

**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Supervisión Normativa (ESN)

Interno N° 66 - 2021

Ingreso N° 0301220 de fecha 12.07.2021

Ingreso N° 0102306 de fecha 05.08.2021.

RESUELVE RECLAMACIÓN INTERPUESTA POR EL SR. ARIE REZEPKA NISIS, REPRESENTANTE LEGAL DE INMOBILIARIA AKI KB MINIBODEGAS SPA, INGRESADA A ESTA SEREMI BAJO EL N° 0301220 DEL 12 DE JULIO DE 2021, EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN DE RECHAZO N° 89 DE FECHA 1 DE JULIO DE 2021, MEDIANTE LA CUAL LA DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES DE PROVIDENCIA RECHAZÓ LA SOLICITUD DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN N° 648 DE FECHA 31 DE MAYO DE 2021, EN INMUEBLES UBICADOS EN AV. PEDRO DE VALDIVIA N° 858, ESQUINA ELIODORO YAÑEZ N° 2020, COMUNA DE PROVIDENCIA.

SANTIAGO,

RESOLUCIÓN EXENTA N° 1119 10.09.2021

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 (V. y U.) 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; 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; las facultades que me otorga 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, que Declara Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe, por calamidad pública, en el territorio de Chile, modificado en lo pertinente por el D.S. N° 269 de fecha 16 de junio de 2020; por el D.S. N° 400 de fecha 10 de septiembre de 2020; por el D.S. N° 646, de fecha 09 de diciembre de 2020; por el D.S. N° 72 de fecha 11 de marzo 2021; y por el D.S. N° 153 de fecha 25 de junio de 2021, todos del Ministerio del Interior y Seguridad Pública; la Resolución Exenta N° 581, de fecha 26 de marzo de 2020, de la Seremi Minvu R.M., que Establece Tramitación Electrónica para este Servicio atendida la situación de emergencia sanitaria; y la Resolución N° 7 del 2019, de la Contraloría General de la República que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón, y,

CONSIDERANDO:

1. Que, el Sr. Arie Rezepka Nisis, Representante Legal de Inmobiliaria Aki KB Minibodegas SpA, acreditado a través de Escritura ingresada, (en adelante "el reclamante"), dedujo reclamación ante esta Secretaría Ministerial, ingresada bajo el N° 0301220 de fecha 21 de julio de 2021, de conformidad a las disposiciones establecidas en los artículos 12° y 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante "LGUC"), en contra de la Resolución de Rechazo N° 89 de fecha 1 de julio de 2021, mediante la cual la Dirección de Obras Municipales de Providencia, en adelante la DOM, rechazó la Solicitud de Aprobación de Anteproyecto de Edificación, Expediente N° 648 de fecha 31 de mayo de 2021, señalando que, "*Siendo en lo principal, el destino propuesto de bodegaje, destino prohibido en la comuna de acuerdo al Art. 6.2.06 de la Ordenanza Local que señala: Los establecimientos de bodegaje quedan expresamente prohibidos en todo el territorio comunal*", en inmuebles ubicados en Av. Pedro de Valdivia N° 858, esquina Eliodoro Yáñez N° 2020, de la comuna de Providencia, por razones que dicen relación con la no subsanación de observaciones emitidas mediante Oficio N°2702 de fecha 03.06.2021, siendo el motivo de la reclamación la, "*Observación N° 1: La Ordenanza Local establece en el inciso segundo del Art. 6.2.06 que: "Los establecimientos de bodegaje quedan expresamente prohibidos en todo el territorio comunal". Además, el proyecto se emplaza en zona de uso UpR y E y UpR y ECr según los*

Art. 6.2.15 y Art. 6.2.16 del PRCP vigente, que a su vez prohíben expresamente las actividades productivas de Bodegaje”.

2. Que, la reclamación en materia fue interpuesta dentro del plazo de 15 días que al efecto dispone el artículo 118° de la LGUC, contados desde la fecha de la **Resolución de Rechazo** de la referida Solicitud de Aprobación de Anteproyecto de Edificación, de la DOM de fecha **1 de julio de 2021**, mientras que la presentación del reclamo a esta Secretaría Ministerial fue ingresada mediante correo electrónico el día **9 de julio de 2020**, por cuanto el plazo fatal para ingresar la reclamación era hasta el día **16 de julio de 2021**.

3. Que requerido el informe respectivo mediante ORD. N° 2257 de fecha 22 de julio de 2021 a la ya citada DOM, éste es remitido por ORD. DOM N° 4065 de fecha 05 de agosto de 2021, señalando en lo substancial lo siguiente:

- Con fecha 31 de mayo de 2021, ingresa a la DOM la Solicitud de Aprobación de Anteproyecto de Edificación, **Expediente N° 648 de fecha 31 de mayo de 2021**, consistente en un edificio de Minibodegas.
- El rechazo al expediente presentado, fue emitido conforme a las disposiciones de los distintos documentos normativos aplicables, y que se indican a continuación (se señalan las fundamentales):

2.2. ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES:
CAPITULO 14: ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES O DE BODEGAJE

Artículo 4.14.3. Los establecimientos a que se refiere este Capítulo deberán cumplir con todas las disposiciones de la presente Ordenanza que les sean aplicables y **sólo podrán establecerse en los emplazamientos que determine el instrumento de planificación territorial correspondiente.**

2.3. ORDENANZA LOCAL DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE PROVIDENCIA

ART. 6.2.06. Establecimientos Industriales y de Bodegaje

Los establecimientos industriales, que solo podrán ser inofensivos o molestos, se permitirán únicamente en la zona de uso de suelo UpAP e Ir.

