

MAT. RESUELVE RECLAMACIÓN ARTÍCULO 12 Y 118 BIS LGUC PRESENTADAS POR INMOBILIARIA MM SPA. EN CONTRA DEL DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE LA MUNICIPALIDAD DE ANTOFAGASTA.

ANTOFAGASTA 14 ENE 2023

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 11,

VISTO:

- 1.- Lo dispuesto en la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, en su texto refundido mediante DFL. N° 1/19.653 del 2000.
- 2.- La Ley N°16.391, que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- 3.- El D.L. N°1305, de 1975 que Reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- 4.- El D.F.L. N°458, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en especial sus artículos 12 y 118 Bis.
- 5.- El Decreto 47 (V. y U.) de 1992 que fija nuevo texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en materia de caducidad de permisos de construcción.
- 6.- El Decreto N°33 (V. y U.) de 2024, que modifica Decreto Supremo N°47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanización, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en materia de caducidad de permisos de construcción.
- 7.- La Ley N°19.880 que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los órganos de la administración del Estado.
- 8.- La Resolución N°7 de 2019, de la Contraloría General de la República que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.
- 9.- Las facultades que me confiere el Decreto Supremo N°397 (V. y U.) de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo.
- 10.- El Decreto N°272/12/2023 (V. y U.) de fecha 24 de enero de 2023, que nombra a la infrascrita como Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (S) de la Región de Antofagasta, en primer orden de subrogación.

CONSIDERANDO:

- 1.- Que, con fecha 12 de diciembre de 2025 don Pedro Pablo Mujica Galarce, abogado, en representación de INMOBILIARIA MM SpA, (en adelante el reclamante) interpone reclamo establecido en el artículo 12 y 118 Bis. del DFL 458 que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones en contra la Dirección de Obras Municipales de Antofagasta (en adelante DOM) que declaró la caducidad del Permiso de Edificación otorgado por dicha Dirección de Obras bajo el N°12.935/2021 con

fecha 20 de julio de 2021, relativo al proyecto Conjunto Habitacional Farellón Norte III. adjuntando la documentación señalada en su presentación.

2.- Dicho reclamo en resumen se fundamenta en los siguientes hechos:

- El proyecto forma parte del Programa de Integración Social y Territorial regulado por el DS N°19 y del Plan de Emergencia Habitacional, habiendo sido seleccionado mediante Resolución Exenta N°1503/2020 y formalizado mediante convenio suscrito con el SERVIU de Antofagasta el 11 de noviembre de 2022, aprobado por Resolución Exenta N°1774/2022.

- El terreno fue entregado materialmente el 23 de diciembre de 2022 y que las obras se iniciaron el 10 de febrero de 2023, según consta en el libro de obras y en el Certificado de Inicio de Obras N°02 emitido por el Servicio de Impuestos Internos el 15 de enero de 2025. Además, acompaña evidencia fotográfica protocolizada en notaría, imágenes satelitales y documentación técnica que acredita la ejecución de excavaciones de fundaciones en la fecha indicada.

- El reclamante señala que, conforme al artículo 1.4.17 de la OGUC, una obra se entiende iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos, por lo que el plazo de caducidad debe computarse desde el 10 de febrero de 2023, extendiendo la vigencia del permiso hasta el 10 de febrero de 2026.

- Invoca la aplicación del Decreto N°33, publicado en el Diario Oficial el 30 de septiembre de 2024, que incorporó un artículo transitorio a la OGUC estableciendo la prórroga excepcional de dieciocho meses para los permisos vigentes a esa fecha que no hubieran iniciado obras. En tal escenario, el permiso se mantendría vigente hasta el 31 de marzo de 2026.

- El reclamante también destaca que la DOM formalizó el cambio de propietario del permiso el 31 de enero de 2025, lo que evidencia que la propia autoridad consideraba vigente el permiso en esa fecha.

- Cita los artículos 12°, 118° bis y 120 de la LGUC, el artículo 1.4.17 de la OGUC, la Circular DDU 462 que suspendió plazos durante la emergencia sanitaria, y el Decreto N°33 que otorgó la prórroga excepcional.

- Asimismo, se refiere a dictamen N°3170/2020 de la Contraloría General de la República que establecen que la caducidad opera automáticamente al configurarse sus supuestos, pero que la apreciación sobre la concurrencia de dichos supuestos corresponde a la administración activa.

- Finalmente, el recurso solicita que se declare la ilegalidad de los oficios DOM impugnados, se restituya la vigencia del Permiso N°12.935/2021 y se reconozca que el plazo de caducidad debe computarse desde el inicio de obras acreditado el 10 de febrero de 2023, o bien, en subsidio, que se aplique la prórroga excepcional prevista en el Decreto N°33, extendiendo la vigencia del permiso hasta el 31 de marzo de 2026.

