

DDU 179

CIRCULAR ORD. N° 0159 /

MAT.: Ley N° 20.016 y ley N° 20.071, efectos en materia de facultades y competencias de los revisores independientes.

**FACULTADES Y RESPONSABILIDADES, REVISORES INDEPENDIENTES, PERMISOS DE EDIFICACIÓN.**

SANTIAGO, 12 MAR. 2007

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y por presentaciones realizadas ante la Contraloría General de la República impugnando pronunciamientos técnicos emitidos por esta División -relativos a las facultades de los revisores independientes- se ha estimado necesario emitir la presente circular con el propósito de poner en su conocimiento el Dictamen N° 07201 de fecha 13.02.07 de dicho organismo controlador, el que ratifica los pronunciamientos emitidos por esta División.

Saluda atentamente a Ud.,

  
**LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER**  
Jefe División de Desarrollo Urbano

**JEFE**  
Circulares vigentes de esta serie

7	9		18	22	23(*)	26(*)	32	33	35
37(*)	43		52	54	55(*)	57	59	61	72(*)
75	76	77	78	82	84	87	89	91	95
96	105	106	107	109	110	112	114	115	116
117	118	123	124	126	127	129	130	132	133
134	135	136	137	138	139	141	142	143	144
145	146	147	148	149	150	151	152	153	154
155	156	157	158	159	160	161	162	163	164
165	166	167	168	169	170	171	172	173	174
175	176	177	178						

(\*): Ver Circular DDU 160 N° 005 de 20.01.06.

OFJ/cga.

**DISTRIBUCIÓN.**

1. Sra. Ministro de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sra. Contralora General de la República.
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Intendentes Regionales I a XII y Región Metropolitana
6. Sres. Jefes de División MINVU
7. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
8. Sres. Directores Regionales SERVIU
9. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
10. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU)
11. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU)
12. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (CORE Metropolitano)
13. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
14. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales
15. Cámara Chilena de la Construcción
16. Instituto de la Construcción.
17. Colegio de Arquitectos de Chile
18. Asociación Chilena de Municipalidades
19. Biblioteca MINVU
20. Mapoteca D.D.U.
21. Oficina de Partes D.D.U.
22. Oficina de Partes MINVU

**DEROGA**



ID Jurisprudencia: 007201N07

**Indicadores de Estado**

<b>Nuevo</b>	SI	<b>Reactivado</b>	NO	<b>Alterado</b>	NO
<b>Nº</b>	7201	<b>Carácter</b>	NNN	<b>Fecha</b>	13-02-2007
<b>Dictamen</b>					
<b>Origenes</b>	VOT				

Nº 7.201 N07 Fecha: 13-II-2007

Se ha dirigido a esta Entidad de Control don X.X., solicitando la reconsideración del dictamen N° 7.025, de 2006, de la Contraloría Regional VI Región, que se deje sin efecto el oficio N° 57 de 2006, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo - DDU- y que se ordene la devolución de los derechos municipales que en su opinión han sido injustamente cobrados en los permisos que indica.

Señala que, en marzo de 2006, interpuso ante la Contraloría Regional mencionada una reclamación en contra del Director de Obras Municipales de Maipú, con ocasión del cobro de derechos municipales para el proyecto de loteo con construcción simultánea, denominado "Las Pirca de Maculí", de Inmobiliaria El Olmo S.A. Ello, por cuanto la solicitud respectiva, identificada con el N° 17 de 2006, no obstante haber sido acompañada con informe favorable de Revisor Independiente, fechado el 24 de enero de 2006, fue aprobada mediante los permisos Nos. 2 y 28 de 8 de febrero de 2006, emanados de esa Dirección de Obras Municipales en circunstancias que debió haber sido aprobada en un solo acto y aplicando la rebaja correspondientes.

Argumenta, en lo medular, que la obligación de rebajar los derechos municipales contemplada en el inciso tercero del artículo 116 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones para el caso en que se acompañe el informe de revisor independiente, alude en plural a todos los derechos que se contemplan en el artículo 130 de la misma ley, sin que sea procedente distinguir entre loteos y otra clase de permisos; que no procede dividir la aprobación ni la aplicación de la rebaja respecto de un loteo con construcción simultánea, toda vez que su aprobación debe realizarse en

un solo acto; y que, por otro lado, los vocablos "permiso de edificación" y "obra" son conceptos amplios y no restrictivos, por lo que se comprenden también los loteos, lo que implica que, a diferencia de lo sostenido por la Administración, los revisores independientes sí tienen competencia para informar aspectos "urbanísticos".

