



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Supervisión Normativa (ESN)

Interno N° 70 -2020

Ingreso N° 0302435 de fecha 11.10.2019.

Ingreso N° 0103754 de fecha 17.12.2019.

Ingreso N° 0300362 de fecha 12.02.2020.

Ingreso N° 0300805 de fecha 29.04.2020.

**RESUELVE RECLAMACIÓN INTERPUESTA
POR EL SR. JUAN LUIS DÍAZ RAMÍREZ Y LA
SRA. MARÍA FRANCISCA CELEDÓN
SOLERVICENS, AMBOS EN
REPRESENTACIÓN DE METLIFE CHILE
SEGUROS DE VIDA S.A., DE FECHA 10.10.2019
Y 12.02.2020, RESPECTIVAMENTE, EN
CONTRA DE LA RESOLUCIÓN N°13/19 DE
FECHA 21.11.2019, QUE RECHAZÓ LA
SOLICITUD DE APROBACIÓN DE
ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN N°32/2019
DE FECHA 24.01.2019, RELATIVO A
PROYECTO EMPLAZADO EN AVENIDA
VICUÑA MACKENNA N°2189.**

SANTIAGO, 07 AGO 2020

RESOLUCIÓN EXENTA N° 1012

VISTOS:

Lo dispuesto, en la Ley N° 16.391 de 1965, que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; en la Ley N° 19.880, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en el D.F.L. N° 458 de 1975, que establece la Ley General de Urbanismo y Construcciones; en el D.S. N° 47 de 1992, que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; en el D.L. N° 1.305 (V. y U.) de 1975, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; las facultades conferidas en el D.S. N° 397 (V. y U) de 1976, que Fija el Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo; el Decreto N° 41 de fecha 18 de diciembre de 2019 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que nombra al infrascrito como Secretario Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo; el D.S. N° 104 de 18 de marzo de 2020, modificado en lo pertinente por el D.S. N° 269 de fecha 16 de junio de 2020, ambos del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, que Declara Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe, por calamidad pública, en el territorio de Chile; la Res. Ex. N° 581 de fecha 26 de marzo de 2020 SEREMI MINVU, que Establece Tramitación Electrónica para este Servicio, atendida la situación de emergencia sanitaria; y la Resolución N° 7, de 2019, de la Contraloría General de la República que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón, y:

CONSIDERANDO:

1. Que, don Juan Luis Díaz Ramírez, dedujo reclamación ante esta Secretaría Ministerial ingresada bajo el N° 0302435, de fecha 11 de octubre de 2019, en contra del no pronunciamiento de la Dirección de Obras Municipales de San Joaquín a la subsanación de las observaciones establecidas en el Acta de Observaciones Ord. N°462/19 de fecha 28 de junio de 2019, relativa a la Solicitud de Aprobación de Anteproyecto de Edificación N°32/2019 de fecha 24 de enero de 2019. Posteriormente, y sin encontrarse resuelto el requerimiento anterior, comparece doña María Francisca Celedón Solervicens, quien deduce una nueva reclamación, según da cuenta el ingreso N°0300362, de fecha 12 de febrero de 2020, en contra de la Resolución N°13/20, de fecha 21 de noviembre de 2019, notificada con fecha 17 de enero de 2020, mediante la cual se rechazó la citada Solicitud de Aprobación de Anteproyecto de Edificación ingresada a la Dirección de Obras Municipales de San Joaquín, en adelante, DOM, precisando en dicho rechazo, que no se habrían resuelto las observaciones N.º 2, 8, 10, 11 y 12, señaladas en la referida Acta de Observaciones, conforme a lo cual, a juicio de los reclamantes, tal rechazo no se ajustaría a derecho, en vista que se habrían resuelto todas las inobservancias precedentes, además de haberse exigido condiciones que se encontrarían caducadas en el propio Instrumento de Planificación Territorial, por



lo cual, requieren la invalidación de la Resolución N°13/20 antes citada, solicitando la tramitación mediante el artículo 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

2. Que, la reclamación relativa al rechazo de la citada Solicitud, fue interpuesta dentro del plazo de 30 días que al efecto dispone el artículo 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, contados desde que se generó la notificación del acto administrativo que rechazó la Solicitud de Anteproyecto de Edificación, a saber, la Dirección de Obras Municipales informó a los solicitantes sobre la Resolución N°13/2020 con fecha **17 de enero de 2020**, mientras que la presentación del reclamo a esta Secretaría Ministerial fue ingresada el día **12 de febrero de 2020**. Sin perjuicio de lo anterior, tratándose de dos situaciones asociadas a un mismo inmueble, que guardan íntima conexión e identidad sustancial, de conformidad con lo dispuesto en el art. 33 de la Ley N° 19.880, ambas reclamaciones se acumularán al procedimiento más antiguo, de manera de resolver ambas en el presente acto.

3. Que, a razón de la primera reclamación, individualizada en el considerando N°1 de la presente resolución, relativa al no pronunciamiento dentro de los plazos establecidos en la norma vigente, esta Secretaría Ministerial solicitó a la DOM de San Joaquín, mediante el Ord. N°5000, de fecha 28 de octubre de 2019, dictar resolución sobre la solicitud en comento, o emitir el informe respectivo, en caso de existir rechazo.

4. Que, en respuesta a dicho requerimiento, la respectiva Dirección de Obras informa a través del Ordinario N°787/19 de fecha 21 de noviembre de 2019, ingreso N° 0103754 de fecha 17 de diciembre de 2019, informando de la emisión del rechazo de la Solicitud de Aprobación de Anteproyecto de Edificación, ello, mediante la Resolución N°13/19, citada en considerando N°2.

5. Posteriormente, con fecha 11 de marzo de 2020, en relación al segundo requerimiento, se emite el Ord. N° 1092, solicitando el informe respecto del rechazo de la citada solicitud de aprobación de anteproyecto de edificación, contenida en la Res. Ex. N° 13/19, precedentemente citada, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 12 y 118 de la LGUC.

