



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO
URBANO E INFRAESTRUCTURA
Interno N°04/2024

PRONUNCIAMIENTO A SOLICITUD DEL
ARQUITECTO JAIME BERROCAL, CARTA S/N°
DEL 13.02.2024, QUE RATIFICA RECHAZO DE
EXPEDIENTE DE PERMISO DE EDIFICACIÓN DE
OBRA NUEVA DE PROYECTO VIVIENDA
RESIDENCIAL-HOSPEDAJE DE LUIS GATICA
SAIGG, DE CALLE [REDACTED], ROL
N° [REDACTED], MALLÍN GRANDE, COMUNA DE CHILE
CHICO.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 0096,

COYHAIQUE, 27 MAR 2024

VISTO:

Lo dispuesto en, Ley N°18.575, Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; Ley N° 16.391, que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; El Decreto Ley N° 1.305 (V. y U.) de 1995, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; El D.F.L. N° 458 de 1975, que establece la Ley general de Urbanismo y Construcciones (LGUC); El Decreto Supremo N° 47 de 1992, que establece la Ordenanza General de urbanismo y Construcciones (OGUC); Las facultades que me otorga el Decreto Supremo N° 397 (V. y U.), de 1976, que fija el Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo; La Resolución N° 07 del 26 de marzo de 2019, que fija normas sobre exención de trámite de toma de razón, de la Contraloría General de la República; el Decreto Supremo N°16 (V. y U.), de fecha 6 de mayo de 2022, que me designa Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en la Región de Aysén, y;

CONSIDERANDO:

1. Que, por Carta S/N° ingresada con fecha 13 de febrero de 2024, a la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región de Aysén, el Arquitecto don Jaime Berrocal Cáceres, solicita revisión del expediente de Solicitud de Permiso de Edificación N° 11 del 31.01.2023, del proyecto de Vivienda Residencial-Hospedaje, de propietario don Luis Gatica Saigg, ubicado en calle Volcán Hudson S/N°, que cuenta con Rol N° [REDACTED], de Mallín Grande, de la Comuna de Chile Chico, que fue tramitado en la Dirección de Obras Municipales, en adelante DOM, en la cual interpone una reclamación en contra, específicamente por las Actas de Observaciones N° 68/2023 (fecha de notificación 10.08.2023) y N° 134 de fecha 03.11.2023, que según lo expresado por el Arquitecto, las observaciones no se ajustan a derecho.
2. Cabe señalar que en Carta S/N° del Arquitecto, señala que "El permiso ha sido negado con observaciones 4 veces". No obstante, conforme a la documentación que adjunta el interesado, se desprende que la solicitud de Permiso de Edificación N° 11 del 31.01.2023, contó con un Acta de Observaciones de fecha 02.02.2023 y que posteriormente en Acta N° 11-R de fecha 15.05.2023, la solicitud fue "Rechaza", en la cual el Director de Obras alude a incumplimientos en dar respuesta a las observaciones emitidas en el plazo establecido del Art. 1.4.9. de la OGUC, indicando, además, que el expediente fue retirado por el Arquitecto patrocinante de las dependencias de la DOM, con fecha 14.02.2023, de acuerdo a sus registros.
3. De acuerdo a lo señalado en el Considerando 2, se consignó un nuevo ingreso del proyecto mediante Solicitud de Permiso de Edificación N°49 de fecha 19.07.2023, la que fue revisada por la DOM y contó con Acta de Observaciones N° 68/2023, la cual fue notificada al propietario con fecha 10.08.2023, las que hacen referencia a:

Documentos Faltantes

- N°1: "Plano de Accesibilidad Universal".
- N°2: "Memoria de Accesibilidad Universal".

- **N°3:** "Avalúo Fiscal Detallado".