Agrega que el pronunciamiento emitido por oficio N° 57 de 2006, de la DDU, dirigido a la SEREMI de Vivienda y Urbanismo VIª. Región, no pudo fundar la actuación del Director de Obras de la Municipalidad de Machalí, sin perjuicio de lo cual dicho documento no cumple con los requisitos formales que exige la ley para las circulares, de acuerdo al artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En presentaciones posteriores, el recurrente realiza un análisis legal de la normativa que incide en la materia consultada, concluyendo que las modificaciones legales introducidas por la ley N° 20.016 no restringen la competencia asignada por la Ley General de Urbanismo y Construcciones a los revisores independientes, de la manera indicada por la DDU.

Requerido informe, el Jefe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha expresado por oficio N° 376, de 2006, en síntesis que, en conformidad a lo expresado en el oficio N° 57 de 2006, cuestionado por los recurrentes, la rebaja de los derechos municipales derivada de la intervención de revisores independientes sólo procede, a partir de las modificaciones introducidas por la ley N° 20.016, para los permisos que correspondan a proyectos de edificación, por cuanto el texto legal preterito tuvo como objeto terminar con la doble revisión de los proyectos y clarificar y diferenciar las funciones que tienen los Directores de Obras de las que tienen los revisores independientes. Lo anterior se vería reafirmado por la ley N° 20.071, que creó y reguló el Registro Nacional de Revisores Independientes de Obras de Edificación, pues en su denominación asocia a los revisores inscritos directa y exclusivamente con las obras de edificación.

Agrega, citando la circular DDU N° 124 de 2006, que no sería factible aplicar la normativa sobre aprobación simultánea y en un solo acto al loteo con construcción simultánea; y que el oficio N° 57 de 2006, impugnado por la reclamante, se limitó a dar respuesta a una serie de inquietudes planteadas por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la VIª. Región, en el ejercicio de las facultades que confiere el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sin perjuicio de lo cual su emisión estaría respaldada, además, por el artículo 63 de la Ley Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional.

Cabe considerar, además, el oficio N° 705, de 2006, de la misma repartición, por el que solicita la reconsideración del dictamen N° 32.903 de 2006 y solicita que se declare que los revisores independientes de obras de edificación no tienen competencia para informar fusiones, subdivisiones, loteos y anteproyectos de loteos y edificación, casos en los que los Directores de Obras Municipales deben aplicar el 100% de la tabla contenida en el artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones respecto del cobro de los derechos municipales, sin efectuar rebaja alguna y sin disminución de plazos de revisión.

Sobre el particular, cumple este Organismo con hacer presente, en primer término, que el proyecto presentado a aprobación por la reclamante corresponde a un loteo DFL-2 con construcción simultánea, ingresado con fecha 26 de enero de 2006 y acompañado con un informe favorable de revisor independiente. Cabe advertir que la solicitud se basó a su vez en un anteproyecto aprobado mediante resolución N° 7 de fecha 12 de abril de 2005.

El proyecto de loteo con construcción simultánea ya mencionado fue objeto de aprobación por la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Machalí mediante dos actos administrativos, el certificado N° 2, de 8 de febrero de 2006, referido a proyecto de loteo, y el permiso de edificación N° 28, de la misma fecha, referido al permiso para edificar obra nueva, habiéndose aplicado la rebaja solicitada por el recurrente sólo al segundo de ellos.

Frente a las presentaciones del reclamante, el dictamen N° 1.025, de 2006, de la Contraloría Regional VIª. Región, señaló, citando el oficio N° 705 de 2006, de la División de Desarrollo Urbano, que cuando la solicitud respectiva trata de un permiso de loteo con construcción simultánea, acompañado de informe favorable de un revisor independiente, procede la rebaja del 30% de los derechos municipales sólo para los permisos que correspondan a proyectos de edificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 116 bis de la citada ley, "por lo tanto en tal sentido dicho descuento se aplicará exclusivamente para las edificaciones".

