|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| TEXTO VIGENTE | **TEXTO PROPUESTO** | **CONTRIBUCIONES RECIBIDAS EN EL MARCO DE LA CONSULTA CIUDADANA (DESDE AL** | **RESPUESTA A LAS CONTRIBUCIONES RECIBIDAS** | **TEXTO DEFINITIVO**  **(cambios en amarillo respecto del texto sometido a consulta)** |
|  | **Observaciones y contribuciones**  **Generales** | Tomas Riedel Grez Coordinador Vivienda y Urbanismo Cámara Chilena de la Construcción  El 14 de agosto pasado se abrió el período de consulta pública respecto de una propuesta de modificación de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en lo relativo a la caducidad de los permisos de edificación. Si bien el contenido de la propuesta es nuevo, ésta remite al borrador que se sometió a consulta pública cerrada el año 2015 y respecto del cual tanto la Cámara Chilena de la Construcción como otros organismos hicieron llegar sus observaciones, manifestando en general una amplia oposición. Si bien el Ejecutivo señala haber recogido parte de lo comentado en su minuto, la actual redacción supone la introducción de nuevos elementos, muchos de los cuales generan nuevas problemáticas en su aplicación para la industria o remiten, en otros términos, a los aspectos ya observados en 2015.  De acuerdo a lo indicado en la minuta explicativa que acompaña la propuesta, el objetivo de ésta persigue los siguientes objetivos: a) Fortalecer la eficacia de los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT), en el sentido que, sin perjuicio de los derechos que emanan de los permisos, no se afecte la pronta concreción de la propuesta de ciudad del instrumento y se favorezca la materialización de las modificaciones que experimentan los proyectos, entendiendo que el cambio persigue mejorar la situación preexistente. b) Perfeccionar la regulación actual de modo que, sin afectar las inversiones asociadas y la certeza jurídica, se eviten prácticas especulativas. c) Descomprimir la carga que representa la normativa actual sobre las Direcciones de Obras Municipales, asociada a la inspección y fiscalización de la vigencia o caducidad de los permisos. Sin perjuicio de la coincidencia existente respecto de los objetivos antes indicados que impulsan esta modificación, del análisis detallado de la propuesta de redacción planteada, estimamos que ésta vulnera abiertamente los objetivos que el propio Ministerio se ha planteado alcanzar.  De tal forma en opinión de este gremio esta propuesta debiera ser revisada de forma integral previo a su publicación, buscando aunar los objetivos con las medidas reglamentarias planteadas. Se adjunta documento con observaciones de la Cámara Chilena de la Construcción a la propuesta de modificación de la OGUC sometida a consulta pública.  En términos generales, estamos de acuerdo con los objetivos indicados en la minuta explicativa de la propuesta de decreto supremo que modifica los artículos 1.4.17.y 5.1.18 de la OGUC, especialmente en lo referente a (i) fortalecer la eficacia de los Instrumentos de Planificación Territorial (los “IPT”) en términos de promover que los permisos de edificación otorgados no signifiquen una barrera indefinida a la concreción de normas urbanísticas impulsadas por modificaciones o actualizaciones de los IPT y (ii) evitar prácticas especulativas asociadas a la vigencia de permisos de edificación.  En este entendido, concordamos con el MINVU en que la actual redacción de los artículos mencionados requiere ser modificada para efectos de facilitar el cumplimiento de los objetivos antes indicados. Sin embargo, estimamos que la modificación propuesta puede generar una serie de problemas a la actividad inmobiliaria que sería conveniente evitar.  En relación al nuevo artículo 1.4.17 propuesto, tenemos comentarios y consideraciones de índole general y otras de carácter particular.  Las consideraciones generales tienen que ver conceptualmente con la compatibilidad de la norma que se propone y la realidad de la actividad inmobiliaria. En este sentido, a continuación realizamos comentarios que consideramos mantienen el espíritu que motiva la presente propuesta de modificación a la OGUC, sin embargo apuntan a corregir aspectos que perjudicarían el desarrollo de la actividad inmobiliaria.   * 1. **Comentarios Generales**  1. **Autorizaciones Adicionales para Inicio de Obras**   El Permiso de Edificación no es la única autorización que se requiere para dar inicio a las obras. Dependiendo de las características de cada proyecto, existe la posibilidad que se exijan autorizaciones adicionales para tal efecto, tales como actualmente ocurre con la aprobación de una Declaración o un Estudio de Impacto Ambiental y en el futuro otras que pudieran implementarse.  Por lo tanto, si bien el plazo de 3 años para dar inicio a las obras parece adecuado, se considera que dicho plazo debe comenzar a contarse a partir de la fecha de obtención de la última autorización administrativa requerida para dar inicio a las obras.  En caso de no considerarse esta eventualidad, se estaría perjudicando al propietario de un proyecto, pues el plazo de vigencia del Permiso de Edificación podría consumirse en forma importante a raíz de demora en la obtención de otras autorizaciones requeridas para iniciar la obra y no por razones atribuibles al interesado.   1. **Medición por Avance de Obra**   La fórmula propuesta requiere la demostración de al menos un avance de 30% de ejecución de obra cada 3 años. Sin embargo, no se encuentra determinada la forma en que debe realizarse la medición del avance. Por ejemplo, tener el 30% de los muros construidos no necesariamente es lo mismo que tener todos los muros construidos al 30%.La carencia de una definición o fórmula de medición es susceptible de producir una amplia variedad de criterios e interpretaciones, lo que hace que la norma que se propone resulte ineficaz e incierta.  Consideramos que no es conveniente introducir el concepto de medición por avance de obra para determinar la caducidad de un Permiso debido a la dificultad que tiene definir criterios para determinar avances de obra.   1. **Permisos Asociados a Obras Extendidas en el Tiempo o Proyectos por Etapa**   La medición por avance indicada en el punto anterior perjudica especialmente a los proyectos que consideren su desarrollo durante períodos extendidos de tiempo, como es el caso de los proyectos que tienen un solo permiso de edificación, pero que consideran su desarrollo en etapas. Por ejemplo, un permiso de edificación que contemple la construcción de 1.200 casas, no necesariamente se ejecuta en tercios de 400 casas cada tres años.  El desarrollo y ejecución de las obras asociadas a este tipo de permisos de edificación está sujeta -entre otras- a condiciones de desarrollo, construcción y económicas, cuyos ciclos de resolución pueden superar los 3 años. Por ejemplo, el plazo de resolución de una crisis económica fácilmente puede superar los 5 años, situación que necesariamente influye sobre la decisión de iniciar o postergar el inicio de una determinada etapa de un proyecto.  