Observaciones

- **N°1:** "FORMULARIO: A). -Falta Correo Electrónico del propietario; B). -Falta designar profesional constructor responsable, de acogerse al art. 1.2.1. OGUC debe indicarlo en formulario; D). -Corregir Aporte Público; Falta completar ítem 8; y E) Se recomienda el llenado del formulario con medios computarizados y evitando enmiendas."
- **N°3:** "PLANO DE EMPLAZAMIENTO: A). -Punto de Aplicación de rasantes; y B). -gráficos relaciones con el Aporte al espacio público."
- **N°4:** "PLANTAS DE ARQUITECTURA: Indicar o aclarar qué parte de la construcción es destino vivienda y cual es destino hospedaje."
- **N°7:** "RESOLUCIÓN SANITARIA DE ALCANTARILLADO: Debe indicar Rol de Avalúo Fiscal en concordancia con lo declarado en el formulario."
- **N°8:** "CUMPLIMIENTO LEY 20.958: En plano de emplazamiento graficar superficie adyacente, debidamente acotada y considerando el área verde que enfrenta el proyecto los Pioneros, también se puede graficar en esquema aparte en la lámina. Adjunto a este gráfico, se deberá incluir un cuadro de superficie con la siguiente información: Carga de Ocupación, Sup de Terreno, Superficie Adyacente, Superficie Bruta, Densidad de Ocupación y Porcentaje de Aporte. Con la información declara en el expediente no es posible verificar el cálculo de la Norma Urbana Cesión."
- **N°9:** "Incluir el Informe 5.1.7 en listado de documentos".

Se hace mención, que en el Acta del DOM, la numeración de las observaciones no es correlativa.

4. Que, respecto de las facultades y responsabilidades de los Directores de Obras Municipales, en la oportunidad que se solicita una autorización o permiso de edificación, cabe señalar que en el artículo 116° de la LGUC, establece en su inciso sexto que el DOM, 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. La responsabilidad del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes aplicables a éstos, corresponden al arquitecto y demás profesionales que intervienen en un permiso. Lo anterior, han sido materias analizadas en Circular Ord. N° 0465, **DDU 273** de fecha 25.08.2014, Circular Ord. N° 0644, **DDU 278** de fecha 16.12.2014, Circular Ord. N° 0242, **DDU 284**, de fecha 11.05.2015 y Ord. N° 0346 de fecha 01.08.2022.

En virtud de lo establecido en el artículo 116° de la LGUC y en el caso de existir observaciones al proyecto presentado, conforme a lo señalado en el Art. 1.4.9. de la O.G.U.C., el DOM deberá poner en conocimiento del interesado por escrito, en un solo acto y dentro del plazo máximo para pronunciarse, las observaciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas, explicitando con claridad la o las **Normas Urbanísticas** supuestamente no cumplidas.

Cabe hacer presente que si en la instancia de revisión del proyecto, el DOM detecta que se incumplen normas de la LGUC, OGUC, o de otras normas legales y reglamentarias que le sean aplicables y que no correspondan a Normas Urbanísticas, ello no constituye mérito para efectuar observaciones o rechazar el expediente, conforme al antes mencionado artículo 116° de la LGUC.

5. Que, al tenor de lo expuesto en el Considerando 4, respecto a **Documentos Faltantes N°1 y N°2** de Acta de Observaciones N° 68/2023 de la DOM, la obligatoriedad de ingresar Plano de Accesibilidad y Memoria, es para el caso de edificios a los que se refiere el Artículo 4.1.7. de la OGUC, que tienen relación a Edificios de Uso Público y todo aquel que si importar su carga de ocupación preste un servicio a la comunidad, así como las edificaciones colectivas. Lo que, en análisis de las características del proyecto, este no se enmarca en ninguna de las categorías mencionadas, de acuerdo a las definiciones establecidas en el Art. 1.1.2. de la OGUC y aclaraciones de conceptos de Circular Ord. N° 167, DDU 351 de fecha 08.05.2017. Por lo tanto, estos antecedentes no debieron haber sido formulados en Acta como faltantes, ni observables.
6. Que respecto a **Documento Faltante N°3** de Acta N° 68/2023 de la DOM, en Circular Ord. N° 444, **DDU 447** de fecha 13.11.2020 que imparte instrucciones para la tramitación de permisos

ante las DOM, conforme a las nuevas exigencias de la Ley N° 20.958 que establece un sistema de aportes al espacio público, señala que las solicitudes de aprobación de permisos de edificación que sean consideradas de crecimiento urbano por "Densificación", deberán acompañar adicionalmente dentro de la documentación un "Certificado de Avalúo Fiscal Detallado" vigente al momento de la solicitud, en caso de aporte. Por lo tanto, la falta de este antecedente si corresponde que haya sido objetado. Sin embargo, el DOM indica como "Artículo o Norma Transgredida" a la falta de este antecedente, el numeral 3 del Art. 5.1.6. O.G.U.C., lo cual no es preciso.