Los establecimientos de bodegaje quedan expresamente prohibidos en todo el territorio comunal. (El subrayado es nuestro).

2.4. MEMORIA DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE PROVIDENCIA

Punto 4.1.3.d. Se refiere al inciso del artículo 2.1.32., que faculta a los municipios **“en cuanto a restringir o prohibir “actividades específicas”**” (El subrayado es nuestro).

3.1. Las clases de equipamiento “Comercio” y “Servicios”, según el texto del artículo 2.1.33. de la OGUC, en ningún caso mencionan, “Bodegas”, como un tipo de actividad que pudiese ser incluida o asimilada a alguna de estas clases de equipamiento.

3.2. El Bodegaje como tal, no está permitido en una zona cuyo Uso de Suelo es Preferentemente Residencial, con equipamiento restringido (UpR y ECr).

4. Finalmente, y entendiendo que el PRC prohíbe las bodegas en el sector, esta DOM mantiene las razones del rechazo comunicado mediante Resolución N°89 de fecha 1 de julio de 2021, salvo que esa SEREMI-MINVU estime lo contrario y ordene aprobar el destino solicitado con su respectiva patente, en cuyo caso se hará, consignando que dicha aprobación obedece a instrucciones de esa repartición.

4. Que, en primer lugar, si bien el término “minibodegas”, no se encuentra definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), se debe considerar lo concluido en el **Ord. N° 0551, de fecha 12.09.2019**, adjunta a esta Resolución, pronunciamiento emitido por la División de Desarrollo Urbano – Minvu (DDU) en relación al tema, a saber, **“En primer término, y tal como se (SIC) ya se ha mencionado en el numeral 2 de la precitada Circular DDU 345, “... los establecimientos industriales o de bodegaje están regulados por el Capítulo 14 del Título 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones...”**, en consecuencia, el término comercial o de fantasía utilizado para las minibodegas –no consignado en la normativa vigente- para todos los efectos se **deberá entender como una actividad de bodegaje con todas las implicancias normativas inherentes a dicho destino**, entre ellas las precisiones ya realizadas en la Circular en comento.”, lo destacado es nuestro, siendo así procedente entender dicha actividad comprendida en el uso de suelo “Actividades Productivas”.

5. Que, en relación a lo anterior, cabe precisar la norma a la que el proyecto se pretendió acoger, cuya desestimación dio origen a la citada Observación N° 1, a saber, **Artículo 2.1.28. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC)**, relativo al tipo de Uso de Suelo “Actividades Productivas”, que señala en su inciso segundo que, *“Las actividades productivas señaladas en el inciso anterior pueden ser calificadas como inofensivas, molestas, insalubres, contaminantes o peligrosas por la Secretaría Regional Ministerial de Salud correspondiente. Sin embargo, las que cuenten con calificación de dicha Secretaría Regional Ministerial como actividad inofensiva podrán asimilarse al uso de suelo Equipamiento de clase comercio o servicios, previa autorización del Director de Obras Municipales cuando se acredite que no producirán molestias al vecindario.”*, (Lo destacado es nuestro).

6. Que, el Anteproyecto presentado a la DOM, a través del Expediente N° 648 de fecha 31 de mayo de 2021, fue ingresado con la **Calificación N° 2113160071 de fecha 15 de mayo de 2021 emitida por la Secretaría Regional Ministerial de Salud**, la cual califica la actividad a desarrollar como **“Inofensiva”**, por ende cumple con no producir daños ni molestias a la comunidad, personas o entorno, controlando y neutralizando los efectos del proceso productivo o de acopio, siempre dentro del propio predio e instalaciones, resultando éste inocuo, según se califica en el **artículo 4.14.2 de la OGUC**.

7. Que, el Uso de Suelo, Equipamiento de la clase Comercio y Servicio se encuentra permitido en las Zonas de Uso de Suelo UpR y ECr del PRC de Providencia, vigente a la fecha.

8. Que, si bien, el **Plan Regulador Comunal de Providencia**, establece en su **artículo 6.2.06** que, *“Establecimientos Industriales y de Bodegaje: Los establecimientos industriales, que solo podrán ser inofensivos o molestos, se permitirán únicamente en la zona de uso de suelo UpAP e Ir. Los establecimientos de bodegaje quedan expresamente prohibidos en todo el territorio comunal”*, el **artículo 2.1.1. de Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones**, establece en su inciso segundo que, *“Las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de esta Ordenanza priman sobre las disposiciones contempladas en los Instrumentos de Planificación Territorial que traten las mismas materias. Asimismo, estos instrumentos constituyen un sistema en el cual las disposiciones del instrumento de mayor nivel, propias de su ámbito de acción, tienen primacía y son obligatorias para los de menor nivel.”*, siendo por este motivo aplicable el poder acogerse por parte del interesado al **artículo 2.1.28 de la OGUC**, aun cuando el PRC haya prohibido la actividad en esa zona.

9. Que, por otra parte, la referida División de Desarrollo Urbano – Minvu (DDU), se ha pronunciado en relación al **artículo 2.1.28. de la OGUC**, emitiendo la **Circular Ord. N° 0373**, de fecha 06.10.2017, **DDU 380**, a saber: *“la expresión “podrán” contenida en el inciso segundo del artículo 2.1.28. de la Ordenanza General, no puede interpretarse como una facultad discrecional de las Direcciones de Obras Municipales dejando al arbitrio de éstas esa decisión”*, no siendo posible que la DOM se oponga a dicha asimilación, por cuanto en este caso, además, la Zona permite el Uso de Suelo Equipamiento, de la clase Comercio o Servicio.