En cambio, continúa el oficio de la Contraloría Regional, el mismo documento de la DDU corrobora que no corresponde el descuento de los derechos municipales cuando se trata de solicitudes de loteo y/o anteproyectos de los mismos, como tampoco en anteproyectos de edificación. Con dichos antecedentes, el dictamen N°1.025 concluye que la Municipalidad actuó conforme lo establece el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que señala que es el Ministerio de Vivienda y

Urbanismo a quien le corresponde a través de la División de Desarrollo Urbano impartir las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de la Ley y su Ordenanza General.

Por su parte, el dictamen N° 32.903, de 2006, concluyó en síntesis que, no obstante la derogación del primitivo Reglamento del Registro Nacional de Revisores Independientes -el Decreto N° 177, de 1996- y la vigencia de la ley N° 20.016, la exigencia de que el revisor independiente contara con inscripción vigente en un registro que debía mantener el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, debía entenderse cumplida respecto de los revisores independientes del precitado registro, para los efectos de la aplicación del primitivo artículo 164 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, durante los 60 días contemplados en el artículo transitorio de la Ley 20.071 para que éstos se inscribieran en el nuevo registro creado por este último cuerpo legal, agregando una serie de conclusiones que serán analizadas más adelante.

Establecidos los hechos y con el objeto de atender las alegaciones del recurrente y del servicio requerido, corresponde formular las siguientes consideraciones:

**Los cambios normativos en materia de revisores independientes.**

Con fecha 27 de mayo de 2005, se publicó la ley N° 20.016, que modificó diferentes normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en relación a la competencia de los revisores independientes y de los Directores de Obras en la tramitación de los diversos permisos y autorizaciones.

De acuerdo con el inciso primero del artículo transitorio de la ley N° 20.016, dicha ley comenzó a regir noventa días después de su publicación en el Diario Oficial -es decir, el 25 de agosto de 2005-, a lo que el inciso segundo agregó que "las modificaciones que introduce esta ley en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, sólo se aplicarán a los permisos y autorizaciones que ingresen a tramitación con posterioridad a su entrada en vigencia."

Por otra parte, mediante Decreto Supremo N° 85, de 2005, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado el 27 de mayo del mismo año, se derogó el preexistente Reglamento del Registro Nacional de

Revisores Independientes de Obras de Construcción (decreto supremo N° 177, de 1996, de la misma Secretaria de Estado).

A su vez, por la Ley N° 20.071, publicada el 22 de noviembre de 2005, se crea y regula el nuevo "Registro Nacional de Revisores Independientes de Obras de Edificación". El artículo transitorio de esta última ley señaló que, dentro del plazo de 60 días desde la entrada en vigencia del Registro, las personas naturales que reúnan los requisitos establecidos en las letras a) y c) del artículo 3° de dicho precepto legal y que, por sí o a través de una persona jurídica, contaban con una inscripción vigente al 27 de mayo de 2005, en el Registro Nacional de Revisores Independientes de Obras de Construcción creado por el decreto supremo N° 177, podrán solicitar su incorporación sin más trámite al Registro que establece esta ley, con reconocimiento de la categoría, antigüedad y experiencia que tenían en el que establecía el mencionado cuerpo reglamentario.

Cabe anotar que la Circular DDU 157, de 21 de noviembre de 2005, señala que a partir de la fecha de este último documento -esto es, 21 de noviembre de 2005-, las Secretarías Regionales del Ministerio del ramo "están recibiendo las solicitudes de incorporación al referido Registro, tanto de los profesionales que se acogían a lo establecido en el artículo transitorio de la Ley N°20.071 como de los que se inscriban conforme a sus disposiciones permanentes". Considerando que la fecha de publicación de la norma legal precitada es el día 22 de noviembre de 2005, cabe concluir que ésta es la fecha de entrada en vigencia del registro y que, por tanto, el período de 60 días señalado en su norma transitoria concluyó el día 21 de enero de 2006.

## **2. Alcance de las modificaciones legales en relación a la competencia de los revisores independientes.**

### **A) Competencia de los revisores independientes**

A partir de las modificaciones introducidas por la ley N° 20.016, la ley limita la intervención del revisor independiente a "los permisos de edificación" y la recepción definitiva de éstos, como se desprende de la nueva redacción de los incisos primero y segundo del artículo 116 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones -modificados por la ley N° 20.016-. En efecto, según el inciso primero, los propietarios que soliciten un permiso de edificación podrán contratar un revisor independiente, persona natural o jurídica con inscripción vigente en un registro que para

estos efectos mantendrá el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Sin embargo, la Ordenanza General podrá determinar las edificaciones en que será obligatoria la contratación de un revisor independiente para los respectivos permisos de edificación o de recepción definitiva.

