto debido a que, aun cambiando el</p>	<p>acompañando al efecto copia del libro de obras en donde conste la anotación de inicio. Acogiendo parte de la observación se agrega que la anotación en el libro de obras debe ser efectuada por el constructor de la obra, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1.2.7 de esta Ordenanza. Y que el registro en el Libro de Obras deberá indicar el día, mes y año del inicio de la obra, e identificar cual es la obra que se ha ejecutado conforme a los casos regulados en las letras a), b), c), d) y e) del inciso segundo de este artículo, individualizando los planos y/o especificaciones técnicas respectivas en concordancia a los cuales se ha realizado el inicio de las obras.</p> <p><u>Punto 4.b):</u> Acogiendo la observación señalada en este punto, se agrega una nueva infracción, incorporando un nuevo punto 14 en el artículo 1.3.2 de la OGUC, del siguiente tenor: El incumplimiento de la obligación dispuesta en el artículo 1.4.17 de esta Ordenanza, de informar, tanto el inicio como la paralización y la continuación de las obras según corresponda, dentro de los plazos establecidos para ello en el mencionado artículo.</p> <p><u>Punto 5:</u> Corresponde aclarar que la prórroga de permisos se contempla en los casos en que exista una orden de autoridad administrativa o judicial que impida el inicio o continuación de las obras. El plazo para invalidar un acto administrativo es de 2 años como máximo, contados desde que se notifica el acto, por lo tanto, en ningún caso podría sobreponerse totalmente el plazo para</p>
--	---

<p>texto actualmente vigente que indica “la realización de trazados y comienzo excavaciones” por el texto “la construcción o instalación de alguno de los elementos estructurales de fundación”, igualmente sería posible simular este último.</p> <p>4. Teniendo en cuenta lo antes expuesto, se considera conveniente complementar el texto propuesto para hacerse cargo con mayor precisión del problema de la simulación de inicio de obra.</p> <p>En específico nuestras recomendaciones son las siguientes:</p> <p>a) Para declarar iniciada una obra, establecer la obligación de ingresar a la Dirección de Obras Municipales una Declaración Jurada de Inicio de Obra, firmada por el Propietario y por el Constructor a cargo de la Obra.</p> <p>Dicha declaración debe indicar (i) la fecha del inicio de la obra y (ii) cuál es la faena de construcción cuya ejecución da lugar al inicio de obra. Indicar que la declaración falsa o incompleta hará responsable a los declarantes del delito de perjurio contenido en el artículo 210 del Código Penal.</p> <p>De forma similar a las obligaciones actualmente vigentes para el Permiso de Edificación, establecer la obligación de mantener en la obra una copia de la Declaración Jurada de Inicio de Obra, expuesta públicamente.</p> <p>b) En el artículo 1.3.2 de la OGUC, agregar una nueva figura infraccional, consistente en “Simular el inicio de una obra, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1.4.17 de esta Ordenanza”.</p> <p>De esta forma, dicha infracción sería susceptible de ser sancionada con las multas establecidas en el Artículo 20 de la Ley General de Urbanismo y</p>	<p>iniciar una obra, y la eventual tramitación de un procedimiento invalidatorio.</p> <p><u>Punto 6:</u> Respecto a la observación realizada a la prórroga por 6 meses en caso de autorizaciones adicionales, se informa que dicha propuesta en definitiva fue suprimida por observación de la Contraloría General de la República.</p>
--	---

Construcciones (la “LGUC”), las cuales, como ustedes saben, contemplan un rango de un 0.5% a un 20% el presupuesto de la obra.

5. Por otra parte, nos parece positivo que se regule la extensión de la vigencia de un permiso de edificación para el caso de que el inicio o continuación de una obra se vea impedido en razón de una orden impartida por una autoridad judicial o administrativa.

Sin embargo, el requisito de que haya una “orden judicial o administrativa que impida el inicio o continuación de una obra” para efectos de gatillar la prórroga de vigencia propiamente tal, puede resultar excesivo y poco práctico atendida a la realidad de los proyectos inmobiliarios.

En efecto, nuestro sistema legal contempla variadas alternativas judiciales y legales para recurrir en contra de un Permiso de Edificación (Recursos de Protección, Reclamo de Ilegalidad, Invalidación de Permiso, Recurso de Reposición Administrativa, Dictámenes de CGR, Requerimientos Ambientales, etc.), sin embargo estos recursos no contemplan necesariamente que se dicte una resolución que impida el inicio o continuación de una obra, sino que algunos de ellos, se pueden tramitar hasta resolución final, sin que haya mediado una orden de paralización de obras durante la tramitación de los mismos.

A lo anterior se suma el hecho de que los procedimientos de invalidación suelen contemplar varias instancias y se extienden por largos periodos de tiempo. Por lo tanto, no resulta poco frecuente que se inicie un recurso en contra de un permiso de edificación, sin que se dicte una orden de paralización o no inicio de obras, y que no se obtenga una resolución final sino hasta que hayan transcurrido varios años, quizás más de 3 años desde que se haya concedido el permiso cuestionado, por lo que podría darse la paradoja de que aun cuando finalmente se ratifique la validez de un

permiso de edificación, éste haya expirado por caducidad de su plazo de vigencia.

Por otra parte, en los casos en que se presenta un recurso en contra de un Permiso de Edificación, no parece conveniente permitir que se inicie o que se continúe con la obra que dicho permiso autoriza. Esto puede llevar al caso del absurdo de que mientras se discute la validez de un permiso de edificación, se continúe el desarrollo de una obra con el consiguiente gasto e inversión en el que se incurre, para que eventualmente se determine la invalidación del permiso, lo que puede implicar que queden obras inconclusas o a medio terminar, circunstancia que estimamos prudente evitar. Sería muy negativo para el país y para la industria inmobiliaria en general, que abundaran edificaciones a medio terminar. (Ej.: Proyecto de Punta Piqueros).

En un sentido inverso, sería extraordinariamente injusto e ilegítimo para un desarrollador inmobiliario, verse expuesto a largos procesos de discusión de validez de un permiso de edificación, en los cuales eventual y finalmente se ratifique la legitimidad del permiso de edificación, pero que no pueda iniciarse o continuarse la obra por haber caducado la vigencia del permiso de edificación en forma previa a que se haya ratificado la validez del mismo con ocasión del término del proceso de invalidación. Además, una situación como esta última daría lugar probablemente a acciones indemnizatorias en contra de los órganos administrativos que participan de los procesos de discusión de la validez de permisos de edificación (direcciones de obras municipales, seremías de vivienda, contraloría, servicios ambientales, etc.)

Teniendo en consideración los elementos antes mencionados, estimamos aconsejable que se amplíe o agregue en la redacción que se ha propuesto

para el artículo 1.4.7 de la OGUC, una alternativa que permita al desarrollador inmobiliario suspender de mutuo propio el inicio o continuación de las obras y la cuenta del plazo de vigencia de un permiso de edificación, cuando éste sea objeto de actos administrativos o acciones judiciales que persigan la invalidación del mismo, y que no tengan órdenes de paralización de obras. Así, un desarrollador inmobiliario podría voluntariamente, notificando a la dirección de obras respectiva, suspender el inicio o ejecución de una obra y la cuenta del plazo de vigencia del permiso de edificación respectivo, si se ha iniciado un proceso de invalidación, sea por la vía administrativa o judicial, respecto del permiso de edificación en cuestión.

Esto permitiría que se discuta la validez de un permiso de edificación, y que se inicie o continúe la obra, sólo en la medida de que se ratifique ante las instancias correspondientes, la validez del permiso de edificación. Con esta medida nos parece se fomentaría que no queden edificaciones a medio construir y además, que no se perjudiquen por caducidad los derechos de desarrolladores inmobiliarios titulares de permisos de edificación cuya validez haya sido ratificada ante las instancias correspondientes.

6. Finalmente, nos parece adecuado asimismo que se permita la prórroga de un permiso de edificación cuando para el inicio o reinicio de una obra se requiera la obtención de algún permiso o autorización adicional otorgado por otro órgano de la administración del Estado.

Esto resulta especialmente relevante para el caso de las autorizaciones ambientales, en tanto –en la práctica– se ha demostrado que resulta extremadamente lato en el tiempo, obtener las autorizaciones ambientales (DIA, RCA, etc.) requeridas para el inicio o reinicio de una obra. Sin embargo, la propuesta que se hace contempla para este caso una extensión

	<p>de la vigencia del permiso de edificación sólo por seis meses adicionales contados desde la fecha original de caducidad del permiso, lo que parece ser del todo insuficiente.</p> <p>La tramitación de otros permisos sectoriales, como por ejemplo, autorizaciones ambientales o permisos ante la dirección de obras hidráulicas, pueden tomar una cantidad de tiempo muchísimo mayor que seis meses. Por lo tanto, nos parece razonable que se modifique la propuesta de redacción del nuevo artículo 1.4.7 en el sentido de que se permita extender la vigencia del permiso, por un periodo de tiempo de hasta seis, pero no contados desde la fecha de caducidad del permiso de edificación, sino que desde la fecha de la obtención de la última resolución administrativa requerida para el inicio de la obra de que se trate.</p> <p>Consideramos que es necesario incorporar en la modificación conceptos como los que aquí se detallan, puesto que la prioridad debiese ser evitar la simulación de inicio de obra, lo cual no se lograría si únicamente se hace más específica la definición de la faena constructiva que permite considerar que una obra ya ha sido iniciada. Asimismo, las otras modificaciones que se proponen van en línea de fomentar el inicio y el desarrollo de obras cuyos permisos hayan sido ratificados por las instancias correspondientes, no obstante haber sido objeto de procesos de invalidación, y sin perjudicar por la vía de la caducidad, un permiso de edificación válido y legítimo.</p>	
<p><b>25</b></p>	<p><b>Asociación de Directores de Obra RM</b></p> <p>Obs 1) Respecto permiso de obra nueva (letra a), solo se hace referencia a elementos estructurales de fundación, excavaciones o movimientos de tierra. Pero hay que señalar que, cualquier permiso de más de 100 m2 se considera obra nueva y no necesariamente contempla elementos</p>	<p>Agradecemos su participación.</p> <p><u>Observación N° 1:</u> Se acoge parcialmente la observación, y se agrega un nuevo párrafo final en el inciso segundo letra a): En el caso de permisos que no consideren dentro del proyecto aprobado elementos estructurales de fundación, ni la ejecución de obras destinadas a resguardar la estabilidad y seguridad</p>