6. Que, conforme a lo señalado por los reclamantes en el segundo requerimiento, la resolución reclamada (la citada Res. 13/19) habría sido notificada a ellos con fecha 17 de enero de 2020, argumentando que dicho rechazo, daba lugar a razón de no haber resuelto las observaciones N.º 2, 8, 10, 11 y 12, en el período de 60 días que al efecto dispone la normativa vigente en el Art. 1.4.9. de la OGUC, sin embargo, la citada Resolución no profundizó en los incumplimientos allí señalados, los que, conforme a lo indicado en el Acta de Observaciones, corresponderían al siguiente detalle:

- a) Observación N°2: *"Se informa que parte del terreno A2 corresponde a una cesión gratuita que debe quedar incorporada al dominio nacional de uso público contemplada como tal en el Certificado de División afecta N°25/07, inscrita en el C.B.R. con fecha 09/10/2008, dicha cesión se derivó de una declaratoria de utilidad pública de la calle Santa María contenida en el PRC y que cuenta con Certificado de Obras de Urbanización Garantizada correspondiente N°01/07 de fecha 11.10.2007.
Conforme a lo anterior y considerando que la garantización de las obras tiene una vigencia de 14 años desde la emisión de la aprobación, debe reformular propuesta de anteproyecto contemplando la ejecución de las obras de urbanización correspondientes y de esta manera solicitar posteriormente su Recepción Definitiva."*
- b) Observación N°8: *"En vista que propone dos torres debe acreditar la exigencia de estacionamientos de bicicletas para cada una, procurando que no se ubiquen a más de 50 m. desde el acceso peatonal de cada una.
Tener presente que el cálculo de estacionamientos exigidos debe realizarse en base a los estacionamientos proyectados. Recalcular.
Enumerar estacionamientos en todos los planos correspondientes."*
- c) Observación N°10: *"Lamina de proyección de sombras no cumple con artículo 2.6.14. de la OGUC.
Reformular."*



(A continuación, se indicaron en detalle lo que se requeriría para una correcta interpretación del plano, conforme a criterio de la DOM).

- *Costado izquierdo debe ir volumen teórico.*
- *Costado derecho debe ir volumen proyectado.*
- *En volumen teórico debe ajustarse la altura máxima permitida para la zona Z-16ª (70 m.)*
- *Indicar altura máxima para predios vecinos.*
- *Indicar pendiente promedio del terreno.*
- *Graficar Líneas oficiales y de Edificación informadas en CIP adjunto.*
- *Acotar distanciamiento tanto en volumen teórico como en volumen proyectado.*
- *Incluir cotas de niveles para las distintas alturas, tanto para el volumen teórico como para el volumen proyectado, de modo de verificar el cálculo indicado en el art. 2.6.13 de la O.G.U.C., respecto de los ángulos.*
- *Incluir para el cálculo de sombras proyectado las salas de máquinas conforme a la DDU 168/06.*
- *Escala de presentación debe ser 1:500 ó 1:250, ajustar.*
- *Aclarar volúmenes totales declarados, puesto que el volumen proyectado supera el volumen teórico.*

En base a todo lo anterior, corregir cálculos, completar lámina y acreditar correcto cumplimiento de normativa relativa a proyección de sombras."

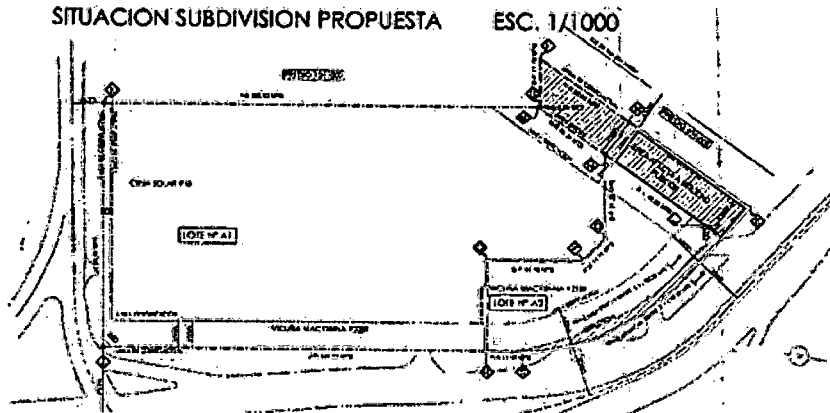
- d)** Observación N°11: *"Para cálculo de densidad debe acreditar superficie bruta del terreno, para ello, deberá graficar dicho terreno hasta el eje del espacio público adyacente, descontando áreas afectas a utilidad pública. Por otra parte, se indica 296 unidades, sin embargo conforme a las plantas son 295, recalcular."*
- e)** Observación N°12: *"En vista que se proyectan dos torres independientes, incluir cuadro de superficies por torre. Incluir esquema de superficie que permitan verificar los polígonos considerados para los m2 declarados. Recordar que los espacios comunes abiertos del primer piso no se contabilizan como superficie y que los balcones forman parte de la superficie común (DDU 375/17). Al considerar que se dispone un departamento tipo A en primer piso que no se grafica, varían las superficies útiles y comunes, por tanto el coeficiente de constructibilidad. Hacer concordar."*

7. Que, conforme a los registros de ingreso de documentación de nuestro Servicio, a la fecha no se evidencia respuesta alguna a la Solicitud de Informe realizada en el Ord. N°N°1092 de fecha 11 de marzo de 2020, no obstante, para efectos del análisis de la presente resolución, se tomará en consideración los antecedentes contenidos en el Ord. N°787/19 de fecha 21 de noviembre de 2019, precisada en el numeral 4 de la parte considerativa de esta resolución.

8. Que, analizadas las razones expuestas por los reclamantes en ambos ingresos, y el argumento que sostiene el rechazo enunciado por la DOM en su Resolución N°13/19, que, como se expresó en el considerando N°6, no encuentra justificación en el informe requerido por esta Seremi, es posible señalar que:

- Analizada la **Observación N°2**, relativa a la **declaratoria de utilidad pública por la apertura de calle Santa María**, entre calle Santa Elena y Avenida Vicuña Mackenna, que se encontraba definida en el Certificado de Aprobación de División Predial con Afectación a Utilidad Pública N°25/07, de fecha 11 de octubre de 2007, inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, la que no fue materializada como tal, dado que cuenta con un Certificado de Obras de Urbanización Garantizada vigente por 14 años (hasta el 2021), que a su vez, no fue cedida o individualizada en la inscripción del CBR, manteniéndose como parte del lote resultante de la referida subdivisión, como lo evidencia el Plano N°8167/2007 (que se indica en grafica a continuación), donde únicamente se graficó el área afecta a utilidad pública; que tampoco se detalla en el cuadro de superficies como una cesión, por cuanto nunca se cedió como un Bien Nacional de Uso Público.

Lote A-2 de acuerdo a Situación Propuesta Subdivisión Plano N°8167/2007.