“Así, si un interesado solicita asimilar al uso de suelo Equipamiento –en sus clases comercio o servicios- una actividad productiva con la calificación de inofensiva, el Director de Obras Municipales no podrá oponerse a dicha asimilación, dado que ya se habría acreditado por la Secretaría Regional Ministerial de Salud, que la actividad propuesta “no produce daños ni molestias a la comunidad.”, entendiéndose esta Seremi que, contando el proyecto con dicha calificación, como es el caso, **puede ser asimilable la actividad inofensiva al uso de suelo Equipamiento de clase comercio o servicio, por lo que, la Observación N° 1 no sería procedente.**

10. Que, de lo anteriormente expuesto, y dado lo expuesto por la DOM –señalado en el último párrafo del considerando 3–, *“entendiendo que el PRC prohíbe las bodegas en el sector, esta DOM mantiene las razones del rechazo comunicado mediante Resolución N°89 de fecha 1 de julio de 2021, salvo que esa SEREMI-MINVU estime lo contrario y ordene aprobar el destino solicitado con su respectiva patente, en cuyo caso se hará, consignando que dicha aprobación obedece a instrucciones de esa repartición”*, resulta pertinente aclarar que, esta SEREMI no está facultada para interpretar lo dispuesto en la OGUC –en este caso la aplicación del Art. 2.1.28 OGUC– ni tampoco podríamos “aprobar el destino solicitado con su respectiva patente”, sin embargo, debe aclararse que, al ser ésta una norma de excepción, debe aplicarse de manera restrictiva. Más aún, dicho artículo es claro en establecer los requisitos para poder acogerse a dicha excepción, por ende, no reviste interpretación alguna de esta SEREMI. En ese sentido, si se cumplen los supuestos establecidos en él, debe aplicarse por la DOM en este caso en particular y en futuras Solicitudes de Anteproyectos o Proyectos de Edificación.

11. Que, en el marco de la norma expuesta, respecto de la procedencia de requerir la mencionada calificación inofensiva en la etapa de anteproyecto, como es el caso, la mencionada **DDU 380** concluye en lo que importa que *“respecto de la procedencia de contar con la calificación de la Secretaría Regional Ministerial la (sic) al momento de la presentación de un anteproyecto, es dable advertir que si bien dicho requisito no se encuentra*

contenido en la enumeración de documentos a que se refiere el artículo 5.1.5. de la OGUC, dado que uno de los aspectos que debe ser verificado en un anteproyecto por el Director de Obras dice relación con el uso de suelo –en tanto norma urbanística-, el cual deberá ser concordante con el uso de suelo establecido por el respectivo plan regulador, será necesario adjuntar dicha calificación inofensiva en la solicitud de aprobación de anteproyecto de la actividad productiva que pretenda asimilarse al uso de suelo Equipamiento.”.

12. Que, respecto de las normas urbanísticas aplicables a un proyecto cuyo uso de suelo ha sido asimilado acogido al citado artículo 2.1.28. OGUC, la citada División de Desarrollo Urbano emitió un pronunciamiento mediante **Ord. N° 0612, de fecha 25.07.2008**, cuya copia se adjunta, a saber, *“En efecto, debe considerarse además que dicha asimilación no implica que la “actividad productiva” pierda su uso de suelo primitivo.*

Por tal razón, las normas urbanísticas asociadas al destino, tal como sucede en el caso de las exigencias de estacionamiento que, según el inciso primero, numeral 3, letra c) del artículo 2.1.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, son “según destino de las construcciones”, se aplican conforme lo ha dispuesto el instrumento de planificación territorial, es decir, asociadas al uso de suelo “actividad productiva” y destino correspondiente.”, siendo así procedente, tal como lo señala el reclamante, que, considerando que se dan las condiciones para que la actividad productiva propuesta se acoja a lo normado en el segundo inciso del citado artículo, se debe exigir el cumplimiento de las normas urbanísticas asociadas al uso de suelo original, no al de Equipamiento, aspecto que deberá revisar dicha DOM.

13. Por lo que, en virtud del Art. 40 de la Ley 19.880,

RESUELVO:

1. **ACÓJASE** la reclamación ingresada ante esta Secretaría Ministerial, bajo el N° 0301220, de fecha 12 de julio de 2021, el Representante Legal de la Inmobiliaria Aki KB Minibodegas SpA, Sr. Arie Rezepka Nisis, en contra del Ordinario DOM N°2702 de fecha 03.06.2021, emitido por la Dirección de Obras Municipales de Providencia, en virtud de lo expuesto y razonado en la parte considerativa de la presente Resolución.

2. **INSTRÚYASE** a la Dirección de Obras Municipales de Providencia desestimar la Observación N°1 señalada en el Oficio N°2702 de fecha 03.06.2021, motivo de rechazo, junto con dejar sin efecto Resolución de Rechazo N° 89 de fecha 1 de julio de 2021 y a permitir el reintegro del expediente materia de esta reclamación, el cual deberá efectuarse bajo el mismo número y fecha con que originalmente ingresó a esa DOM, y proceder a su revisión teniendo en consideración lo informado en la presente Resolución y a la normativa vigente y emitir la Resolución de Aprobación de Anteproyecto de Edificación solicitada, en el entendido que se dé subsanación a la totalidad de las Observaciones efectuadas.

3. **NOTIFÍQUESE LO RESUELTO** a la Dirección de Obras Municipales de Providencia y comuníquese al reclamante, sirviendo la presente Resolución como atento oficio remitido, ello, habida consideración de lo instruido en la Resolución Exenta N° 581 de fecha 26 de marzo de 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 través de correo electrónico.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

MANUEL JOSÉ ERRÁZURIZ TAGLE
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

FKS / NBI / MTMR / CVM / Ipc.