En el desempeño de sus funciones -agrega el inciso segundo del mismo artículo- los revisores independientes deberán verificar que los *proyectos de edificación y las obras* cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias, y emitir los informes que se requieran para tales efectos, cuyo contenido determinará la Ordenanza General. Con todo, los revisores independientes no verificarán el cálculo de estructuras.

Como se advierte del texto expreso de la norma legal precitada, el revisor independiente sólo puede intervenir en relación a los permisos de edificación y su recepción definitiva, excluyéndose de esta manera su participación en los demás trámites a que anteriormente se extendía su competencia, la que, de acuerdo a la redacción original del inciso primero, comprendía los "permisos de construcción y solicitudes de recepción definitiva" y, de acuerdo al inciso segundo del mismo artículo, anterior a la reforma legal estudiada, abarcaba la verificación de los "anteproyectos, proyectos y obras", lo que ahora no está mencionado en la norma.

En consecuencia, cabe entender también tácitamente modificados el inciso tercero del artículo 142 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no modificado por la ley N° 20.016, que extendía la competencia de los revisores independientes a las obras de "urbanización".

Asimismo, cabe entender tácitamente modificados los incisos segundo y final del artículo 3.1.8 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, relativos a reducción de plazo de tramitación y reducción de derechos municipales a pagar, en los casos en que se acompañe informe favorable de revisor independiente, en el sentido de que a partir de la entrada en vigencia de la ley N° 20.016 dichos beneficios sólo pueden aplicarse a los permisos de edificación informados por revisores independientes.

Sin perjuicio de las anteriores conclusiones, cabe precisar que, como lo señala la misma normativa legal precitada, la competencia del revisor independiente se extiende a la verificación de *todas las normas legales y reglamentarias* relativas al permiso de edificación, sin excepción alguna, salvo la referida al cálculo de estructuras, por lo cual cabe entender incluidas, dentro de dicha verificación, la normativa urbanística y no urbanística.



Confirma esta conclusión la circunstancia de que la ley N°20.071, que crea y regula el Registro Nacional de Revisores de Obras de Edificación, sanciona como infracciones grave y gravísima, respectivamente, las actuaciones consistentes en "emitir un informe en contravención con las normas legales o reglamentarias sobre construcción o las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial aplicables al proyecto, sin comprometer la habitabilidad, la seguridad o la salubridad de las edificaciones" y "emitir un informe en contravención con las normas legales o reglamentarias sobre construcción y/o las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial aplicables al proyecto, comprometiéndola habitabilidad, la seguridad o la salubridad de las edificaciones", al tenor de sus artículos 8, letra d) y 9, letra e).

Finalmente, cabe observar que la ley N° 20.016 deroga además lo dispuesto en el artículo 116 bis B) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que regulaba los casos en que se acompaña un informe del revisor independiente en las solicitudes de permisos de construcción y que otorgaba la posibilidad de otorgar sin más trámite, un permiso en el caso allí descrito. En consecuencia, a partir de la entrada en vigencia de la ley N° 20.016, a más de las limitaciones competenciales recién estudiadas, no resulta procedente aplicar el beneficio de la aprobación sin más trámite del proyecto respectivo en los casos en que el revisor independiente incluye en su informe la circunstancia de que el proyecto se ajusta íntegramente al anteproyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales; conclusión que obliga a inferir, además, la derogación tácita del inciso cuarto del artículo 3.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**B) La situación de los loteos con construcción simultánea.**

Sobre el particular, cabe tener presente que de acuerdo al artículo 1.1.2 de la misma Ordenanza General, la "construcción simultánea" alude a obras de edificación que se ejecutan conjuntamente con la subdivisión y las obras de urbanización del suelo, cuyos permisos y recepciones definitivas parciales o totales se otorgan y cursan respectivamente en forma conjunta. Se entenderá también que existe construcción simultánea en aquellos loteos en que previa autorización del Director de Obras Municipales, se garantiza la ejecución de las obras de urbanización del suelo, siempre que las obras de edificación hayan sido ejecutadas y las edificaciones puedan habilitarse independientemente.