Por otra parte, en el marco de la aplicación de la Ley N°20.791 de fecha 29 de octubre de 2014, a través de la publicación en el Diario Oficial con fecha 28 de abril de 2015, del Decreto Alcaldicio N°752 de fecha 23 de abril de 2015, la Municipalidad de San Joaquín precisó la **caducidad efectiva de la declaratoria de afectación a utilidad pública para la apertura hacia el oriente de Calle Santa María, desde calle Santa Elena**, por lo que tal condición no podría ser exigible a la fecha de ingreso de la Solicitud rechazada, lo cual se refrenda en el Certificado de Informaciones Previas N°176/2018 de fecha 03 de abril de 2018, que señala que **el Lote A2 sólo se encuentra afecto por el ensanche de la Avenida Vicuña Mackenna en franja variable de 0 a 3,5 metros**, en vista de la caducidad antes mencionada, que eliminó el tramo de apertura de Calle Santa María, quedando con plena vigencia únicamente el ensanche al costado sur de la vía en comento, desde Avenida Santa Rosa hasta calle Santa Elena, sin afectar el predio donde se emplaza el citado Anteproyecto de Edificación, debiendo entenderse -a través de la figura N°2- que la zona achurada en azul no presenta aperturas de vías ni ensanches, como precisa la siguiente gráfica:

Decreto:

Dejense sin efecto las afectaciones a utilidad pública del Plan Regulador Comunal de San Joaquín de las siguientes vías:

Nombre Vía	Tramo	Ancho mín. L.O. (m.)	Sit. actual Eo Exlto PpProy.	Afectación utilidad pública	Afectación que se deja sin efecto (m.)	Nuevo ancho mín. L.O. (m.)	Afectación a utilidad pública que permanece
Av. Isabel Riquelme (7235)	Av. Santa Rosa - Párfos	Variable a 60 m.	E	Ensanche ambos costados	Variable hasta 30 m.	30	Ensanche ambos costados
	Párfos - Tocomá	60	E	Ensanche ambos costados	30	30	
	Tocomá - Ura	Variable	E	Ensanche ambos costados	Variable	30	
	Ura - Debussy	60	E	Ensanche ambos costados	Variable	30	Ensanche costado norte
El Finar (7415)	Finar - Vicuña Mackenna	27	E	Ensanche costado norte	7	20	
San Nicolás	Santa Rosa - Río San Lorenzo	22	E	Ensanche ambos costados	2	20	
Santa María	Santa Elena - Av. Vicuña Mackenna	30 al 60 FFCC	P	Apertura	30 al 60 FFCC	60	

Fig. N°1. Extracto publicación en D.O. de fecha 28.04.2015, que deja sin efecto afectaciones a utilidad pública del PRC de San Joaquín de las vías que indica.

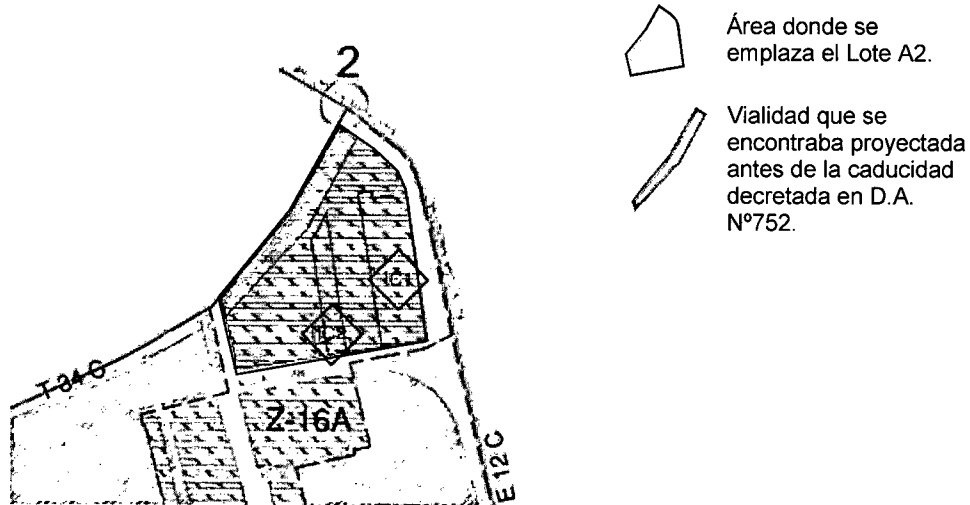


Fig. N°2. Extracto Plano PRC de San Joaquín, vigente a la fecha de ingreso del AP-32.

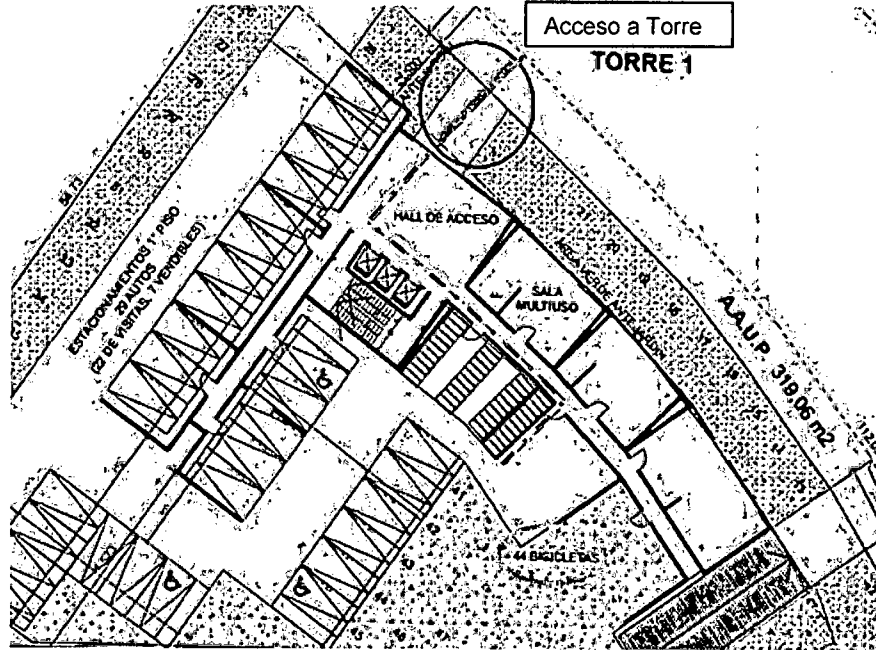
3.3 AFECTACION A UTILIDAD PUBLICA			
¿LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA?		<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
¿EXISTE PLAN DE VIALIDAD?	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	¿EXISTE PLAN DE VIALIDAD?
DE LAS SIGUIENTES VIAS: AVENIDA VICUÑA MACKENNA, FRANJA VARIABLE DE 8 M. A 2,8 M. APROX.			
3.4 OBLIGACION DE CEDER Y URBANIZAR (Art. 2.2.4. O.G.U.C.)			
ENSANCHES: AVDA. VICUÑA MACKENNA		APERTURAS: NO HAY	

Fig. N°3. Extracto Certificado de Informes Previos N° N°176/2018 de fecha 03.04.2018, que refrenda la caducidad de la afectación por apertura de Calle Santa María.