7. Que, respecto a **Observación N° 1** de Acta N° 68/2023 de la DOM, que hace referencia a observaciones al "FORMULARIO", las indicadas como letras A), B), E) y "*Falta Completar ítem 8*", no son atribuibles a incumplimientos de Normas Urbanísticas, por lo tanto, estas observaciones no debieron haber sido formuladas, conforme lo señalado en el Considerando 4 de la presente resolución.

Asimismo, en la letra D) se indica "*Corregir Aporte Público*" sin explicitar con claridad la Norma Urbanística supuestamente no cumplida, la cual originó esta observación. Sin embargo, el DOM señala en Acta como "Artículo o Norma Transgredida", el Numeral 1° del Art. 5.1.6. de la O.G.U.C., el que no tiene relación con esta observación.

De lo anterior, cabe señalar en Circular Ord. N° 0444, **DDU 447** de fecha 13.11.2020, que se emitió por la necesidad de uniformar criterios para la tramitación de permisos ante las DOM, conforme a las nuevas exigencias de la Ley N° 20.958 que establece un Sistema de Aportes al Espacio Público, se indica a quienes les corresponde efectuar y revisar los cálculos en caso de cesión o aporte, estimando sobre el "**Cálculo del Porcentaje de Cesión**", que sí corresponde al DOM verificar el cumplimiento de ésta, dado que las cesiones corresponden a una Norma Urbanística, debiendo efectuado su propio cálculo, sobre la base de la "Carga de Ocupación" y "Densidad de Ocupación" informada por el arquitecto, aplicando la fórmula contemplada en el artículo 2.2.5. Bis. Y, sobre el "**Cálculo del Aporte equivalente en dinero**", teniendo presente que este cálculo se efectúa sobre la base del Porcentaje Cesión, sumando al hecho que en este caso el resultado final es un valor que incorpora el avalúo fiscal (del terreno) vigente a la fecha de la solicitud, también se estima que a la DOM le corresponderá revisar el cálculo respectivo.

Considerando que, en la Solicitud de Permiso de Edificación que es materia del presente pronunciamiento, no se adjuntó el Certificado de Avalúo Fiscal Detallado, lo cual se aborda en el Considerando 6, condiciona la correcta verificación del Cálculo del Aporte por parte del DOM. En consecuencia, a la falta de este antecedente, si es pertinente observar el cálculo respectivo.

8. Que, respecto a **Observación N° 3** de Acta N° 68/2023 de la DOM, que hace referencia a "PLANO DE EMPLAZAMIENTO", la indicada con letra A) "*Punto de aplicación de rasantes*" y considerando que las rasantes es una Norma Urbanística que le corresponde al DOM verificar su cumplimiento, en Lámina A1 que se adjuntó en la solicitud y que es parte de los antecedentes proporcionados por el Arquitecto para revisión de esta SEREMI, se puede comprobar en las Elevaciones del proyecto que no existe un incumplimiento del proyecto en la aplicación de las rasantes, siendo aplicadas conforme lo establecido en el Art. 2.6.3. de la OGUC. Por lo tanto, esta observación no debió haber sido formulada, conforme lo señalado en el Considerando 4 de la presente resolución.