La nueva normativa que se propone genera un desincentivo a proyectos de escala media a mayor por el riesgo involucrado y falta de certezas para generar inversión, lo que impactará negativamente en el crecimiento y empleabilidad. Adicionalmente, se incrementaría el riesgo asociado a los desarrollos de proyectos en etapas, pues no solo la variabilidad de los ciclos económicos afectaría el desarrollo de un proyecto, sino que también la posibilidad de que el Permiso de Edificación caduque aumentaría ostensiblemente.   1. **Posibilidad de Revalidar el Permiso de Edificación**   La caducidad de los permisos de edificación de proyectos que ya hubiesen iniciado obra es susceptible de generar un efecto no deseado, consistente en que un proyecto quede a medio construir, sin que sea posible luego su recepción definitiva.  Para evitar la situación anterior, parece razonable que los proyectos puedan optar a la alternativa de solicitar la extensión de la vigencia de los permisos de edificación, previo pago de los derechos correspondientes. Asimismo, y para efectos de solicitar la referida extensión, parece razonable distinguir entre aquellos casos en los cuales ha habido modificaciones al IPT posteriores al otorgamiento del permiso de edificación cuya extensión se quiere solicitar, de aquellos casos en los cuales no ha habido modificaciones al IPT. En este último caso, debiera permitirse la renovación automática del permiso de edificación, previo pago de los derechos correspondientes. En el primer caso, debiera permitirse también la renovación del permiso de edificación, pero debiendo la autoridad respectiva revisar el permiso en forma limitada a aquellas partes que se hayan visto afectadas por el cambio del IPT.   1. **Reducción de Plazo de Vigencia a Partir de Cambios Normativos y Derechos Adquiridos**   Estimamos que no toda modificación al IPT o a normas de rango legal o reglamentario que alteren alguna de las normas urbanísticas debe necesariamente acarrear la reducción o aceleración del plazo de caducidad del permiso de edificación. Esto debido a que constantemente se tramitan cambios reglamentarios a través de modificaciones a la OGUC y publicación de Circulares DDU, las cuales no debiesen incidir en plazo de vigencia de un Permiso de Edificación.  Creemos conveniente que la reducción del plazo de vigencia de un Permiso a un año para iniciar obra opere solo en los casos en que se haga efectiva una modificación de rango legal que afecte a dicho Permiso.  Por otra parte, la reducción de plazo de vigencia de permisos a 1 año para iniciar las obras, en caso de modificaciones a las normas urbanísticas que entren en vigencia en forma posterior a la aprobación del permiso de edificación, afecta los derechos adquiridos del titular del permiso de edificación. Con la finalidad de evitar interpretaciones susceptibles de afectar derechos adquiridos de permisos de edificación ya otorgados, la norma en cuestión debe especificar que será aplicable sólo respecto de permisos de edificación que se emitan con posterioridad a la entrada en vigencia del nuevo articulado. Además, debiera especificarse que la reducción del plazo de vigencia se haría efectiva sólo respecto de los permisos de edificación que se vean afectados por la modificación.  **CONCLUSIONES**  Valoramos el esfuerzo realizado, el cual busca como se dijo, perfeccionar la regulación actual referida a la vigencia y caducidad de los permisos de modo que se eviten prácticas especulativas.  Sin embargo, tras un extenso análisis nos parece que no es posible regular de buena forma la caducidad de permisos de edificación de obras ya iniciadas, sea a través de un sistema de medición de avance de obra, o bien, proponiendo un plazo máximo para que se solicite la recepción definitiva de las obras, so pena de caducidad. Regular la caducidad de permisos de edificación de obras iniciadas implica generar una serie de dificultades que conllevan a que la norma en cuestión genere más perjuicios que beneficios para la sociedad en general. Luego, nos parece que una normativa en este sentido, debiera centrarse en regular de mejor manera la caducidad de los permisos de edificación de obras no iniciadas.  Karlfranz Koehler Duncker, abogado, Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios A.G.  En términos generales, estamos de acuerdo con los objetivos indicados en la minuta explicativa de la propuesta de decreto supremo que modifica los artículos 1.4.17.y 5.1.18 de la OGUC, especialmente en lo referente a (i) fortalecer la eficacia de los Instrumentos de Planificación Territorial (los “IPT”) en términos de promover que los permisos de edificación otorgados no signifiquen una barrera indefinida a la concreción de normas urbanísticas impulsadas por modificaciones o actualizaciones de los IPT y (ii) evitar prácticas especulativas asociadas a la vigencia de permisos de edificación.  En este entendido, concordamos con el MINVU en que la actual redacción de los artículos mencionados requiere ser modificada para efectos de facilitar el cumplimiento de los objetivos antes indicados. Sin embargo, estimamos que la modificación propuesta puede generar una serie de problemas a la actividad inmobiliaria que sería conveniente evitar.  **Comentarios Generales**   1. **Autorizaciones Adicionales para Inicio de Obras**   El Permiso de Edificación no es la única autorización que se requiere para dar inicio a las obras. Dependiendo de las características de cada proyecto, existe la posibilidad que se exijan autorizaciones adicionales para tal efecto, tales como actualmente ocurre con la aprobación de una Declaración o un Estudio de Impacto Ambiental y en el futuro otras que pudieran implementarse.  Por lo tanto, si bien el plazo de 3 años para dar inicio a las obras parece adecuado, se considera que dicho plazo debe comenzar a contarse a partir de la fecha de obtención de la última autorización administrativa requerida para dar inicio a las obras.  En caso de no considerarse esta eventualidad, se estaría perjudicando al propietario de un proyecto, pues el plazo de vigencia del Permiso de Edificación podría consumirse en forma importante a raíz de demora en la obtención de otras autorizaciones requeridas para iniciar la obra y no por razones atribuibles al interesado.   1. **Medición por Avance de Obra**   La fórmula propuesta requiere la demostración de al menos un avance de 30% de ejecución de obra cada 3 años. Sin embargo, no se encuentra determinada la forma en que debe realizarse la medición del avance. Por ejemplo, tener el 30% de los muros construidos no necesariamente es lo mismo que tener todos los muros construidos al 30%.La carencia de una definición o fórmula de medición es susceptible de producir una amplia variedad de criterios e interpretaciones, lo que hace que la norma que se propone resulte ineficaz e incierta.  Consideramos que no es conveniente introducir el concepto de medición por avance de obra para determinar la caducidad de un Permiso debido a la dificultad que tiene definir criterios para determinar avances de obra.   1. **Permisos Asociados a Obras Extendidas en el Tiempo o Proyectos por Etapa**   La medición por avance indicada en el punto anterior perjudica especialmente a los proyectos que consideren su desarrollo durante períodos extendidos de tiempo, como es el caso de los proyectos que tienen un solo permiso de edificación, pero que consideran su desarrollo en etapas. Por ejemplo, un permiso de edificación que contemple la construcción de 1.200 casas, no necesariamente se ejecuta en tercios de 400 casas cada tres años.  