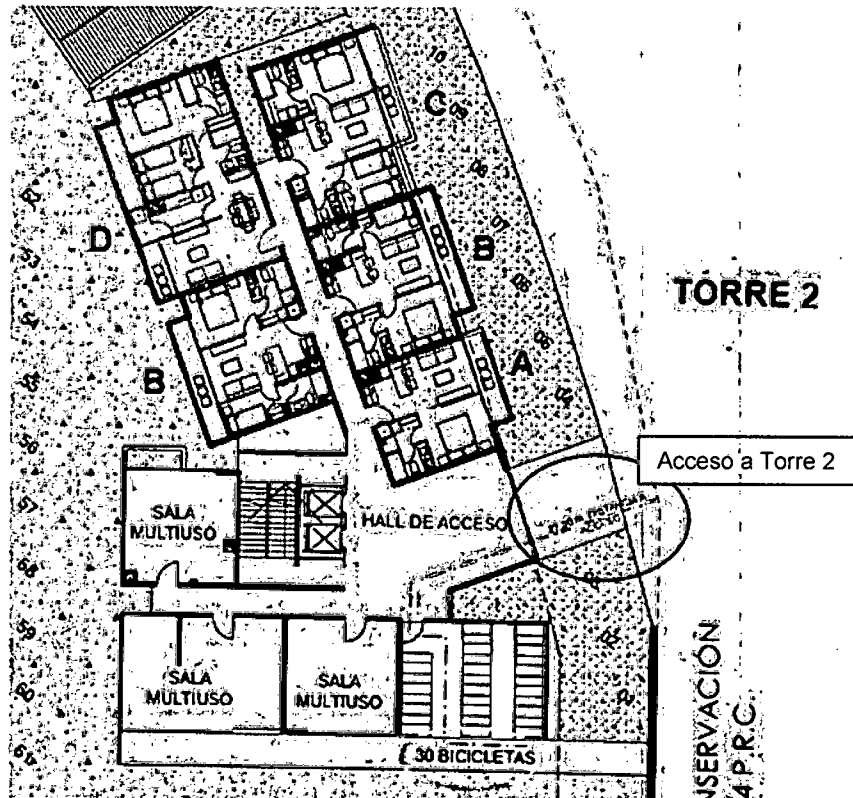
Seguidamente, en vista de la indicación realizada a los solicitantes por parte de la DOM, en cuanto a reformular la propuesta ajustándose a las condiciones que tendría un predio con afectación a utilidad pública, es pertinente aclarar, que no es factible requerir una propuesta que contemple dicha afectación, en vista que la misma, antes precisada, se encuentra caducada.

Conforme a lo antes expuesto, ante el hecho de la caducidad en la apertura de vías sobre el terreno materia de este análisis, la observación referida a la exigencia de reconocer dicha afectación debe necesariamente ser desestimada, por cuanto a la fecha de ingreso del cuestionado Expediente AP N°32, de fecha 24.01.2019, dicha afectación por causa de utilidad pública ya no se encontraba vigente, por cuanto, dicha cesión de terrenos exigida en la división afecta que dio origen al predio implicado, no es aplicable, situación que se encuentra refrendada claramente en el Instrumento de Planificación Territorial vigente en la época de ingreso de la Solicitud de Aprobación de Anteproyecto de Edificación referida previamente.

- Respecto de la **Observación N°8**, el reclamante señala a través de un extenso documento, que subsanó la referida observación -contrario a lo expuesto por la DOM, que alude no haber subsanado las referidas observaciones- indicando que los estacionamientos de bicicletas requeridos por torre de viviendas, se distancian a menos de 50 metros, medidos desde el acceso peatonal a cada una de ellas, según dan cuenta las siguientes graficas:



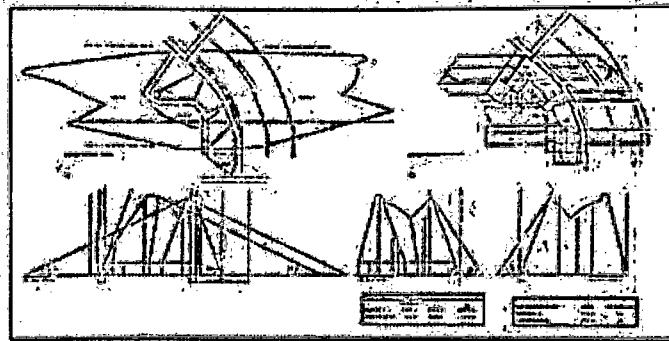
Conforme a la gráfica anterior, la distancia que habría precisado el solicitante en su reclamación correspondería a 42 metros (medida entre el acceso a Torre 1 y el ciclero), ajustándose a la norma dispuesta en el Art. 2.4.1. bis de la OGUC.



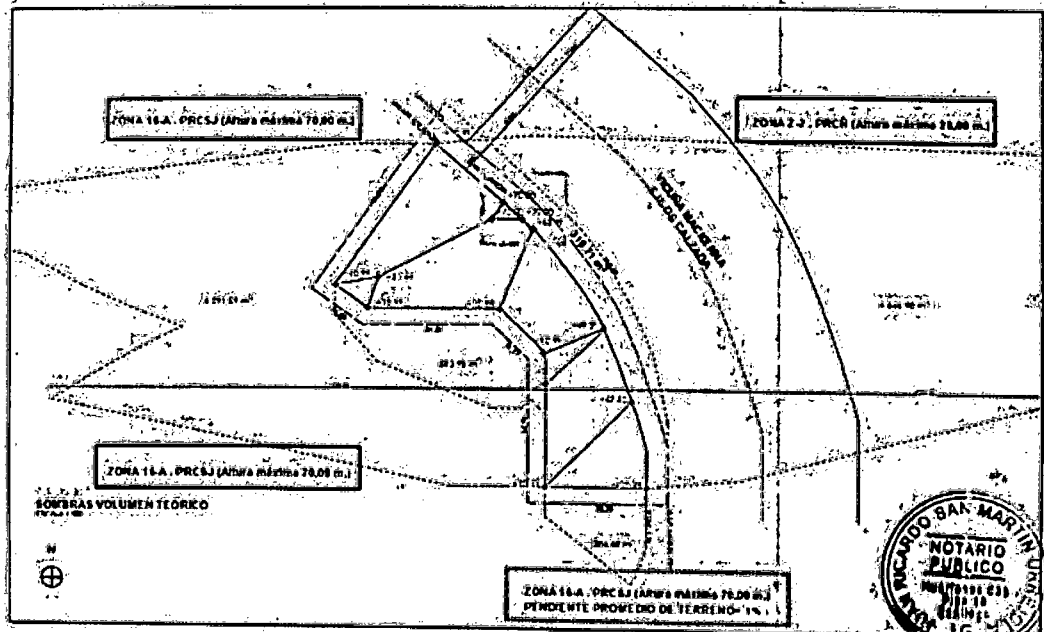
Conforme a la gráfica anterior, la distancia que habría precisado el solicitante en su reclamación correspondería a 27,20 metros (medida entre el acceso a Torre 2 y el ciclero), ajustándose a la norma dispuesta en el Art. 2.4.1. bis de la OGUC.

