



RESOLUCIÓN ELECTRONICA

MLP - ESN - RESUELVE RECLAMACIÓN INTERPUESTA POR [REDACTED], INGRESADA MEDIANTE CORREO ELECTRÓNICO DE FECHA 30 DE AGOSTO DE 2022, EN CONTRA DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE SAN BERNARDO, LA CUAL MEDIANTE CORREO ELECTRÓNICO, DE FECHA 08 DE AGOSTO 2022, INFORMÓ EL RECHAZO DE LA SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN (PERMISO Y RECEPCIÓN DEFINITIVA) VIVIENDA CUYOS RECINTOS HABITABLES INCLUIDOS BAÑO Y COCINA QUE NO EXCEDAN DE 90M2, CON AVALÚO FISCAL NO SUPERIOR A 1.000 UF ACOGIDA AL ARTÍCULO 1° DEL TÍTULO I DE LA LEY N° 20.898, EXPEDIENTE ING. DOM N° 345/2022, DE FECHA 19 DE MAYO DE 2022, CORRESPONDIENTE A LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE [REDACTED] // ADJ. PDF del Oficio ORD. N° 1607/2022, de fecha 14.11.2022, de DOM de San Bernardo. // Ingresos N° 0301507 de fecha 31.08.2022 y N° 0103180 de fecha 16.11.2022.

SANTIAGO, 09 FEB. 2024

RESOLUCIÓN EXENTA N° 135

VISTOS:

Lo dispuesto en la Ley N° 16.391, de 1965, que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; en el D.L. N° 1.305 de 1975, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; en la Ley N° 19.880, de 2003, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; el D.F.L. N° 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; en el D.S. N° 47, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; en las facultades que me confiere 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 Supremo N° 28 (V. y U.), de fecha 17 de noviembre de 2023, en trámite, que designa a la infrascrita como Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana; en la Resolución Electrónica Exenta N° 1258, de fecha 05 de septiembre de 2023, de esta Secretaría Ministerial, que establece tramitación electrónica para este Servicio; y la Resolución N° 7, de 2019, de la Contraloría General de la República y,

CONSIDERANDO:

1. Que, por documento ingresado bajo el N° 0301507, de fecha 31 de agosto de 2022, Mariano Mardones Piñones (en adelante, reclamante), interpuso reclamación en virtud de los artículos 12° y 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, LGUC), en contra de la Dirección de Obras Municipales de San Bernardo (en adelante, DOM), la cual mediante correo electrónico, de fecha 12 de agosto de 2022 informó el rechazo de la **Solicitud de Regularización (Permiso y Recepción definitiva) vivienda cuyos recintos habitables incluidos baño y cocina que no excedan de 90m2, con avalúo fiscal no superior a 1.000 UF, acogida al artículo 1° del Título I de la Ley N° 20.898**, expediente Ing. DOM N° 345/2022, de fecha 19 de mayo de 2022, ello relativo a una vivienda ubicada en [REDACTED], de esa comuna.

Complementando lo anterior, la causal en que se funda el rechazo, dice relación con que el inmueble objeto del requerimiento *"no se podrá regularizar debido a que la 'superficie total' sobrepasa los 90 m2, siendo que la vivienda NO supera los 90 m2 habitables (incluyendo baño y cocina) permitidos para acogerse al artículo 1 de la Ley 20.898"*.

Sobre el particular, el reclamante aduce que dicha aseveración es incorrecta por cuanto ésta no sería coherente con lo expresado tanto en la Ley 20.898 como en la Circular DDU 467, *"ya que la propiedad en cuestión cuenta con 84,55 m2 considerando recintos habitables e incluyendo baños y cocina"*.

2. Que, el reclamo en cuestión fue interpuesto en esta Secretaría Ministerial dentro del plazo de 30 días luego de dictado el oficio en cuestión, que al efecto establece el artículo 12° de la LGUC, y en virtud de este mismo, debe procederse de acuerdo al artículo 118° de esta antedicha Ley.