El desarrollo y ejecución de las obras asociadas a este tipo de permisos de edificación está sujeta -entre otras- a condiciones de desarrollo, construcción y económicas, cuyos ciclos de resolución pueden superar los 3 años. Por ejemplo, el plazo de resolución de una crisis económica fácilmente puede superar los 5 años, situación que necesariamente influye sobre la decisión de iniciar o postergar el inicio de una determinada etapa de un proyecto.  La nueva normativa que se propone genera un desincentivo a proyectos de escala media a mayor por el riesgo involucrado y falta de certezas para generar inversión, lo que impactará negativamente en el crecimiento y empleabilidad. Adicionalmente, se incrementaría el riesgo asociado a los desarrollos de proyectos en etapas, pues no solo la variabilidad de los ciclos económicos afectaría el desarrollo de un proyecto, sino que también la posibilidad de que el Permiso de Edificación caduque aumentaría ostensiblemente.   1. **Posibilidad de Revalidar el Permiso de Edificación**   La caducidad de los permisos de edificación de proyectos que ya hubiesen iniciado obra es susceptible de generar un efecto no deseado, consistente en que un proyecto quede a medio construir, sin que sea posible luego su recepción definitiva.  Para evitar la situación anterior, parece razonable que los proyectos puedan optar a la alternativa de solicitar la extensión de la vigencia de los permisos de edificación, previo pago de los derechos correspondientes. Asimismo, y para efectos de solicitar la referida extensión, parece razonable distinguir entre aquellos casos en los cuales ha habido modificaciones al IPT posteriores al otorgamiento del permiso de edificación cuya extensión se quiere solicitar, de aquellos casos en los cuales no ha habido modificaciones al IPT. En este último caso, debiera permitirse la renovación automática del permiso de edificación, previo pago de los derechos correspondientes. En el primer caso, debiera permitirse también la renovación del permiso de edificación, pero debiendo la autoridad respectiva revisar el permiso en forma limitada a aquellas partes que se hayan visto afectadas por el cambio del IPT.   1. **Reducción de Plazo de Vigencia a Partir de Cambios Normativos y Derechos Adquiridos**   Estimamos que no toda modificación al IPT o a normas de rango legal o reglamentario que alteren alguna de las normas urbanísticas debe necesariamente acarrear la reducción o aceleración del plazo de caducidad del permiso de edificación. Esto debido a que constantemente se tramitan cambios reglamentarios a través de modificaciones a la OGUC y publicación de Circulares DDU, las cuales no debiesen incidir en plazo de vigencia de un Permiso de Edificación.  Creemos conveniente que la reducción del plazo de vigencia de un Permiso a un año para iniciar obra opere solo en los casos en que se haga efectiva una modificación de rango legal que afecte a dicho Permiso.  Por otra parte, la reducción de plazo de vigencia de permisos a 1 año para iniciar las obras, en caso de modificaciones a las normas urbanísticas que entren en vigencia en forma posterior a la aprobación del permiso de edificación ,afecta los derechos adquiridos del titular del permiso de edificación. Con la finalidad de evitar interpretaciones susceptibles de afectar derechos adquiridos de permisos de edificación ya otorgados, la norma en cuestión debe especificar que será aplicable sólo respecto de permisos de edificación que se emitan con posterioridad a la entrada en vigencia del nuevo articulado. Además, debiera especificarse que la reducción del plazo de vigencia se haría efectiva sólo respecto de los permisos de edificación que se vean afectados por la modificación.  **Conclusiones**  Valoramos el esfuerzo realizado, el cual busca como se dijo, perfeccionar la regulación actual referida a la vigencia y caducidad de los permisos de modo que se eviten prácticas especulativas.  Sin embargo, tras un extenso análisis nos parece que no es posible regular de buena forma la caducidad de permisos de edificación de obras ya iniciadas, sea a través de un sistema de medición de avance de obra, o bien, proponiendo un plazo máximo para que se solicite la recepción definitiva de las obras, so pena de caducidad. Regular la caducidad de permisos de edificación de obras iniciadas implica generar una serie de dificultades que conllevan a que la norma en cuestión genere más perjuicios que beneficios para la sociedad en general. Luego, nos parece que una normativa en este sentido, debiera centrarse en regular de mejor manera la caducidad de los permisos de edificación de obras no iniciadas. En este sentido, nos ponemos a disposición de la autoridad para colaborar con ustedes en la redacción de una normativa que permita alcanzar los objetivos propuestos, pero sin que se generen los problemas y dificultades que generaría la actual normativa en consulta. | Se acogen parcialmente algunas contribuciones Tales como:   * Excluir aquellos tiempos referidos a alguna autorización administrativa requerida para ejecutar faenas, distintas de aquellas que son requisito para la obtención del permiso. * Eliminar la reducción de plazo para inicio de obras si hay un cambio normativo.   Respecto de la medición de avance de obra, se debe mencionar que ésta permite asegurar que efectivamente la obra no ha permanecido paralizada en un periodo de tres años, lo que es posible acreditar mediante un avance significativo, y para objetivar dicho concepto, se ha definido que sea a lo menos de un 30% cada tres años.  Respecto de la “revalidación de permiso”, cabe señalar que dicho concepto no tiene sustento legal pues no se encuentra contenido en el art. 120 de la LGUC. |  |
| **Artículo 1.4.17.** El permiso caducará automáticamente a los tres años de concedido si no se hubieren iniciado las obras correspondientes o si éstas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso.  Una obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto. | **Artículo 1.4.17.** El permiso caducará automáticamente en el plazo de tres años contado desde el acto administrativo que lo apruebe, si no se hubieren iniciado las obras correspondientes.  Sólo para los efectos de contabilización de este plazo, se entenderá iniciada una obra de edificación una vez realizados los trazados y comenzadas las fundaciones contempladas en los planos del proyecto, mientras que una obra de urbanización se entenderá iniciada una vez comenzadas las excavaciones contempladas en el proyecto.  Si con posterioridad al otorgamiento del permiso, entran en vigencia modificaciones a los instrumentos de planificación territorial o a normas de rango legal o reglamentario que alteren alguna de las normas urbanísticas bajo las cuales se aprobó el permiso, el plazo para iniciar las obras se reducirá a un año, contado desde la entrada en vigencia de tal modificación, si el remanente fuere superior a dicho plazo.  