DISTRIBUCIÓN:

Sr. Director de Obras Municipales de Providencia.

Correo Electrónico: sventura@providencia.cl

Incluye: Fotocopias de:

- Circular Ord. N° 0373, de fecha 06.10.2017, DDU 380.

- Ord. N° 0612, de fecha 25.07.2008 – Minvu DDU.



- Ord. N° 0551, de fecha 12.09.2019 – Minvu DDU.

Sr. Arie Rezepka Nisis. Representante Legal de Inmobiliaria Aki KB Minibodegas SpA.

Dirección: Eduardo Marquina N°3937, Of. 1001, comuna de Vitacura.

Teléfono: (56.2) 208.9180 (56.2) 207.1657

Mail: kquerrero@ralcubo.com

Incluye: Fotocopia de:

- Ord. DOM N° 4065 de fecha 05 de agosto de 2021

Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Ley de Transparencia art. 7/g.

Archivo.

CVM-21_045 (10.09.2021)

DDU 380

CIRCULAR ORD. N° 0373 /

MAT.: Artículos 2.1.28. inciso segundo de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC.)

NORMAS URBANÍSTICAS, USOS DE SUELO; ACTIVIDADES PRODUCTIVAS ASIMILADAS A USO DE SUELO EQUIPAMIENTO DE CLASE COMERCIO O SERVICIOS.

SANTIAGO, **06 OCT. 2017**

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO (S).

1. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y en el contexto de las disposiciones contenidas en el inciso segundo del **artículo 2.1.28.** de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), se ha estimado necesario emitir la presente Circular con el propósito de precisar cuál es la autoridad facultada por la normativa vigente para determinar que una actividad productiva no produce "molestias al vecindario" para poder ser asimilada al uso de suelo Equipamiento en sus clases comercio o servicios.

Adicionalmente, se ha requerido precisar si se hace necesario contar con la respectiva calificación al momento de solicitar una aprobación de anteproyecto y si para proyectos acogidos a esta norma de excepción, el informe que genere la Dirección de Obras Municipales para la obtención de la respectiva patente comercial debiera ser favorable, aun cuando en la zona en que se emplaza el proyecto no permite actividades productivas.

2. En primer orden, cabe precisar que el **artículo 2.1.28.** de la OGUC dispone en su inciso segundo que las actividades productivas serán calificadas por la Secretaría Regional Ministerial de Salud. Sin embargo, cuando sean calificadas como inofensivas por dicha Secretaría "...podrán asimilarse al uso de suelo Equipamiento de clase comercio o servicios, previa autorización del Director de Obras Municipales cuando se acredite que no producirán molestias al vecindario".

3. Por su parte, el **artículo 4.14.2.** de la misma Ordenanza General dispone que los establecimientos industriales o de bodegaje serán calificados caso a caso por la Secretaría Regional Ministerial de Salud respectiva, en consideración a los riesgos que su funcionamiento pueda causar a sus trabajadores, vecindario y comunidad; y que para tales efectos, el precitado artículo dispone cuatro categorías de calificación entre las cuales se encuentra la **actividad inofensiva**, entendida como aquella que "...no produce daños ni molestias a la comunidad, personas o entorno, controlando y neutralizando los efectos del proceso productivo o de acopio, siempre dentro del propio predio e instalaciones, resultando éste inocuo." (el subrayado es nuestro).

4. De lo anterior, en opinión de esta División, se puede concluir que aquellas actividades productivas calificadas como inofensivas por la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Salud, podrán ser asimiladas al uso de suelo equipamiento de clase comercio o servicios, entendiéndose que la expresión "podrán" contenida en el inciso segundo del artículo 2.1.28. de la Ordenanza General, no puede interpretarse como una facultad discrecional de las Direcciones de Obras Municipales dejando al arbitrio de éstas esa decisión, sino que su alcance, atendido su contexto y dado que se enmarca en un procedimiento reglado, debe circunscribirse a que dichas unidades edilicias se encuentran legalmente habilitadas para tales efectos, si concurren los supuestos que en la misma disposición se indican. (Aplica criterio de Dictamen N° 59.619 de fecha 05.08.2014 de la Contraloría General de la República).

Así, si un interesado solicita asimilar al uso de suelo Equipamiento -en sus clases comercio o servicios- una actividad productiva con la calificación de inofensiva, el Director de Obras Municipales no podrá oponerse a dicha asimilación, dado que ya se habría acreditado por la Secretaría Regional Ministerial de Salud, que la actividad propuesta "no produce daños ni molestias a la comunidad".

5. En otro orden de precisiones, y respecto de la procedencia de contar con la calificación de la Secretaría Regional Ministerial de Salud al momento de la presentación de un anteproyecto, es dable advertir que si bien dicho requisito no se encuentra contenido en la enumeración de documentos a que se refiere el artículo 5.1.5. de la OGUC, dado que uno de los aspectos que debe ser verificado en un anteproyecto por el Director de Obras dice relación con el uso de suelo -en tanto norma urbanística-, el cual deberá ser concordante con el uso de suelo establecido por el respectivo plan regulador, será necesario adjuntar dicha calificación inofensiva en la solicitud de aprobación de anteproyecto de la actividad productiva que pretenda asimilarse al uso de suelo Equipamiento.