Por su parte, el artículo 6.2.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referido a los proyectos de loteo con construcción simultánea de viviendas que se dispone en su inciso segundo que "El proyecto de loteo, sus condiciones generales definidas por el arquitecto autor del proyecto y el proyecto de las viviendas, serán aprobados en un solo acto. Estos loteos se denominarán "DFL. N° 2".

Como puede advertirse, el loteo con construcción simultánea configura una situación distinta del permiso de loteo o el permiso de edificación, y cuenta con reglas de tramitación especiales. En consecuencia, cabe concluir que el revisor independiente no tiene competencia para informar respecto de aquél, puesto que no resulta posible extender las rebajas de derechos y reducción de plazos contemplados en el artículo 116 bis y 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a los casos de loteos con construcción simultánea.

Por mayor abundamiento, el inciso tercero del artículo 116 bis, que establece que los derechos municipales a que se refiere el artículo 130 se reducirán en un 30% cuando se acompañe el informe favorable del revisor independiente, se encuentra expresamente referido al permiso de edificación y su recepción definitiva, de acuerdo a lo antes expuesto. Cabe destacar que la redacción de esta norma es resultado de las modificaciones legales introducidas por la propia ley N° 20.016.

En tanto, el artículo 118 del mismo texto legal, que señala que la Dirección de Obras Municipales tendrá un plazo de 30 días, contados desde la presentación de la solicitud, para pronunciarse sobre dichos permisos, y agrega en el inciso segundo que "Dicho plazo se reducirá a 15 días, si a la solicitud de permiso se acompañare el informe favorable de un revisor independiente o del arquitecto proyectista en su caso", alude a los "permisos de construcción", debiendo recordarse que, sin perjuicio de las modificaciones legales introducidas por la ley N° 20.016, el concepto de "construcción", de acuerdo al numeral 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no comprende el de "loteo", definido en un apartado distinto del mismo artículo.

**C) Plazo a partir del cual comienza a regir la modificación introducida por la ley N° 20.016.**

Sobre este punto, es necesario recordar que el artículo transitorio de la ley N° 20.016 señaló expresamente en su inciso primero que dicha ley comenzaría a regir noventa días después de su

publicación en el Diario Oficial, agregando el inciso segundo que "Las modificaciones que introduce esta ley en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, sólo se aplicarán a los permisos y autorizaciones que ingresen a tramitación con posterioridad a su entrada en vigencia".

De esta manera, considerando que la ley N° 20.016 fue publicada el día 27 de mayo de 2005 y que, por tanto, dicho cuerpo legal comenzó a regir con fecha 25 de agosto de 2006, es necesario concluir que los permisos y autorizaciones ingresados a partir de esta última fecha deben ajustarse a las modificaciones legales introducidas por la ley N° 20.016, lo que incluye lo relativo a la competencia de los revisores independientes y la derogación del artículo 116 bis B). Por el contrario, sólo los permisos y autorizaciones que se encontraban en tramitación a dicha data, se encuentran protegidos por la norma transitoria.

No obsta a esta conclusión la circunstancia de tratarse de permisos y autorizaciones que ingresen con posterioridad a la entrada en vigencia de la ley N° 20.016, pero con efectos aprobados en conformidad a la normativa anterior a la reforma legal precitada, por cuanto el inciso octavo del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones -según el cual el anteproyecto aprobado mantendrá su vigencia respecto de todas las condiciones urbanísticas que indica, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que determine la misma Ordenanza alude sólo a las condiciones urbanísticas preexistentes y no a las que no existen ese carácter, como ocurre con la regulación relativa a la competencia de los revisores independientes.

**La norma transitoria de la ley N° 20.071 y la situación de los revisores independientes inscritos en el registro de revisores independientes regulado por decreto supremo N° 177, de 1996, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.**

El artículo transitorio de la ley 20.071 señaló que "dentro del plazo de 60 días desde la entrada en vigencia del Registro a que se refiere la presente ley, las personas naturales que reúnan los requisitos establecidos en las letras a) y c) del artículo 3° de la presente ley y que, por sí o a través de una persona jurídica, contaban con una inscripción vigente al 27 de mayo de 2005, en el Registro Nacional de Revisores Independientes de Obras de Construcción creado por el decreto supremo N° 177, de Vivienda y Urbanismo, de 1996, podrán solicitar su incorporación sin más trámite al Registro que establece esta ley, con reconocimiento de la categoría,

antigüedad y experiencia que tenían en el Registro anterior". Dicho período de 60 días, como se señaló anteriormente, expiró el 21 de enero de 2006.

