

DDU 407

MODIFICADA POR CIRCULAR ORD. N°0400 DEL
13.10.2020, DDU 442

CIRCULAR ORD. N° 0244 /

MAT.: Anteproyecto en predios que se pretenden fusionar y que cuentan con edificaciones con recepción definitiva o con permisos de edificación vigentes. Efectos de la fusión de terrenos y otorgamiento de permisos en el predio resultante de la fusión. Artículo 3.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

PERMISOS, APROBACIONES Y RECEPCIONES; FUSIÓN; FUSIÓN DE PREDIOS CON EDIFICACIONES RECIBIDAS O CON PERMISO DE EDIFICACIÓN VIGENTE.

SANTIAGO, 25 JUN. 2018

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFA DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y en atención a diversas consultas recibidas sobre la materia, se ha estimado necesario emitir la presente circular con el fin de precisar la aplicación de los incisos primero y segundo del artículo 3.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), respecto de la factibilidad de aprobar una solicitud de anteproyecto que involucra predios que se pretende fusionar cuando uno o más de estos cuenta con edificaciones con recepción definitiva o con un permiso de edificación cuyas obras se encuentran en ejecución. Junto con lo anterior, se consulta cómo se debe proceder con eventuales nuevos permisos en el predio generado.
2. Sobre la materia, es dable tener presente que conforme al inciso segundo del artículo 3.1.3. de la OGUC, es perfectamente posible aprobar anteproyectos que involucren dos o más predios, sea que éstos cuenten con edificaciones con recepción definitiva o con permisos de edificación vigente –independiente de si las obras se encuentren o no en ejecución– para lo cual, según la propia norma lo establece, *"no se requerirá efectuar las fusiones, subdivisiones o rectificaciones de deslindes que se contemplen"*. No obstante, la misma norma condiciona a que *"En la resolución aprobatoria del anteproyecto se consignará la obligación de solicitar dichas acciones en forma previa o conjunta con la solicitud de permiso, siendo requisito para otorgar éste que se haya perfeccionado la actuación correspondiente."* (El destacado es nuestro).

Respecto de este último asunto, esta División se pronunció mediante la Circular Ord. N° 0944 de 05.11.2007, **DDU-ESPECÍFICA N°88/2007** en el sentido que *"(...) la fusión podrá ser perfeccionada en forma previa a la solicitud del permiso*

de edificación o en forma paralela a éste, debiendo quedar acreditada la calidad de propietario al momento del otorgamiento del permiso de edificación. Para tales efectos debe entenderse "perfeccionada", la fusión cuando ésta (sic) aprobada y archivada en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente."

3. Por otra parte, la Circular Ord. N°1022 de 03.12.2007, **DDU-ESPECÍFICA N°95/2007** señala en lo que interesa, que: "(...) *cabe tener presente, que los proyectos –sean de urbanización o de edificación- se ejecutan en un predio, con excepción de los Conjuntos Armónicos que pueden aprobarse en dos o más predios, respecto del cual el propietario declara en la respectiva solicitud de permiso, ser titular de su dominio.*"

Agrega la circular que: "A la luz de lo expuesto, las normas legales y reglamentarias que regulan el urbanismo y construcciones vigente, no contemplan la posibilidad de modificar el predio donde se emplaza un proyecto aprobado, o los predios cuando se trata de proyectos aprobados acogidos a las normas sobre conjuntos armónicos, sea a través de una fusión o subdivisión de terrenos, toda vez que estas actuaciones, implican la generación de un nuevo predio, con dimensiones, deslindes y características diferentes, en tal sentido, el proyecto que en aquél se ejecute, debe desarrollarse aplicando las normas urbanísticas que dan cuenta de las características del nuevo predio, por tanto se trata de un nuevo proyecto en un nuevo predio. Circunstancia extensiva a los proyectos acogidos a las normas sobre conjunto armónico aprobados en dos o más predios." (El destacado es nuestro).

4. En cuanto a los efectos de la fusión en aquellos casos en los que uno o más de los predios que se fusionan cuenten con edificaciones con recepción definitiva, cumple precisar que tales edificaciones no quedarían en situación irregular ni las recepciones perderían validez como consecuencia directa de la fusión de los predios, pues la norma no contempla tal circunstancia como causal de pérdida de vigencia o eficacia de dichos actos administrativos. En estos casos, las Direcciones de Obras Municipales, deberán dejar constancia expresa en la resolución de aprobación de la fusión, de los certificados de otorgamiento de dichas recepciones, a efectos de vincular tales edificaciones con el nuevo predio generado.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo precedente, en caso que se contemplen nuevas obras de urbanización o de edificación en el predio resultante de la fusión, una modificación o ampliación de las edificaciones existentes o un cambio de destino de éstas, el propietario deberá obtener, en forma previa a la ejecución de las respectivas obras en el nuevo predio, el o los correspondientes permisos o autorizaciones por parte de la Dirección de Obras Municipales –loteo, obra nueva, ampliación, cambio de destino, etc.– precisando si se requerirá la demolición parcial o total de lo anteriormente recibido en los predios que se fusionaron.