Asimismo, se observa en la Letra B) "*gráficos relaciones con el Aporte al espacio público*". Si bien, la Cesiones es una Norma Urbanística, en Circular Ord. N° 0444, **DDU 447** de fecha 13.11.2020, se indican los requisitos que debe verificar la DOM según actuación, en donde se señala la información o documentación adicional que debe acompañar. En el caso de una Solicitud de Permiso de Edificación, de Crecimiento Urbano por Densificación, se especifica: *Indicar cómo cumplirá obligaciones del art. 70 LGUC (Formulario); Cálculo del porcentaje de cesión. (Formulario); Cálculo de Monto en caso de aportes. (Formulario); Carga de ocupación total (Formulario); Y, Certificado de avalúo detallado en caso de aporte. Por lo tanto, esta observación no debió haber sido formulada*, dado que los "gráficos relacionados con el Aporte al Espacio Público" que indica el DOM, no es un requisito que se deba presentar conforme a lo instruido. Teniendo presente, además, lo señalado en el Considerando 4 de la presente

resolución.

9. Que, respecto a **Observación N° 4** de Acta N° 68/2023 de la DOM, "*PLANTA DE ARQUITECTURA: Indicar o aclarar qué parte de la construcción es destino vivienda y cual es destino hospedaje*". Cabe señalar, que en Art. 5.1.6. de la OGUC numeral 7 letra c), se indica que los planos de arquitectura deberán contener: "*Planta de todos los pisos, debidamente acotadas, señalando él o los destinos contemplados...*", Sin embargo, el no incorporar en la planta de arquitectura las destinaciones, no es motivo de observación siempre y cuando esta información esté declarada en el Formulario de Solicitud de Permiso de Edificación, con la finalidad de que el DOM pueda verificar el cumplimiento de las Normas Urbanísticas conforme a él o los destinos del proyecto.

Considerando lo anterior, en el Formulario de Solicitud de Permiso de Edificación N° 49 de fecha 19.07.2023, que se adjuntó a la DOM y que es parte de los antecedentes proporcionados por el Arquitecto para revisión de esta SEREMI, en el punto 6.1. "*Superficie Edificada Por Destino*", se indica en uso "*Residencial*", una superficie edificada de 51,47 m², lo que es coincidente con la superficie total del proyecto declarada por el Arquitecto. Asimismo, en el punto 6.3. "*Uso de Suelo y Destino(s) Contemplado(S)*", se indica como destino contemplado de uso Residencial: Hospedaje, que está contemplado en el Art. 2.1.25. OGUC. Por lo tanto, esta observación no debió haber sido formulada.

10. Que, respecto a **Observación N° 7** de Acta N° 68/2023 de la DOM, "*RESOLUCIÓN SANITARIA DE ALCANTARILLADO: Debe indicar Rol de Avalúo Fiscal en concordancia con lo declarado en el formulario.*", la observación no se ajusta a las facultades y responsabilidades establecidas en el artículo 116° de la LGUC, no siendo este un incumplimiento relacionado a alguna Norma Urbanística. El documento que se refiere esta observación y que tiene relación a los antecedentes que se deben presentar para la obtención de un Permiso de Edificio de Obra Nueva, señalados en el Art. 5.1.6. de la OGUC, no es obligatorio que deba contener número de rol de avalúo, basta con que se identifique, por cualquier medio, la ubicación del lote, para corroborar que es correspondiente al proyecto. Por lo tanto, esta observación no debió haber sido formulada.

11. Que, respecto a **Observación N° 8** de Acta N° 68/2023 de la DOM, se indica "*CUMPLIMIENTO LEY 20.958: En plano de emplazamiento graficar superficie adyacente, debidamente acotada y considerando el área verde que enfrenta el proyecto los Pioneros, también se puede graficar en esquema aparte en la lámina. Adjunto a este gráfico, se deberá incluir un cuadro de superficie con la siguiente información: Carga de Ocupación, Sup de Terreno, Superficie Adyacente, Superficie Bruta, Densidad de Ocupación y Porcentaje de Aporte. Con la información declara en el expediente no es posible verificar el cálculo de la Norma Urbana Cesión*". Como se señaló en el Considerando 8 en relación a la Circular Ord. N° 0444, **DDU 447** de fecha 13.11.2020, en donde se señalan los requisitos que debe verificar la DOM según actuación, los gráficos que solicita el DOM, no serían atribuibles a una observación. Considerando, además, que la información requerida para la verificación del cumplimiento de la Norma Urbanística Cesiones, se encuentra proporcionada en el Formulario, no siendo exigible al arquitecto el incluir esta información en un cuadro de superficie adicional en los planos.