De acuerdo al análisis efectuado a los antecedentes que argumentan la subsanación de la presente observación, es posible verificar el cumplimiento de la norma objetada, conforme a lo requerido en el Art. 2.4.1.bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que establece dicha obligación de emplazar los estacionamientos de bicicletas a menos de 50 metros de los accesos peatonales, por cuanto la observación indicada por la DOM debe, asimismo, ser desestimada.

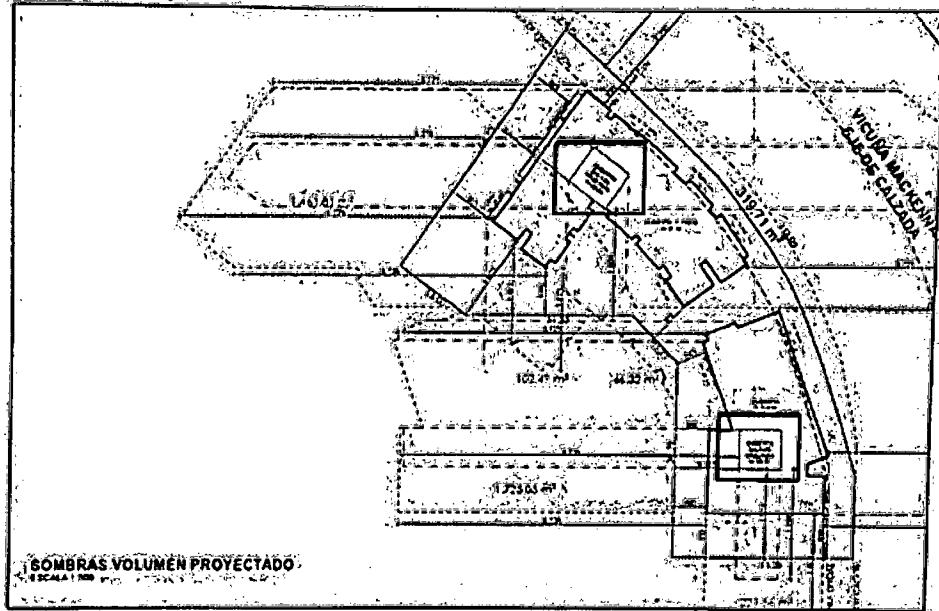
Vista la **Observación N°10**, relativa al incumplimiento de las condiciones dispuestas en los Arts. 2.6.13. y 2.6.14. de la OGUC, en cuanto al contenido que debe poseer el estudio de sombras normado por el Art. 2.6.11. de la citada Ordenanza General, al cual se acoge el Anteproyecto en comento, es pertinente señalar que, en atención a los antecedentes tenidos a la vista, se subsanaron las observaciones realizadas en la respectiva acta de Observaciones, por cuanto no podría haberse contemplado dicha observación como justificación de rechazo. A mayor abundamiento, se presentan las siguientes graficas adjuntas en la presentación del reclamante:



(A la izquierda se grafica el volumen teórico en escala 1:500 y a la derecha el volumen proyectado en escala 1:500)



La figura precedente refleja la incorporación de información acerca de alturas máximas definidas para las zonas que involucra el estudio de sombras, así como información sobre la pendiente promedio del terreno.



(En volumen proyectado: En rojo, salas de máquina.)

En la gráfica precedente, se expone el cálculo de las sombras proyectadas, y la presencia de salas de máquinas (en color rojo), conforme a los requerimientos que la DOM citó respecto de la correcta aplicación del Art. 2.6.14. de la OGU.

Seguidamente, los reclamantes indicaron haber presentado el cuadro comparativo de superficies, entre el volumen teórico y el volumen proyectado, en el cual, se habría dado cumplimiento a la condición que la superficie del volumen proyectado sea menor a la del volumen teórico.

ALTURA VOLUMEN TEORICO=	70.00 m	
ALTURA VOLUMEN PROYECTADO=	30.55 m	(SALA DE MAQUINAS)
VOLUMEN TEORICO=	77.780.82	100%
VOLUMEN PROYECTADO=	25.369.60	33%



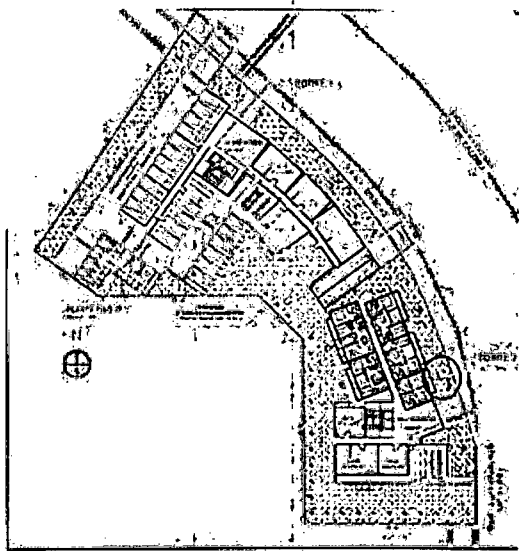
Conforme a los documentos presentados, la DOM podría formalizar una correcta verificación de cálculos y dar cuenta del cumplimiento de la norma de excepción dispuesta en el referido Art. 2.6.11., por cuanto se dicha observación no puede ser causa de rechazo.

En relación a la **Observación N°11**, ésta no sería válida, dado que al subsanarse la situación contenida en la Observación N°2, no sería factible descontar el área afecta a utilidad pública, en vista que no se encuentra vigente afectación alguna, por cuanto el cálculo de la densidad debe realizarse considerando la totalidad del terreno donde se emplaza el referido Anteproyecto. Asimismo, la subsanación de observaciones rectifica la cantidad de unidades de vivienda que componen el anteproyecto -se adjunta imagen-, recalculando lo requerido en las observaciones, debiendo desestimarse ésta misma como argumento de rechazo.

SUPERFICIE DEL TERRENO		TOTAL	3.785,49 m ²
SUPERFICIE TOTAL TERRENO		CCSIÓN	319,71 m ²
SUPERFICIE BRUTA PARA DENSIDAD		NETO	3.465,78 m ²
CONFIGURACIÓN		Z-16 A	
CÓDIGO SUELO		RESIDENCIAL MIXTA CON DENSIFICACION Y EQUIPAMIENTO	
LÍNEA MÁXIMA		700	
ESTADÍSTICA		7000 Hab / 45000 m ² = 0,623333 Hab/m ²	
DENSIDAD PERMITIDA		7000 Hab/m ²	1887,87 Hab/m ²
SUPERFICIE COMÚN		312	723
OCUPACIÓN DE SUELO PISO 1 ^o		2.078,57 m ²	2.161,87 m ²
OCUPACIÓN DE SUELO PISOS SUBTERRÁNEOS		2.078,57 m ²	2.437,1 m ²
CONSTRUCTIBILIDAD		TOTAL 0,50	
7,5 = 20% PREMIO ARTICULO 14 P.R.C. = 3,0			
TOTAL PERMITIDA		0,50	
		-10.397,34 m ²	-10.147,84 m ²
			CONSTRUCT. TOTAL 2.318

Relativo a la **Observación N°12**, dado el análisis de los antecedentes que argumenta el reclamante, y que a continuación se grafican, así como también, considerando que la DOM no justificó en su informe el criterio de revisión que contempló sobre las observaciones, y en vista que fueron incorporados los cuadros de superficie por cada una de las torres de viviendas y los esquemas de superficies que permitirían verificar los metros cuadrados declarados en la propuesta, así como también señala haber ajustado el coeficiente de constructibilidad conforme a la variación de superficies útiles y comunes, dado lo cual, no se advierte causa de rechazo bajo este argumento, y por tanto la observación debe ser desestimada por la DOM.

TORRE 1			
PISO 1	UNO X PISO	M2	M2 X PISO
A	1D + 1B (2 camas)	32,41 m ²	0,00 m ²
B	2D + 2B (3 camas)	42,35 m ²	0,00 m ²
C	3D + 1B (4 camas)	46,99 m ²	0,00 m ²
D	3D + 1B (4 camas) COCINA	57,84 m ²	0,00 m ²
TOTAL POR PISO			0,00 m ²
TIPO DOA			
PISO 2 AL 11 ^o PISO	UNO X PISO	M2	M2 X PISO
A	1D + 1B (2 camas)	32,41 m ²	0,00 m ²
B	2D + 2B (3 camas)	42,35 m ²	211,75 m ²
C	3D + 1B (4 camas)	46,99 m ²	140,87 m ²
D	3D + 1B (4 camas) COCINA	57,84 m ²	231,36 m ²
TOTAL POR PISO (3 TORRES)		178	5.848,86 m ²
TORRE 3			
PISO 1	UNO X PISO	M2	M2 X PISO
A	1D + 1B (2 camas)	32,41 m ²	32,41 m ²
B	2D + 2B (3 camas)	42,35 m ²	84,70 m ²
C	3D + 1B (4 camas)	46,99 m ²	46,99 m ²
D	3D + 1B (4 camas) COCINA	57,84 m ²	57,84 m ²
TOTAL POR PISO		3	231,84 m ²
TIPO DOA			
PISO 1 AL 11 ^o PISO	UNO X PISO	M2	M2 X PISO
A	1D + 1B (2 camas)	32,41 m ²	173,84 m ²
B	2D + 2B (3 camas)	42,35 m ²	127,05 m ²
C	3D + 1B (4 camas)	46,99 m ²	92,96 m ²
D	3D + 1B (4 camas) COCINA	57,84 m ²	57,84 m ²
TOTAL POR PISO (3 PISOS)		108	4.621,10 m ²
TOTAL TORRE 3		108	4.827,84 m ²



(En círculo azul se indica el tipo de planta, en este caso Planta Tipo A. Para mayor detalle revisar Lámina AG-4 que se adjunta)

9. Que, conforme a las consideraciones revisadas por esta Secretaría Ministerial, es pertinente señalar que todas las observaciones señaladas en el Acta de Observaciones Ord. N°462/19, que fundamentan lo resuelto en la Resolución N°13/19 de fecha 21 de noviembre de 2019, deben ser desestimadas por esa DOM; por haber sido respondidas y resueltas completamente por los solicitantes, por lo tanto, debe reintegrarse el expediente en cuestión y ser sujeto de una nueva revisión en cuanto a la subsanación de las observaciones, en atención a lo indicado en el considerando anterior.



10. Que, en vista de la entrada en vigencia de la Actualización del Plan Regulador Comunal de San Joaquín, publicado en el Diario Oficial con fecha 06 de noviembre de 2019, el presente caso debe ser analizado conforme a las normas vigentes a la fecha de ingreso de la Solicitud de Aprobación de Anteproyecto de Edificación N°32/19, de acuerdo a lo establecido en el Art. 1.1.3. de la OGUC.

11. Que, profundizando en las materias relativas a la afectación a utilidad pública del terreno en cuestión, esta Seremi se pronunció a través del Ord. N°761 de fecha 12 de febrero de 2020, referido a las afectaciones por utilidad pública que se declararon caducas para los predios colindantes al Lote A2, definidos como Lotes A.1.3 y A.1.4, dado lo cual, se mantiene el argumento que se sostuvo en dicha instancia, y que resulta ser aplicable al presente caso.

12. Que, en vista que los ingresos N° 0302435 de fecha 11.10.2019, N° 0300362 de fecha 12.02.2020 y N° 0300805 de fecha 29.04.2020, todos realizados a esta Secretaría Ministerial, por los representantes individualizados en el Considerando N°1, contienen las materias de igual tenor tratadas en la presente Resolución, y a consecuencia de lo establecido en el Art. 9° de la Ley N°19.880 que Establece las Bases de los Procedimientos que rigen los Actos Administrativos de los Órganos del Estado, que dispone el Principio de Economía Procedimental, de forma de responder a la máxima economía de medios con eficacia, evitando tramites dilatorios, se procederá a resolver en un único acto, conforme a lo previamente analizado, acumulando los citados procedimientos administrativos conforme lo dispuesto en el citado artículo 33 de la LBPA.

13. Que, por tanto, de acuerdo a lo expuesto en los considerandos, en base a las normas legales y reglamentarias pertinentes y teniendo presente además los artículos 12° y 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

RESUELVO:

1. **SE ACOGE** la reclamación ingresada ante esta Secretaría Ministerial, bajo el N° 0302435, de fecha 11 de octubre de 2019, por parte de Don Juan Luis Díaz Ramírez, en representación de Metlife Seguros de Vida S.A., en contra del no pronunciamiento de la Dirección de Obras Municipales de San Joaquín a la subsanación de las observaciones establecidas en el **Acta de Observaciones Ord. N°462/19 de fecha 28 de junio de 2019**, relativa a la Solicitud de Aprobación de Anteproyecto de Edificación N°32/2019 de fecha 24 de enero de 2019, que derivó en el rechazo de la referida Solicitud.

