





**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

UNIDAD DE SUPERVISIÓN

Equipo Supervisión Normativa

Interno N° 2024 - 2012

Ingreso N° 0102899 de 03.07.2012.

ORD. N° 3590 /

ANT.: 1.- Carta de fecha 23.04.2012. de los Sres. Abogados Pedro Aliaga Salazar y Rodrigo Garay Rojas.
2.- OF. DOM. N° 257 de fecha 27.06.2012, Director de Obras Municipales de Quilicura.

MAT.:QUILICURA: Informa sobre reclamo interpuesto a la DOM por retraso excesivo de regularización de inmueble ubicado calle Syrah N° 116 y 116-A.

SANTIAGO, 17 Julio 2012

DE : SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SRES. PEDRO ALIAGA SALAZAR Y RODRIGO GARAY ROJAS

1. Por carta individualizada en el antecedente N° 1.-, esta Secretaría Ministerial ha recibido el reclamo interpuesto a la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Quilicura por el retraso excesivo y entorpecimiento en la tramitación de la regularización del inmueble ubicado en la calle Syrah N° 116 y 116-A., en vuestra calidad de representantes legales del Sr. Alfonso Michel Arredondo Poblete y de la Sra. Ingrid Luisa Alfaro Kliebs, sin que hasta la fecha se hubiese emitido un pronunciamiento oficial al respecto, de conformidad lo establecido en el artículo 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).
2. Asimismo, en su carta detalla cada una de las etapas referidas al proceso de tramitación de la regularización a tener en cuenta para el análisis de esta denuncia, a saber:
 - a) Año 2005, inicio de la tramitación, obtención de número para el local comercial consignado como N° 116-A de calle Syrah, inscripción en el Servicio de Impuestos Internos y cierre del trámite por caducidad del plazo por carecer de la autorización de adosamiento del vecino;
 - b) Enero 17 de 2012, fiscalización de la Dirección de Patentes Municipales por denuncia de vecinos;
 - c) Enero 30 de 2012, ingreso de solicitud de regularización a la DOM y recepción de expediente caducado del año 2005;
 - d) Febrero 17 de 2012, arquitectos de la FUNDAR (Fundación de Arquitectura Social), informan a sus representados que la DOM ha presentado observaciones a la solicitud de regularización, que en el caso de la primera observación referida al rechazo de la autorización para la ocupación del antejardín bajo el artículo 122° de la LGUC, no



- correspondería y respecto del resto de las observaciones podrán ser subsanadas por FUNDAR.
- e) En su carta indica que sus representados han sido advertidos por la Dirección de Patentes Municipales que, de no regularizar la construcción, se les clausuraría el local;
 - f) También se indica que en reunión sostenida entre sus representados y el DOM, éste les habría comunicado que no autorizaría la regularización en virtud del artículo 122 LGUC, dado que existen antecedentes de denuncias de vecinos;
 - g) Marzo 07 de 2012, Inspectores municipales cursan una infracción a la Sra. Ingrid Alfaro Kliebs por "*Dirección no corresponde a patente municipal*", situación que a juicio vuestro no correspondería dado que el número fue extendido por la municipalidad en el certificado de número;
 - h) Citación al Juzgado de Policía local para el día 20 de marzo de 2012, donde le fue mostrada la patente pagada y al día, por lo que el juez suspendió el cobro de la multa;
 - i) Abril 09 de 2012, funcionarios municipales concurren a clausurar el local cuyo motivo sería la supuesta discordancia de dirección de la microempresa, aun cuando se cuenta con la patente al día y con la resolución sanitaria.

De la exposición antes detallada, en lo que dice relación con la regularización del inmueble con destino actividad comercial, cabe señalar que en lo concreto solamente es atendible el hecho de que el proceso de regularización para la obtención del permiso y recepción final no cumplió con lo establecido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) en su artículo 1.4.9., toda vez que fue superado el plazo de 60 días establecidos para dar respuesta a las observaciones emitidas por la DOM, de tal manera que en virtud de lo dispuesto en este artículo, la DOM queda facultada para devolver los antecedentes al interesado y rechazar la solicitud de regularización.