3.- En virtud del procedimiento que rige el reclamo interpuesto, este Servicio solicitó informe fundado al DOM mediante ordinario N°1470 de fecha 17 de diciembre de 2025, dentro de un plazo de 10 días hábiles desde la emisión de nuestro oficio. Conforme al artículo 118 Bis. de la LGUC.

4.- Que el DOM da respuesta a Ord. N°1470 ya señalado, por medio de Ordinario DOM 001/2026 de fecha 2 de enero de 2026, acompañando los siguientes documentos:

- DOM/ORD. N°514/2025 de fecha 3 de diciembre de 2025.

- Carta solicitud ingresada por el mandante de Inmobiliaria MM Spa de fecha 20.11.2025 con sus adjuntos: 4 fotocopias de hojas de libro.

- DOM/ORD N°484/2025 de fecha 13 de noviembre de 2025.

- Permiso de Edificación obra nueva N°12935/2021 emitido por la Ilustre Municipalidad de Antofagasta.

- Resolución que aprueba Modificación de Permiso de Edificación N°17879/2023.

- 9 fotografías impresas del Google Earth.

5.- El Memorándum N°01 de fecha 7 de enero de 2025 emitido por la Jefa del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de esta SEREMI, el cual señala:

- El memorándum analiza el marco normativo aplicable, destacando que la vigencia y caducidad de los permisos se rigen por la OGUC (artículo 1.4.17), que establece la caducidad automática a los tres años si no se inician las obras, entendiéndose como inicio la realización de trazados y excavaciones. Se menciona que la Circular DDU 462 suspendió plazos durante la emergencia sanitaria, por lo que el permiso se mantuvo vigente hasta el 30 de septiembre de 2024. Asimismo, se revisa la evidencia presentada por el reclamante, concluyendo que el inicio de obras alegado (10 de febrero de 2023) no está debidamente certificado, ya que las anotaciones en el libro de obras carecen de firma de los profesionales competentes.

- Que, al no acreditarse formalmente el inicio de obras antes del 30 de septiembre de 2024, corresponde aplicar el artículo transitorio incorporado por el Decreto N°33, que prorroga por 18 meses la vigencia de los permisos que estaban vigentes a esa fecha sin inicio de obras. En consecuencia, el permiso N°12.935/2021 se considera prorrogado hasta el 30 de marzo de 2026.

- Que, además, se advierte una inconsistencia en el actuar de la DOM, que formalizó el cambio de propietario en enero de 2025, lo que presupone vigencia del permiso, y posteriormente declaró su caducidad.

- Finalmente, el memorándum recomienda acoger parcialmente el recurso, invalidar las resoluciones DOM que declararon la caducidad y reconocer la prórroga excepcional prevista en el Decreto N°33, dejando constancia de que el permiso seguirá vigente hasta el 30 de marzo de 2026, fecha en la cual caducará automáticamente si no se acredita el inicio de obras conforme a la normativa.

6.- Sobre el particular, cabe hacer presente el artículo 120 LGUC, señala que la vigencia, caducidad y prórroga de los permisos se rigen por la OGUC; y que el artículo 1.4.17 OGUC prevé la caducidad automática a los 3 años, cuando no se inician las obras, o bien, han permanecido paralizadas el mismo lapso. Entendiéndose iniciada una obra una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto.

7.- Que, conforme a DDU 462, la suspensión del cómputo de plazos otorgado entre el 8 de febrero de 2020 y el 30 de septiembre de 2021 se reanudó a partir del 1 de octubre de 2021, fecha que marcó el término de la vigencia del Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe por COVID-19; por ende, el Permiso

N°12.935/2021 se mantuvo vigente hasta el 30 de septiembre de 2024, salvo acreditación fehaciente de inicio de obras anterior a esa fecha.

8.- Que la DOM y el DDUI coinciden en que la anotación del Libro de Obras del proyecto de fecha 10 de febrero de 2023 —referida a excavación de fundaciones— no cumple el estándar formal, pues carece de la firma del constructor responsable en las hojas acompañadas, exigencia derivada del art. 1.2.7 OGUC sobre consignación de hitos por profesionales competentes en el Libro de Obras (documento parte del expediente oficial, art. 1.1.2 OGUC). En tal condición, no queda fehacientemente acreditado el inicio de obras para efectos del art. 1.4.17 OGUC, sin perjuicio de que materialmente existan indicios (SII - imágenes) que no sustituyen la constatación formal requerida.