<p>estructurales de fundación, excavaciones o movimientos de tierra. En estos casos no se establece la partida que da inicio a este tipo de obras.</p> <p>a) “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 <del>de fundación</del>, <b>señalados en las especificaciones técnicas o especificados</b> en los planos del permiso otorgado, <b>o</b> una vez realizadas las excavaciones o movimientos de tierra que fueren necesarios para la ejecución de dicho elemento.”</p> <p>Obs 2) En los casos cuando se requiera la ejecución de obras destinadas de resguardo de la estabilidad y seguridad, considerar además de las obras especificadas en los planos, las señaladas en las especificaciones técnicas: “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, <b>señalados en las especificaciones técnicas o especificados</b> en los planos del permiso otorgado, una vez realizadas las excavaciones o movimientos de tierra que fueren necesarios para la ejecución de tal elemento.</p> <p>Obs 3) letra d), agregar viviendas unifamiliares y equipamiento de escala básica. Considerar las partidas señaladas en las especificaciones técnicas:</p> <p>d) “Permiso de <b>vivienda unifamiliares, equipamiento de escala básica</b>, obra menor; de ampliación; de alteración, reparación o reconstrucción y cualquier otro permiso que contemple la ejecución de obras:</p>	<p>estructural del proyecto y/o de los terrenos, edificaciones u obras de urbanización colindantes, las obras del permiso se entenderán iniciadas cuando comience la construcción o instalación de alguno de sus elementos estructurales señalados en las especificaciones técnicas y/o en los planos del permiso aprobado</p> <p><u>Observación N° 2:</u> Se acoge la observación y se agregan las especificaciones técnicas en todos aquellos incisos en que se propone.</p> <p><u>Observación N° 3:</u> Se aclara que la OGUC no considera permiso para viviendas unifamiliares y equipamiento de escala básica.</p> <p><u>Observación N° 4:</u> Se acoge la observación en orden a incorporar como infracción el incumplimiento del aviso de inicio de obras o paralización. En este sentido se agrega una nueva infracción, incorporando un nuevo punto 14 en el artículo 1.3.2 de la OGUC, del siguiente tenor: El incumplimiento de la obligación dispuesta en el artículo 1.4.17 de esta Ordenanza, de informar, tanto el inicio como la paralización y la continuación de las obras según corresponda, dentro de los plazos establecidos para ello en el mencionado artículo.</p>
--	--

	<p>Las obras se entenderán iniciadas cuando comience la ejecución material de cualquiera de las partidas de obra <b>señaladas en las especificaciones técnicas</b> o especificadas en los planos del proyecto del permiso otorgado. “</p> <p>Obs 4) Una vez iniciada la obra correspondiente al permiso otorgado, el titular deberá comunicar el inicio de las faenas a la DOM. En caso que se constate la ejecución sin el previo aviso podrá aplicarse las sanciones del artículo 20 de la LGUC y 1.3.2 de la OGUC.</p>	
<p><b>26</b></p>	<p><b>Rodrigo Gil Camps</b> Quiero hacer un alcance respecto de lo indicado en mi participación anterior (P. 26): efectivamente el proyecto considera suspensión de plazo si hay "orden" judicial o administrativa. Sin, embargo, si el proyecto es sometido a juicio, mientras no haya una orden, el plazo sigue corriendo, pero es improbable que un proyecto obtenga financiamiento con recursos judiciales abiertos, siendo lo más probable que no se iniciará la obra hasta tener certeza. Los recursos judiciales abiertos pueden extenderse por años si involucran a Corte de Apelaciones y luego Corte Suprema, por ejemplo</p>	<p>Agradecemos su participación.</p> <p>Se aclara que la prórroga de permisos se contempla en los casos en que exista una orden de autoridad administrativa o judicial que impida el inicio o continuación de las obras, por el plazo en que dure dicho impedimento.</p>
<p><b>27</b></p>	<p><b>Andrés Bravo</b> ? (Observación recibida solo contenía ese signo de interrogación)</p>	<p>Observación no genera comentarios ni modificaciones</p>
<p><b>28</b></p>	<p><b>Alfredo Massmann</b> En general parece una buena propuesta, pero genera una cantidad increíble de plazos parciales que van caducando dentro del plazo de 3 años. Es decir, antes la única preocupación eran los 3 años, ahora lo serán los 12-2 y 1 mes antes del término. Agregar Notarios no tiene sentido por que invalida la potestad de los profesionales a cargo, como si fueran inexistentes o su firma no tuviera valor.</p>	<p>Agradecemos su participación.</p> <p>Se acoge la observación en orden a eliminar la certificación ante notario de los incisos 7° y 8°.</p> <p>Se aclara que la OGUC define en el artículo 1.1.2 la construcción por partes, y no por etapas, por ello se utiliza ese concepto normativo, aunque materialmente aluden a lo mismo.</p>

<p>Se habla de proyectos por partes, que no es lo mismo que proyectos por etapas y conjuntos armónicos que luego se subdividen en roles separados. Hay queda un vacío inmenso. Finalmente establecer plazos de caducidad de permisos debiera ser innecesario, toda vez que si se obtiene un permiso y el PRC no cambia no hay NINGUNA NECESIDAD NORMATIVA de caducar el permiso. Sin embargo, si una vez obtenido un permiso hay cambios en el PRC, el permiso debería comenzar un plazo de vencimiento de 3 años. Todo lo demás es complicar e sistema.</p>	<p>Esta modificación no comprende normas especiales para conjuntos armónicos, dado que ellos se acogen a normas de excepción, y si bien se aprueban a través de 1 permiso, si se construyen por partes (etapas) les aplicará la regulación especial dispuesta en el inciso 3°</p>
<p><b>29 DOM Lo Barnechea</b> <b><u>Inciso 3°</u></b> Precisar a qué se refiere “construcción por partes”, idealmente con ejemplos; ya que en la letra a) propuesta, ya señala que: - <i>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.</i></p> <p><b><u>Inciso 7°</u></b> Se sugiere agregar qué efectos tiene si el titular no informa a la DOM el inicio de obras antes de la fecha de caducidad del permiso, o si no acompaña lo requerido en la forma indicada:</p> <p>Afecta la vigencia del permiso? - Se debería paralizar la obra? - Cómo se debe proceder si se solicita la recepción, no habiendo formalizado el aviso notarial del inicio de obras?</p>	<p><u>Agradecemos su participación.</u></p> <p><u>Observación inciso 3°:</u> Corresponde aclarar que la “construcción por partes” se encuentra definida en el art. 1.1.2 de la OGUC como “<i>ejecución de las obras de edificación o urbanización de un proyecto por partes que pueden recepcionarse independientemente</i>”, por lo tanto, debe estarse a tal definición.</p> <p><u>Observación inciso 7°:</u> Se acoge observación incorporando un nuevo punto 14 en el artículo 1.3.2 de la OGUC, del siguiente tenor: El incumplimiento de la obligación dispuesta en el artículo 1.4.17 de esta Ordenanza, de informar, tanto el inicio como la paralización y la continuación de las obras según corresponda, dentro de los plazos establecidos para ello en el mencionado artículo.</p> <p><u>Observación inciso 14:</u> Se aclara que la expresión “a solicitud de parte” se refiere a cualquier interesado, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 21 y 28 de la ley N° 19.880.</p>

	<p><b>Inciso 14°</b></p> <p>Se solicita aclarar el concepto “a solicitud de parte”, precisando si corresponde a los interesados (titular, profesionales del permiso, vecinos, y/u otros), o si cualquier particular puede solicitar a la DOM la verificación de la vigencia de un permiso.</p> <p>También se sugiere agregar que la DOM tiene la facultad de efectuar dicha verificación, sin necesidad que lo solicite un tercero. Se entiende que la “Resolución fundada”, debe emitirse sólo en el caso de configurarse la caducidad.</p> <p>¿Luego de eventuales alegaciones, la posterior “ratificación de la caducidad”, o la “declaración de vigencia” se debería plasmar en una nueva “Resolución Fundada”?</p>	<p>A su vez, el artículo no excluye la posibilidad de actuar de oficio por parte de la DOM, sino que solo explicita el deber de pronunciarse en caso de solicitud de parte. Se aclara propuesta considerando expresamente la posibilidad de actuar de oficio. La resolución debe ser fundada, sea que se constate o no la caducidad, pues la norma propuesta no distingue, y en general, todos los actos administrativos deben ser fundados.</p> <p>Sin embargo, se acoge observación, agregándose expresamente que el Director de Obras Municipales debe constatar fundadamente que tales supuestos se verifiquen.</p>
<p><b>30</b></p>	<p><b>Asociación Nacional Revisores Independientes AG</b></p> <p>La propuesta planteada adolece de una excesiva burocratización por la vía de diferenciar inicios de obras dependiendo del tipo de permiso del que se trate, incorporando certificaciones notariales, sin que nada de ello otorgue mayores certezas reales ni celeridad en los procesos. Se transforman los trámites en situaciones engorrosas de difícil fiscalización, lo que va en la línea contraria a los objetivos señalados en la Ley de la Calidad.</p> <p>El inicio de obras debe ser un acto simple y corresponder a una declaración del propietario y constructor de la obra, los que, actuando bajo su responsabilidad, informarán de ello a la Dirección de Obras, quedando sujetos a sanciones por incumplimiento o falta de veracidad, en la línea de los objetivos señalados en la Ley de la Calidad.</p> <p><b>Inciso 2°</b></p>	<p>Agradecemos su participación.</p> <p><u>Observación Inciso 2°</u>: Se aclara que, de acuerdo al tenor actual de la norma y la propuesta de modificación, el plazo de caducidad es continuo y sólo se interrumpe por el inicio de la obra. Lo anterior es sin perjuicio de la posibilidad de prorrogar el plazo, en los casos excepcionales en que ello se admite.</p> <p>En cuanto a la observación referida a mantener el hito de inicio de la obra en los términos actuales, agregando “alguna de las partidas contempladas en los planos del proyecto”, no se acoge la observación, y se mantiene redacción, en cuanto a establecer en la OGUC los supuestos que configuran el inicio de obras, de</p>

