



## Base de Dictámenes

MUN, permisos de edificación, anteproyectos en dos o más predios, autorización previa de fusión y subdivisión predial, otorgamiento permiso, improcedencia aprobación conjunta, cobro de derechos

<b>NÚMERO DICTAMEN</b> E530956N24	<b>FECHA DOCUMENTO</b> 23-08-2024
<b>NUEVO:</b> SI	<b>REACTIVADO:</b> NO
<b>RECONSIDERADO:</b> NO	<b>RECONSIDERADO PARCIAL:</b> NO
<b>ACLARADO:</b> NO	<b>ALTERADO:</b> NO
<b>APLICADO:</b> NO	<b>CONFIRMADO:</b> NO
<b>COMPLEMENTADO:</b> NO	<b>CARÁCTER:</b> NNN
<b>ORIGEN:</b> DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN	
<b>CRITERIO:</b> GENERA JURISPRUDENCIA	

### DICTAMENES RELACIONADOS

Aplica dictámenes 17670/2016, 16520/2018, E35692/2020, 24795/2018, E82934/2021, E404149/2023, 25690/2019

Acción	Dictamen	Año
Aplica	<a href="#">017670N</a>	2016
Aplica	<a href="#">016520N</a>	2018
Aplica	<a href="#">E35692N</a>	2020
Aplica	<a href="#">024795N</a>	2018
Aplica	<a href="#">E82934N</a>	2021
Aplica	<a href="#">E404149</a>	2023
Aplica	<a href="#">025690N</a>	2019

## FUENTES LEGALES

---

DL 3063/79 art/40 DL 3063/79 art/41 num/1 DL 3063/79 art/48 DFL 458/75 vivie art/116 inc/6 DFL 458/75 vivie art/126 inc/1 DTO 47/92 vivie art/1/4/10 inc/fin DTO 47/92 vivie art/2/2/9 inc/3 DTO 47/92 vivie art/2/2/4 num/3 DTO 47/92 vivie art/3/1/3 inc/1 DTO 47/92 vivie art/3/1/3 inc/2

## MATERIA

---

De acuerdo con el artículo 3.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, respecto de anteproyectos que contemplen fusión y división predial, el permiso de edificación respectivo solo podrá otorgarse una vez perfeccionadas dichas actuaciones y no podrán aprobarse conjuntamente con aquel. El cobro de intereses y reajustes realizados por la Dirección de Obras Municipales de Las Condes se ajustó a derecho.

## DOCUMENTO COMPLETO

---

N° E530956 Fecha: 23-VIII-2024

### I. Antecedentes.

La II Contraloría Regional Metropolitana de Santiago ha remitido las presentaciones por las que el señor Andrés Bluhm Brandt, en representación de Inmobiliaria Mirador Oriente S.A., impugna el oficio N° 109, de 2022, de la Dirección de Obras Municipales de Las Condes (DOM), que informó desfavorablemente la solicitud de devolución de los intereses y reajustes pagados por el retraso en el entero de los derechos por la subdivisión predial que indica, ya que, según el interesado, de acuerdo con los artículos 3.1.3. y 1.4.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) -aprobada por el decreto N°47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo-, dicha autorización debió tramitarse y resolverse conjuntamente con el permiso de edificación (PE) de la obra nueva que se construiría en el terreno respectivo y que, en definitiva, se concedió con posterioridad.

Conforme a ello, continúa el peticionario, hasta la fecha del otorgamiento del PE no se habrían originado los derechos municipales que dieron lugar al pago reclamado o, de existir, no hubo demora imputable sobre el mismo.

Requeridas sobre la materia, informaron la Municipalidad de Las Condes, la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo y la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de esa misma Cartera de Estado (SEREMI).

### II. Fundamentos jurídicos.

El artículo 40 del decreto ley N° 3.063, de 1979, sobre Rentas Municipales, prevé que los derechos municipales son "las prestaciones que están obligadas a pagar a las municipalidades, las personas naturales o jurídicas de derecho público o de

derecho privado, que obtengan de la administración local una concesión o permiso o que reciban un servicio de las mismas, salvo exención contemplada en un texto legal expreso”. Luego, el número 1 de su artículo 41, faculta a los municipios para su cobro, entre otros servicios, concesiones o permisos, por los que se prestan u otorgan a través de la unidad a cargo de obras municipales, relativos a urbanización y construcción.