9.- Que la CGR ha sostenido en (Dictámenes N°58011N/2016; N°37927N/2013; N°E124.211/2021) que la apreciación acerca de si concurren los supuestos del art. 1.4.17 OGUC implica una ponderación de hechos que corresponde a la administración activa (DOM), sin perjuicio de que, configurados los supuestos, la caducidad opera de manera automática (Dictamen N°035166N/2010; N°051178N15/2015). Así también, respecto del concepto de inicio, la CGR ha reconocido que basta constatar trazados y excavaciones conforme a los planos, sin exigir la ejecución total de las excavaciones (Dictamen N°E58928/2020; E124211/2021 y E268358N22/2022).

10.- Que, no encontrándose acreditado formalmente el inicio de obras antes del 30 de septiembre de 2024, corresponde aplicar el artículo transitorio incorporado por el Decreto Supremo N.º 33 (V. y U.) de 2024, publicado en el Diario Oficial el 30 de septiembre de 2024, que prorroga por 18 meses la vigencia de los permisos que, estando vigentes a esa fecha, no hubiesen iniciado obras.

En la especie, el Permiso de Edificación N°12.935/2021 se encontraba vigente al 30 de septiembre de 2024, por cuanto el plazo original de tres años previsto en el artículo 1.4.17 de la OGUC comenzó a contarse desde el 1 de octubre de 2021, fecha en que se reanudó el cómputo tras la suspensión dispuesta por la Circular DDU N.º 462 durante la emergencia sanitaria, venciendo el plazo ordinario el 1 de octubre de 2024.

Sin embargo, conforme al tenor literal del artículo transitorio del Decreto N°33 (V. y U.), el cómputo de la prórroga se inicia en la fecha de publicación del decreto, esto es, el 30 de septiembre de 2024 y no desde el vencimiento original, pues su finalidad es evitar la caducidad automática que habría operado al día siguiente. Por tanto, la prórroga corre desde el 30 de septiembre de 2024 y vence el 30 de marzo de 2026, aplicando la regla de cómputo de plazos en meses prevista en el artículo 48 del Código Civil.

11.- Cabe señalar, que la DOM de Antofagasta, el 31 de enero de 2025, formalizó el cambio de propietario (art. 5.1.20 OGUC) del Permiso N°12.935/2021, acto que, en principio, presupone vigencia y posteriormente, por DOM/ORD. N°484/2025 y N°514/2025, declaró caducidad, generándose así inconsistencias administrativas que este acto busca corregir en virtud de la legalidad objetiva y el principio de juridicidad.

12.- Se tiene presente que el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura recomienda acoger parcialmente la reclamación, invalidar los oficios DOM en cuanto a la caducidad y declarar la prórroga hasta el 30 de

marzo de 2026, lo que armoniza la actuación sectorial con la OGUC, la DDU 462 y el Decreto N°33 (V. y U.) de 2024.

13.- De esta forma, y considerando el reclamo de fecha 12 de diciembre de 2025, antecedentes, normas y dictámenes citados, resulta procedente acceder parcialmente a la reclamación, conforme se pasará a exponer.

RESUELVO:

I.- ACÓGE PARCIALMENTE LA RECLAMACIÓN interpuesta por Inmobiliaria MM Spa, en contra del DOM/Ordinario N°484/2025 de fecha 13 de noviembre de 2025 y DOM/Ordinario N°514/2025 de fecha 3 de diciembre de 2025, emitidos por la Dirección de Obras Municipales de Antofagasta, en cuanto declararon la caducidad del Permiso de Edificación N°12.935/2021.

II.- INSTRÚYESE al Director de Obras Municipales de Antofagasta declarar que el Permiso de Edificación N°12.935/2021 se encuentra vigente por aplicación de la prórroga excepcional de 18 meses del artículo Transitorio del Decreto 33 (V. y U.) de 2024, esto es, hasta el 30 de marzo de 2026.

III. TÉNGASE PRESENTE que, el DOM de Antofagasta deberá informar su cumplimiento a esta SEREMI, con copia al reclamante en un plazo de 15 días hábiles a contar de la notificación de la presente resolución.

IV. TÉNGASE PRESENTE por Inmobiliaria MM Spa. que, de no acreditar fehacientemente el inicio de obras antes del 30 de marzo de 2026, se configurará la caducidad automática prevista en el art. 1.4.17 OGUC, sin necesidad de nuevo pronunciamiento.

V. NOTIFÍQUESE al reclamante y al Director de Obras de la I. Municipalidad de Antofagasta.

ANÓTESE, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE.



MARIETTA MÉNDEZ CARVAJAL
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL (S)
MINVU REGIÓN ANTOFAGASTA

Distribución:

1. Inmobiliaria MM Spa, pmujica@lathroplegal.cl; fcarcamo@lathroplegal.cl; y, jaravena@lathroplegal.cl.
2. Sr. Director de Obras I. Municipalidad de Antofagasta
3. Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura Seremi MINVU
4. Sección Jurídica SEREMI
5. Original; Archivo Oficina de Partes.