

COMENTARIO A DICTAMEN DE LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA respecto de la competencia que tienen los revisores independientes para informar loteos con construcción simultánea.

Con fecha 13 de febrero de 2007, la Contraloría General de la República, en Dictamen N° 7.201, se pronuncia respecto de una solicitud de reconsideración respecto de Dictamen N° 1.025, de 2006 que en ese minuto emitió la Contraloría Regional VI Región, señalando, esta última, la no procedencia de la rebaja del 30% de los derechos municipales para un proyecto de loteo con construcción simultánea al cual se acompañó informe favorable de revisor independiente.

En consideración a dicho fallo, la Contraloría General de la República concluyó, respecto de este punto, que los revisores independientes no tienen competencia para informar los permisos de edificación en este tipo de proyectos (loteos con construcción simultánea), toda vez que esta última figura constituye una situación distinta del permiso de loteo o permiso de edificación, y por lo tanto, cuenta con reglas de tramitación especiales. A esta conclusión llegó luego de tomar en consideración la definición de "construcción simultánea" del artículo 1.1.2. y en lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 6.2.5. de la OGUC, disposiciones en ningún caso excluyen la competencia de los revisores. A mayor abundamiento, es el propio artículo 116 Bis de la LGUC el que entrega expresamente esta facultad de informar, por lo que no puede una norma de rango inferior, como es el caso de la OGUC, limitar dicha facultad, así como establecer distinciones que no ha realizado el legislador.

Es así como en virtud de la letra b) del N° 2 del Dictamen 7.201 se indicó lo siguiente: "Como puede advertirse, el loteo con construcción simultánea configura una situación distinta del permiso de loteo o el permiso de edificación, y cuenta con reglas de tramitación especiales. En consecuencia, cabe concluir que el revisor independiente no tiene competencia para informar respecto de aquél, por lo que no resulta extender las rebajas de derechos y reducción de plazos contemplados en el artículo 116 bis y 118 de la Ley General de Urbanismo y

Construcciones, a los casos de los loteos con construcción simultánea".

Ante dicha resolución, se estimó necesario por la Cámara de la Construcción representar la inquietud gremial en esta materia a través de una solicitud de reconsideración respecto de este Dictamen, por estimar que la interpretación antes mencionada adolecía de errores en el fondo. Esto, porque los permisos sobre proyectos de loteo con construcción simultánea corresponden efectivamente a un permiso de edificación, con lo cual los revisores independientes tienen plena competencia para informarlos, siendo del todo procedente, en consecuencia, la reducción de los plazos que tiene la Dirección de Obras Municipales respectiva para pronunciarse sobre los permisos de construcción y así aplicar la rebaja del 30% de los derechos municipales, en el evento que se acompañe informe favorable del revisor independiente.

Lo antes expuesto se materializó en una solicitud de requerimiento presentada ante la Contraloría con fecha 13 de junio del año 2007, en la cual se solicita corregir lo dictaminado, estableciendo que los revisores independientes sí tienen competencia para informar los permisos correspondientes a proyectos de loteo con construcción simultánea toda vez que estos proyectos implican, necesariamente, la ejecución de una obra de edificación, para lo cual debe solicitarse un permiso de edificación.

Con todo, en estos casos, procede la rebaja de los derechos municipales en un 30% que contempla el artículo 116 Bis de la LGUC, así como la reducción del plazo de que dispone la Dirección de Obras Municipales para pronunciarse sobre los permisos de construcción que se presentan, conforme lo dispone el artículo 118 de la LGUC, si existe informe favorable de revisor independiente.

En mérito de lo expuesto por la Cámara, la Contraloría General de la República, acogió nuestro planteamiento en Dictamen N° 13.522, emitido con fecha 27 de marzo de 2008. Mediante esta resolución la Contraloría señala que el loteo con construcción simultánea se encuentra compuesto por un permiso de edifi-

cación, acompañado de obras de urbanización, lo que implica la necesidad de reconsiderar, en este sentido, el dictamen N° 7.201 de 2007."

Agrega además que atendido lo anterior, "es posible concluir que, en principio, la competencia del revisor independiente, se extiende también a esta figura reglamentaria, en lo relativo a las obras de edificación que aquel comprenda."

Sin embargo, precisa la Contraloría General de la República, como el loteo con construcción simultánea no sólo incorpora obras de edificación, sino que, además, incluye obras y permisos que corresponden al ámbito de la urbanización, materia esta última que fue excluida de la competencia de los revisores independientes y lo es de las Direcciones de Obras Municipales - DOM, debe limitarse la aplicación de los beneficios legales sólo a la parte correspondiente al permiso de edificación comprendido dentro del loteo con construcción simultánea y, por consiguiente, en estos casos será procedente la rebaja del 30% de los derechos municipales, no así la reducción del plazo del trámite respectivo, por cuanto, por su misma naturaleza, deben recibirse los documentos de manera simultánea y aprobarse "en un solo acto" y el análisis de la urbanización por la DOM no tiene exención de plazo alguna. **EC**



Karla Lorenzo
Abogada
Coordinadora de Estudios Legales
Cámara Chilena de la Construcción