Enseguida, su artículo 48 dispone que el que se constituyere en mora de pagar, en lo pertinente, derechos municipales, quedará obligado, además, al pago de los reajustes e intereses en la forma y condiciones fijadas en la preceptiva que anota.

Por su parte, el inciso sexto del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) -aprobada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo-, establece que el “Director de Obras Municipales concederá el permiso o la autorización requerida si, de acuerdo con los antecedentes acompañados, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas, previo pago de los derechos que procedan, sin perjuicio de las facilidades de pago contempladas en el artículo 128”.

En ese contexto, el inciso primero de su artículo 126 apunta que, entre otros, el permiso de subdivisión se otorgará previo pago de los derechos municipales fijados por su artículo 130, listado que por mandato del artículo 3.1.3. de la OGUC contempla asimismo aquellos que correspondan por concepto de fusión.

A su vez, el inciso final del artículo 1.4.10. de la OGUC indica que “En el caso de proyectos que requieran dos o más de las aprobaciones o permisos que contempla esta Ordenanza, éstos se aprobarán en un solo expediente y en una misma oportunidad, dentro de los plazos máximos antes consignados”.

Luego, el inciso tercero de su artículo 2.2.9. prevé que los originales de los planos, entre otros, de subdivisión y los que correspondan a los demás casos contemplados en el artículo 2.2.4. de esa ordenanza -cuyo número 3 anota la subdivisión afecta a declaratoria de utilidad pública por el instrumento de planificación territorial y que no contemple aperturas de nuevas vías públicas por iniciativa del propietario-, deberán, en lo que interesa, archivarse en la Dirección de Obras Municipales y una copia oficial de los mismos en el Conservador de Bienes Raíces (CBR) respectivo.

A su turno, el inciso primero del artículo 3.1.3. prevé que “Para la fusión de dos o más terrenos se presentará una solicitud en que el propietario declare, bajo su exclusiva responsabilidad, ser titular del dominio de los lotes que desea fusionar y un plano firmado por éste y por el arquitecto proyectista, en donde se grafique la situación anterior y la propuesta” con las indicaciones que anota, añadiendo que “Revisados dichos antecedentes, el Director de Obras Municipales aprobará sin más trámite la fusión, autorizando su archivo en el Conservador de Bienes Raíces respectivo”.

Dispone luego, en su inciso segundo, que “Para la aprobación de anteproyectos que involucren dos o más predios, no se requerirá efectuar las fusiones, subdivisiones o rectificaciones de deslindes que se contemplen. En la resolución aprobatoria del anteproyecto se consignará la obligación de solicitar dichas

aprobación del anteproyecto se consignara 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”.

De la reseñada normativa cabe señalar que para que sea procedente el cobro de derechos municipales, es requisito la existencia de una contraprestación por parte del municipio, por lo que, si éste entrega un permiso, concesión o servicio, nace un crédito a su favor que debe ser satisfecho por la persona natural o jurídica que se beneficie al efecto (aplica dictámenes N°s. 17.670, de 2016, y 16.520, de 2018, de esta Contraloría General).

También, que las municipalidades se encuentran en el imperativo de recaudar el monto de los permisos, concesiones y servicios que correspondan, con los reajustes e intereses que surjan por el tiempo durante el cual una persona se encuentra sin pagar oportunamente dichos estipendios, sin perjuicio de las acciones o excepciones que en la esfera jurisdiccional se puedan hacer valer (aplica dictamen E35692, de 2020, de este Ente de Control).

Asimismo, que de acuerdo con el tenor del citado artículo 3.1.3. de la OGUC, la Dirección de Obras Municipales no puede conceder un PE para una obra que pretende desarrollarse sobre dos o más terrenos, si es que no se han requerido con antelación a la solicitud del permiso o conjuntamente con este, las fusiones, subdivisiones o rectificaciones de deslindes de los respectivos bienes raíces, siendo requisito para otorgar aquel que tales actuaciones se hayan perfeccionado (aplica criterio contenido en los dictámenes N° 24.795, de 2018, y E82934, de 2021, de esta Contraloría General).

En relación con ello, cabe recordar que la fusión se perfecciona con el archivo del plano en el competente CBR (aplica los dictámenes E82934, de 2021, y E404149, de 2023, de este origen).

### III. Análisis y conclusión.

Por la resolución N° 49, de 2015, la DOM aprobó el anteproyecto en cuestión -que contemplaba su ejecución en los predios ubicados en calle Vital Apoquindo N°s. 1380 y 1520-, consignando en su resuelvo 3 que “la aprobación del futuro permiso de edificación queda condicionado a la tramitación previa, conjunta o simultánea de las siguientes autorizaciones”, anotando al efecto, entre otras, fusión y subdivisión predial.