De la norma expuesta, cabe concluir que, tal como señaló el dictamen N° 32.903, de 2006, la circunstancia de que la norma transitoria de la ley N° 20.071 permita a los revisores independientes inscritos en el antiguo Registro Nacional de Revisores Independientes solicitar su incorporación sin más trámite al registro creado por ley impositiva, durante el lapso de tiempo producido entre la derogación del decreto supremo N° 177 de 1996 y el término del período de 60 días regulado en la precitada norma transitoria -27 de mayo de 2005 a 21 de enero de 2006-, dichos revisores independientes del antiguo registro se encontraron habilitados para actuar como tales, única manera de conciliar la derogación del decreto N° 177 de 1996 con la normativa transitoria de la ley N° 20.071 y con la circunstancia de que, no obstante la precitada derogación parlamentaria, la institución de los revisores siguió operando en la regulación legal contenida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, primero de acuerdo a la normativa preexistente a la ley N° 20.016 hasta el día 24 de agosto de 2005 y, con posterioridad a dicha data, en conformidad a las modificaciones legales introducidas por este último cuerpo legal.

Sin embargo, es necesario precisar que, atendido lo expuesto precedentemente, en el sentido de que la norma transitoria de la ley N° 20.016 establece con precisión desde cuando comienzan a operar las modificaciones introducidas por dicho texto legal a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la supervivencia de los revisores independientes del antiguo registro, durante el período que va desde el 27 de mayo de 2005 hasta el 21 de enero de 2006, debe entenderse modificada por un doble límite, derivado de las reformas legales introducidas por aquel cuerpo legal y por la propia ley N° 20.071 a la institución mencionada.

En efecto, en primer término, atendido el tenor literal del artículo transitorio de la ley N° 20.071 y la necesidad de aplicar dicha norma de manera restrictiva, en razón de su carácter excepcional, cabe concluir que el beneficio de ultractividad favorece sólo a las personas naturales que actuaban como revisores independientes -fuese en esa forma o integrados a una persona jurídica-, que cumplieran los requisitos establecidos para inscribirse sin más trámite en el nuevo registro creado por este texto legal.

En cambio, las personas jurídicas que actuaban como revisores independientes no gozaron de dicho beneficio, debido a que la norma transitoria de la ley N° 20.071 no contempla la posibilidad de su incorporación al nuevo registro, sin perjuicio de que las personas naturales

que los conformaron, pudieron hacer valer su desempeño como integrantes de dichas personas jurídicas, en los términos regulados en el artículo transitorio de la precitada ley N° 20.071.

En segundo lugar, si bien la actividad de los revisores independientes respecto de los permisos y autorizaciones ingresados hasta el 24 de agosto de 2005 está sujeta a la normativa preexistente a la reforma legal introducida por la ley N° 20.016, en cuanto a la competencia asignada a dichos profesionales y los beneficios previstos en razón de su intervención en la tramitación de autorizaciones y permisos -tales como los previstos en el artículo 116 bis B)-, con posterioridad a la entrada en vigencia de esa ley, la intervención de dichos profesionales está sujeta a las modificaciones legales ya estudiadas, entre las que destaca la limitación [competencia] introducida por aquel cuerpo legal, ya examinada.

### 3. Situación del dictamen N° 32.003, de 2006.

El dictamen N° 32.003 de 2006, cuya reconsideración solicita la División de Desarrollo Urbano, se refirió a la situación de diversas solicitudes de permiso de edificación que contaban con informe favorable de un revisor independiente, ingresadas a un Municipio entre el 5 de mayo y el 22 de noviembre de 2005.

En el dictamen mencionado se concluyó que, respecto de quienes se inscribieron en el registro de revisores independientes regulado por el decreto supremo N° 177, de Vivienda y Urbanismo, de 1996, y que mantuvieron ese carácter hasta su derogación, debe entenderse cumplida la circunstancia habilitante de tener inscripción vigente en un registro de revisores independientes exigida por el artículo 116 bis de la Ley, hasta los 60 días de que disponen para invocar la aplicación del artículo transitorio de Ley N° 20.071, no obstante la citada derogación del Decreto N° 177, de 1996, antes citado, y la derogación de la propia Ley N° 20.016.