En efecto, dicha situación fue informada a esta Secretaría por el Director de Obras Municipales de Quilicura, en su oficio del antecedente N° 2.-, - que se incluye para su conocimiento -, donde explica que una vez transcurrido 90 días desde la fecha en que fuera retirada el Acta de Observaciones N° 64 del 17.02.2012, se procedió a comunicar a sus representados, el rechazo de la solicitud de regularización por no registrar movimiento desde el 23 de febrero de 2012 y se hizo devolución del expediente con los antecedentes correctamente timbrados mediante oficio Of. DOM N° 191 de fecha 24 de mayo de 2012, de conformidad con lo establecido en el inciso cuarto del artículo 1.4.9. antes citado.

En lo que importa para evaluar el caso, esta Secretaría Ministerial informa que el Director de Obras Municipales actuó en concordancia con las disposiciones establecidas por la OGUC, y por lo tanto, en virtud de este procedimiento, sus representados podrán optar a ingresar una nueva solicitud de regularización del inmueble con destino actividad de comercio.

3. No obstante, y teniendo presente que la primera observación señalada en el Acta de Observaciones N° 64 del 17.02.2012 de la DOM de Quilicura, que expresa: "*No se autoriza ocupación de antejardín bajo art. 122 para locales comerciales*", constituye una facultad que otorga la LGUC a los directores de obras municipales, mediante lo dispuesto en su artículo 122°, esta Secretaría Ministerial informa a usted que sus representados pueden optar por iniciar las gestiones de regularización a través de la ley N° 20.563 de este Ministerio de Vivienda y Urbanismo vigente a partir del 06 de marzo de 2012, referida a la regularización de construcciones de bienes raíces destinados a microempresas y equipamiento social. En lo sustancial, dicha ley permite la regularización de inmuebles con destino microempresa que hayan sido construidos con o sin permiso de edificación y que no cuentan 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, para lo cual se dispone de un plazo de dos años a partir de la publicación de esta ley.

Asimismo esta ley establece que se podrá regularizar la situación de bienes raíces, de acuerdo a las normas de edificación y a un procedimiento simplificado señalado en la misma ley, a saber, en los artículos, 2° que expresa: "Podrán acogerse a esta ley 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 ..."; en el artículo 3°: "Podrán acogerse a estas disposiciones las edificaciones señaladas en el artículo anterior, siempre que no se emplacen en zonas de riesgos o protección, en franjas declaradas de utilidad pública."; y en el literal a) del mismo artículo 3° que expresa: "Disposiciones de los planes reguladores referidas a zonas de riesgo o protección, declaraciones de utilidad pública. Esta disposición solo se aplicará a la parte del inmueble que se encuentre afectado por alguna de las áreas o declaratorias señaladas....", es posible inferir que el caso de sus representados se enmarca plenamente en los casos posibles de acogerse a esta ley, opción que esta Secretaría Ministerial sugiere como procedimiento legal para lograr el objetivo de regularización de la propiedad.

Por lo anteriormente expuesto, se adjunta una copia de la ley N° 20.563, a objeto de informar a cabalidad respecto de su aplicación, y una copia de la circular de la División de Desarrollo Urbano, DDU 249 – Circular Ord. N° 0152, de fecha 12 de abril de 2012, que adjunta los formularios únicos nacionales que permiten tramitar ante las Direcciones de Obras Municipales, los expedientes de regularización que se acojan a la Ley N° 20.563.

Saluda atentamente a Ud.,


MARISOL ROJAS SCHWEMMER
ARQUITECTA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO

FBP/FKS/APP/lpc

Incluye: copia OF. DOM. N° 257 de 27.06.2012, DOM de Quilicura; copia de la ley N° 20.563 de 06.03.2012 - MINVU, y copia de la circular DDU 249 – Circular Ord. N° 0152, de 12.04.2012, DDU-MINVU.

DISTRIBUCIÓN:

- Destinatario: Sres. Pedro Aliaga Salazar y Rodrigo Garay Rojas
Dirección: Miraflores N°113, Of. 73, Santiago – e-mail: paliaga34@gmail.com
- Cc: Dirección de Obras Municipales de Quilicura
- Secretaria Ministerial Metropolitana
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
- Ley de Transparencia Art. 7/g.
- Archivo
- APP/OF.MUN_30