6. Para concluir, y en materia de patentes municipales, el artículo 58° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) dispone expresamente que el otorgamiento de patentes municipales será concordante con el uso de suelo dispuesto en los planes reguladores y que "*Las patentes, no regidas por normas especiales diversas, requerirán el informe previo favorable de la Dirección de Obras Municipales. El otorgamiento de patentes que vulneren el uso del suelo establecido en la planificación urbana acarreará la caducidad automática de éstas, y será causal de destitución del funcionario o autoridad municipal que las hubiere otorgado.*".

Según lo tratado anteriormente respecto de actividades productivas asimiladas, en los casos en que el Instrumento de Planificación Territorial admita el uso de suelo equipamiento o destinos de equipamiento de clase comercio o servicios, el informe que emita la Dirección de Obras Municipales debiera ser favorable, en lo que a concordancia con el Instrumento de Planificación Territorial se refiere, incluso en aquellos casos en que en la zona en que se emplaza el proyecto no se admita el uso de suelo actividades productivas.

Saluda atentamente a Ud.,


JORGE ALCAÍNO VARGAS
Jefe División de Desarrollo Urbano (S)

2.6
RLP / IPP
999 (61-1)
1000 (61-2)
1480 (95-6)

- Artículos 2.1.28. y 4.14.2. de la OGUC, 58 LGUC.

DISTRIBUCIÓN:

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Intendentes Regionales I a XV y Región Metropolitana.
6. Sres. Jefes de División MINVU.
7. Contraloría Interna MINVU.
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
9. Sres. Directores Regionales SERVIU.
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
13. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
14. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales.
16. Cámara Chilena de la Construcción.
17. Instituto de la Construcción.
18. Colegio de Arquitectos de Chile.
19. Asociación Chilena de Municipalidades.
20. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. OIRS
24. Jefe SIAC
25. Archivo DDU.
26. Oficina de Partes D.D.U.
27. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g.

ORD. N° 0612

ANT.: Su carta de fecha 17.07.08.

MAT.: Normas Urbanísticas aplicables a actividades productivas asimiladas a equipamiento de comercio o servicios, según el artículo 2.1.28. de la Ordenanza General.

SANTIAGO, 25 JUL. 2008

DE : JEFA DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO (S)

A : SR. JUAN SABBAGH P., ARQUITECTO

1. Mediante carta del antecedente, se solicita a esta División un pronunciamiento sobre la correcta aplicación de lo dispuesto en el artículo 2.1.28. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, específicamente en cuanto a las normas urbanísticas aplicables a un proyecto que, siendo una actividad productiva calificada como inofensiva, se asimila a equipamiento de comercio o de servicios.

Considerando que existen algunas normas urbanísticas que están directamente relacionadas con las características propias de los edificios, como ocurriría con la dotación de estacionamientos, las exigencias para equipamientos del tipo comercio o servicios, pueden resultar absolutamente sobrevaloradas respecto de la necesidad real del proyecto, obligando al propietario a construir estacionamientos que jamás se utilizarán y evaluando impactos inexistentes sobre el Sistema de Transporte Urbano.

En razón de lo anterior, y específicamente respecto de la cuota de estacionamientos exigibles para proyectos asimilados a equipamiento de comercio y servicios, se solicita considerar aquella que es exigida en las zonas donde el instrumento de planificación territorial efectivamente permite la instalación de industrias y bodegas.

2. Al respecto, se debe tener presente que cuando el artículo 2.1.28. permite asimilar las actividades productivas al uso de suelo equipamiento, ya sea de comercio o de servicios, lo hace sólo para efectos de permitir que las primeras puedan localizarse en una zona donde están permitidas las segundas, dada su condición de haber sido calificadas como inofensivas.

Por tal circunstancia, las normas urbanísticas aplicables son aquellas asociadas a la localización, vale decir, las que establece el Plan Regulador para la zona en que se emplaza el predio del proyecto, salvo que las normas estén asociadas al destino.

3. En efecto, debe considerarse además que dicha asimilación no implica que la "actividad productiva" pierda su uso de suelo primitivo.

Por tal razón, las normas urbanísticas asociadas al destino, tal como sucede en el caso de las exigencias de estacionamiento que, según el inciso primero, numeral 3, letra c) del artículo 2.1.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, son "según destino de las construcciones", se aplican conforme lo ha dispuesto el instrumento de planificación territorial, es decir, asociadas al uso de suelo "actividad productiva" y destino correspondiente.

Saluda atentamente a Ud.,



ORIANA FONCEA JIMÉNEZ
Jefe División de Desarrollo Urbano (s)


717 (34-5)
DISTRIBUCIÓN.

1. Destinatario
2. SEREMI MINVU V Región de Valparaíso
3. Departamento de Planificación y Normas Urbanas
4. Oficina de Partes D.D.U.

ORD N° 0551

ANT: Su carta S/N° de fecha 24.12.2018 referida a las exigencias en materia de resistencia al fuego en edificaciones destinadas a bodegaje.

MAT: Circular Ord. N° 127 de fecha 04.04.2017, **DDU 345**. Requisitos de resistencia al fuego de elementos separadores entre bodegas.

SANTIAGO, 12 SEP 2019

A : SR. FRANCISCO BARANDA PONS - ARQUITECTO.