Posteriormente, aparece que se ingresaron a esa oficina municipal las solicitudes de fusión y subdivisión predial con afectación de utilidad pública -14 de julio de 2016-, según se desprende de la pertinente acta de observaciones, y de permiso de edificación -31 de agosto de 2016-, requiriéndose su tramitación conjunta.

Enseguida, que el requerimiento de PE fue rechazado por el oficio N° 97, de 24 de enero de 2017, por no haberse resuelto las objeciones realizadas en el Acta de Observaciones N° SE-140/2016.

Frente a ello, el interesado ejerció las impugnaciones que describe ante la misma DOM y ante la SEREMI. Luego, encontrándose esta última pendiente, la municipalidad emitió el giro por “ingresos de urbanización” -correspondiente a los

derechos de fusión y subdivisión predial con afectación de utilidad pública-, con fecha 15 de marzo de 2017, pagados con intereses y reajustes el 25 de agosto de 2017, conceptos cuya devolución se requiere.

En tanto, atendido que a través de su resolución exenta N° 1.812, de 14 de junio de 2017, la SEREMI acogió aquella reclamación, se reingresó el expediente del PE y con fecha 29 de marzo de 2018 se emitió la orden de ingreso relacionada, concediéndose este en esa misma data.

Sobre la materia, conforme al citado inciso segundo del artículo 3.1.3. de la OGUC -tratándose de anteproyectos en dos o más predios-, si bien autorizaciones como las de la especie, de fusión y subdivisión predial, tienen que solicitarse en forma previa o conjunta con la de PE -como lo exige la aludida resolución N° 49-, dichas tramitaciones deben encontrarse perfeccionadas para el otorgamiento de este último, esto es, archivadas en el CBR.

Por tanto, para efectos de lo regulado en el citado artículo 3.1.3., se entiende que una división y/o fusión de un predio pueden requerirse conjuntamente con el PE. Sin embargo, no pueden aprobarse los primeros junto al segundo en una misma instancia.

De este modo, es dable concluir que se ajustó a derecho que la fusión y subdivisión predial en cuestión se hayan resuelto en forma previa a la del PE, de manera que el cobro de derechos efectuado a esa data se encuentra correctamente girado.

En ese sentido, se debe precisar que las autorizaciones que consigna el enunciado inciso segundo del artículo 3.1.3. de la OGUC, no son de aquellas que el inciso final de su artículo 1.4.10. prescribe que se aprueben en un solo expediente y en una misma oportunidad, debiendo al efecto tenerse presente que tales peticiones corresponden a actuaciones diferentes, con diversas exigencias y finalidades, en términos de que cada una debe ser objeto de un pronunciamiento particular (aplica criterio del dictamen N° 25.690, de 2019, de esta Contraloría General).

En efecto, como informa la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, lo dispuesto en el citado artículo 1.4.10. persigue un objetivo procedimental, que permite tramitar conjuntamente solicitudes de permisos y aprobaciones indispensables para la ejecución del proyecto -como permisos de demolición o instalación de faenas-, pero resulta incompatible con aquellas en que se modifica la superficie y deslindes de los predios involucrados.

Por lo expuesto, en la situación analizada, la aprobación de la fusión y subdivisión permite determinar el predio o lote en que se desarrollará el proyecto de que se trate, por lo que es necesario que estén ya perfeccionadas al momento del otorgamiento del PE.

Así, la oportunidad del giro de los derechos que se reclaman se encuentra correctamente determinada y su no pago originó los intereses y reajustes que autoriza a cobrar el artículo 48 del citado decreto ley N°3.063, los que, en la especie, fueron pagados por el recurrente en la ocasión que indica.

Al respecto, no se observan antecedentes que permitan atribuir una causa imputable a la autoridad en el retardo con que los derechos cuestionados fueron ingresados a las arcas municipales ya que, como se indicó, la fijación de tales estipendios se ajustó a la normativa descrita en el presente pronunciamiento.

En ese contexto, no hay objeciones que efectuar respecto de la resolución N° 109, de 2022, de la DOM de la Municipalidad de Las Condes, que rechazó la solicitud de devolución de esos montos.

Saluda atentamente a Ud.,

Dorothy Pérez Gutiérrez

Contralora General de la República (S)

---

POR EL CUIDADO Y BUEN USO  
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS