



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**
UNIDAD DE SUPERVISIÓN
Equipo Supervisión Normativa
Interno N° 1098 -2013
Ingreso 0101313 de fecha 09.04.2013.

ORD. N° 2253 /

ANT.: 1) Carta del Sr. Martín Valdés Joannon, de fecha 30.01.2013.
2) ORD. N° 668 de fecha 12.02.2013., de esta Seremi.
3) Su ORD. DOM N° 643, de fecha 25.02.2013.
4) Presentación de Sra. Ann Katharine Clark, de fecha 27.02.2013.
5) ORD. N° 1122 de fecha 15.03.2013, de esta Seremi.
6) ORD. N° 1176 de fecha 20.03.2013, de esta Seremi.
7) ORD. DOM N° 868 de fecha 04.04.2013, de DOM de Vitacura.

MAT.: VITACURA: Rectifica pronunciamiento relativo a regularización de expediente acogido a Ley N° 20.563.

SANTIAGO, 27 MAY 2013

DE : SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

**A : SRA. MARIA CRISTINA CALVO CARMONA
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES DE VITACURA**

1. Como es de su conocimiento, esta Secretaría Ministerial mediante ORD. N° 1176 de fecha 20.03.2013, emitió un informe en virtud de lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en orden a que esa Dirección de Obras adoptara las medidas correspondientes para normalizar la situación de las edificaciones ejecutadas en el inmueble ubicado en calle Filomena Comas N° 2214 de esa comuna, revisando la situación de las autorizaciones otorgadas con posterioridad al Certificado N° 646/2000, y exigiendo a su propietario que regularice a la brevedad aquellas que se han ejecutado sin permiso, conforme a las disposiciones y procedimientos previstos en la normativa vigente, e informando oportunamente a esta Secretaría Ministerial de las resoluciones que dicte al efecto.
2. Lo anterior debido a que el Sr. Martín Valdés Joannon, en su calidad de vecino de la propiedad señalada, solicitara a esta Secretaría Ministerial investigar las circunstancias por las que esa Dirección de Obras otorgó el Certificado de Regularización N° 03/2012 de fecha 08.10.12, para el señalado inmueble, acogido a las disposiciones de la Ley N° 20.563, que regulariza la construcción de bienes raíces destinados a microempresas y equipamiento social.
3. Importante es señalar que la dueña del inmueble antes aludido, Sra. Ann Katharine Clark, a su vez y adjuntando sus antecedentes sobre el caso, también solicitó la intervención de esta Secretaría Ministerial, debido a que una vez otorgado el Certificado de Regularización indicado en el punto anterior, esa Dirección de Obras excluyó algunos recintos de dicho inmueble, argumentando que no forman parte de la actividad por la cual se solicitó el permiso, en virtud de lo cual y en apego al procedimiento establecido en la actual legislación, esta Secretaría Ministerial procedió a solicitar el respectivo informe a esa Dirección de Obras mediante ORD. individualizado en el ANT. 5), la cual informa que el Certificado de Regularización N° 03/2012 se refiere solo a los recintos de la edificación destinados a microempresa, de una superficie de 47,19 m2, ya que se adjuntaron los antecedentes que la Ley N° 20.563 exige y considerando la declaración simple del propietario. Señala que según



la DDU-ESPECÍFICA N° 01/2012, las consultas N° 8 y N° 13 establecen que solo es posible regularizar al amparo de esta Ley, **las edificaciones o parte de las edificaciones destinadas a microempresa**, criterio que es concordante con lo aplicado al expediente en materia, aprobando esa Dirección de Obras aquellas partes de la vivienda en las que se implementaba el nuevo destino, y que a su juicio la parte de la edificación con destino residencial y que cuenta con Permiso de Edificación N° 31/2012, debe obtener su correspondiente Recepción Definitiva. Señala además que las terrazas adosadas hacia los deslindes sur – poniente y nor – oriente, no fueron aprobadas en este proceso ya que **no estaban declaradas como parte del trámite solicitado**, no estaban destinadas a microempresa familiar y no constituyen recintos ni generan superficies.

4. Señala también que según lo dispuesto en los artículos 1°, 2° y 5° de la Ley N° 20.563, se entiende por regularización, el acto administrativo del Director de Obras Municipales por el cual se otorga simultáneamente el permiso de edificación y la recepción final de la edificación, criterio que es concordante con lo aplicado al expediente en comento, aprobando y recepcionando aquellas partes de la vivienda en las que se implementaba el nuevo destino.
5. Respecto del Expediente N° 09/2013 de fecha 04.01.2013. acogido también a la Ley N° 20.563, esa Dirección de Obras considera que mediante este se estaría modificando el Certificado de Regularización N° 03/2012, lo cual no es factible por cuanto mediante la citada Ley, se regulariza una edificación existente o con cambio de destino efectuada con anterioridad a la fecha de su publicación, no pudiendo la propietaria incorporar nuevos recintos a la propiedad declarada en fecha 08.06.2012.
6. Por último esa Dirección de Obras concluye que las circunstancias mediante las cuales se otorgó el Certificado de Regularización N° 03/2012 fueron las correctas, no habiendo cabida para uno nuevo, según lo establecido en la Ley N° 20.563, por lo que los recintos destinados a vivienda aprobados mediante el Permiso de Edificación N° 31/2012, deberán recepcionarse mediante el procedimiento establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
7. Revisado nuevamente el caso por parte de esta Secretaría Ministerial, a la luz de lo informado por esa Dirección de Obras y de los antecedentes presentados por la Sra. Ann Katharine Clark, es importante considerar lo siguiente:
 - a) La ley N° 20.563 entró en vigencia el **06.03.2012**. con su publicación en el D.O.
 - b) En fecha **08.06.2012**. se ingresa el Expediente 437/2012, acogido a la Ley N° 20.563.
 - c) En fecha **20.07.2012**. esa DOM emite Acta de Observaciones al Expediente 437/2012.
 - d) La DDU-ESPECÍFICA N° 01/2012, fue emitida en fecha **31.07.2012.**, es decir, en fecha posterior al ingreso del Expediente 437/2012, ingresado el 08.06.2012. y al Acta de Observaciones del 20.07.2012.
 - e) De lo anterior se desprende que para el Expediente 437/2012 ingresado el **08.06.2012.**, no le pudieron ser aplicadas las disposiciones contenidas en la DDU-ESPECÍFICA N° 01/2012, precisamente porque cuando fue emitida el Acta de Observaciones antes señalada, esta aún no existía.
 - f) Según lo establecido en el artículo 1° de dicha Ley, los propietarios de bienes raíces que hayan sido construidos con o sin permiso de edificación y que no cuenten con recepción definitiva o que hayan materializado de hecho el cambio de destino de las edificaciones existentes en forma no concordante con los usos de suelo permitidos por los planes reguladores, podrán dentro del plazo de dos años, a contar desde el **06.03.2012.**, regularizar su situación de acuerdo a las normas de edificación y al procedimiento simplificado que se contempla.

g) A su vez el artículo 2° de la Ley N° 20.563, establece que **podrán acogerse a ella las edificaciones construidas antes de la fecha de su publicación, que estén destinadas a microempresas inofensivas, siempre que las edificaciones destinadas al desarrollo de esa actividad no excedan los doscientos cincuenta metros cuadrados edificados** y aquellas edificaciones que estén destinadas a equipamiento social, que no excedan de cuatrocientos metros cuadrados edificados, **y siempre que no se emplacen en zonas de riesgo o protección, en franjas declaradas de utilidad pública**, según lo señalado en el artículo 3° de la misma Ley.

8. Ahora bien, en el inciso primero del numeral 3 del ORD. N° 1176, esta Seremi informó lo siguiente: *“Al respecto, es posible señalar que de acuerdo a los documentos técnicos recibidos, las construcciones regularizadas mediante el Certificado de Regularización N° 03/2012 de fecha 08.10.2012, corresponden a ampliaciones de recintos de la vivienda existente -(H') Acceso a Cocina y Lavadero, (I) Dormitorio Principal, (J) Living Comedor y Sala de Reuniones, y a nuevos recintos, (R), (S), (T) y (U) destinados a Oficinas, muros y pasillo- y no constituyen recintos independientes susceptibles de ser destinados al desarrollo de las actividades de una microempresa, como establece la citada Ley N° 20.563.”.*

De lo anterior podemos señalar que la Ley N° 20.563 no establece en ninguna parte de su texto, que las edificaciones destinadas a microempresas inofensivas deban constituir *“...recintos independientes susceptibles de ser destinados al desarrollo de las actividades de una microempresa...”*, como tampoco la Ley señala que los recintos deban tener necesariamente continuidad entre ellos, toda vez que la misma DDU-ESPECÍFICA N° 01/2012, aún cuando no fue aplicada al presente caso por las razones antes señaladas, aclaró en su numeral 13, que solo es posible regularizar al amparo de esta Ley, las edificaciones **o parte de las edificaciones destinadas a microempresa**. Tal es el caso de los polígonos antes señalados, los cuales según lo indicado en los respectivos planos, tienen la calidad de ser parte de las edificaciones destinadas a la actividad en cuestión.

9. En el inciso segundo del mismo numeral 3 del ORD. N° 1176, esta Seremi informó lo siguiente: *“La División de Desarrollo Urbano de este Ministerio señala en el punto N° 3 de la Circular DDU-ESPECÍFICA N° 01/2012, que si en un predio existen edificaciones que cuenten con recepción definitiva, aquellas construidas posteriormente corresponderán a ampliaciones, conforme a las definiciones previstas en el artículo 1.1.2. de la OGUC, por lo que el cálculo de la superficie total construida en el predio corresponderá a la suma de las superficies ya autorizadas y a las superficies de las unidades que se incluirán en la solicitud de regularización, que en este caso supera la superficie máxima permitida de 250 m². Además, en el punto 13 de la misma Circular, informa que no es posible regularizar al amparo de la Ley N° 20.563, una edificación que tenga superficies destinadas a uso de microempresa y uso habitacional, como es el caso, por lo que el cuestionado Certificado de Regularización N° 03/2012 no se conforma con las disposiciones establecidas en la Ley N° 20.563.”.*

Respecto de este punto, vale nuevamente el hecho que en la fecha de ingreso del Expediente 437/2012, es decir el **08.06.2012**, y más aún, en la fecha de emisión del Acta de Observaciones antes señalada, aún no había sido emitida la DDU-ESPECÍFICA N° 01/2012. Por su parte el artículo 2° de la Ley N° 20.563, establece claramente que *“podrán acogerse a ella las edificaciones construidas antes de la fecha de su publicación, que estén destinadas a microempresas inofensivas, siempre que las edificaciones destinadas al desarrollo de esa actividad no excedan los doscientos cincuenta metros cuadrados edificados.”*. En relación a que no puede ser regularizada al amparo de la Ley N° 20.563 una edificación que tenga superficies destinadas a uso de microempresa y uso habitacional, la misma Ley nada dice al respecto.

10. En el inciso tercero del numeral 3 antes aludido del ORD. N° 1176, esta Seremi informó lo siguiente: *“Asimismo, se debe señalar que en la confusa explicación que esa Dirección entrega sobre las rectificaciones de las superficies que han sido autorizadas en el inmueble y que no son posibles de entender por no haberse recibido la información técnica correspondiente, existirían entre otras irregularidades, construcciones aprobadas en el*



Permiso de Edificación N° 31/2012 -identificadas con las letras (J) y (S)- que habrían sido regularizadas mediante el Certificado de Regularización N° 03/2012.”.

Reconsiderado lo anteriormente dicho, cabe señalar que el inciso primero de la Ley N° 20.563, establece claramente que **“Los propietarios de bienes raíces que hayan sido construidos con o sin permiso de edificación y que no cuenten con recepción definitiva...”**, por lo que no subsiste impedimento alguno para que los recintos identificados con las letras (J) y (S), que obtuvieron el Permiso de Edificación N° 31/2012 y no cuenten con Recepción Definitiva, hayan podido regularizarse mediante el Certificado de Regularización N° 03/2012.

11. En virtud de todo lo antes expuesto y a la luz de los antecedentes técnicos tenidos a la vista, presentados tanto por esa Dirección de Obras como por la Sra. Ann Katharine Clark, esta Secretaría Ministerial, en el marco de las atribuciones que le confiere el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, informa lo siguiente:

- Se rectifica lo informado mediante ORD. N° 1176 de fecha 20.03.2013, en el sentido que el Certificado de Regularización N° 03/2012 fue emitido conforme a las disposiciones contenidas en la Ley N° 20.563, por cuanto se adjuntaron todos los antecedentes requeridos para tales efectos, regularizando una superficie total de **47,19 m²**, de los cuales los polígonos H', I y J de **14,98 m²** corresponden al 1° piso y los polígonos R, S, T y U de **32,21 m²** al 2° piso, según cuadro de superficies contenido en Lámina “0” Reg. N° 03.12 de fecha 08.10.12., aprobada por esa D.O.M.