5. En cuanto a los efectos de la fusión en aquellos casos en los que uno o más de los predios que se fusionan cuenten con permiso de edificación vigente, cumple señalar que el perfeccionamiento de la fusión –mediante el archivo del plano en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente– implica una modificación del o de los predios en los que se habían otorgado dichos permisos. En consecuencia, atendido que cada uno de esos permisos fue otorgado para un predio determinado, se generaría una discordancia entre el nuevo predio –de mayor

cabida- y aquel que fue considerado al verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas al momento de otorgar el o los correspondientes permisos.

Al respecto, Contraloría General de República ha señalado, mediante dictamen N° 1.282 de 2015 y siguiendo el criterio contenido en el dictamen N° 28.520 de 2013, que *"el permiso de edificación dice relación con un terreno determinado, y que la fusión de este da lugar a uno nuevo, distinto del previamente existente, resultando improcedente, por ende, considerar, para efectos de la modificación de un proyecto, un inmueble diverso de aquel previsto en la pertinente autorización"*, agregando en el citado dictamen del año 2015 que *"luego de la modificación que implicó la mencionada fusión conforme la normativa citada, dicho bien raíz se transformó en uno nuevo, por lo que la autorización asociada a él también es una diferente"*.

Atendida la jurisprudencia del Órgano Contralor, la fusión de predios que cuentan con uno o más permisos de edificación vigentes –independiente de si las obras se encuentran o no en ejecución– implicaría la necesidad de obtener un nuevo permiso de edificación referido específicamente al predio resultante de la fusión, en el que la Dirección de Obras Municipales verifique que el proyecto cumple con las normas urbanísticas aplicables a dicho predio, sea que se trate del mismo proyecto inicialmente aprobado –pero emplazado, después de la fusión, en un predio de mayor cabida– o bien, que se trate de un proyecto modificado respecto del anterior, el que podría contemplar la demolición de edificaciones existentes en los predios que se fusionaron o, incluso, la modificación de obras ya ejecutadas en conformidad a los permisos inicialmente otorgados, pero aún no recibidas por la mencionada repartición municipal.

En ese escenario, resulta relevante precisar cómo debiera otorgarse el nuevo permiso, especialmente en aquellos casos en los que las obras se encuentran en ejecución. Como ya se señaló en el punto 2 de esta Circular, del inciso segundo del artículo 3.1.3. de la OGUC se desprende que la fusión debe solicitarse en forma previa o conjunta con la solicitud del permiso de edificación, siendo requisito para otorgar este último que se haya perfeccionado la fusión, lo que conforme a lo señalado en la Circular DDU-ESPECÍFICA N° 88/2007 ocurre cuando la fusión está *"aprobada y archivada en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente"*.

Así, el nuevo permiso de edificación solo podría otorgarse una vez finalizado el trámite de fusión, pero ello podría implicar que las obras que se estén ejecutando queden sin el amparo de un permiso de edificación, en el período que medie entre el perfeccionamiento de la fusión y el otorgamiento del nuevo permiso, lo que implicaría que el titular del proyecto debiera paralizar sus obras durante ese período.

Con todo, en el evento que el titular del proyecto hubiere solicitado en forma conjunta la fusión de predios y el otorgamiento de un nuevo permiso –conforme al artículo 3.1.3. de la OGUC y con el objeto de no afectar innecesariamente la continuidad de aquellas obras que se ejecutan en virtud de permisos válidos y que podrían continuar ejecutándose en virtud del nuevo permiso–, la evaluación de tales solicitudes se deberá efectuar igualmente en forma conjunta, pero al resolverlas deberá respetarse el requisito de que el permiso de edificación se otorgue una vez perfeccionada la fusión.

~~Lo anterior significa que las observaciones a ambas solicitudes deberán efectuarse simultáneamente. Una vez que se cumplan los requisitos establecidos por la normativa de urbanismo y construcciones para aprobar la fusión y otorgar el nuevo permiso, se deberá dejar constancia en la resolución de aprobación de la fusión que~~

DDU 442: Se reemplaza el párrafo sexto del número 5, por el siguiente:

"Con todo, debe tenerse presente que ambas peticiones corresponden, conforme a la normativa vigente, a actuaciones diferentes, con diversas exigencias y finalidades, en términos de que cada una debe ser objeto de un pronunciamiento particular."

~~no existen observaciones pendientes sobre la solicitud de permiso de edificación y que, por tanto, el otorgamiento del mismo se efectuará, sin más trámite una vez perfeccionada la fusión en el Conservador de Bienes Raíces, previo pago de los derechos municipales que correspondan.~~

Atendido que la solicitud del nuevo permiso de edificación ya estaría evaluada, la Dirección de Obras Municipales podrá otorgarlo en la misma fecha en que se archive el plano de fusión en el Conservador de Bienes Raíces, sin que medie entre ambas gestiones un tiempo en el que las obras no se encuentren bajo el amparo de un permiso de edificación.

~~Sin perjuicio de lo anterior, en el evento que no fuere posible otorgar el nuevo permiso en la misma fecha que la del archivo del plano de fusión por diferencias entre la fecha en que se efectúa esa gestión y la fecha en que el titular puede retirar los antecedentes desde el Conservador de Bienes Raíces y presentarlos ante la Dirección de Obras Municipales excepcionalmente podrá establecerse en la resolución de otorgamiento del permiso que éste tendrá efecto retroactivo, a partir de la fecha del mencionado archivo. Lo anterior, para el solo efecto de no afectar innecesariamente la continuidad de las obras que se estaban ejecutando en virtud de los permisos anteriores y que podrán continuar ejecutándose en virtud del nuevo permiso, tomando en consideración que conforme a lo establecido en el artículo 52 de la Ley N° 19.880, "Los actos administrativos no pueden tener efectos retroactivos, salvo cuando produzcan consecuencias favorables para los interesados y no lesionen derechos de terceros".~~

Lo señalado en este numeral es sin perjuicio de las fiscalizaciones e inspecciones que le corresponda efectuar a la Dirección de Obras Municipales, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 142 y 144 de la LGUC, tomando en consideración lo dispuesto en el inciso primero del artículo 119 de la LGUC, conforme al cual toda obra de urbanización o edificación deberá ejecutarse con sujeción estricta a los planos, especificaciones y demás antecedentes aprobados por la Dirección de Obras Municipales.

6. Finalmente, en lo que pueda tener relación con los derechos municipales ya cancelados por el permiso de edificación cuyo predio se modificó, es necesario ajustarse al criterio establecido por la Contraloría General de la República, el cual señala que si por voluntad o por causales imputables al solicitante, el proyecto aprobado no se realiza, no procede la devolución de lo pagado, por tratarse de derechos ingresados válidamente al patrimonio municipal, por lo que la devolución significaría dejar parte del referido patrimonio sujeto a contingencias que dependen exclusivamente de la voluntad de terceros (aplica criterio del dictamen N° 30.014, de 2000).

En la misma línea, respecto de un caso en que el titular de un proyecto efectuó una fusión predial y solicitó el otorgamiento de un nuevo permiso de edificación para el predio resultante de la fusión –distinto al que se le había otorgado para uno de los predios objeto de la misma– Contraloría General de la República señaló que "*los derechos municipales enterados por el primer permiso de edificación, lo fueron en razón de un terreno específico, en el cual el solicitante –por una decisión suya– no perseveró*", agregando que "*habida cuenta que se trata de dos proyectos distintos, en predios diversos, los derechos por los referidos permisos son, asimismo, independientes, máxime si, además, se ejecutaron obras de construcción bajo la vigencia de la autorización original*" y



DDU 442: Asimismo, se reemplaza el párrafo octavo del número 5. por el siguiente:
"Sin perjuicio de lo anterior, debe tenerse presente que la posibilidad de dar efecto retroactivo a un acto administrativo es una cuestión que debe examinarse en cada caso conforme a sus particularidades, atendido su carácter excepcional, y que las circunstancias que afecten a una construcción en el lapso que medie entre el perfeccionamiento de la fusión y el otorgamiento del nuevo permiso, deben evaluarse en los respectivos procedimientos de fiscalización por la autoridad encargada y conforme a su mérito."

que "no procede que la Municipalidad (...) restituya los montos enterados por el primer permiso de edificación" (dictamen N° 1.282 de 2015).

Finalmente, cumple señalar que, aun cuando la evaluación de las solicitudes de fusión y de otorgamiento del nuevo permiso de obra nueva se efectúe en forma conjunta, ello no implica que el titular del proyecto se encuentre eximido de pagar alguno de los derechos municipales aplicables. En consecuencia, por la revisión del plano de fusión, la Dirección de Obras Municipales cobrará los derechos municipales indicados en el número 9 de la tabla del artículo 130° de la LGUC, conforme a lo establecido en el inciso final del artículo 3.1.3. de la OGUC, mientras que por la labor de revisión, inspección y recepción de la obra nueva para la cual se pide permiso, cobrará los derechos municipales indicados en el número 2 del mencionado artículo 130° de la LGUC.

Saluda atentamente a Ud.


PAZ SERRA FREIRE
Jefa División de Desarrollo Urbano

JAV / PMS / GGZ / ABO
110 (7-7)
645 (71-4)
675 (75-3)
682 (77-1)
704 (79-5)
741 (87-2)

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Intendentes Regionales I a XV y Región Metropolitana.
6. Sres. Jefes de División MINVU.
7. Contraloría Interna MINVU.
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
9. Sres. Directores Regionales SERVIU.
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
13. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
14. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales.
16. Cámara Chilena de la Construcción.
17. Instituto de la Construcción.
18. Colegio de Arquitectos de Chile.
19. Asociación Chilena de Municipalidades.
20. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. OIRS.
24. Jefe SIAC.
25. Archivo DDU.
26. Oficina de Partes D.D.U.
27. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g.