El permiso se mantendrá vigente en tanto las obras presenten un estado de avance físico superior a un 30% cada tres años. El primer periodo se contabilizará desde el inicio de la obra, y los siguientes periodos de tres años cada uno, se contabilizarán desde el último avance reportado. Los estados de avance deberán ser informados a la Dirección de Obras Municipales antes de finalizar cada periodo de tres años.  Tanto el inicio de las obras, como el avance físico de las mismas, deberá informarse o comunicarse a la Dirección de Obras Municipales mediante declaración jurada efectuada ante notario por el propietario o su representante legal y por los profesionales que suscribieron la solicitud de permiso.  Si las comunicaciones a la Dirección de Obras Municipales respectiva, dispuestas en este artículo, no se efectúan conforme a lo señalado en su inciso anterior y dentro de los plazos correspondientes, el permiso caducará automáticamente.  Con todo, el Director de Obras Municipales deberá declarar caducado el permiso mediante resolución, la que será puesta en conocimiento de los interesados, quienes dispondrán de un plazo máximo de quince días para formular alegaciones. Vencido ese plazo, el Director de Obras Municipales se pronunciará sobre ellas en la resolución final. | PIA VERONICA RETAMAL CALIXTO FUNDACION ARQUITECTURA ANONIMA (PERSONALIDAD JUD EN PROCESO):  “No se puede dar caducidad a las solicitudes de normalización que rigen los terrenos o loteos no regularizados actualmente.  Se entiende que aquellos que no han regularizado es porque no han sido ni vendidos o no formalmente heredados por lo cual tienen vicios estos y en caso de muchos terrenos urbanos es el único patrimonio de mujeres jubiladas.  Para las inmobiliarias, corredores y constructoras se debe comprometer la recepción de la urbanización de loteos y loteos con proyectos habitacionales la recepción de las edificaciones en los formularios únicos nacionales. Es decir, la empresa A estima el plazo máximo para la recepción, de su trabajo, con derecho una prórroga después cobrar intereses por tiempo en incumplir, al momento de recepcionar la cual debe estipulada y calculada en la LGUC, al momento de pagar los permisos, para la autorización de enajenación.  En esto es esencial la cooperación del CBR, para velar por que las compra-ventas de terrenos e inmuebles se encuentren con permiso de recepción de urbanización y construcción, así como un registro de IPT (SIG) entre (SII-VBR-MUN) seguimiento en línea de los terrenos para hacer un catastro de aquellos que han solicitado un permiso terminen sus recepciones a tiempo.  Javiera Salinas, Arquitecto No me queda claro si el inicio de obras debe ser informado a la DOM correspondiente en todos los casos, o solo cuando existan modificaciones a los instrumentos de planificación. Por otro lado, si la modificación nace de una intención de regular y prevenir la corrupción, por que no solo se caduca el permiso de edificación en los casos que los planos reguladores u otros reguladores del suelo inicien sus estudios o entren en vigencia? Esto en relación a que si la regulación no cambia, el permiso será el mismo, y se deberá realizar el trámite nuevamente, considerando los costos que esto implica. (tiempo, dinero, trabajo).  Mauricio Salinas Amaral, Constructora Daniel Salinas y cía. Ltda. Estimo innecesario caducar permisos de edificación, que han generado derechos, cuando no ha cambiado la norma urbanística donde se emplazan, de hecho uno podría reingresar el mismo expediente y tendía que ser aprobado, lo que genera una burocracia sin sentido, una deseconomia procesal. Tal como esta el borrador de decreto obliga a la partición de proyectos de envergadura, lo que es contrario a temas de aporte urbano, por cuanto si no, obliga a su ejecución inmediata, no permitiendo el desarrollo en etapas. En caso de cambios en normativa urbana da un plazo máx. de una año para inicio de obras y además re define inicio de obras como inicio de fundaciones, en vez de excavaciones, como es al día de hoy. Este plazo parece absolutamente insuficiente, por cuanto en proyectos de gran dimensión, los procesos de demolición, de entibación y excavación, para poder llegar a sello de fundación pueden durar un año y más, a si mismo en aquellos proyectos que requieren entrar al sistema se impacto ambiental, pueden tener permiso de edificación, pero no se pueden iniciar sus obras hasta no contar con RCA aprobada, lo que a su vez puede demorar nuevamente hasta más de un año. Pudiendo incluso sumarse ambos factores, con lo cual podría no ser factible iniciar obras, aunque se quisiera. Se indica a su vez que al tercer año la obra tendría que tener un 30% de avance, ¿Como se mide este avance?, ¿Quien determina este avance? Estimo esto dificultara el financiamiento de las obras, por cuanto el banco va a ver un riesgo importante de caducidad del permiso y por ende de perdida de la inversión si no se logran estos avances, por lo que sólo financiaran a partir de este porcentaje de avance, requiriéndose mayor capital de trabajo, generando un desincentivo a los proyectos.  Alberto Decombe Browne, ingeniero civil, Constructora EMEBE Decombe Izquierdo  1.- Respecto a tener 30% de avance a los 3 años de otorgado el permiso, se genera problema en a)un proyecto de 5 edificios en que cada uno demore en construir 2 años. Porque de partida no es posible iniciar obras el dia 1 de otorgado el permiso, y asi a los 3 años no se enterara el 30% de avance a los 3 años. b) la situacion que si sucede una crisis que paraliza las ventas y hace necesario disminuir la velocidad del proyecto. O bien causas naturales que retrasen el desarrollo del proyecto. c)Caso que a pesar de tener permiso, no se puede iniciar obras o bien son detenidas por recursos Judiciales u otra indole que impiden la realizacion de los trabajos de construcción  2.- En caso de inmobiliarias pequeñas, o propietarios que construyen por su cuenta, puede que olviden realizar el tramite de avisar el termino y recepción de sus obras. Ojala abrir la puerta a poder realizar respaldo con medios tributarios , u de otra indole, donde se verifica los trabajos.  Francisco Javier Costabal Gonzalez, ingeniero civil, Empresa Constructora Bravo e Izquierdo  1.- ¿Cómo será medido el avance físico? Se debe tener en cuenta que las obras de construcción comienzan y terminan lentamente, teniendo un alto ritmo de avance solo en el tercio intermedio. Por esta razón, se propone que se cambie la exigencia del porcentaje de avance, por una dispersión de la programación de la obra superior al triple de lo planificado. Para ello, se deberá ingresar una carta Gantt de construcción en el expediente del permiso.  2.- ¿Qué pasa con los proyectos con permisos con etapas? Se propone que el avance físico de la obra sea evaluado conforme a las etapas presentadas en la solicitud del permiso. Es decir, si un permiso tiene 3 etapas, el porcentaje de avance requerido sea exigido para cada una de las etapas de manera sucesiva.  3.- ¿Qué pasa con los imprevistos? En caso de descubrirse un imprevisto durante la construcción. El titular del permiso podrá presentar a la Dirección de Obras una solicitud de disminución del avance exigido debidamente fundamentada.  4.