<p>Se requiere modificar el inciso primero en el sentido de clarificar cómo se computan los 3 años de paralización de obras. Si es continuo o se suman paralizaciones temporales y como ello se certifica.</p> <p>Establecer diferenciaciones para cada una de las obras aumenta y complejiza la necesidad de información y de pormenorizar las causales para cada una de las obras descritas. Se propone mantener la actual definición agregando la siguiente frase final: <i>“Una obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones y alguna de las partidas contempladas en los planos del proyecto. 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.”</i></p> <p>Además, se hacen observaciones específicas para el texto presentado:</p> <p><b><u>Inciso 2°</u></b></p> <p>a) Respecto del Permiso de Obra nueva: La redacción da cuenta de que se requiere que comience la construcción o instalación de alguno de los elementos estructurales de fundación, lo cual no permite la posibilidad de modificar el proyecto. La norma no es coherente con los procesos constructivos normales. Una modificación de proyecto puede cambiar sustancialmente la estructura de un edificio.</p> <p>El nuevo concepto de inicio de obras complica innecesariamente la capacidad de modificar el proyecto.</p> <p>En este segundo caso, se reitera que la redacción da cuenta de que se requiere que comience la ejecución de alguna de las obras destinadas a</p>	<p>acuerdo al tipo de permiso que se trate. Lo anterior dado que, esta División entiende que con esta diferenciación puede resguardarse, por una parte, la voluntad real de dar inicio a las obras, y por otra definir circunstancias objetivamente contrastables, que permitan verificar que se han ejecutado los supuestos que conforman el inicio de obra, lo cual, en conjunto con las otras adecuaciones al artículo, permitiría reducir el nivel de conflictos asociados a este aspecto.</p> <p><u>Observaciones específicas inciso segundo:</u></p> <p>a) En opinión de esta División la norma propuesta no impide o complica la modificación de un proyecto, por tanto, no se acoge observación en relación a que no se aportan antecedentes que fundamenten tal afirmación.</p> <p>b) Se aclara que, si el proyecto no sigue adelante y se paraliza por más de 3 años, caduca. Para el inicio de obra se debe comenzar cualquiera de las obras o instalaciones que componen el proyecto de urbanización, no se establecen porcentajes de avance.</p> <p>c) No se entiende de su comentario por qué esta regulación impediría la modificación de proyecto. De todas formas se hace presente que en la propuesta actual las obras se entenderán iniciadas cuando comience la ejecución material de las obras de edificación o urbanización, indistintamente.</p>
--	---

<p>resguardar la estabilidad y seguridad estructural del proyecto y/o de los terrenos, edificaciones u obras de urbanización contiguas, lo que igualmente atenta contra la posibilidad de modificar el proyecto.</p> <p>a) Respecto del permiso de ejecución de obras de urbanización: Conforme al texto propuesto, se exige un estado de avance de una parte importante de la obra de urbanización, lo que no corresponde sólo a un “inicio”.</p> <p>Asimismo, debe considerarse que sucede si solo quedan estas obras y el proyecto no siguen adelante.</p> <p>b) Respecto del Permiso que contempla la ejecución de obras de urbanización y de edificación, en forma conjunta:</p> <p>Conforme al texto propuesto, se exige un estado de avance de una parte importante de las obras, lo que no corresponde sólo a un “inicio”.</p> <p>Al igual que en el caso anterior, si no se sigue con el proyecto las obras quedarán abandonadas, sin permitir modificar el proyecto. Una modificación de proyecto puede cambiar sustancialmente la estructura.</p> <p>c) Respecto del Permiso de obra menor: Por D.S. 23 de 2021, se modificó el artículo 5.1.2. que señala que el permiso no será necesario cuando se trate de Obras de carácter no estructural al interior o exterior de una edificación existente, las cuales pueden incluir la modificación de instalaciones o de tabiques no soportantes, siempre que no impliquen la ampliación de superficie, aumento de la carga de ocupación, cambio de destino o la modificación del destino o actividad aprobada con</p>	<p>d) El DS al que se alude corresponde al DS N° 13 de 2021, en referencia a este corresponde aclarar que la modificación propuesta no contraviene lo señalado en el citado D.S N° 13, toda vez que el plazo de caducidad será aplicable a todas las obras menores que requieren permiso, y no están en la hipótesis de excepción propuestas en el 5.1.2 de la OGUC.</p> <p>e) No se acoge la observación, y se mantiene la redacción propuesta, considerando que de acuerdo al inciso final del artículo 5.1.6, si bien en caso de presentarse los antecedentes respectivos, se entenderá incluido en el permiso de edificación el permiso de demolición, este se mantiene como un permiso propiamente tal. Se hace presente que, en otra observación se solicita mantener claramente establecida dicha diferenciación.</p> <p><u>Observación Inciso 3°:</u> Se aclara que la OGUC sí contempla en su artículo 1.1.2 una definición de construcción por partes. De todas formas se precisa que se elimina de la propuesta la referencia a la construcción por partes, por cuanto se estima que, atendida la regulación del hito de inicio, ya no es necesaria dicha precisión.</p> <p><u>Observación Inciso 8°:</u> Se acoge esta la observación y se elimina la referencia al notario en este inciso y en el inciso 7°.</p> <p><u>Observaciones Incisos 10 y 11:</u> Nos parece correcta la observación en torno a que el propietario deberá dar aviso al DOM del impedimento, cuando sea notificado del mismo, por lo</p>
---	--

<p>el permiso vigente. Si estas obras no requieren permiso, tampoco requieren inicio de obras.</p> <p>d) Respecto del Permiso de demolición: El texto propuesto contradice lo dispuesto por la Ley de Aporte en el Espacio Público, en que se vincula el cálculo de aportes a la tramitación en conjunto del permiso de demolición. Para el caso en que la demolición sea parte de la obra, debe considerarse como inicio de esta y entenderse como parte integrante del permiso de edificación.</p> <p><b><u>Inciso 3°.</u></b> La OGUC no cuenta con una definición de “Construcción por partes” en el Art. 1.1.2 OGUC la definición. Debe incorporarse esta definición. Se confunde el concepto de construcción por partes con las recepciones parciales que permite el Art. 144 LGUC. Debe aclarar si el cómputo de la caducidad es independiente por cada parte o si se computa para todo el proyecto en conjunto.</p> <p><b><u>Inciso 8°</u></b> Agregar la certificación notarial del libro de obras incorpora a un actor ajeno a las labores profesionales competentes, haciendo más burocrático y engorroso el proceso, sin que por ello se consiga obtener mayores certezas. Además, contraviene lo dispuesto en la Ley de la Calidad, en relación con las responsabilidades y competencias profesionales.</p> <p>Conforme al sistema de responsabilidades que establecen las Leyes de la Calidad, lo que corresponde es que se dé aviso a la DOM del inicio de obras</p>	<p>que se acoge y se incorpora a la propuesta. Por otra parte, se considera que el verbo constatar está bien utilizado.</p> <p><b><u>Nueva modificación:</u></b> Se incorpora una norma permanente que permita regular estas situaciones.</p>
---	---

<p>mediante una declaración firmada por el propietario y el constructor a cargo de la obra. Lo mismo aplica a la notificación de paralización de obras y su reinicio.</p> <p>El sistema de responsabilidades y sanciones debe hacerse cargo en caso de incumplimiento, sin perjuicio de la facultad de la DOM de fiscalizar.</p> <p>Según lo ha reiterado la CGR en sus dictámenes N°s 124211, de 2021, 37.927, de 2013, 41.047, de 2015, 58.011, de 2016, y 3.170, de 2020, la ponderación de situaciones de hecho necesariamente, y de manera fundada, debe ser efectuada por la Administración activa, esto es por la DOM.</p> <p><b><u>Inciso 10 y 11</u></b></p> <p>Debido a que este impedimento es en virtud de una orden impartida por la autoridad judicial o administrativa competente, corresponde que se reemplace la frase “el titular del permiso deberá informar el impedimento a la Dirección de Obras Municipales tan pronto como este ocurra” con la frase “el titular del permiso deberá informar el impedimento a la Dirección de Obras Municipales tan pronto como sea válidamente notificado del impedimento, ...”. EL DOM no debe “constatar” mediante resolución fundada, sino debe limitarse a declarar el inicio y término de la prórroga mediante resolución, ya que dicha resolución se emite en razón de una resolución judicial o acto administrativo, por lo que no debiera requerir constatación ni más fundamento.</p> <p><b><u>Nueva modificación.</u></b></p>	
--	--

<p>Debido a la experiencia que se ha adquirido en esta pandemia, se propone incorporar a continuación del Art. 4.1.7 OGUC el siguiente Artículo 4.1.7 bis:</p> <p>“En el caso de que se decrete estado de excepción constitucional de catástrofe por calamidad pública, a contar de su publicación en el diario oficial, los siguientes plazos se entenderán suspendidos, para todo el territorio afectado, mientras perdure dicho estado de excepción.:</p> <p>i) Plazo establecido en el inciso final del artículo 1.4.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para subsanar las observaciones formuladas por el Director de Obras Municipales en el marco de una solicitud de aprobación de un anteproyecto, o del otorgamiento de un permiso de construcción o la aprobación de modificación de un proyecto. ii) Plazo establecido en el inciso segundo del artículo 1.4.11. de la de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referido a la vigencia de los anteproyectos aprobados. iii) Plazo establecido en el inciso primero del artículo 1.4.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referido a la vigencia de los permisos de construcción en general. iv) Otros plazos establecidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones o su Ordenanza, aplicables a los particulares.</p> <p>En el caso señalado en el párrafo precedente, las Direcciones de Obras Municipales podrán prorrogar los plazos que deban ser cumplidos por éstas, previa dictación del respectivo acto administrativo fundado por parte del jefe de aquella unidad municipal.”</p>	
--	--