3. Que, conforme lo dispuesto en la normativa referida en considerando precedente, esta Secretaría Ministerial solicitó a la Dirección de Obras

Municipales de San Bernardo, a través del Oficio Electrónico **Ord. N° 1890, de fecha 13 de octubre de 2022**, evacuar informe respecto a Rechazo de la Solicitud de Regularización (Permiso y Recepción definitiva), ingresada por esa DOM mediante Expediente Ing. DOM N° 345/2022, de fecha 19 de mayo de 2022.

4. Que, seguidamente, la respectiva Dirección de Obras Municipales respondió mediante Oficio **Ord. N° 1607, de fecha 14 de noviembre de 2022**, ingreso N° 0103180, de fecha 16 de noviembre de 2022, cuya copia se adjunta, señalando en lo sustancial, lo siguiente:

- i. Respecto a los reiterados rechazos de ingresos a solicitudes de regularización, en las cuales, se acogían viviendas de autoconstrucción a la Ley N° 20.898, y que esa DOM impedía dichos ingresos *"por contemplar la eliminación de recintos no habitables"*, por lo que, el arquitecto patrocinante de éstas consideró que esa causal no se ajustaría a derecho.

De lo anterior, informa que, sostuvieron una reunión de coordinación en el Departamento de Edificación, en la cual, se abordó la revisión de la normativa establecida en la Ley N°20.898, *"con el objeto de identificar el ámbito de aplicación respecto de la posibilidad de eliminar recintos no habitables de una vivienda (como bodegas, logias, walk-in closets, entre otros), a la vez de solo considerar las superficies de recintos habitables incluidos baños y cocina, de acuerdo al proceso de regularización establecido por la citada Ley"*.

- ii. De lo expuesto, y *"De acuerdo a lo manifestado por el contribuyente y en armonía con lo establecido en la Ley N°20.898, Dictámenes de la Contraloría General de la República y Circulares de la División de Desarrollo Urbano"*, pudieron verificar que, si correspondía **descontar aquellas superficies consideradas como recintos no habitables** a la superficie computable establecida para la regularización de una vivienda conforme al Título I de la Ley N° 20.898, ello, se aplicará para futuras revisiones de ingresos respecto a solicitudes de regularización de viviendas acogidas al procedimiento simplificado de la citada Ley, indicó la Dirección de Obras Municipales.
- iii. Sin perjuicio de lo anterior, esa DOM señala que, *"en contraposición a lo manifestado por el recurrente, no se cree compatible con el espíritu de la Ley, descontar aquellas superficies que son parte o bien que sirvan de acceso a los recintos habitables, incluidos baño y cocina, como pudieran ser pasillos de distribución interior, closets y mobiliarios que son mobiliarios interiores, (...)"*, respecto de aquello, indica que, *"el proyectista descontaba dichas superficies"*, que formaban parte de estos recintos habitables.
- iv. De lo anterior, agrega que, procedió a efectuar el rechazo de las aludidas solicitudes de regularización, dado que, ellas contemplaban la eliminación de los siguientes recintos:
 - *«Pasillos de distribución interior de acceso a locales habitables.*
 - *» Closet emplazados en el interior de los dormitorios.*
 - *» Modificación de destino a recintos aprobados en la vivienda primitiva con el objetivo de eliminar superficies».*
- v. Por último, concluyó que, se ha corregido *"la aplicación del cálculo de superficies"*, así, dando cumplimiento a los requisitos prescritos por la Ley N° 20.898, por lo que, estaría a la espera de los ingresos de expedientes rechazados incorrectamente por ellos, los cuales serán admisibles a tramitación previa verificación de lo señalado en el número iv. precedente, así también, el arquitecto se encuentra informado de aquello en el marco de una reunión sostenida con fecha 28.10.2022.