DE : JEFA DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. Mediante su carta indicada en el antecedente, y en el contexto de las instrucciones impartidas mediante la Circular indicada en la materia, expone a esta División de Desarrollo Urbano, lo que en su opinión es *"...un problema técnico que está generando la Circular DDU 345, respecto de las instalaciones de bodegas incensivas y sus exigencias de resistencia al fuego."*

En su presentación, señala que la mención que realiza la precitada circular, en su punto número 3 a las exigencias de resistencia al fuego contenidas en el artículo 4.3.3. de la Ordenanza General, *"...ha generado muchas complicaciones por parte de la Direcciones de Obras con las exigencias levantadas a este tipo de proyectos."*, y complementa señalando que si bien es cierto que el concepto de *minibodega* no se encuentra definido en la normativa vigente, *"...los nuevos requerimientos de densidad habitacional, el aumento del costo del suelc y el alto monto que han adquirido las unidades habitacionales, ha generado que las unidades de closet y bodegas hayan disminuido constantemente, hasta el punto de que hoy se venden unidades habitacionales sin bodega."*

Asimismo, además de incorporar una breve historia sobre el desarrollo de esta actividad en Estados Unidos, su evolución en nuestro país y una breve reseña sobre el modelo de negocio, concluye solicitando a esta DDU, emitir una Circular complementaria *"...de una manera acorde con la actividad, para que los directores de obras puedan autorizar este tipo de obras como debe ser..."*.

2. En primer término, y tal como se ya se ha mencionado en el numeral 2 de la precitada Circular **DDU 345**, *"...los establecimientos industriales o de bodegaje están regulados por el Capítulo 14 del Título 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones..."*, en consecuencia, el término comercial o de fantasía utilizado para las *minibodegas* -no consignado en la normativa vigente- para todos los efectos se deberá entender como una actividad de bodegaje con todas las implicancias normativas inherentes a dicho destino, entre ellas las precisiones ya realizadas en la Circular en comento.

En consecuencia, conforme a la normativa vigente, a este tipo de establecimientos les serán aplicables las disposiciones del artículo 4.3.3. y su tabla

relativa a la resistencia al fuego requerida para los elementos de construcción de edificios y, a su vez, la Tabla 3 del artículo 4.3.4. en lo concerniente a establecimientos de bodega y su densidad de carga combustible.

3. Sin perjuicio de lo anterior, y en complemento a lo reseñado precedentemente, cabe hacer presente que según lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, esta División, además, ha impartido instrucciones sobre la normativa vinculada a la consulta expuesta en su presentación, mediante la Circular Ord. N° 373 de fecha 06.10.2017 **DDU 380** la cual aborda las consideraciones a tener tratándose del emplazamiento de actividades productivas asimiladas a uso de suelo equipamiento de clase comercio o servicios, conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del **artículo 2.1.28.** y en armonía con lo preceptuado en el artículo **4.14.2.**, ambos de la OGUC.
4. De este modo, contrariamente a su afirmación a que el artículo 2.1.28. de la OGUC entrega de manera discrecional al DOM la facultad de autorizar o no las actividades productivas calificadas como inofensivas en los territorios en que se admita el uso de suelo equipamiento con destino comercial o de servicios, la precitada Circular **DDU 380**, expone en su numeral 4 que, en el marco de lo allí descrito, *"...se puede concluir que aquellas actividades productivas calificadas como inofensivas por la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Salud, podrán ser asimiladas al uso de suelo equipamiento de clase comercio o servicios, entendiéndose que la expresión "podrán" contenida en el inciso segundo del artículo 2.1.28. de la Ordenanza General, no puede interpretarse como una facultad discrecional de las Direcciones de Obras Municipales dejando al arbitrio de éstas esa decisión, sino que su alcance, atendido su contexto y dado que se enmarca en un procedimiento reglado, debe circunscribirse a que dichas unidades edilicias se encuentran legalmente habilitadas para tales efectos, si concurren los supuestos que en la misma disposición se indican."* (El subrayado es nuestro)

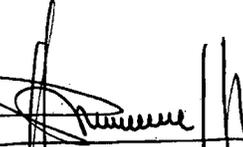
Lo anterior, en base a la jurisprudencia emanada de los Dictámenes N° 59.619 de fecha 05.08.2014 y N° 1623 de fecha 17.01.2019, ambos de la Contraloría General de la República.

5. Ahora bien, importante es advertir que de acuerdo a su propio parecer el *"...crecimiento exponencial (de este rubro) se encuentra amparado en el artículo 2.1.28. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones..."* por lo que argumentar que las exigencias en materia de resistencia al fuego, que al parecer concentrarían la mayor preocupación al sector interesado, estarían *"...deteniendo una actividad en crecimiento..."*, parece un despropósito frente a los mismos argumentos y cifras reseñadas en su misiva y en especial ante lo reseñado en el numeral precedente que quita toda discrecionalidad al Director de Obras Municipales en la toma de decisiones para el emplazamiento de este tipo de proyectos. Por lo anterior, no obstante que el emplazamiento de estos establecimientos de bodega sea posible atendido lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2.1.28. antes citado, esto no cambia la naturaleza de este tipo de establecimientos, razón por la que conforme a dicha naturaleza le será plenamente aplicable las disposiciones vigentes sobre condiciones de seguridad contra incendios de la aludida Ordenanza General.

Siendo así, entiende esta División que el aparente *"problema técnico"* que estaría generando la Circular **DDU 345** no sería tal, ya que una lectura armónica del contenido abordado en ella en conjunto a las materias tratadas en la Circular **DDU 380**, disiparían toda duda respecto a cómo enfrentar este tipo de proyectos.