- Creo que es escaso el plazo de 1 año para iniciar las obras si se modifica el instrumento de planificación territorial. Por ejemplo: Se ingresa un permiso de edificación, al mes (por mencionar un tiempo) se modifica el instrumento de planificación territorial, dos meses después se otorga el permiso, tras cuatro meses de licitación se asigna la constructora, la cual presenta el permiso de instalación de faenas y excavación, para ser aprobado en 1 mes más, y así inicia las excavaciones que durarán seis meses. Es decir, desde que se ingresó el permiso han transcurrido 14 meses y recién va a iniciar las fundaciones, y en el ejemplo no consideramos plazos de demolición. Creo más conveniente, mantener el plazo de tres años.  5.- El hecho de considerar una obra iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las fundaciones contempladas en los planos del proyecto, puede ser un incentivo perverso a iniciar las excavaciones para mantener vigente el permiso. Que pasa si una vez que tengamos hecha la excavación la obra no se ejecuta. Es más conveniente para la ciudad que el inicio de la obra sea con las excavaciones y se aplique el % de avance exigido.  6.- Considerando que un permiso es un derecho adquirido por el cual se ha pagado un monto en dinero, si el permiso caduca se propone que la municipalidad devuelva el monto pagado.  AGUSTIN ALEJANDRO PEREZ ALARCON, Arquitecto, ASOCIACION DE DIRECTORES DE OBRAS DE CHILE  1) En relación al estado de avance físico superior a un 30 % cada tres años, se solicita hacer la diferencia entre conjuntos habitacionales, grandes conjuntos de copropiedad y obras menores, ya que de lo contrario, se estaría estableciendo un plazo máximo de 9 años para todo el proyecto, en circunstancias que existen proyectos de más de 9 años.  2) Se solicita considerar un plazo para dar aviso de inicio de obra a las DOM, de lo contrario se puede iniciar una obra al día siguiente de otorgado sin mediar aviso, y si la DOM fiscaliza esta situación se entiende que el permiso queda automáticamente caducado. A este respecto, correspondería usar el término de anulación de permiso.  3) En relación a esta caducidad o anulación, se debe aclarar que ocurre con los derechos municipales, ¿se devuelven o quedan en beneficio municipal?  4) En relación a la caducidad automática, se solicita reemplazar este concepto, para permitir que se realice el proceso indicado en el inciso final que establecer un acto administrativo para la caducidad o anulación.  Camilo Mori, Arquitecto  Arquitecto  Este modificación no debería aplicarse a los permisos de edificación o urbanización de viviendas, ya que las razones para no iniciar obras corresponde a tramitaciones externas, tales como; ampliación de área de concesión de las sanitarias, tramitación de una Declaración de Impacto Ambiental, etc. Con respecto a los permisos no iniciados y que pudieran ser afectados por una modificación de la normativa, tampoco debería incorporarse plazos para su inicio.  Gabriela Fernanda Pavez Schulbach, Arquitecto.  Estoy de acuerdo con los plazos establecidos y con los requerimientos para que se mantenga vigente un permiso de obra. Tengo dudas respecto de una obra que haya sido ejecutada en su totalidad pero que no esté recepcionada si pasado el plazo de tres años desde el último informe enviado a la DOM hubieren modificaciones al instrumento de planificación que afectaran la obra, esta deberá ser modificada en función del mismo?  Tomás Riedel Grez Coordinador Vivienda y Urbanismo Cámara Chilena de la Construcción.   1. **Caducidad Automática**   El nuevo inciso 6° del artículo 1.4.17 de la OGUC sigue la línea del proyecto por cuanto establece un sistema eficiente para aplicar una sanción al incumplimiento de la obligación de informar por parte del interesado.  Sin embargo, en el inciso siguiente de la propuesta se  desvirtúa lo establecido en el inciso anterior, restándole certeza jurídica a la sanción misma.  Sería recomendable en este caso, que se optara por alguno de los mecanismos propuestos (caducidad automática o vía resolución administrativa), pues la combinación de ambos solo resultará la ambigüedad e incerteza jurídica.   1. **Hito de “comienzo de fundaciones” para medir inicio de obra de edificación**   El artículo propuesto establece como hito para efectos de la contabilización del plazo de inicio de obras de edificación, la realización de los trazados y el comienzo de las fundaciones. Nos parece que este hito es susceptible de presentar ciertas dificultades. En primer lugar, en el caso de edificaciones con excavaciones masivas, como por ejemplo, edificios con varios subterráneos, las excavaciones pueden extenderse por varios meses antes de que se dé inicio a las fundaciones. De esta forma el plazo de 3 años podría verse reducido en forma sustancial. En segundo lugar, el concepto de “inicio de fundaciones” puede resultar un poco vago, en tanto puede entenderse que se refiere a distintos aspectos, como por ejemplo, inicio de excavaciones, del emplantillado, enfierradura u hormigonado.  Para evitar los problemas antes mencionados, la norma debiera distinguir entre permisos que involucran excavaciones masivas y aquellos que no lo hacen. Asimismo, debiera especificarse que se entiende por inicio de fundaciones.   1. **Permisos de Edificación con Obras de Urbanización Simultáneas**   En la reforma propuesta se distingue entre las obras de edificación propiamente tal y las de urbanización, determinando cuando se entienden iniciadas unas y otras, pero en el caso de permisos de edificación con obras de urbanización simultáneas, no es tan claro si cada uno de los inicios de obras se llevan por cuerdas separadas o, si por el contrario, debe existir un cómputo común.  Además, y en el caso de proyectos inmobiliarios de extensión, debe diferenciarse en los periodos de caducidad aplicables entre aquellos que contemplan la apertura de calles o de vías para el uso público de aquellos proyectos que no lo contemplan. Naturalmente para los primeros, los periodos de caducidad debieran ser mayores.  En nuestra opinión, cualquiera de las alternativas por la cual se opte debe quedar de forma expresa en el texto de la OGUC.  Por último y en relación a este punto, debe tenerse presente que uno de los problemas que podría generar la normativa propuesta es que queden loteos aprobados, pero que nunca pueda ejecutarse su urbanización por haber caducado el permiso de edificación. En este sentido, permitir la renovación de permiso de edificación en los términos ya señalados en esta carta cobra especial importancia.   1. **Incerteza en Fecha de Inicio de Periodos de Caducidad**   La propuesta no especifica claramente algunos hitos relevantes para la contabilización de algunos plazos. En relación la Declaración Jurada que informa el avance de obra a la DOM, queda la duda de si los plazos asociados se cuentan a partir de la fecha de la declaración jurada, desde la fecha de envío de la misma a la DOM o desde la fecha de recepción de la declaración jurada por parte de la DOM. Se considera que la propuesta debe precisar claramente cuáles son los distintos actos administrativos cuyas fechas de tramitación determinan el inicio del cómputo de plazos relevantes para la vigencia de los permisos de edificación.   