Ahora, importante es señalar que el Permiso de Edificación N° 31/2012 de fecha 28.02.2012, rectificado mediante Resolución D.O.M. N° 96 de fecha 12.03.2012, aprobó la construcción de **47,08 m²**, los cuales fueron recepcionados en su totalidad, entre otros, mediante dicho Certificado de Regularización N° 03/2012.

- Cabe hacer presente que en el mismo cuadro de superficies antes señalado, se constata lo siguiente: Los polígonos A, B, C, D, E, F, G y H, correspondientes al 1° piso por una superficie de **158,66 m²** y los polígonos K, L, M, N, O, P y Q, correspondientes al 2° piso por una superficie de **42,94 m²**, totalizando una superficie de **201,60 m²**, poseen Recepción Final 646/2000. Esta última cifra sumada a los **47,19 m²** regularizados mediante Certificado de Regularización N° 03/2012, totalizan **248,79 m²**, cifra que aparece definida como “Total Edificación” según el mismo cuadro de superficies antes aludido, contenido en Lámina “0” Reg. N° 03.12 de fecha 08.10.12., aprobada por esa D.O.M.
- Con respecto del expediente N° 9 ingresado en fecha 04.01.2013, mediante el cual se pretenden regularizar 61,41 m², se debe señalar que las únicas edificaciones que quedan por regularizar, según Lámina “0” del mismo expediente, son los polígonos W, X, V, Y y Z.

Los polígonos K, L' (anteriormente denominado L) y M, ya cuentan con Recepción Final 646/2000, por lo tanto no corresponde que deban ser regularizados nuevamente por el hecho de haberse modificado algunos tabiques interiores, dado que el artículo 5.1.2. de la O.G.U.C. establece expresamente que el permiso no será necesario cuando se trate de obras de carácter no estructural al interior de una vivienda.

- De lo anterior por lo tanto se deduce que la superficie restante sin regularizar, no son 61,41 m² como señalado en el respectivo cuadro de superficies, sino que **22,16 m²**.

En lo referente a los polígonos Y y Z correspondientes a las dos terrazas adosadas, a los deslindes Nor – Oriente y Sur – Poniente, esta Secretaría Ministerial considera que no cuentan con las características para destinarse a microempresa, de consecuencia para ser regularizadas deberán acogerse a la normativa contenida en el artículo 2.6.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.



- Finalmente debemos señalar que la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio informó mediante ORD. N° 380 de fecha 20.09.2012, cuya copia se adjunta, a raíz de una consulta realizada sobre la factibilidad de regularizar en un predio edificaciones que no fueron consideradas anteriormente mediante la aplicación de la Ley N° 20.563, ello sería posible en la medida que las regularizaciones en conjunto cumplan con todos los requisitos impuestos por la Ley mencionada, es decir: **que las edificaciones hayan sido construidas antes de la fecha de su publicación; que estén destinadas a microempresas inofensivas, siempre que las edificaciones destinadas al desarrollo de esa actividad no excedan los doscientos cincuenta metros cuadrados edificados, y siempre que no se emplacen en zonas de riesgo o protección, en franjas declaradas de utilidad pública**, según lo señalado en los artículos 2° y 3° de la misma Ley respectivamente. Según esta Secretaría Ministerial, los 22.16 m2 sin regularizar correspondientes a los polígonos V, W y X, cumplen a todos los efectos con dichas condiciones por lo que no subsiste impedimento para que puedan acogerse a los beneficios de la Ley N° 20.563, debiendo esa Dirección de Obras revisar el expediente N° 9 ingresado en fecha 04.01.2013 bajo los parámetros señalados, una vez que este sea reingresado por parte de los interesados.

Saluda atentamente a usted,

**JUAN ANDRÉS MUÑOZ SAAVEDRA
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO**

FBP/FKS/JPR/eat
DISTRIBUCIÓN:
Destinatario.

C/c Sra. Ann Katharine Clark.
Dirección: Filomena Comas N° 2214, Vitacura.
Teléfono: 02 – 22190494.
Celular: 09 – 8655841.

Secretaría Ministerial Metropolitana.
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura.
Ley de Transparencia art. 7/g.
Archivo.
(JPR13-43 / 08.05.2013.)