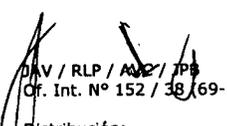
6. Por otra parte, se estima relevante exponer también que el modelo de negocio mediante el cual opera este rubro (basado en el arriendo), el hecho que la actividad o el edificio sea asegurable como muchos otros modelos de negocio o inmuebles, o que el edificio no se encuentre acogido a régimen de copropiedad inmobiliaria por pertenecer a un único propietario que arrienda las unidades, no obsta al resguardo que esta División estima -al alero del análisis realizado en las Circulares precitadas- debe existir en este tipo de edificaciones.
7. Asimismo, en lo relativo a las exigencias de resistencia al fuego a las que, a su juicio, debieran ser sometidas las góndolas de los supermercados, los supermercados de materiales de construcción, las bibliotecas o módulos separadores de oficinas, se estima oportuno precisar que dichos destinos, distintos a la actividad de bodegaje, tienen sus propias exigencias en los respectivos Capítulos de la Ordenanza General, acorde a la naturaleza de dichas actividades.
8. En mérito de lo expresado -y en especial considerando que a la fecha no se han presentado nuevos antecedentes que permitan configurar un escenario distinto al ya conocido por esta DDU- esta División estima que en todo lo relativo a las actividades de bodegaje, incluidas aquellas de carácter inofensivo, las instrucciones impartidas mediante las Circulares **DDU 345** y **DDU 380**, plenamente vigentes, les serán totalmente aplicables en tanto concurren los supuestos allí previstos.

Saluda atentamente a Usted,


JEFF PAZ SERRA FREIRE
Jefe División de Desarrollo Urbano


MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
JEFF PAZ SERRA FREIRE
Jefe División de Desarrollo Urbano


MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Asesoría Jurídica
DDU


DAV / RLP / AME / JPS
Of. Int. N° 152 / 38 (69-5)

Distribución:

1. Sr. Francisco Baranda Pons.
2. Secretaría Metropolitana Ministerial de Vivienda y Urbanismo.
3. Departamento de Planificación y Normas Urbanas - DDU
4. Oficina de Partes - DDU



Oficio N°

4065

Antecedente: Ing. OP N° 4421 de fecha
28/07/2021.
ORD. SEREMI-MINVU
N°2257 de fecha 22/07/2021.

Materia: Informa sobre Resolución de
rechazo N° 89/21, para
Anteproyecto en calle Pedro
de Valdivia 858 y Eliodoro
Yáñez 2020.

PROVIDENCIA, 05 AGO 2021

DE: SERGIO VENTURA BECERRA
DIRECTOR DE OBRAS

A: BORIS ARANGUIZ SANTANA
JEFE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA (S)

En relación a su ORD. N° 2257 ingreso del Antecedente, mediante el cual solicita informar sobre la Resolución de rechazo N° 89/21 para la solicitud de aprobación de un anteproyecto emplazado en calle Pedro de Valdivia N° 858 y calle Eliodoro Yáñez N°2020 con destino de Bodegas, informo a usted lo siguiente:

1.- Con fecha 31/05/2021 bajo el N° 648, se ingresó en esta Dirección de Obras (DOM) la solicitud de Anteproyecto en cuestión.

2.- El rechazo al expediente presentado, fue emitido conforme a las disposiciones de los distintos documentos normativos aplicables, y que se indican a continuación:

2.1. ORDENANZA PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO

TITULO 6º: ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y DE SERVICIO

Artículo 6.1.1.2. Actividades de Servicio de Carácter Similar al Industrial: Son aquellas que, por su impacto sobre el ambiente y/o la infraestructura de transporte, se asocian a las actividades señaladas en el artículo precedente. Dentro de éstas se consideran el almacenamiento mayorista, los terminales de transporte y de distribución de todo tipo exceptuándose los de locomoción colectiva urbana, los depósitos de vehículos y/o maquinarias, acopio y/o venta de materiales de construcción, venta minorista de combustibles sólidos. (El subrayado es nuestro).

2.2 ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

TITULO 2 - CAPITULO 1 : DE LA PLANIFICACIÓN URBANA Y SUS INSTRUMENTOS

Artículo 2.1.33. Las clases de equipamiento se refieren a los conjuntos de actividades que genéricamente se señalan en este artículo, pudiendo una construcción tener aspectos de dos o más de ellas:



Comercio, en establecimientos destinados principalmente a las actividades de compraventa de mercaderías diversas, tales como: centros y locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, restaurantes, fuentes de soda, bares, discotecas, y similares.

Servicios, en establecimientos destinados principalmente a actividades que involucren la prestación de servicios profesionales, públicos o privados, tales como oficinas, centros médicos o dentales, notarías, instituciones de salud previsional, administradoras de fondos de pensiones, compañías de seguros, correos, telégrafos, centros de pago, bancos, financieras; y servicios artesanales, tales como reparación de objetos diversos.

Los servicios artesanales y los profesionales se entenderán siempre incluidos en cualquier uso de suelo destinado a equipamiento. Asimismo, los demás servicios se entenderán también incluidos en cualquier tipo de equipamiento, **salvo prohibición expresa del Instrumento de Planificación Territorial respectivo.** (El subrayado es nuestro).

CAPITULO 14

ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES O DE BODEGAJE

Artículo 4.14.1. Los establecimientos industriales o de **bodegaje** se clasificarán según su rubro o giro de actividad para los efectos de la **respectiva patente**.

Artículo 4.14.2. Los establecimientos industriales o de bodegaje serán calificados caso a caso por la Secretaría Regional Ministerial de Salud respectiva, en consideración a los riesgos que su funcionamiento pueda causar a sus trabajadores, vecindario y comunidad; para estos efectos, se calificarán como sigue:

4. **Inofensivo**: aquel que no produce daños ni molestias a la comunidad, personas o entorno, controlando y neutralizando los efectos del proceso productivo o de acopio, siempre dentro del propio predio e instalaciones, resultando éste inocuo.