5. Que, en virtud de ello, y después de analizar la materia objeto del reclamo y en base a la documentación tenida a la vista, los que consisten en la carta de ingreso, y los antecedentes técnicos del expediente rechazado, como planos, entre otros, así como también, lo informado por la DOM de San Bernardo, y de acuerdo con la normativa vigente asociada al caso, cabe consignar lo siguiente:

- i. Es necesario aclarar en primer término, que la Ley N° 20.898 constituye una norma de excepción y por lo tanto debe ser aplicada en forma restrictiva, esto es, no todos los casos podrán acogerse a ella, sino sólo aquellos que cumplan los requisitos que la propia preceptiva establece (aplicaba **Circular Ord. N° 0270 de fecha 17.06.2022 – DDU 467**, que dejó sin efecto la Circular DDU 416 de fecha 09.04.2019 y DDU 454 de fecha 12.01.2021).
- ii. Que, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1° de la citada Ley, que regula los requisitos de la materia en comento, a su vez, la **Circular Ord. N° 270, de fecha 17.06.2022, DDU 467**, de la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio, que consigna, en lo atinente que, la regularización de **las viviendas sin permiso de edificación o con permiso sin recepción final, cuyos recintos habitables, incluidos baños y cocina, no excedan de 90m² de superficie**, establecen un procedimiento explícito respecto a la correcta aplicación del proceso simplificado para la regulación de viviendas.

Complementando lo anterior, **la citada DDU 467, incorpora el formulario 12.1., relativo a Solicitud de Regularización para vivienda acogida al artículo 1° del Título I de la Ley N° 20.898**, mediante el cual, aclara y describe en detalle el siguiente cuadro:

FORMULARIO 12.1

Ley 20.898 Título I

5.3 SUPERFICIES (m²)

SUPERFICIE EDIFICADA	TOTAL EDIFICADO (*)	CON PERMISO Y RECEPCIÓN	SUPERFICIE RECINTOS HABITABLES SIN PERMISO (INCLUIDOS BAÑOS Y COCINA) (**)	A REGULARIZAR (***)
1er. Piso				
2° Piso				
3° y pisos superiores				
TOTAL				

TOTAL SUP. DE RECINTOS HABITABLES INCLUIDOS BAÑO Y COCINA (m ²)

Nota: la superficie total de recintos habitables (****) incluidos baños y cocina no debe superar los 90 m² de superficie (Este dato debe coincidir con penúltima columna de cuadro anterior)

(****) RECINTO HABITABLE: según N° 1 del inciso primero del artículo 4.1.1. OGUC

(*) Incluir superficies con permiso y superficies sin permiso a regularizar.

(**) La superficie total de estos recintos no puede superar los 90 m².

(***) La superficie total a regularizar debe incluir los recintos habitables y no habitables y descontadas las superficies con permiso. Sobre esta superficie se calculan los Derechos Municipales.

- extracto hoja 2, punto 5.3 del Formulario 12.1, el cual, se adjunta a la Circular Ord. N°270, de fecha 17.07.2022, DDU 467.

6. Que, a pesar de lo señalado en el considerando 6. precedente, la Dirección de Obras Municipales de San Bernardo contempló como causal para configurar el rechazo que, **la vivienda sobrepasaba la superficie máxima dispuesta en la modalidad 1 de la Ley N° 20.898**, y las condiciones señaladas para ello, **considerando el cálculo sumatorio de todas las superficies de la vivienda en cuestión**, así, en vista de lo indicado, esta Seremi Minvu es de opinión que, dicho fundamento **no se ajustó a derecho**, lo cual, contraviene lo prescrito por la citada ley, así también, a lo instruido en la citada circular precedente.

En atención a lo expuesto, esta Secretaría Ministerial, **pudo verificar** en el plano adjunto a los antecedentes aportados por el reclamante, que la ampliación de la vivienda en cuestión correspondía a **recintos habitables sin permiso (incluía un baño)**, cuya superficie era **42,28 m²**, por lo que, **la superficie total de estos no superaba los 90 m²**, de manera que, dicha vivienda **cumplía** con lo previsto en la citada Ley N° 20.898.