	<p>Estimamos que este texto es necesario que sea incorporado a la OGUC, para reglar de manera permanente y con certeza, situaciones de catástrofe recurrentes en el país.</p>	
31	<p><b>Alfonso Barroilhet</b> Sumamente importante que se permita el inicio de una etapa para los proyectos de múltiples etapas y se considere iniciada la obra. Y es importante que se considere que hay proyectos con grandes/profundas excavaciones que pueden tomar 9 a 12 meses solo para excavar. Recién ahí se pueden hacer fundaciones. Generalmente esos proyectos necesitan RCA o DIA que tardan mucho tiempo en gestionarse o se pueden complicar por acciones de comunidades o autoridades, hallazgos arqueológicos u otros inconvenientes involuntarios de la inmobiliaria.</p>	<p>Agradecemos su participación.</p> <p>Le informamos que se ha determinado eliminar la a los proyectos que se construyen por partes, pues con la regulación del hito de inicio de acuerdo al tipo de permiso, ya no es necesaria dicha aclaración.</p> <p>En línea con lo observado, la propuesta sí considera la hipótesis de prórroga del plazo de vigencia de los permisos por impedimento de inicio o continuación de las obras producido por orden de autoridad judicial y/o administrativa.</p>
32	<p><b>Yves Besançon Prats</b> No deberían caducar los permisos de proyectos si no ha habido cambio del plan regulador o IPT. <b><u>Inciso 2° letra a)</u></b> Este párrafo agregado es tremendamente peligroso, deja a los inversionistas en ascuas con la excavación realizada (pueden ser tres meses) sin fundaciones construidas y se caduca el permiso. Muy grave y poco realista, se está pensando en casas de un piso y no en los grandes proyectos con varios subterráneos y excavaciones grandes y largas. Hay que imaginar que con la excavación hecha de varios metros de profundidad no puede caducarse un permiso pos no haber comenzado las fundaciones, esto es peligros y en realidad la obra se encuentra realmente iniciada. Esto es más peligroso aun, excavación realizada y obras de refuerzo aun no comenzadas y se caduca el permiso. Gravísimo peligro de derrumbe etc.</p>	<p>Agradecemos su participación.</p> <p><u>Observación Inciso 2° letra a)</u>: El plazo de vigencia de un permiso dentro del cual deben iniciarse las obras es de 3 años, tiempo que se considera suficiente para comenzar la construcción de las obras conforme a las hipótesis reguladas en el artículo 1.4.17 propuesto, considerándose prórrogas de plazo en caso de impedimento, ya sea por orden de autoridad judicial o administrativa. En vista de lo anterior, no se acoge la observación formulada.</p> <p><u>Observación Inciso 2° Letra b), c) y d)</u>: Ídem comentario anterior. Ahora bien, se aclara que solo se establecen como condición los</p>

<p><b><u>Inciso 2° letra b)</u></b> no es aceptable que los movimientos de tierra para una urbanización no se consideren inicio de obra. La obra sí está iniciada con los movimientos de tierra.</p> <p><b><u>Inciso 2° letra c)</u></b> Este punto ídem párrafo tercero y cuarto letra precedente. Inaceptable y muy peligroso.</p> <p><b><u>Inciso 2° letra d)</u></b> Ídem anteriores</p> <p><b><u>Inciso 2 letra e)</u></b> Malo, ¿se desmantela lo que no es estructural primero siempre y puede caducar el permiso si no hay demolición de estructuras?, Malo.</p> <p><b><u>Inciso 3°</u></b> Es bueno que se considere la construcción por etapas. Digo etapas y no partes. Pero la obra construida por etapas y así aprobada no puede caducar el permiso por estar detenidas las obras entre una y otra etapa sea cual sea el plazo transcurrido. Hay obras de gran tamaño que se aprueban por etapas y demoran años en completarse, no puede caducárseles el permiso.</p> <p><b><u>Inciso 7°</u></b> Porqué ante Notario, desconfían de nuestra responsabilidad profesional y de nuestras anotaciones en el libro de obras, en el futuro nos pedirán que</p>	<p>movimientos de tierra que sean necesarios para la ejecución de la obra o instalación de que se trate.</p> <p><b><u>Inciso 2 letra e)</u></b>: Se aclara que el propietario cuenta con 3 años contados desde la notificación del permiso para ejecutar las obras, reiterándose que este se considera un plazo suficiente para dar cumplimiento a la norma propuesta.</p> <p><b><u>Inciso 3°:</u></b> Le informamos que se ha determinado eliminar la a los proyectos que se construyen por partes, pues con la regulación del hito de inicio de acuerdo al tipo de permiso, ya no es necesaria dicha aclaración.</p> <p><b><u>Inciso 7°:</u></b> Se acoge esta observación, y se elimina la referencia a la certificación ante notario de los incisos 7° y 8°.</p>
---	--

	firmemos los planos y EETT ante notario, inaceptable- No me parece que haya que certificar ante Notario lo que un Profesional responsable certifica con su firma.	
<b>33</b>	<p><b>Mauricio A Salas D</b> <u>Inciso 2° letra a)</u> Siendo una condicionante de alternativas, es decir la construcción o instalación de algún elemento estructural o realizado las excavaciones o el movimiento de tierra, consideraría dejar solo las dos últimas definiendo el % de esas partidas, para considerarse iniciadas.</p> <p><u>Inciso 2° letra d)</u> Explicitar que se entenderá por “cuando comience la ejecución material”</p>	<p>Agradecemos su participación.</p> <p><u>Inciso 2° letra a)</u>: Se aclara que las condiciones propuestas en el inciso 2° letra a) son copulativas, es decir, se requiere la realización de las excavaciones y movimientos de tierra necesarios para la construcción o instalación de alguno de los elementos estructurales de fundación. La opción de sumar porcentajes se descartó por la complejidad de verificarlos.</p> <p><u>Inciso 2° letra d)</u>: Se consideró que explicitar las hipótesis puede ser muy complejo, razón por la cual se optó por hacer referencia a lo establecido en las partidas de la obra señaladas en los planos del proyecto y, se agregarán además las especificaciones técnicas.</p>
<b>34</b>	<p><b>Asociación Oficinas de Arquitectos (AOA)</b> Sin perjuicio del análisis realizado al articulado, consideramos lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Mantener las disposiciones de inicio de obra y establecer, como se propone, inicios por partes o parciales, consecuentes con las recepciones parciales.</li> <li>Los permisos de demolición a nuestro juicio no requieren de un plazo de caducidad. La facultad fiscalizadora de la Municipalidad en materia del uso, o en este caso del no uso de la edificación y del control sobre las construcciones abandonadas son suficientes. Se debe considerar además</li> </ol>	<p><u>Observación Punto 1:</u> No se acoge observación y se mantiene redacción, en cuanto a establecer en la OGUC los supuestos que configuran el inicio de obras, de acuerdo al tipo de permiso que se trate. Lo anterior, debido a que esta División entiende que con esta diferenciación puede resguardarse, por una parte, la voluntad real de dar inicio a las obras, y por otra definir circunstancias objetivamente contrastables, que permitan verificar que se han ejecutado los supuestos que conforman el inicio de obra, lo cual, en conjunto con las otras adecuaciones al</p>

<p>que en la mayoría de los casos la demolición como acto administrativo se tramita de forma conjunta con el permiso de edificación y por lo tanto su plazo se encuentra determinado por éste. El único aspecto a reglamentar sería la obligación del propietario respecto de la vigencia del certificado de desratización, al momento de efectuar la demolición. El artículo 5.1.2 numeral 5 señala “En caso de demolición completa de la edificación, previamente al pago de los derechos municipales correspondientes deberá adjuntarse un certificado de desratización otorgado por el Servicio de Salud que corresponda.” Si el plazo es de 3 años para ejecutar la demolición, el certificado de desratización presentado al momento de pagar los derechos no se condice en definitiva con fijar un plazo.</p> <p>3. Conforme a lo señalado en la Circular DDU 371/2017 y sin perjuicio que no estamos de acuerdo con la mencionada circular que señala que los permisos de urbanización solo pueden otorgarse vinculados únicamente a los procesos de loteo, subdivisión afecta a utilidad pública y a Copropiedad Inmobiliaria, se solicita aclarar qué sucede con dichos procedimientos si el permiso de urbanización caduca, incluso si cuenta con boletas de garantía pasado el plazo de caducidad. En nuestra opinión los permisos de urbanización no debieran ser tratados de la misma manera de los permisos de edificación. En términos generales consideramos que la modificación propuesta al artículo 4.1.17. va en contra de los objetivos de la Ley de Calidad de dar celeridad a los procesos y de asignar las responsabilidades que procedan, de acuerdo a ella, a los distintos actores en los procesos de construcción.</p> <p>Finalmente proponemos incorporar en la OGUC un artículo especial sobre los plazos durante estados de excepción constitucional.</p>	<p>artículo, permitiría reducir el nivel de conflictos asociados a este aspecto.</p> <p><u>Observación Punto 2:</u> Se aclara que los permisos de demolición se encuentran regulados bajo el Título 5 De la Construcción, en la OGUC, por tanto, artículo 120 y artículo 1.4.17 se refirieren sin distinción a la caducidad de los permisos, encontrándose este último bajo el Título I “Disposiciones Generales”. Respecto al certificado de desratización en caso de demolición total, esta división estima que corresponde a una materia distinta de la regulada en el presente decreto.</p> <p><u>Observación Punto N° 3:</u> Se hace presente que la Circular DDU Específica 02 de 2008 señala que los permisos cuyas obras de urbanización se encuentran garantizadas, no caducan.</p> <p><u>Observación Inciso 1°:</u> Se acoge esta observación, incluyéndose la frase “de su notificación al propietario”.</p> <p><u>Observación Inciso 2°:</u> No se acoge observación y se mantiene redacción, en cuanto a establecer en la OGUC los supuestos que configuran el inicio de obras, de acuerdo al tipo de permiso que se trate. Lo anterior, debido a que esta División entiende que con esta diferenciación puede resguardarse, por una parte, la voluntad real de dar inicio a las obras, y por otra definir circunstancias objetivamente contrastables, que permitan verificar que se han ejecutado los supuestos que conforman el inicio de obra, lo cual, en conjunto con las otras adecuaciones al</p>
---	---