1. **Sanción Desproporcionada de Falta Administrativa**   La redacción de la propuesta, sanciona con la caducidad del permiso de edificación a la omisión, envío extemporáneo o inexactitud de la declaración jurada en virtud de la cual se informa del avance de obra. Es decir, se sanciona con la caducidad a una falta de envío de información, o al envío de información inexacta, pero no al “no avance” o “no inicio” de la obra misma. En otras palabras, puede darse el caso de que la obra cumpla con los porcentajes de avance de obra pero que no se envíe oportunamente la declaración jurada a la DOM y que ello conlleve automáticamente la caducidad del permiso de edificación.  Se trata en nuestra opinión de un error en la técnica de redacción, o bien, de una sanción administrativa desproporcionada respecto de un deber de informar de naturaleza administrativa. Estimamos necesario que se especifique una sanción de otra índole para el envío tardío o inexacto de la información de avance, y asimismo, que quede absolutamente claro que la sanción de caducidad es exclusiva respecto del no inicio de obras o no avance de obras dentro de los periodos temporales respectivos.   1. **Cambios de Orden Procesal**   El plazo de 15 días que contempla la propuesta para reclamar en contra de la resolución de la DOM que declare la caducidad del permiso de edificación resulta muy breve. Se sugiere que este plazo sea ampliado a 30 días hábiles desde la notificación al interesado.  Karlfranz Koehler Duncker, Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios A.G.   1. **Caducidad Automática**   El nuevo inciso 6° del artículo 1.4.17 de la OGUC, dispone que “*si las comunicaciones a la Dirección de Obras Municipales respectiva, dispuestas en este artículo, no se efectúan conforme a lo señalado en su inciso anterior y dentro de los plazos correspondientes, el permiso caducará automáticamente”.* Este inciso sigue la línea del proyecto por cuanto establece un sistema eficiente para aplicar una sanción al incumplimiento de la obligación de informar por parte del interesado.  Sin embargo, en el inciso siguiente de la propuesta se establece que “*el Director de Obras Municipales deberá declarar caducado el permiso mediante resolución, la que será puesta en conocimiento de los interesados, quienes dispondrán de un plazo máximo de quince días para formular alegaciones. Vencido ese plazo, el Director de Obras Municipales se pronunciará sobre ellas en la resolución final*”. Este inciso desvirtúa lo establecido en el inciso anterior, restándole certeza jurídica a la sanción misma.  Sería recomendable en este caso, que se optara por alguno de los mecanismos propuestos (caducidad automática o vía resolución administrativa), pues la combinación de ambos solo resultará la ambigüedad e incerteza jurídica.   1. **Hito de “comienzo de fundaciones” para medir inicio de obra de edificación**   El artículo propuesto establece como hito para efectos de la contabilización del plazo de inicio de obras de edificación, la realización de los trazados y el comienzo de las fundaciones. Nos parece que este hito es susceptible de presentar ciertas dificultades. En primer lugar, en el caso de edificaciones con excavaciones masivas, como por ejemplo, edificios con varios subterráneos, las excavaciones pueden extenderse por varios meses antes de que se dé inicio a las fundaciones. De esta forma el plazo de 3 años podría verse reducido en forma sustancial. En segundo lugar, el concepto de “inicio de fundaciones” puede resultar un poco vago, en tanto puede entenderse que se refiere a distintos aspectos, como por ejemplo, inicio de excavaciones, del emplantillado, enfierradura u hormigonado.  Para evitar los problemas antes mencionados, la norma debiera distinguir entre permisos que involucran excavaciones masivas y aquellos que no lo hacen. Asimismo, debiera especificarse que se entiende por inicio de fundaciones.   1. **Permisos de Edificación con Obras de Urbanización Simultáneas**   En la reforma propuesta se distingue entre las obras de edificación propiamente tal y las de urbanización, determinando cuando se entienden iniciadas unas y otras, pero en el caso de permisos de edificación con obras de urbanización simultáneas, no es tan claro si cada uno de los inicios de obras se llevan por cuerdas separadas o, si por el contrario, debe existir un cómputo común.  Además, y en el caso de proyectos inmobiliarios de extensión, debe diferenciarse en los periodos de caducidad aplicables entre aquellos que contemplan la apertura de calles o de vías para el uso público de aquellos proyectos que no lo contemplan. Naturalmente para los primeros, los periodos de caducidad debieran ser mayores.  En nuestra opinión, cualquiera de las alternativas por la cual se opte debe quedar de forma expresa en el texto de la OGUC.  Por último y en relación a este punto, debe tenerse presente que uno de los problemas que podría generar la normativa propuesta es que queden loteos aprobados, pero que nunca pueda ejecutarse su urbanización por haber caducado el permiso de edificación. En este sentido, permitir la renovación de permiso de edificación en los términos ya señalados en esta carta cobra especial importancia.   1. **Incerteza en Fecha de Inicio de Periodos de Caducidad**   La propuesta no especifica claramente algunos hitos relevantes para la contabilización de algunos plazos. En relación la Declaración Jurada que informa el avance de obra a la DOM, queda la duda de si los plazos asociados se cuentan a partir de la fecha de la declaración jurada, desde la fecha de envío de la misma a la DOM o desde la fecha de recepción de la declaración jurada por parte de la DOM. Se considera que la propuesta debe precisar claramente cuáles son los distintos actos administrativos cuyas fechas de tramitación determinan el inicio del cómputo de plazos relevantes para la vigencia de los permisos de edificación.   1. **Sanción Desproporcionada de Falta Administrativa**   La redacción de la propuesta, sanciona con la caducidad del permiso de edificación a la omisión, envío extemporáneo o inexactitud de la declaración jurada en virtud de la cual se informa del avance de obra. Es decir, se sanciona con la caducidad a una falta de envío de información, o al envío de información inexacta, pero no al “no avance” o “no inicio” de la obra misma. En otras palabras, puede darse el caso de que la obra cumpla con los porcentajes de avance de obra pero que no se envíe oportunamente la declaración jurada a la DOM y que ello conlleve automáticamente la caducidad del permiso de edificación.  Se trata en nuestra opinión de un error en la técnica de redacción, o bien, de una sanción administrativa desproporcionada respecto de un deber de informar de naturaleza administrativa. Estimamos necesario que se especifique una sanción de otra índole para el envío tardío o inexacto de la información de avance, y asimismo, que quede absolutamente claro que la sanción de caducidad es exclusiva respecto del no inicio de obras o no avance de obras dentro de los periodos temporales respectivos.   