
ANÁLISIS

ORD. N° 0598 EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, QUE DA RESPUESTA A CARTA FECHADA DE 16 DE MAYO DE 2022, EN ATENCIÓN A PROYECTOS INMOBILIARIOS EMPLAZADOS EN LA COMUNA DE ESTACIÓN CENTRAL

I. Consideraciones

El presente análisis, atiende al pronunciamiento contenido en el Ord. 0598 de fecha 27 de diciembre de 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano que da respuesta a una carta presentada por William García Marchmar y Claudia Sarmiento, en representación de la Inmobiliaria España Ltda., quienes requerían de una respuesta, relativo a los proyectos inmobiliarios emplazados en la comuna de Estación Central cuyos permisos de edificación no fueron invalidados después de la Circular N°313 de 2016 de la DDU, no obstante la recepción definitiva de obras se niega por motivos de ilegalidad del permiso respectivo.

Desarrollo

De la lectura de dicho pronunciamiento, es dable mencionar los siguientes puntos:

1.- Evidentemente a juicio de la Dirección de Desarrollo Urbano, lo dispuesto en la Circular 313 de 2016 no constituye un cambio de criterio normativo, debido a que, el legislador ha facultado a este organismo para interpretar e impartir instrucciones en relación a la aplicación de la LGUC y la OGUC.

2.- Se destaca que el rol de las Direcciones de Obras Municipales consiste en velar por la aplicación de las disposiciones contenidas en la LGUC y su Ordenanza, en virtud de lo dispuesto en el artículo 24 de Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades y el artículo 9 LGUC. Por consiguiente, se elucida que, en virtud del artículo 53 inciso 1° Ley N°19.880 que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, los DOM están facultados para invalidar total o parcialmente los actos administrativos emanados desde este órgano, en orden de subsanar una vulneración al marco normativo vigente, naturalmente, dentro de los 2 años contados desde la notificación o publicación del acto.

3.- Ahora bien, se desprende de dicho pronunciamiento que, el otorgamiento de un permiso de construcción contiene una presunción de legalidad, imperio y exigibilidad, en el cual se colige que el permiso otorgado se entiende emitido conforme al ordenamiento jurídico.

4.- **Lo importante de este pronunciamiento es que, resulta improcedente desde un punto de vista jurídico, la negativa por parte del DOM de otorgar el permiso de recepción definitiva de las obras, en atención a un vicio de legalidad. En consecuencia, no se ajustaría a derecho, en dicha instancia (solicitud de recepción final) efectuar exigencias que no se ajustaran al permiso de edificación-bajo el supuesto de que éste se mantenga vigente y no hubiere sido invalidado-, sin perjuicio de los requisitos y exigencias que otras leyes efectúen.**

Conclusiones

En relación a las implicancias del contenido de este acto administrativo en cuestión, es plausible concluir los siguientes puntos que deben ser tomados en consideración:

- a) Cabe precisar que dicho acto administrativo, ostenta el carácter de ordinario, cuyos alcances distan de los ostentados por una circular y los efectos que, en virtud del artículo 4 del DFL N°458 de 1975, LGUC le entrega a una Circular que contiene un instructivo, ya que debemos recordar lo dispuesto en la norma en comento que, esa Dirección puede emitir instrucciones mediante circulares para la aplicación de la LGUC y su Ordenanza. No obstante, este pronunciamiento y los alcances dispuestos en él, evidencian el mérito suficiente para configurarse, posteriormente, como un instructivo, a través de una Circular por parte de la DDU, aunque, se colige que, en efecto, el redactor de este ordinario guardó gran cuidado en los alcances de las disposiciones de este acto administrativo.
- b) Sin embargo, este ordinario serviría como un instrumento para ser presentado frente a la Dirección de Obras del Municipio respectivo, en el entendido que entrega una herramienta para solicitar la recepción final de las obras, siempre y cuando el permiso se encuentre vigente y no haya sido invalidado, así como, un instrumento para ser incorporado en una reclamación frente a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo competente en el marco de una decisión emitida por la Dirección de Obras Municipales que atente contra la normativa vigente.
- c) Finalmente, una vez agotadas las instancias administrativas, si así lo dispusiera el interesado, este pronunciamiento sustentaría los argumentos contenidos en un libelo que buscara remediar el acto administrativo arbitrario en el contexto de una contienda judicial.