No obstante, respecto a quién le corresponde efectuar y revisar los cálculos, abordado en el Considerando 7 de la presente resolución en virtud de la **DDU 447**, la falta del Certificado de Avalúo Fiscal Detallado, condiciona la verificación por parte del DOM del cálculo del monto del aporte, que tiene relación a la Norma Urbanística Cesiones.

12. Que, respecto a **Observación N° 9** de Acta N° 68/2023 de la DOM, que indica "*Incluir el Informe 5.1.7 en listado de documentos*", el DOM no especifica el Art. o Norma transgredida que originó esta observación, conforme Art. 116° de la LGUC y Art. 1.4.9 de la OGUC. No obstante, según el análisis y revisión de los antecedentes presentados por el Arquitecto a esta SEREMI, se puede inferir que la observación del DOM hace alusión a que este informe no está descrito en el documento "*Listados de Documentos y Planos Enumerados*", que se incluyó al expediente y que vendría siendo un "*listado de chequeo*" de los antecedentes que se ingresaron a la DOM. por lo tanto, esta observación no debió haber sido formuladas, conforme lo señalado en el

Considerando 4 de la presente resolución, considerando además, que en el expediente se adjuntó un informe que deja constancia que la obra se ejecutará conforme a las disposiciones del Capítulo 6 Título 5 de la OGUC, en alusión a lo establecido en el Art. 5.1.7. de la OGUC, respecto a las excepciones de la obligación de contar con proyecto de cálculo estructural.

13. Que, con fecha 05.10.2023, el propietario hace ingreso de los antecedentes a la DOM en respuesta a las observaciones emitidas en el Acta N° 68/2023, incluyendo un informe del Arquitecto haciendo aclaraciones a las observaciones emitidas, conforme Art. 1.4.9. de la OGUC.
14. Lo anterior, fue revisado por la DOM y concluyó con Acta N° 134 fecha 03.11.2023, que **RECHAZA** la solicitud, informando observaciones que persisten, las cuales hacen referencia a:

Documentos Faltantes

- **N°1:** *“Certificado de Avalúo Fiscal Detallado, se mantiene pendiente, siendo que en respuesta a observaciones del Acta N°68/2023 se indica que fue entregado en expediente, el adjunto fue Certificado de Avalúo Fiscal, donde el requerido por la Ley 20.958 debe ser el Detallado.”*

Observaciones

- **N°1:** *“En Formulario, datos del propietario debe estar con toda la información requerida.”*
- **N°2:** *“En Formulario, se debe indicar nombre o razón social del constructor, antes de iniciar las obras o acreditar a DOM como tal.”*
- **N°3:** *“En Formulario, no se puede verificar cálculo del aporte al espacio público, ya que no se encuentra adjunto Certificado de Avalúo Fiscal Detallado, mencionado en Acta N°68/2023, dando como respuesta que no corresponde al Director de Obras pronunciarse sobre el aporte público, donde la Ley 20.958 incorpora a la O.G.U.C. en título denominado “De Las Mitigaciones y Aportes al Espacio Público”, en los que establece obligaciones que van del impacto que genera el desarrollo del Proyectos Inmobiliarios en la Ciudad. Art. 9 de la LGUC establece que serán funciones del Director de Obras:
a) Estudiar los antecedentes, dar los permisos de ejecución de obras, conocer de los reclamos durante las faenas y dar recepción final de ellas, todo de acuerdo a las disposiciones sobre construcción contempladas en esta ley, la Ordenanza General, los Planes Reguladores, sus Ordenanzas Locales y las Normas y Reglamentos respectivos aprobados por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.
Por lo tanto, si corresponde revisar el cálculo del aporte al espacio público declarado en Solicitud de Permiso de Edificación Obra Nueva.”*
- **N°4:** *En Listado de Documentos, falta incorporar Informe Art. 5.1.7. O.G.U.C. adjunto en expediente. En Acta N°68/2023 se observó, dando como respuesta que no se requiere según MINVU, donde solo se solicitó que fuese incluido en el listado de documentos.”*