<p><b><u>Inciso 1°.</u></b></p> <p>En vez de “concedido” de acuerdo a la ley 19880 debiera decir “su notificación al interesado”.</p> <p><b><u>Inciso 2°</u></b></p> <p>Luego, en nuestra opinión, no es necesario normar los casos de caducidad de permisos de obra menor ni de demolición.</p> <p>Respecto de los requisitos para entender iniciada una obra, tanto de edificación como de urbanización, proponemos mantener el segundo inciso actual y, luego, abordar las precisiones o complementos que contiene la propuesta Minvu y que se han mostrado necesarios, según texto mostrado al costado de cada inciso.</p> <p>Solicitamos eliminar esta letra a) Solicitamos eliminar esta letra b) Solicitamos eliminar esta letra c). Se aclara que las obras pueden ser sucesivas y no simultáneas, bastando que solo una de ellas se haya iniciado. Solicitamos eliminar esta letra d) Solicitamos eliminar esta letra e)</p> <p><b><u>Inciso 3°</u></b></p> <p><i>Si el proyecto contempla</i> (el cambio de palabras es necesario porque se podría entender que el permiso debe autorizar posteriores recepciones parciales siendo que ello es facultad del propietario y el arquitecto conforme al artículo 144 de la LGUC) <i>la ejecución de obras de edificación y/o urbanización, que puedan recepcionarse independientemente, esto es,</i></p>	<p>artículo, permitiría reducir el nivel de conflictos asociados a este aspecto.</p> <p><b><u>Observación Inciso 3°:</u></b> Le informamos que se ha determinado eliminar la a los proyectos que se construyen por partes, pues con la regulación del hito de inicio de acuerdo al tipo de permiso, ya no es necesaria dicha aclaración.</p> <p><b><u>Observación Inciso 4°:</u></b> No se acoge observación, de acuerdo a lo ya señalado como respuesta a la observación realizada en el punto 1° y a la del Inciso 2° de la propuesta.</p> <p><b><u>Observación Inciso 6°:</u></b> Se hace presente que debe mantenerse la mención al constructor de la obra, pues de acuerdo al artículo 1.2.7 de la OGUC, <i>“Será responsabilidad del constructor de la obra, mantener en ella en forma permanente y debidamente actualizado, un Libro de Obras conformado por hojas originales y dos copias de cada una, todas con numeración correlativa”</i>. Sin perjuicio de ello, parece correcto reemplazar el término titular del permiso por propietario. De igual forma, concordamos con la necesidad de eliminar la referencia a la copia autorizada por notario. Por tanto, se acogen dichas observaciones en el nuevo texto propuesto.</p> <p><b><u>Observación Inciso 8°:</u></b> Se acoge observación eliminándose la referencia a la copia autorizada por notario, así como reemplazándose el término titular por propietario.</p>
--	---

*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.*

**Inciso 4°**

*Las menciones efectuadas en el inciso segundo ~~a los elementos, obras o partidas especificados en~~ (se elimina para coherencia con el inciso segundo vigente que se solicita mantener) los planos del proyecto deben entenderse referidas a los planos que forman parte del respectivo permiso otorgado por la Dirección de Obras Municipales.*

**Inciso 6**

*El inicio de las obras deberá quedar registrado **por el arquitecto o** (complemento que creemos necesario) 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 propietario** (para usar término que señala la LGUC, en vez de “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 archivar en el legajo de antecedentes del permiso, referido en el artículo 5.1.16 de esta Ordenanza.*

*(Respecto de la copia autorizada ante notario, consideramos que no corresponde. Al informar se hace responsable tanto el propietario como el profesional que suscribió la anotación en el Libro de Obras. Al parecer el*

Observación Inciso 9°: Se elimina el inciso observado.

Observación Inciso 11: Se acoge observación estableciéndose un plazo, dentro de los 10 días siguientes a la notificación, en dicho inciso.

Observación Inciso 13°: Se informa que se ha eliminado la hipótesis producto de observaciones de la Contraloría General de la República.

Observaciones Inciso 14°: Se acoge observación y se reemplaza el término “el titular” por “el propietario”.

Se aclara que la caducidad es un efecto que se genera por el paso del tiempo, y el no inicio o paralización de las obras, por lo tanto, no depende de la voluntad del DOM, con lo cual no puede computarse su acaecimiento desde la resolución que constata la verificación de las hipótesis de caducidad, sino, desde que dichas hipótesis ocurren.

Nuevo artículo:

Se informa que se ha incorporado una norma permanente que permita regular estas situaciones.

inciso se pone en el caso de una supuesta falsificación lo que es claramente inadecuado. Según lo ha reiterado la CGR en sus dictámenes N°s 124211, de 2021, 37.927, de 2013, 41.047, de 2015, 58.011, de 2016, y 3.170, de 2020, la ponderación de situaciones de hecho necesariamente, y de manera fundada, debe ser efectuada por la Administración activa, esto es por la DOM. De acuerdo con la Ley de Calidad, cada profesional es responsable de sus actos, por lo que no se requiere un ministro de Fe.

**Inciso 8°**

*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~~ (vale comentario anterior sobre la materia) de la respectiva anotación en el Libro de Obras. La misma información deberá ingresarse por parte del ~~propietario~~ (vale comentario anterior sobre la materia) a la Dirección de Obras Municipales, en caso de reinicio de obras.*

**Inciso 9°**

~~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. (Este inciso está de más, no regula la caducidad sino establece un control sobre la continuidad mes a mes de una obra que no es necesario ni se justifica).~~

**Inciso 11°**

*En los casos referidos en el inciso precedente, el titular del permiso deberá informar el impedimento a la Dirección de Obras Municipales **a más tardar dentro de los 10 días siguientes**, (se propone cambio para evitar discusiones sobre qué se entiende por “tan pronto”) 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 archivar en el legajo de antecedentes del permiso, referido en el artículo 5.1.16 de esta Ordenanza*

**Inciso 13°**

*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 todo el plazo de demora de la resolución del referido órgano**, (si la demora supera los 6 meses no debiera computarse dado que el plazo para resolver corresponde al órgano del Estado) contados desde la fecha original de caducidad del permiso.*

**Inciso 14°**

*La documentación señalada en los incisos precedentes deberá archivar 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 propietario, quién dispondrá (vale comentario anterior sobre término usado en la LGUC) 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.*

Consideramos que la caducidad debe generarse a partir de la resolución del Director de Obras Municipales que así lo declare, previa constatación de que no se han cumplido los requisitos señalados en cada caso y no de manera automática como es hoy.

Se propone agregar un nuevo artículo:

En el caso de que se decrete estado de excepción constitucional de catástrofe por calamidad pública, a contar de su publicación en el Diario Oficial, los siguientes plazos se encontrarán suspendidos, para todo el territorio afectado, mientras perdure dicho estado de excepción.:

i) Plazo establecido en el inciso final del artículo 1.4.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para subsanar las observaciones formuladas por el Director de Obras Municipales en el marco de una solicitud de aprobación de un anteproyecto, o del otorgamiento de un permiso de construcción o la aprobación de modificación de un proyecto.

	<p>ii) Plazo establecido en el inciso segundo del artículo 1.4.11. de la de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referido a la vigencia de los anteproyectos aprobados. iii) Plazo establecido en el inciso primero del artículo 1.4.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referido a la vigencia de los permisos de construcción en general. iv) Otros plazos establecidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones o su Ordenanza, aplicables a los particulares.</p> <p>En el evento señalado en párrafo precedente, las Direcciones de Obras Municipales podrán prorrogar los plazos que deban ser cumplidos por éstas, previa dictación del respectivo acto administrativo fundado por parte del jefe de aquella unidad municipal.</p>	
<p><b>35</b></p>	<p><b>Valentina Caro</b></p> <p>A raíz de la Consulta Ciudadana iniciada por este ministerio en relación a la modificación del artículo 1.4.17. de la OGUC, en específico acerca de la caducidad de los permisos de edificación, venimos en participar en esta instancia informando nuestras apreciaciones relacionadas específicamente sobre el inciso octavo de la norma.</p> <p>Al respecto, el inciso octavo propuesto indica: <i>“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”</i>.</p>	<p>Agradecemos su participación.</p> <p><u>Normativa:</u> Respecto al “incumplimiento normativo” indicado en el inciso 10 de la propuesta, aclaramos que el concepto legal que se utiliza es amplio, y como tal no se encuentra restringido a jerarquía ni ámbito de la norma, por ello el término no distingue. Lo anterior, dado que, podrían existir órdenes de paralización que no se deriven de normas de urbanismo y construcción, como podrían ser materias ambientales o el hallazgo de restos arqueológicos. Por tanto, en este caso no se acoge observación.</p> <p><u>Orden de carácter firme:</u> No queda claro de qué forma la norma propuesta podría impedir o dificultar la defensa del afectado con la medida. Se hace presente que, mediando una orden de no innovar, las obras se verán impedidas de iniciarse o continuarse,</p>