De lo anterior, **debe tenerse presente que, la DOM reconoció la incorrecta interpretación** respecto a la aplicación para el cálculo de la superficie habitable a regularizar a que se refiere la Ley N° 20.898, por ello, señaló que, se ajustarían su actuar al respecto, y que **estarían a la espera de los reingresos de expedientes**, los cuales, fueron mal rechazados en base a esa interpretación, y permitiendo su admisibilidad y revisión conforme a la normativa señalada precedentemente.

Sin desmedro de todo lo anterior, se debe tener presente que, si bien la Ley N° 20.898 no exigía a las Direcciones de Obras Municipales la inspección de las obras que se regularizaban en su comuna, sin embargo, frente a cualquier duda o sospecha de incumplimiento de las disposiciones de la citada Ley N° 20.898, la facultad de inspeccionar las edificaciones podía ser ejercida por los DOM en conformidad a lo dispuesto en el artículo 142° de la LGUC, conforme a lo que instruí en el numeral 3.1.5. de la citada DDU 467.

7. Que, en consecuencia, en virtud del Art. 40° de la Ley N° 19.880 y demás normas legales y reglamentarias aplicables a la especie, dicto lo siguiente,

RESOLUCIÓN:

1. ACÓJASE LA RECLAMACIÓN interpuesta por el arquitecto, Mariano Mardones Piñones, de conformidad a las disposiciones establecidas en los artículos 12° y 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en contra de la Dirección de Obras de San Bernardo, que mediante correo electrónico, fecha 12 de agosto de 2022, a través del cual, informó el rechazó la Solicitud de Regularización (Permiso y Recepción definitiva) vivienda cuyos recintos habitables incluidos baño y cocina que no excedan de 90m², con avalúo fiscal no superior a 1.000 UF, acogida al artículo 1° del Título I de la Ley N° 20.898, Expediente Ing. DOM N° 345, de fecha 19 de mayo de 2022, en virtud de lo expuesto y razonado en la parte considerativa de la presente Resolución.

2. INSTRÚYASE a esa Dirección de Obras Municipales, dejar sin efecto la atingente resolución del expediente Ing. DOM N° 345, de fecha 19 de mayo de 2022, permitiendo el reingreso de la solicitud de regularización antes citada, manteniendo este mismo número y su fecha de ingreso, y proceder a la revisión teniendo presente en consideración lo informado en la presente Resolución y lo establecido en la Ley N° 20.898. Asimismo, se instruye a la DOM, a tomar consideración de lo aquí analizado y aplicarlo para futuros ingresos acogidos a esta norma de excepción.

3. NOTIFÍQUESE LO RESUELTO al reclamante y comuníquese a la Dirección de Obras Municipales de San Bernardo, sirviendo la presente

Resolución Exenta como suficiente y atento oficio remitido, habida consideración de lo señalado en la Resolución Electrónica Exenta N° 1258 de fecha 05 de septiembre de 2023 emitida por esta Secretaría Ministerial, que dispone el envío de información a través de canales digitales, conforme la entrada en vigencia de la Ley N° 21.180, sobre Transformación Digital del Estado, por lo que procederá su envío a través de correo electrónico, a la casilla que el interesado hubiere informado en el presente procedimiento administrativo.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

CAROLINA CASANOVA ROMERO
SECRETARÍA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

CCR/ORM/MLP/MMR/AVO/FVG/RSB

DISTRIBUCIÓN:

[Redacted distribution list]

- SECRETARÍA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO
- DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
- OFICINA DE PARTES

Ley de Transparencia Art 7.G



Firmado por Carolina Andrea Casanova Romero Fecha firma: 09-02-2024 17:35:07



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la ley N° 19.799
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento utilice los siguientes
timbre y folio de verificación: Folio: 135 Timbre: UKJBYAXEKHKFL En:
<http://vdoc.minvu.cl>