2. **SE ACOGE** la reclamación ingresada ante esta Seremi, bajo el N°0300362 12 de febrero de 2020, por parte de Doña María Francisca Celedón Solervicens, en representación de Metlife Seguros de Vida S.A., en contra de la **Resolución N°13/20, de fecha 21 de noviembre de 2019, notificada con fecha 17 de enero de 2020**, mediante la cual se rechazó la citada Solicitud de Aprobación de Anteproyecto de Edificación ingresada a la Dirección de Obras Municipales de San Joaquín, de acuerdo a lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución.

3. **INSTRÚYASE** a esa Dirección de Obras Municipales, a reingresar con mismo número y fecha el Expediente N°32/2019, rechazado mediante la Resolución N°13/19, debiendo dar curso a la revisión de la subsanación de las observaciones realizadas a la Solicitud de Aprobación de Anteproyecto de Edificación N°32, conforme a la normativa vigente a la fecha de ingreso de dicha Solicitud a esa DOM, contemplando todo lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución, atendiendo, además, lo expuesto en el Ord. N°761 de fecha 12 de febrero de 2020, relativo a la caducidad de la afectación a utilidad pública por apertura de la vía denominada Santa María, el cual se adjunta para su acertado conocimiento.



4. **NOTIFÍQUESE LO RESUELTO** a la Dirección de Obras Municipales de San Joaquín y comuníquese a los reclamantes, sirviendo la presente Resolución como atento oficio remitir, ello, habida consideración de lo instruido en la Resolución Exenta N°581 de fecha 26.03.2020, emitida por esta Secretaría Ministerial a causa de la pandemia por la enfermedad Covid-19, que dispone el envío de información a través de canales digitales, sin esperar la entrada en vigencia de la Ley N°21.180, sobre Transformación Digital del Estado, por lo que procederá su envío a las casillas de correo electrónico indicadas en el marco del presente procedimiento administrativo.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

**MANUEL JOSÉ
ERRAZURIZ
TAGLE** Firmado digitalmente
por MANUEL JOSÉ
ERRAZURIZ TAGLE
Fecha: 2020.08.07
16:45:57 -04'00'
**MANUEL JOSÉ ERRÁZURIZ TAGLE
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO**

FKS/ACH/MTMR/FAM/lpc

Incluye: Copia del Ord. N°761 de fecha 12.02.2020 – Seremi Minvu RM.

DISTRIBUCIÓN:

Sr. Director de Obras Municipales de San Joaquín
Sr. Juan Luis Díaz Ramírez – representante Metlife Seguros de Vida S.A.
Sra. María Francisca Celedón Solervicens – representante Metlife Seguros de Vida S.A.

Dirección: [REDACTED]
Teléfono / Celular: [REDACTED]
Correo electrónico: [REDACTED]

Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Ley de Transparencia art. 7/g.
Archivo.
FAM_071/2020 (20.07.2020) V2



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Supervisión Normativa (ESN)
Interno N° 231 -2020
Ingreso N° 0302254 de fecha 16.09.2019
Ingreso N° 0103486 de fecha 02.12.2019.

761

ORD. N° _____ /

ANT.:

- 1) Presentación del Sr. Juan Pablo Vial Rodríguez, en representación de Inmobiliaria Conexión Urbana Ltda., de fecha 04.09.2019.
- 2) Ord. N° 4486, del 30.09.2019 – Seremi.
- 3) Su Ord.: N° 727/2019, del 23.10.2019.

MAT.: SAN JOAQUÍN: Art. 4° L.G.U.C. Informa sobre observación emitida a Solicitud de Copropiedad Inmobiliaria en inmueble de Av. Vicuña Mackenna N° 2289 C.

SANTIAGO, 12 FEB 2020

DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

**A: SRA. PASCALE MOLINET BLAS
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES DE SAN JOAQUÍN**

1. Mediante ordinario citado en el número 3 del antecedente, esa Dirección de Obras Municipales remite informe solicitado por esta Secretaría Ministerial, con motivo de la solicitud de intervención y pronunciamiento, presentada por el Sr. Juan Pablo Vial Rodríguez, en representación de Inmobiliaria Conexión Urbana Ltda. ante esta Secretaría Ministerial, debido a la observación emitida por esa Dirección de Obras en la respectiva Acta al Expediente N° 18 COP. INM. /19, de fecha 15.07.2019, referido a una Solicitud de Copropiedad Inmobiliaria en inmueble ubicado en Av. Vicuña Mackenna N° 2289 C, observación relativa a la materialización de la urbanización garantizada de una vía que da acceso al predio en materia, **cuya declaratoria se encontraría caducada en pleno derecho.**
2. Según lo señalado en dicho informe, previo al pago de derechos correspondientes a la aprobación de la Copropiedad Inmobiliaria, esa DOM emitió la siguiente observación: *"En la eventualidad de que no se efectúe la materialización de la urbanización garantizada de la vía al norte del predio que le da acceso al Lote N° A. 1. 3. en donde se proyecta el Edificio III del Condominio Parque Viña Manquehue, en que condición queda sin tener frente a un Bien Nacional de Uso Público, lo cual dejaría sin efecto la Subdivisión N° 26 / 2007".*

Luego señala que en consideración a que la urbanización garantizada no se realizó, esa DOM estima que la subdivisión aprobada por Certificado de Aprobación de Fusión con Subdivisión Simultánea N° 25 / 2007, de fecha 11.10.2007, como así mismo la Subdivisión aprobada por la Resolución de Aprobación de División Predial con Afectación a Utilidad Pública N° 26 / 2007, de fecha 31.12.2007, condicionadas a que todos los predios tuviesen frente a un Bien Nacional de Uso Público, exigencia que no se cumple en el Proyecto de Copropiedad Inmobiliaria Exp. N° / COP. INM. / 2018, de fecha 15.07.2019, subdivisión que también quedaría sin efecto, por lo que dichas subdivisiones tendrían que ser replanteadas.

A su vez hace presente esa DOM que a partir de las subdivisiones antes mencionadas, se aprueba la Solicitud de Permiso de Edificación N° 258 / 2007 y sus respectivas modificaciones, las que permiten la construcción de cinco torres con equipamiento de la clase comercio acogidas a Conjunto Armónico, por lo que la modificación de estas resoluciones implicaría un cambio del terreno neto utilizado para el cálculo de las normas urbanísticas, correspondiendo tramitar un nuevo permiso de edificación, teniendo en cuenta que las dimensiones, deslindes y características del predio cambiarían con la incorporación de la superficie antes afecta a utilidad pública.