	<p>De esta forma, consideramos necesario que se esclarezca el campo de aplicación de lo destacado de acuerdo a los siguientes criterios:</p> <p>a) <b>NORMATIVA:</b> Hacemos presente que el “incumplimiento normativo” debe acotarse, ya sea aclarando si se refiere a cualquier tipo de norma, urbanística o la totalidad de la legislación, como también dependiendo de la jerarquía, es decir, de rango de ley, reglamento, circular, entre otros.</p> <p>b) <b>ORDEN DE CARÁCTER FIRME:</b> Consideramos que este inciso octavo propuesto debe hacer referencia a una decisión que goce de carácter firme y ejecutoriada, contemplando la observancia de lo estipulado en el artículo 19 N°3 de la Constitución Política de la República en cuanto al respecto irrestricto al debido proceso, toda vez que la caducidad del Permiso de Edificación se erige como una consecuencia grave en nuestro ordenamiento jurídico. Así, esta observación tiene como objeto delimitar el uso y abuso de posibles reclamos o denuncias realizadas con el mero objetivo de paralizar una obra, impidiendo que el desarrollador del proyecto correspondiente haga valer su derecho a defensa en la instancia procesal pertinente, mediante la cual pueda efectuar sus descargos, aportar pruebas y cuyas pretensiones sean ponderadas por un organismo imparcial.</p> <p>c) <b>TIPO DE INCUMPLIMIENTO:</b> En este sentido, hacemos presente que el incumplimiento normativo debe ser del tipo urbanístico, el que solo procederá cuando se haya determinado previamente que la sanción a dicho “incumplimiento” corresponda a la paralización de las obras.</p>	<p>con lo cual operaría la prórroga en caso de darse los requisitos dispuestos en el inciso señalado.</p> <p><u>Tipo de incumplimiento.</u> En opinión de esta División no debe alterarse la redacción pues existen otras materias que no son de índole urbanístico, que pudieren afectar el desarrollo de una obra (como temas de hallazgos arqueológicos o temas ambientales), y que, de no ser imputables al propietario, dan lugar a la prórroga.</p>
36	Antonia Chicharro	

	X (Solo se incorporó esta "x" en las observaciones)	No genera comentarios ni cambios
<b>37 y 38</b>	<p><b>Sofía Merino Lind</b> <b>Inciso 12°</b></p> <p>La propuesta dice textualmente: "<i>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...</i>".</p> <p>La expresión "(cuyo) inicio ... de obras dependa de la obtención de un permiso adicional" no cubre todos los casos en que se puede encontrar un determinado proyecto inmobiliario. Por ejemplo, el proyecto cuenta con DIA aprobado pero existe un recurso pendiente de impugnación en la Corte Suprema. En teoría, el titular podría dar inicio a la obra, pero no querrá hacerlo (o los bancos no querrán financiarlo) mientras no se resuelva el recurso. ¿Tiene derecho a solicitar la prórroga? En caso afirmativo, el plazo de la prórroga sería muy breve porque recién cuando el recurso se falle en forma definitiva tendrá que cerrar el financiamiento e iniciar las obras.</p>	<p>Agradecemos su participación.</p> <p>Se aclara que para la hipótesis de judicialización, la propuesta considera la prórroga del plazo de vigencia de los permisos por impedimento de inicio o continuación de las obras producido por orden de autoridad judicial.</p>
<b>39 y 40</b>	<p><b>Cámara Chilena de la Construcción (CChC)</b></p> <p>Consideramos que sería preferible contar con una normativa más simple de corroborar, a fin de evitar una casuística que pueda dejar proyectos fuera de los supuestos contemplados o inducir a los actores a interpretaciones contradictorias</p> <p>En dicho sentido, se podría señalar que "Una obra se entenderá iniciada una vez realizado el replanteo de la obra en el terreno, iniciados los trazados y comenzadas las excavaciones o movimientos de tierra contempladas en los planos y/o especificaciones contenidas en el expediente del proyecto aprobado", agregando luego situaciones</p>	<p>Agradecemos su participación.</p> <p>En general, se mantiene redacción, en cuanto a establecer en la OGUC los supuestos que configuran el inicio de obras, de acuerdo al tipo de permiso que se trate. Lo anterior, debido a que esta División entiende que con esta diferenciación puede resguardarse, por una parte, la voluntad real de dar inicio a las obras, y por otra definir circunstancias objetivamente contrastables, que permitan verificar que se han ejecutado los supuestos que conforman el inicio de obra, lo cual, en conjunto</p>

<p>especiales, como prórrogas por afectaciones por decisiones administrativas o judiciales.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, a continuación, se realizan observaciones y propuestas que pretenden perfeccionar el texto sometido a consulta, sin alterar su estructura y contenido principal.</p> <p><b><u>Inciso 2°</u></b></p> <p>a) Permiso de edificación para obra nueva:</p> <p>Las obras del permiso se entenderán iniciadas, <b>indistintamente</b>:</p> <p><b>a.1)</b> <i>Cuando comience la construcción o instalación de alguno de los elementos estructurales de fundación, <del>especificados en los planos del permiso otorgado</del> <b>indicados en los planos y especificaciones del proyecto aprobado</b>, 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.</i></p> <p>(*) <b><u>Comentarios:</u></b></p> <p>1. Se propone reemplazar, a lo largo de toda la propuesta, las menciones a las características o elementos especificados “en el permiso de edificación”</p>	<p>con las otras adecuaciones al artículo, permitiría reducir el nivel de conflictos asociados a este aspecto.</p> <p><b><u>Observación Inciso 2° a.1):</u></b> Se acoge observación en cuanto a incorporar la referencia a las especificaciones técnicas en todos los incisos en que corresponda.</p> <p><b><u>Comentarios Punto 2:</u></b> Se mantiene la redacción, puesto que en cada caso no hay más de 2 hipótesis.</p> <p><b><u>Comentarios Punto 3:</u></b> se acoge la observación, reemplazando “alguno de los elementos estructurales de fundación” por “algún elemento estructural de fundación” en la letra a) primer párrafo del inciso 2°.</p> <p><b><u>Observaciones Inciso 2° a.2):</u></b> En relación a la hipótesis propuesta parece compleja porque, por su naturaleza, no es fácil identificar cuando se comienza, y es muy amplia. Por tanto, no se acoge observación. Sin embargo, esta División entiende que estos casos estarían incluidos en la hipótesis de la letra a) tercer párrafo.</p> <p><b><u>Observaciones Inciso 2 a.3:</u></b> Se acoge observación.</p> <p><b><u>Comentarios Punto 7:</u></b> Se aclara que, tal como se señala en la observación, el 5.1.3 de la OGUC regula las obras preliminares que pueden ejecutarse durante la tramitación de un permiso de edificación y antes de su obtención, por tanto, no podrían</p>
--	--

<p>o “en los planos del permiso aprobado” por una mención a “lo indicado en los planos y especificaciones del proyecto aprobado”.</p> <p>Lo anterior, ya que el permiso de edificación sólo contiene información básica del proyecto y los planos no necesariamente grafican todos los elementos que se deben tener en consideración para efectos de la determinación del inicio de obras del proyecto, debiendo acudir a otros documentos existentes en el expediente, como las especificaciones del proyecto aprobado.</p> <p>2. Para mayor claridad de la propuesta, se propone distribuirla en subnumerales, que indiquen para cada tipo de permiso los hitos alternativos a raíz de cuyo cumplimiento se entenderán iniciadas las obras.</p> <p>De lo contrario, el texto se presta para confusiones, ya que se establecen, en incisos sucesivos, excepciones a la regla general de inicio para cada permiso; en circunstancias que realmente consisten en alternativas para el inicio de obras dependiendo de las características del proyecto.</p> <p>3. Se sugiere cambiar la mención del hito del punto a.1) a “algún elemento estructural de fundación”, a fin de que exista claridad en cuanto a que se requiere el comienzo de la construcción o instalación de un elemento estructural y no un conjunto de obras que componen un elemento estructural. Como está redactado, podría pensarse que un el elemento es, por ejemplo, el sistema de las pilas o las losas, que, a su vez, tiene más de uno).</p>	<p>computarse como inicio de obras aquellas que no forman parte del permiso, sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso final del artículo 5.1.6 inciso final.</p> <p><u>Observación Inciso 2° b):</u> Se acoge la observación en cuanto a incorporar la referencia a las especificaciones técnicas. Sin embargo, no incorporará el término “como por ejemplo” porque da a entender que además del listado de obras allí señaladas, existirían otras, y en la propuesta se están detallando las obras de urbanización de acuerdo al artículo 134 de la LGUC.</p> <p><u>Observación Inciso 2° b.3):</u> La observación señalada en el punto b3) se encuentra acogida, por cuanto nos remitimos a los párrafos ajustados de la letra a) del inciso 2°</p> <p><u>Observación Inciso 2° Letra c):</u> Se informa que la propuesta actual considera que se ha dado inicio a la obra con la ejecución material de las obras de urbanización o edificación, indistintamente.</p> <p><u>Observación Inciso 2° letra e):</u> Se aclara que esta observación se encuentra abordada en el inciso 8° de la propuesta de modificación del artículo 1.4.17.</p> <p><u>Observación Inciso 3°:</u> Se acoge la observación incorporando la referencia a la reanudación de obras. En cuanto al nuevo párrafo propuesto, no se acoge la observación por cuando la propuesta</p>
---	---