1. **Cambios de Orden Procesal**   El plazo de 15 días que contempla la propuesta para reclamar en contra de la resolución de la DOM que declare la caducidad del permiso de edificación resulta muy breve. Se sugiere que este plazo sea ampliado a 30 días hábiles desde la notificación al interesado.  Daniel Eduardo Kiverstein Gurovich, ingeniero civil, desarrollador inmobiliario  La modificación de la Ley que se promueve, si bien pretende regular la duración de los permisos, esto presenta una serie de problemas:  1) Hito de inicio de Obras: Se fija el hito de inicio de obras en el inicio de las fundaciones, lo cual a mi juicio puede corresponder a un hito muy tardío de medir, en especial en edificaciones con una gran cantidad de subterráneos. Hoy existe una tardanza y extensión mayor en la tramitación de permisos de obras preliminares, aprobaciones de DIA, entre otros lo cual puede implicar una período largo entre la aprobación del permiso y el inicio de las obras, introduciendo incerteza jurídica al exponer a una gran inversión a un riesgo de caducidad. A su vez, se pretende legislar que con posterioridad al otorgamiento del permiso, entran en vigencia modificaciones a los instrumentos de planificación territorial o a normas de rango legal o reglamentario que alteren alguna de las normas urbanísticas bajo las cuales se aprobó el permiso, el plazo para iniciar las obras se reducirá a un año, contado desde la entrada en vigencia de tal modificación, si el remanente fuere superior a dicho plazo, agrega una mayor incerteza jurídica ya que permanente mente se legisla al respecto. Esto tampoco toma en cuenta y expone al titular de tener que ejecutar obras en períodos en el cual el mercado se encuentre deprimido, con falta de acceso a financiamiento a perder los derechos adquiridos por un medio acto ejecutivo o arbitrario de la autoridad, no pudiendo, en el plazo de un año cumplir con el hito de "inicio de fundaciones".  Lo anterior va a tener repercusión en el mercado de financiamiento de desarrollo de proyectos ya que los permisos se transformarán, por la vía de esta modificación, en títulos precarios.  2) Respecto a que el permiso se mantendrá vigente en tanto las obras presenten un estado de avance físico superior a un 30% cada tres años (art. 1.4.17), no es clara la medición de dicho 30% y al no ser objetivo, puede quedar sujeto a la interpretación arbitraria de la autoridad. Esto le quita o le resta viabilidad a los proyectos cuyo desarrollo es mayor a tres años, o se desarrollan por etapas las cuales se ajustan a la demanda del mercado, inviabilizando este tipo de desarrollos, o imponiéndoles ritmos o velocidades de desarrollo incompatibles con el negocio, o bien generándose proyectos inconclusos o disarmónicos por la forzosa caducidad de permisos que se aplique. A su vez, en el mismo artículo la "conformidad" claramente se presta parea una interpretación arbitraria de la autoridad. Además, en el inciso final se transforma al director de obras en juez y parte, si que la ley mencione instancias y períodos de reclamo ante la autoridad superior, lo cual conducirá a una necesaria judicialización de causas en esta materia.  Mauricio Zamora Pérez, contador auditor, Inversiones Desco S.A.  Un Permiso de Construcción es una autorización para ejecutar obras de construcción, por el cual se pagan importantes derechos, por lo que su caducidad debería estar supeditada a parámetros razonables, dentro de las condiciones urbanísticas disponibles.  Sobre el hito de inicio de obras no se contemplan materias propias de la construcción como son las condiciones de suelo, eventuales hallazgos arqueológicos (como ha ocurrido recientemente en la construcción del Metro Línea 6 o Autopista 5 Norte Altura Río Elqui), juicios interpuestos por vecinos o la misma autoridad, u organizaciones y fundaciones, etc.  Asimismo, en término de proyectos de extensión esta nueva iniciativa no expresa claramente cómo se regulará el cumplimiento de obra iniciada en la ejecución de las fundaciones, lo que altera cualquier programa de obra y su costo. Ej. ¿En una construcción de 1.000 viviendas habrá que ejecutar todas las fundaciones del total de viviendas con el fin de cumplir con la nueva disposición? En este caso el concepto de secuencia de obra se verá alterado, los costos para construir viviendas se encarecerá, porque además la iniciativa no estaría permitiendo realizar los proyectos por etapas.  Por otra parte, no se considera las exigencias propias de la norma, la que podría llevar en diversas construcciones a la elaboración de varios subterráneos donde las fundaciones estarán a decenas de metros de profundidad y muchas incertidumbres. Creemos que debe mantenerse el hito de trazado e inicio de excavaciones excluyendo la ejecución de fundaciones como requisito de partida. A mayor abundamiento cabe recalcar que con esta nueva denominación de inicio de obras, la autoridad está excluyendo la partida de excavaciones como parte de la construcción como normalmente se desarrolla, planifica y contrata, cuyas consecuencias pueden afectar incluso tributariamente con las nuevas disposiciones en materia impositiva.  Respecto de la nueva disposición sobre caducidad de permisos frente a Modificaciones al Plan Regulador, la autoridad pretende restarle valor al derecho de construir asignado al momento de otorgar un permiso. Sin perjuicio de que los planes reguladores pueden cambiar, el Permiso como instrumento jurídico no puede perder sus plazos originales, pues se estaría violando los derechos contraídos, su certeza jurídica se vería afectada y por lo tanto afectaría la inversión, porque la misma autoridad tiene procesos que duran un año o más si se trata de estudios viales o ambientales y otros, que en su mayoría son de largo aliento. No sólo es el derecho del permiso el que está en cuestión o la inversión por realizar, sino que la inversión previa de estudios, ingeniería, proyectistas.  La nueva disposición de avance por %, afecta gravemente el desarrollo de proyectos por etapas, especialmente cuando se trata de viviendas sociales en proyectos de extensión. Esta nueva iniciativa altera el desarrollo y pone una traba a la inversión en grandes paños para el desarrollo habitacional, dificultando el acceso a la vivienda, especialmente en sectores más vulnerables. | Se acogen parcialmente las contribuciones en conforme se indicó más arriba. | **Artículo 1.4.17.** El permiso caducará automáticamente en el plazo de tres años contado desde la fecha del acto administrativo que lo apruebe, si no se hubieren iniciado las obras correspondientes o si éstas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso.  Para los efectos de contabilización del plazo de inicio de las obras de edificación, se entenderá la fecha en que se comience la ejecución de las fundaciones contempladas en los planos del proyecto. En el caso de una obra de urbanización, ésta se entenderá iniciada, en la fecha en que se comience la ejecución de las excavaciones contempladas en el proyecto.  Tratándose de proyectos que requieran el pronunciamiento de otras reparticiones públicas para ejecutar las respectivas obras, el plazo para dar inicio a las obras se suspenderá hasta la obtención de dicho pronunciamiento.  