15. Que, al tenor de lo expuesto, cabe hacer presente que las observaciones emitidas en el Acta N°134/2023 y que según la DOM persisten o no fueron subsanadas, la N°1, N°2 y N°4 del apartado “Observaciones”, aun cuando el Arquitecto presenta los antecedentes que demuestran o aclaran haber dado respuesta a cada una de ellas, no corresponden a incumplimiento de Normas Urbanísticas, según lo establecido en el artículo 116° de la LGUC y aclarado por la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio, mediante Circular Ord. N° 0465, **DDU 273** de fecha 25.08.2014, Circular Ord. N° 0644, **DDU 278** de fecha 16.12.2014, Circular Ord. N° 0242, **DDU 284**, de fecha 11.05.2015 y Ord. N° 0346 de fecha 01.08.2022, por lo tanto, no debieron haber sido formuladas, como tampoco haber sido causal de rechazo del expediente.

16. Que, respecto a **Documento Faltante N°1**, que deriva en la **Observación N°3** de Acta N° 134/2023 de la DOM, al tenor de lo expuesto en los Considerando 6 y 11 del presente pronunciamiento, sí es causal de Rechazo del expediente, dado que no se presentó el Certificado de Avalúo Fiscal Detallado, requerido para la verificación de la Norma Urbanística “Cesiones”.

17. Cabe tener en consideración, que el Artículo 1.4.2. de la OGUC, establece que los documentos

y requisitos exigidos por la LGUC y su OGUC, para la obtención de permisos, recepciones, aprobación de anteproyectos y demás solicitudes ante las DOM constituyen las únicas exigencias que deben cumplirse, sin perjuicio de los requisitos que en forma explícita y para los mismos efectos exijan otras leyes. Asimismo, en el inciso cuarto de la referida norma reglamentaria, establece que sólo podrá ser rechazado el ingreso de una solicitud, cuando falte alguno de los antecedentes exigidos para cada tipo de permisos, agregando que, en tal caso, la DOM debe emitir un comprobante de rechazo, timbrado y fechado en el que se precise la causal en que se funda el rechazo. Lo anterior, ha sido materia analizada en Dictamen N°016/2015 de la Contraloría General de la Republica.

18. Que, el Artículo 1.4.9. de la OGUC, establece en su inciso cuarto: *“En el evento que el interesado no subsane o aclare las observaciones en un plazo de 60 días, contados desde la comunicación formal del Director de Obras Municipales, éste deberá rechazar la solicitud de aprobación de anteproyecto o de permiso, en su caso, y devolver todos los antecedentes Al interesado, debidamente timbrados”*.
19. Que, respecto del análisis del expediente en su totalidad por parte de esta Secretaría Regional Ministerial,

RESUELVO:

1°- RATIFÍQUESE EL RECHAZO, solo en virtud que no se presentó el Certificado de Avalúo Fiscal Detallado requerido para la verificación de la Norma Urbanística “Cesiones”, conforme lo instruido en Circular Ord. N° 0444, DDU 447 de fecha 13.11.2020 que imparte instrucciones para la tramitación de permisos ante las DOM, conforme a las nuevas exigencias de la Ley N° 20.958 que establece un sistema de aportes al espacio público. No subsanado lo consignado por el DOM en Acta de Observaciones N° 68/2023.

2°- NOTIFÍQUESE LO RESUELTO, al Arquitecto don Jaime Berrocal Cáceres, sirviendo la presente Resolución Exenta como atento oficio remisor.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE A LOS INTERESADOS Y ARCHÍVESE


PAULINA RUZ DELFIN
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE AYSÉN


 NRP/LLA/jla
 DISTRIBUCIÓN:

- INTERESADO
- DOM DE CHILE CHICO
- ARCHIVO DDUI
- OFICINA DE PARTES