<p>a.2) Cuando comiencen a realizarse movimientos de tierra masivos, corte compensado, reemplazo de suelo u otras obras de preparación de terreno previas a la construcción o instalación de algún elemento estructural, de acuerdo a lo indicado en los planos y especificaciones del proyecto aprobado.</p> <p>(*) Comentarios: 4. Se propone agregar un nuevo supuesto de inicio de obras, para el caso de permisos de edificación que requieran, en forma previa al inicio de la edificación propiamente tal, de la realización de reemplazo de suelo u operaciones de movimiento de tierra en forma masiva, para la preparación del terreno, de acuerdo a lo que se encuentre indicado en los planos y especificaciones del proyecto aprobado.</p> <p>De lo contrario, quedan fuera de los supuestos de inicio de obras las operaciones de reemplazo de suelo u otras obras de preparación del terreno que pueden requerir ciertos proyectos por sus características técnicas y que implican un trabajo importante, durante largo tiempo y con gran inversión de recursos, pero que no están asociados a la ejecución de elementos estructurales de fundación ni están destinadas “resguardar la estabilidad y seguridad estructural de proyecto y/o de los terrenos, edificaciones u obras de urbanización contiguas”, en los términos indicados.</p> <p>a.3) Cuando comience la construcción o instalación de la ejecución alguno de los elementos estructurales de contención del proyecto y/o de los terrenos, edificaciones u obras de urbanización contiguas, de obras destinados a resguardar la estabilidad y seguridad estructural de dichos</p>	<p>actual se elimina la referencia a la construcción por partes, pues se ha estimado que, con la regulación del hito de inicio por tipo de permiso, ya no es necesaria dicha aclaración.</p> <p><u>Observaciones Inciso 4°</u>: Se acoge esta observación, incorporando la referencia a las especificaciones técnicas.</p> <p><u>Observaciones Inciso 5°</u>: Se mantiene la redacción pues en el pliego de observaciones de este mismo interesado se solicita aclarar qué sucede con el permiso de demolición y el permiso de construcción.</p> <p><u>Comentarios Punto 15</u>: Se aclara que, tal como se señala en la observación, el 5.1.3 de la OGUC regula las obras preliminares que pueden ejecutarse durante la tramitación de un permiso de edificación y antes de su obtención, por tanto, no podrían computarse como inicio de obras aquellas que no forman parte del permiso, sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso final del artículo 5.1.6 inciso final.</p> <p><u>Observación Inciso 6°</u>: Se acoge esta observación, incorporándose un nuevo punto 14 en el artículo 1.3.2 de la OGUC.</p> <p><u>Observación Inciso 9</u>: Se informa que se ha eliminado de la propuesta la referencia a un tiempo determinado de paralización para que ella comience a computarse como tal.</p>
--	---

<p><del>proyectos, terrenos, edificaciones u obras de urbanización; las obras también se entenderán iniciadas siempre que se encuentren especificados en los planos del permiso otorgado indicados en los planos y especificaciones del proyecto aprobado o del permiso de excavaciones, entibaciones y socialzados asociado al mismo, una vez realizadas y se hayan realizado</del> las excavaciones o movimientos de tierra que fueren necesarios para la ejecución de tal elemento.</p> <p>(*) <u>Comentarios:</u> 5. La parte final del inciso señala que en estos casos las obras se entenderán iniciadas cuando comience la construcción o instalación de alguno de “dichos elementos”, en circunstancias que en la primera parte de este inciso no se mencionan “elementos” sino que “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”.</p> <p>En consecuencia, se propone corregir la parte inicial del inciso, refiriéndose a “la ejecución de los elementos estructurales de contención del proyecto y/o de los terrenos, edificaciones u obras de urbanización contiguas”, tal como se indica en el inciso siguiente.</p> <p>6. A fin de simplificar la redacción y aclarar la propuesta, se propone eliminar la referencia inicial a “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”, pues la necesidad de realizar o no estas obras depende, en definitiva, de lo indicado en los planos y especificaciones del proyecto de edificación aprobado, a los cuales ya se realiza mención al final del inciso.</p>	<p><u>Observación Inciso 10:</u> Se aclara que la hipótesis de prórroga regulada en este inciso permite acceder a ella en la medida en que la orden de paralización dictada por autoridad, administrativa o judicial, no sea imputable a un incumplimiento normativo. La expresión “incumplimiento normativo” se plantea en términos amplios pues podrían existir órdenes de paralización que no se deriven de normas de urbanismo y construcción, como podría ser materias ambientales o el hallazgo de restos arqueológicos.</p> <p><u>Nuevo inciso:</u> No se acoge observación pues ya está regulada la prórroga por impedimento originado en orden de autoridad, la sola existencia de un procedimiento de impugnación, sin orden de paralización, es una hipótesis muy amplia, y que, tal como indica la observación, podría constituir un incentivo perverso para judicializar permisos con el objeto de obtener prórroga de inicio de obras.</p> <p><u>Observación Inciso 11:</u> Se aclara que, la DOM debe verificar que se den los supuestos de la prórroga, de lo contrario existirá más incerteza. Sin perjuicio de lo anterior, se acoge en parte la observación, agregándose un plazo de 15 días, y un nuevo inciso consignando que el incumplimiento por parte del Director de Obras de los plazos establecidos constituirá una contravención a la Ordenanza General para efectos de lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.</p>
---	--

<p>Adicionalmente, es redundante, ya que la finalidad expresa de estos elementos es “la contención del proyecto y/o de los terrenos, edificaciones u obras de urbanización contiguas”, “destinados a resguardar la estabilidad y seguridad estructural”.</p> <p>7. En conformidad a lo dispuesto en el Art. 5.1.3 N° 3 de la OGUC, el permiso de excavaciones, entibaciones y socialzados se puede obtener mientras el permiso de edificación se encuentra en trámite, por lo que en el hito se debe considerar también la posibilidad de que estos elementos estructurales de contención estén especificados en este permiso de obras preliminares.</p> <p>b) Permiso que <b>sólo contempla la ejecución de obras de urbanización:</b></p> <p><b>Las obras se entenderán iniciadas, indistintamente:</b></p> <p><del>Si el permiso solo contempla la ejecución de obras de urbanización, las obras se entenderán iniciadas</del> <b>b.1) cuando comience la construcción de alguna de las siguientes obras o instalaciones, como por ejemplo: 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</b> <b>indicados en los planos y especificaciones del proyecto aprobado, una vez realizados los movimientos de tierra, compactaciones o excavaciones que fueren necesarios para la ejecución de tal obra o instalación.</b></p> <p><b>b.2) Cuando comiencen a realizarse las obras de preparación de terreno indicadas en la letra a.2) precedente.</b></p>	<p><u>Observaciones Inciso 12:</u> Se acoge la observación, incorporándose el deber de constatar la prórroga.</p> <p><u>Observaciones Inciso 13:</u> Se informa que se ha eliminado la hipótesis en referencia por observaciones formuladas por la Contraloría General de la República.</p> <p><u>Nuevos incisos:</u> Se agrega una disposición transitoria que prorroga el plazo de vigencia de los permisos para permitir ajustarse a las nuevas disposiciones de la OGUC. Sin perjuicio de lo anterior, no se incorpora la posibilidad de los interesados de optar por qué régimen les resultará aplicable, pues ello dificultará el cumplimiento de las normas.</p> <p><u>Comentarios Punto 27:</u> Se incorpora una norma permanente que permita regular estas situaciones.</p>
--	--

b.3) Cuando comience la construcción o instalación de alguno de los elementos estructurales de contención indicados en la letra a.3) precedente.

(\*)

8. Para mayor claridad de la propuesta, se propone distribuirla en subnumerales, que indiquen para cada tipo de permiso los hitos alternativos a raíz de cuyo cumplimiento se entenderán iniciadas las obras.

c) 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 **ya sea** tanto de las obras de edificación **o como** de las obras de urbanización, ~~especificados en los planos del/los permisos otorgados~~ **indicadas en los planos y especificaciones del proyecto aprobado**, de conformidad a lo establecido en las letras a) y b) precedentes.

(\*)

9. Exigir el inicio de la ejecución tanto de las obras de urbanización como de las obras de edificación es un estándar que puede implicar la caducidad de muchos proyectos, que tienen avanzadas las obras una clase, pero, por sus características o planificación, contemplan el avance en las demás obras de urbanización o edificación en una etapa más avanzada del proyecto.

*e) 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.*

*Sin perjuicio de lo anterior, si para un mismo inmueble se aprueba un permiso de construcción, ya sea en forma anterior, posterior o coetánea al permiso de demolición, el inicio de obras, su continuación y caducidad se determinarán exclusivamente respecto del permiso de construcción aprobado, en conformidad a lo dispuesto en las letras a), b) y c) precedentes, según corresponda.*

*(\*)*

*10. Se solicita especificar que este supuesto de caducidad se refiere a un permiso de demolición independiente, esto es, no asociado a un permiso de edificación.*

*De existir un permiso de edificación para el terreno, el inicio de obras, su paralización o la caducidad deben determinarse directamente respecto del permiso de edificación y no por dos vías, ya que esto provocaría un alto grado de incertidumbre.*

**Inciso 3°**

*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 o reinicio de sólo una de ellas para determinar que se han iniciado o reiniciado las obras de todo el proyecto.*

**En el mismo sentido, en el caso de proyectos que admitan la construcción por partes, la falta de inicio o continuación de las obras de una parte no afectará a aquellas cuyas obras se encuentren terminadas**

**(\*) Comentarios**

11. Se solicita especificar que basta el comienzo “o reinicio” de una etapa para que se entiendan iniciadas o “reiniciadas” las obras de todo el proyecto, a fin de cubrir el supuesto de reinicio de las obras luego de su paralización.

12. Se solicita especificar que la caducidad de una parte (etapa) del proyecto no acarreará la caducidad del permiso en lo referente a las obras ya terminadas y que cuenten con recepción definitiva otorgada o solicitada.

Lo anterior, a fin de evitar problemas de interpretación que se han producido al intentar caducar la totalidad de proyectos por etapas, por la no ejecución de la última etapa.

Es necesario que se trate de recepción definitiva solicitada o aprobada, ya que la aprobación depende en último caso de las DOM y existen casos aislados en que, pese a encontrarse las obras terminadas (con el

consiguiente despropósito de una caducidad), se dilatan o no se otorgan las recepciones definitivas correspondientes.