Por lo anterior, esa DOM hace presente que la circular DDU 407 Circular ORD. N° 0244, de fecha 25.06.2018, emitida por la División de Desarrollo Urbano – Minvu, señaló en su numeral 3 que: *"A la luz de lo expuesto, las normas legales y reglamentarias que regulan el urbanismo y construcciones vigente, no contemplan la posibilidad de modificar el predio donde se emplaza un proyecto aprobado, o los predios cuando se trata de proyectos aprobados acogidos a las normas sobre conjuntos armónicos, sea a través de una fusión o subdivisión de terrenos, toda vez que estas actuaciones implican la generación de un nuevo predio, con dimensiones deslindes y características diferentes en tal sentido, el proyecto que en aquél se ejecute, debe desarrollarse aplicando las normas urbanísticas que dan cuenta de las características del nuevo predio, por tanto se trata de un nuevo proyecto en un nuevo predio. Circunstancia extensiva a los proyectos acogidos a las normas sobre conjunto armónico aprobados en dos o más predios."*

Finalmente señala esa DOM que, si bien las boletas de garantía referidas a la urbanización de la vía en materia se encuentran vencidas, existe un compromiso de parte del propietario establecido en el Certificado de Obras de Urbanización Garantizada N° 01 / 2007, el que indica que se renovarán las pólizas cada dos años durante 14 años, plazo que a la fecha se mantiene vigente hasta el 2021, **por lo que esa DOM considera que a pesar de que dicha afectación a utilidad pública caducó, el urbanizador deberá ejecutar las respectivas obras de urbanización o actualizar la póliza para que el municipio se haga cargo de la ejecución**, teniendo en consideración de que el permiso de edificación y sus modificaciones, se encuentran acogidas a la Ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, por lo que previo o conjuntamente a la recepción de obras de edificación, el urbanizador estaría obligado a ceder y urbanizar las superficies afectas a utilidad pública establecidas en las Subdivisiones, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.4. de la OGUC.

En virtud de todo lo anterior y dado que la normativa existente no permite esclarecer los actos a seguir en este tipo de casos, esa DOM solicita un pronunciamiento por parte de esta Secretaría Ministerial, ya sea para modificar las subdivisiones y/o permisos de edificación, indicando las normas a aplicar vigentes al permiso o las actuales del Plan Regulador Comunal o si bien, corresponde la ejecución de las obras de urbanización.

3. Analizados los antecedentes, puedo informar a usted lo siguiente:
- Lo primero es señalar que tanto la **Subdivisión Afecta a Utilidad Pública N° 26 / 2007, de fecha 31.12.2007**, como el Permiso de Edificación N° 258 / 2007 y sus modificaciones, corresponden a una labor delegada en las Direcciones de Obras Municipales respectivas, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades.
 - Ahora bien, con respecto de la Subdivisión Afecta a Utilidad Pública antes referida, la cual derivó en 5 lotes resultantes: Sitio A1-1; Sitio A1-2; Sitio A1-3; Sitio A1-4 y Sitio A1-5, fueron garantizadas las obras de urbanización conforme a lo establecido en los artículos 129° y 136° de la LGUC, toda vez que fueron cancelados los derechos municipales correspondientes, de acuerdo a los montos establecidos en el artículo 130° de la misma Ley. **Dicha subdivisión posteriormente fue inscrita en el respectivo Conservador de Bienes Raíces en fecha 02.12.2010, según consta en plano presentado.**
 - Por su parte, el **Permiso de Edificación N° 258 / 2007, se acogió a "Conjunto Armónico"**, condición a la que se refieren los artículos 107°, 108° y 109° de la LGUC, reglamentados por los artículos 2.6.4. y siguientes de la OGUC.
 - Cabe consignar que ambas autorizaciones fueron otorgadas, en cumplimiento de la normativa vigente al momento de hacer ingreso a trámite, por lo cual, ambos actos poseen derecho adquirido, no correspondiendo por lo mismo su invalidación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 53 de la Ley N° 19.880 referida a la invalidación, a saber: *"La autoridad administrativa podrá, de oficio o a petición de parte, invalidar los actos contrarios a derecho, previa audiencia del interesado, siempre que lo haga dentro de los dos años contados desde la notificación o publicación del acto."* (El destacado es nuestro).



- El proyecto en análisis, se emplaza en los 5 lotes resultantes de la subdivisión más arriba citada, conforme así lo permite el inciso segundo del **artículo 2.6.15. de la OGUC**, a saber: **"Asimismo, podrán aprobarse proyectos acogidos a Conjunto Armónico emplazados en 2 o más predios colindantes, siempre que el terreno total involucrado cumpla las disposiciones del artículo 2.6.4. de esta Ordenanza y la solicitud de permiso sea suscrita por los propietarios de los predios involucrados."**, sin perjuicio de que dichos lotes resultantes, estén edificados o no, deberán tener acceso a un espacio de uso público, según lo establece el artículo 68° de la LGUC, sin embargo, al caducar la declaratoria de utilidad pública de la referida vía, los Sitios A1-3 y A1-4 quedan sin acceso a un espacio de uso público.

Respecto de esto último, no obstante, la caducidad de la vía en cuestión se produce en fecha posterior a los permisos otorgados, hecho que ocasiona que dos de los predios resultantes quedan sin acceso a un espacio público y del cual en su momento los recurrentes no estaban en conocimiento, cabe tener presente que tal como la circular DDU 407 Circular ORD. N° 0244 de fecha 25.06.2018. antes referida lo consigna: *"...las normas legales y reglamentarias que regulan el urbanismo y construcciones vigente, no contemplan la posibilidad de modificar el predio donde se emplaza un proyecto aprobado, o los predios cuando se trata de proyectos aprobados acogidos a las normas sobre conjuntos armónicos, sea a través de una fusión o subdivisión de terrenos, ..."*, los Sitios resultantes de la aludida subdivisión, no podrán ser modificados.

4. En virtud de lo expuesto y en el marco de las facultades que el artículo 4° de la LGUC confiere a esta Secretaría Ministerial, la urbanización de la vía en análisis no es exigible dada su caducidad, sin embargo, al quedar por este motivo los Sitios A1-3 y A1-4 sin acceso a un espacio de uso público, los recurrentes deberán evaluar la procedencia de establecer las respectivas servidumbres de tránsito, en la medida que así lo permita la actual legislación sobre arquitectura y construcciones, debiendo esa Dirección de Obras Municipales, una vez subsanada dicha situación, otorgar el respectivo Certificado de Copropiedad Inmobiliaria, cuya Solicitud materia del presente Oficio, deberá ser modificada de consecueniá.

Saluda atentamente a usted,



MANUEL JOSÉ ERRÁZURIZ TAGLE
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

BAS/ACH/MT/VR/JPR/orm.

DISTRIBUCIÓN:

Destinataria

C/c Sr. Juan Pablo Vial Rodríguez – Inmobiliaria Conexión Urbana Ltda.
Dirección: Av. Américo Vespucio Norte N° 2920, comuna de Vitacura
Correo electrónico: rodrigo.mardones@turner.cl
Teléfono / Celular: 222 484 900

Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Ley de Transparencia art. 7/g.

Archivo.

(JPR19-144 / 23.12.2019.)