Se entenderá que la obra no ha permanecido paralizada por más de tres años, si éstas presentan un estado de avance físico de a lo menos un 30%, conforme a la programación de la obra que forma parte de las medidas de gestión y control de calidad de la obra. El primer periodo se contabilizará desde el inicio de la obra, y los siguientes periodos de tres años cada uno, se contabilizarán desde el último avance reportado. Los estados de avance deberán ser informados a la Dirección de Obras Municipales antes de finalizar cada periodo de tres años. Tratándose de la ejecución de obras por etapas, el avance físico de la obra será evaluado respecto de la etapa declarada en la solicitud del permiso.  El inicio de las obras, así como el avance físico de las mismas, deberán informarse a la Dirección de Obras Municipales mediante declaración jurada efectuada ante notario por el propietario, el arquitecto y el inspector técnico de la obra cuando corresponda.  Si las comunicaciones a la Dirección de Obras Municipales respectiva, dispuestas en este artículo, no se efectúan conforme a lo señalado en los incisos anteriores y dentro del plazo de tres años que corresponda, el permiso caducará automáticamente.  Con todo, caducado el respectivo permiso, el Director de Obras Municipales notificará de este hecho al propietario, por escrito y mediante carta certificada, quien dispondrá de un plazo de quince días para formular sus alegaciones. Vencido ese plazo, el Director de Obras Municipales se pronunciará sobre éstas, dictando, si fuese procedente, la resolución final que declara caducado el permiso. |
| **Artículo 5.1.18.** Si en el tiempo que medie entre el otorgamiento del permiso y la recepción de una obra, se modifican las normas de la presente Ordenanza o de los instrumentos de Planificación Territorial, el propietario podrá solicitar acogerse a las nuevas disposiciones, para cuyo efecto, si procediere, se tramitará una modificación al respectivo proyecto. Si se optare por esto, se aplicarán al proyecto o a la parte de éste que se modifica, dichas disposiciones y los demás aspectos de la nueva normativa que digan relación directa con las modificaciones.  En el mismo período señalado en el inciso anterior, el propietario podrá modificar el proyecto en construcción en base a las mismas normas con que este fue aprobado, siempre que la modificación no contemple un aumento de superficie edificada mayor al 5 % o nuevos destinos no admitidos por la normativa vigente al momento de solicitar la modificación. | **Artículo 5.1.18.** Si en el tiempo que medie entre el otorgamiento del permiso y la recepción de una obra, se modifican las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la presente Ordenanza o de los instrumentos de Planificación Territorial, el propietario podrá solicitar acogerse a las nuevas disposiciones, para cuyo efecto, si procediere, se tramitará una modificación al respectivo proyecto. Si se optare por esto, se aplicarán al proyecto o a la parte de éste que se modifica, dichas disposiciones y los demás aspectos de la nueva normativa que digan relación directa con las modificaciones.  En el mismo período señalado en el inciso anterior, el propietario podrá modificar el proyecto en construcción en base a las mismas normas con que este fue aprobado, siempre que la modificación conserve el o los destinos y no contemple un aumento mayor al 5% respecto de la densidad, superficie edificada y altura, consignados en el permiso otorgado. | Alberto Decombe Browne, ingeniero civil, Constructora EMEBE Decombe Izquierdo  Si se produce un cambio de Norma, y se reduce el plazo para iniciar obras a un año desde esa fecha, la DOM deberia de informar a los afectados que su plazo de inicio de obras se redujo.  Tomas Riedel Grez Coordinador Vivienda y Urbanismo Cámara Chilena de la Construcción.  En relación a la propuesta para el párrafo 2° del Artículo 5.1.8, consideramos que no debiese limitarse la posibilidad de, a través de una Modificación a Proyecto, modificar el o los destinos originalmente aprobados por alguno de los que se encuentre vigente a la fecha de tramitación de dicha Modificación a Proyecto.  Esto debido a que entendemos que, de mediar un cambio normativo entre la fecha de aprobación del Permiso y la fecha de tramitación de la Modificación correspondiente, dicho cambio representa la voluntad de la autoridad para el desarrollo urbano de la comuna. Por tanto, parece razonable que un proyecto debiese tener la posibilidad de incluir los destinos autorizados a la fecha de tramitación de una Modificación a Proyecto.  Karlfranz Koehler Duncker, Abogado, Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios A.G.  En relación a la propuesta para el párrafo 2° del Artículo 5.1.8, consideramos que no debiese limitarse la posibilidad de, a través de una Modificación a Proyecto, modificar el o los destinos originalmente aprobados por alguno de los que se encuentre vigente a la fecha de tramitación de dicha Modificación a Proyecto.  Esto debido a que entendemos que, de mediar un cambio normativo entre la fecha de aprobación del Permiso y la fecha de tramitación de la Modificación correspondiente, dicho cambio representa la voluntad de la autoridad para el desarrollo urbano de la comuna. Por tanto parece razonable que un proyecto debiese tener la posibilidad de incluir los destinos autorizados a la fecha de tramitación de una Modificación a Proyecto.  Daniel Eduardo Kiverstein Gurovich, ingeniero civil, desarrollador inmobiliario  Respecto a lo que se pretende modificar en el artículo 5.1.18, a mi juicio no veo el sentido de rigidizar respecto al cambio de destinos ante una modificación de proyectos, siendo que el instrumento de planificación territorial respectivo permite dicho destino. Introducir dicha rigidez, nuevamente genera incertezas e imposibilidad de flexibilizar proyectos de largo desarrollo de acuerdo a requerimientos de mercado, forzándolos a tramitar nuevos permisos. Esto no causa daño alguno si está previsto en el respectivo plano regulador. | Se acogen parcialmente las contribuciones en el sentido de no establecer una limitación adicional a los destinos contemplados en la modificación del proyecto, para dejarlo según la reglamentación vigente en la OGUC | **Artículo 5.1.18.** Si en el tiempo que medie entre el otorgamiento del permiso y la recepción de una obra, se modifican las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la presente Ordenanza o de los instrumentos de Planificación Territorial, el propietario podrá solicitar acogerse a las nuevas disposiciones, para cuyo efecto, si procediere, se tramitará una modificación al respectivo proyecto. Si se optare por esto, se aplicarán al proyecto o a la parte de éste que se modifica, dichas disposiciones y los demás aspectos de la nueva normativa que digan relación directa con las modificaciones.  En el mismo período señalado en el inciso anterior, el propietario podrá modificar el proyecto en construcción en base a las mismas normas con que este fue aprobado, siempre que la modificación no contemple un aumento mayor al 5% respecto de la densidad, superficie edificada y altura, consignados en el permiso otorgado, o nuevos destinos no admitidos por la normativa vigente al momento de solicitar la modificación. |