**Inciso 4°**

Las menciones efectuadas en el inciso segundo a los elementos, obras o partidas ~~especificados~~ **indicados** en los planos **y especificaciones** del proyecto **aprobado**, deben entenderse referidas a los planos **y especificaciones** que forman parte del **expediente del** respectivo permiso otorgado por la Dirección de Obras Municipales **y sus modificaciones**.

(\*)

13. Es necesario referirse a los planos y especificaciones del proyecto aprobado, ya que el permiso de edificación en sí mismo sólo indica información básica del proyecto aprobado y los planos no grafican todos los elementos a que se refiere la propuesta, debiendo incorporarse referencia a las especificaciones y al expediente del permiso respectivo aprobado por la DOM.

**Inciso 5°**

14. Se solicita aclarar cómo opera esto en relación con lo indicado en el inciso final del Art. 5.1.6 de la OGUC. Se sugiere omitir, considerando que, bajo el estándar establecido en los hitos de inicio propuestos, queda claro que no constituyen inicio de obras la demolición ni las obras preliminares del 5.1.3.

15. En el mismo sentido, la propuesta indica que no se considerará como inicio de obras la ejecución de obras preliminares conforme al Art. 5.1.3. de la OGUC. Sin embargo, dentro de las obras preliminares se regula el

permiso de excavaciones, entibaciones y socialzados (N° 3), que autoriza la construcción o instalación de elementos estructurales de contención, en los términos requeridos para el inicio de obras en los incisos precedentes.

En consecuencia, se solicita considerar que la ejecución de obras preliminares, de conformidad a lo preceptuado en el artículo 5.1.3 no será considerada como inicio de obras, “salvo por aquellas amparadas en un permiso de excavaciones, entibaciones y socialzados otorgado en conformidad al Art. 5.1.3 N° 3 o el Art. 5.1.6 inciso final de esta Ordenanza, y siempre que concurran los requisitos indicados en el punto a.3) precedente”.

**Inciso 6°**

16. Se solicita aclarar cuál será el efecto en caso de incumplimiento de las obligaciones de registro y comunicación a la DOM que establecen estos incisos, ¿se trata sólo de la pérdida de medios de prueba, o podría implicar la caducidad del permiso? Creemos que sólo debiera considerarse para efectos probatorios, ya que la caducidad depende de supuestos de hecho y no de la comunicación de la ocurrencia de éstos.

**Inciso 9°**

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 90 días corridos. Para los mismos efectos, una obra se entenderá reiniciada cuando se retome la construcción de cualquiera de sus partidas.

(\*)

17. Se solicita considerar como paralización, para estos efectos, al menos el plazo de 90 días corridos.

De lo contrario, se generará la obligación de informar paralizaciones a la DOM constantemente, por hechos menores, como el retraso de materiales, el inicio de cuarentena sanitaria por periodos cortos, por ejemplo, generando costos y una carga de trabajo importante para las empresas.

**Inciso 10.**

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.~~

(\*)

18. Se solicita no exigir como requisito para la prórroga del plazo de inicio o continuación de las obras, por orden de autoridad, que el impedimento “no derive ni sea consecuencia de un incumplimiento normativo por parte del titular del permiso”. Lo anterior, ya que, se trata de hechos de difícil interpretación, que deben ser discutidos en sede judicial o administrativa y no en el marco de la constatación del inicio de obras o caducidad del permiso.

Para efectos del cumplimiento normativo debe estarse a lo que se resuelva, en definitiva, en el procedimiento administrativo o proceso judicial en

<p>virtud del cual existe una orden de autoridad que impide el inicio o continuación de las obras.</p> <p>A modo de ejemplo, el texto propuesto implicaría que, después de años de proceso judicial, se obtuviera una sentencia favorable, que determine la validez del permiso de edificación, para que luego se declare su caducidad por el tiempo transcurrido en juicio (con orden de paralización) y la DOM se excuse de prorrogar el plazo de caducidad, bajo la excusa de supuestos incumplimientos normativos distintos a lo discutido en el juicio y no declarados en sede judicial.</p> <p>Por otra parte, el texto se refiere a “incumplimientos normativos del titular” y no a la existencia de vicios en el permiso respectivo, lo que puede llevar a malas prácticas, al alegar el incumplimiento de normativa no asociada al proyecto respectivo, o a la normativa urbanística, para efectos de impedir que se prorrogue el plazo para el inicio o continuación de las obras.</p> <p><b><u>Nuevo inciso.</u></b></p> <p>La misma prórroga operará en el caso de permisos de construcción respecto de los cuales se interponga acción judicial por parte de un Órgano de la Administración del Estado; o que sean objeto del inicio de un procedimiento de invalidación, por orden de la Dirección de Obras correspondiente. En dichos casos, la prórroga se extenderá por la cantidad de días existentes entre la interposición de la acción judicial o el inicio del procedimiento de invalidación respectivo y su término mediante sentencia definitiva firme y ejecutoriada o acto administrativo terminal, según corresponda.</p>	
--	--

(\*) Comentarios

19. Se solicita considerar la posibilidad de prórroga del plazo para iniciar las obras o continuarlas, en caso de que se interpongan acciones judiciales respecto del permiso de edificación, por parte de un Órgano de la correspondiente. En dichos casos, la prórroga se extenderá por la cantidad de días existentes entre la interposición de la acción judicial o el inicio del procedimiento de invalidación respectivo y su término mediante sentencia definitiva firme y ejecutoriada o acto administrativo terminal, según corresponda.

Administración del Estado (limitado a este caso, para resguardo ante posibles malas prácticas por parte de titulares) o en caso de inicio de un procedimiento de invalidación por parte de la DOM respectiva.

Lo anterior, ya que suele suceder que se interponen acciones judiciales o se inician procedimientos administrativos que, si bien no conllevan una orden de paralización de la obra, en la práctica impiden ejecutarla. Esto tiene como consecuencia que muchas veces, se obtenga una resolución favorable respecto de la validez del permiso de edificación, pero ésta ya no tenga efecto, porque en el intertanto caducó el permiso. Esto incluso ha llevado a malas prácticas por parte de algunos municipios, que ejercen acciones judiciales o potestades administrativas para provocar la caducidad del permiso en paralelo.

**Inciso 11°**

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 archivar en el legajo de antecedentes del permiso, referido en el artículo 5.1.16 de esta Ordenanza

(\* ) Comentarios

20. Se solicita que estas comunicaciones tengan un fin informativo respecto de la DOM, sin que se exija una resolución fundada de ésta para que opere la prórroga del plazo para iniciar o continuar las obras.

Lo anterior, ya que en la mayoría de los casos la DOM cumple algún rol en el proceso o procedimiento que dio origen a la orden de autoridad que impide el inicio/continuación de obras y, por tanto, lo más probable es que existan intereses contrapuestos que lleven a la DOM a evitar declarar la prórroga del plazo.

Inciso 12°

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 **que constate** 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.

(\*)

21. Se solicita que la DOM se limite a constatar si operan los supuestos para la prórroga y no a autorizarla.

22. Asimismo, se solicita que la DOM tenga el deber de constatar la prórroga, solicitud de parte, si se cumplen los requisitos indicados.

De lo contrario, el texto se entiende como facultativo y las DOM no ejercerán la facultad, excusándose en motivos ajenos a los requisitos establecidos en la norma

**Inciso 13°**

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, **deberá constatar** ~~autorizará~~, mediante resolución fundada, la prórroga si la solicitud cumple con los requisitos antes mencionados, por **el tiempo que tome la resolución por parte del órgano respectivo**. ~~seis meses adicionales, contados desde la fecha original de caducidad del permiso.~~

(\*)

23. Se solicita que la DOM se limite a constatar si operan los supuestos para la prórroga y no a autorizarla. Asimismo, se solicita que la DOM tenga el deber de constatar la prórroga, solicitud de parte, si se cumplen los requisitos indicados. De lo contrario, el texto se entiende como facultativo y las DOM no ejercerán la facultad, excusándose en motivos ajenos a los requisitos establecidos en la norma.

24. Se solicita que la prórroga se extienda por el tiempo que tome la resolución del órgano respectivo, considerando que existen procedimientos muy extensos, de los cuales depende el inicio de las obras, como ocurre con aquellos proyectos que requieren de una Resolución de Calificación Ambiental. Particularmente, en estos casos, los procedimientos se pueden retardar (Ej. Suspensión de participación ciudadana por COVID, orden de retrotraer el procedimiento, etc.).

Creemos que existen resguardos normativos suficientes en el marco de los procedimientos administrativos en que se otorgan estas autorizaciones, para impedir que se mantengan sin resolución en forma indefinida (Ej. Abandono del procedimiento administrativo, denuncia a Contraloría General, acción judicial contra el órgano del cual pende la resolución, etc.)

**Nuevos incisos**

25. Se solicita incorporar una disposición transitoria que establezca que los nuevos hitos para determinar el inicio o paralización de las obras, así como los métodos de comunicación a la DOM, sólo aplicarán a permisos de edificación aprobados a contar de la entrada en vigencia de la modificación reglamentaria, salvo que el titular del permiso informe a la DOM respectiva que se acogerá a la modificación normativa. De lo contrario, se podría

<p>afectar incluso a proyectos en ejecución. Es necesario que los cambios sean previsibles para el titular del permiso, de forma que pueda planificar adecuadamente la ejecución de las obras.</p> <p>26. Sin perjuicio de lo anterior, se solicita contemplar la entrada en vigencia inmediata de aquellas disposiciones relativas a la prórroga del plazo para inicio o continuación de las obras, derivado de orden de autoridad o falta de otorgamiento de una autorización administrativa necesaria y solicitada a tiempo.</p> <p>27. Se solicita contemplar una disposición transitoria relativa a la prórroga del plazo como las demás materias reguladas en las DDU 429, 436 y 445 aprobadas con motivo de la pandemia de COVID, a fin de otorgar certeza jurídica al sector. Lo anterior, ya que existen DOM que han pretendido dejar sin efecto estas circulares, pese a la existencia de una prohibición expresa al respecto.</p>	
--	--