Consecuentemente, se concluyó en esa oportunidad que en la situación allí estudiada la participación de revisores independientes que se encontraron en la situación descrita y que hubieron participado en la solicitud de permisos de edificación durante el periodo indicado, daba derecho a beneficios tales como la rebaja del 30% del permiso de construcción prevista en la normativa pertinente; la aprobación "sin más trámite del proyecto", teniendo en consideración que el informe del revisor independiente señalaba que el proyecto se ajustaba íntegramente al anteproyecto aprobado; y, finalmente, la reducción de plazo contemplada en

el N° 3.1.8, inciso segundo, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Ahora bien, en atención a las consideraciones expuestas en los párrafos anteriores, corresponde precisar el alcance del citado dictamen N° 32.903, en el sentido de que, si bien se produjo la supervivencia de los revisores independientes inscritos bajo el registro regulado en el decreto supremo N° 177, de 1996, de Vivienda y Urbanismo, hasta el día 21 de enero de 2006, ello sólo benefició a *las personas naturales*, por lo cual debe descartarse la aplicación de este beneficio respecto de los revisores independientes inscritos en el antiguo registro, que hubieren estado constituidos como personas jurídicas.

Además, cabe precisar que, no obstante dicha supervivencia, la intervención de dichos profesionales se ha visto limitada, a partir del 25 de agosto de 2005, al trámite del permiso de trámite desde esa fecha, en virtud de la entrada en vigencia de la ley N° 20.016, sin que sea posible aplicar ultractivamente las disposiciones derogadas o modificadas por este cuerpo legal, entre las que se encuentran las relativas a la competencia de los revisores independientes para informar respecto de trámites distintos al permiso de edificación y su recepción definitiva, y la aprobación sin más trámite de determinados proyectos, en los casos que señalaba el artículo 116 bis B).

#### **4. La situación del recurrente y la solicitud de reconsideración del dictamen N°1.025, de 2006, de la Contraloría Regional VI Región.**

Establecidas las consideraciones anteriores, resulta procedente atender las consultas relativas a la situación concreta presentada por el recurrente. Al respecto, es dable advertir que la solicitud de loteo con construcción simultánea, informada favorablemente por la empresa del reclamante, fue ingresada a la Dirección de Obras de la Municipalidad de Machalí con fecha 26 de enero de 2006.

En primer término, es necesario señalar que el artículo 6.2.5, inciso segundo, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones ordena la aprobación en un solo acto del proyecto de loteo, sus condiciones generales definidas por el arquitecto autor del proyecto y el proyecto de las viviendas, pertenecientes a un proyecto de loteo con construcción simultánea, por lo que cabe acoger, en este punto la reclamación del recurrente, en el sentido de que el proyecto respectivo debió aprobarse en un solo acto.

Sin embargo, atendido que a la data de presentación del proyecto la ley N° 20.016 se encontraba plenamente vigente, es dable concluir que, en la especie, el proyecto de loteo con construcción simultánea no podía ser informado por revisor independiente alguno, en virtud de las consideraciones precedentemente establecidas.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe advertir la circunstancia de haber actuado en ese caso la firma "Holmes y Amaral, Asesores Inmobiliarios y Revisores Independientes S.A.", persona jurídica, en circunstancias que, a la data precitada, sólo las personas naturales podían actuar en calidad de revisores independientes.

A mayor abundamiento, es necesario observar que en ese momento, también había expirado el plazo de 60 días establecido por la ley N° 20.071 en favor de los revisores independientes constituidos como personas naturales y con inscripción vigente bajo el Registro regulado por DS. N° 177, para inscribirse en el nuevo registro del ramo, por lo que cabe concluir que el recurrente, al no estar inscrito en el nuevo registro, carecía de facultades para actuar como revisor independiente respecto del proyecto en cuestión.

En consecuencia, respecto a los proyectos de loteo con construcción simultánea, en el caso regulado por el artículo 6.2.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, deben ser aprobados en un solo acto, punto en el cual se reconsidera el dictamen N° 1.025, de 2006, de la Contraloría Regional de Puno, es necesario concluir que a partir de la entrada en vigencia de la ley N° 20.016, los revisores independientes sólo se encuentran habilitados para informar respecto de las materias comprendidas en los permisos de edificación, por lo que en la especie no resulta posible acoger las alegaciones del reclamante, sin perjuicio de que a la data de presentación del informe favorable, su empresa carecía de la habilitación legal para actuar como revisor independiente.

Es todo cuanto procede informar.