Artículo 4.14.3. Los establecimientos a que se refiere este Capítulo deberán cumplir con todas las demás disposiciones de la presente Ordenanza que les sean aplicables y **sólo podrán establecerse en los emplazamientos que determine el instrumento de planificación territorial correspondiente,** y a falta de éste, en los lugares que determine la autoridad municipal previo informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y Secretaría Regional Ministerial de Salud, respectivas. (El subrayado es nuestro).

2.3 ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR COMUNAL DE PROVIDENCIA

ART. 6.2.06. Establecimientos industriales y de bodegaje.

Los establecimientos industriales, que solo podrán ser inofensivos o molestos, se permitirán únicamente en la zona de uso de suelo UpAP e Ir.

Los establecimientos de bodegaje quedan expresamente prohibidos en todo el territorio comunal. (El subrayado es nuestro).



2.4 MEMORIA DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE PROVIDENCIA

Punto 4.1.3.d. Se refiere al inciso primero del artículo 2.1.32., que faculta a los municipios “en cuanto a restringir o prohibir “actividades específicas” “. (El subrayado es nuestro).

3.- De lo señalado anteriormente, en los Artículos y disposiciones atinentes al tema, se debe tener en consideración lo siguiente:

3.1. Las clases de equipamiento “Comercio” y “Servicios”, según el texto de Artículo 2.1.33. de la OGUC, en ningún caso mencionan, “Bodegas”, como un tipo de actividad que pudiese estar incluida o asimilada a alguna de estas clases de equipamiento.

3.2. El Bodegaje como tal, no está permitido en una zona cuyo Uso de Suelo es Preferentemente Residencial, con equipamiento restringido (UpR y ECr). No existe el bodegaje “residencial inofensivo o Mini-bodega” como lo describe el interesado. De hecho, los planos del Anteproyecto rechazado – copia de los cuales se adjunta - indican grandes superficies de bodegas, las que podrían ser arrendadas a un solo proveedor, transformándose el edificio en un centro de distribución de insumos.

3.3. Las externalidades negativas de una actividad como esa, afectarían enormemente al barrio y a sus residentes, a saber, carga y descarga de todo tipo de productos; sin restricción de horarios; ruidos molestos; aumento de flujos vehiculares; etc.

3.4. Para su funcionamiento tendría que obtener una Patente comercial; pero en cumplimiento de la Ordenanza del PRCP, esta DOM estaría imposibilitada de informar favorablemente dicha solicitud de Patente con destino “Bodegas”, pues no cumpliría con el Uso de Suelo permitido y en contravención al Art. 58 de la Ley General de urbanismo y Construcciones.

4.- Finalmente, y entendiendo que el PRCP prohíbe las bodegas en el sector, esta DOM mantiene las razones del rechazo comunicado mediante Resolución N° 89/24 de fecha 01/07/2021, salvo que esa SEREMI- MINVU estime lo contrario y ordene aprobar el destino solicitado con su respectiva patente, en cuyo caso se hará, consignando que dicha aprobación obedece a instrucciones de esa repartición.

Saluda atentamente a Ud.,


SERGIO VENTURA BECERRA
Arquitecto
Director de Obras

CCU/GVM/mafa

Distribución:

- Destinatario
- Alcaldía
- Dirección Jurídica
- Dirección de Obras
- Oficina de Partes.
- Archivo Dpto. Edificación. O-SEREMI 4421-P. de Valdivia/E. Yáñez



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Supervisión Normativa (ESN)

Interno N° 1350 - 2021

Ingreso N° 0301220 de fecha 12.07.2021

ORD. N° 2257 22.07.2021

ANT.: Presentación del Sr. Arie Rezepka Nisis, Representante Legal de Inmobiliaria Aki KB Minibodegas SpA, de fecha 08 de julio 2021. Mail de ingreso de fecha 12.07.2021.

MAT.: **PROVIDENCIA: Art. 12° y 118° LGUC.** Solicita evacuar informe por rechazo de Solicitud de Aprobación de Anteproyecto de Edificación, ingreso de Expediente N°648 de fecha 31.05.2021, mediante Res. de Rech. N° 89, de fecha 01 de julio de 2021, para propiedad ubicada en calle Pedro de Valdivia N° 858, esquina Eliodoro Yáñez N° 2020.

SANTIAGO,

DE: JEFE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

**A: SR. SERGIO VENTURA BECERRA
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES PROVIDENCIA**

1. Por presentación citada en el antecedente, cuya copia se adjunta, el Sr Arie Rezepka Nisis, Representante Legal de Inmobiliaria Aki KB Minibodegas SpA, acreditado a través de Escritura ingresada, ha interpuesto reclamación ante esta Secretaría Ministerial, contra Res. de Rech. N°89 de fecha 01.07.2021, mediante la cual ~~esa~~ Dirección de Obras Municipales (DOM) rechazó el ingreso de Expediente N°648 de fecha 31.05.2021, referido a una Solicitud de Aprobación de Anteproyecto de Edificación, para construir bodegaje residencial inofensivo (Mini-bodegas), argumentando en los puntos "2) *Que los nuevos antecedentes ingresados con fecha 17.06.2021, no resuelven las observaciones emitidas mediante Oficio N°2702 de fecha 03.06.2021 que se adjunta.* 3) *Que entre dichos antecedentes no se presenta una nueva planimetría que ajuste el proyecto observado, lo cual imposibilita la revisión del expediente ya que reitera el incumplimiento de la norma vigente. Siendo en lo principal, el destino propuesto de bodegaje, destino prohibido en la comuna de acuerdo al Art. 6.2.06 de la Ordenanza Local que señala: " Los estacionamientos de bodegaje quedan expresamente prohibidos en todo el territorio comuna."*, todo ello atinente a la propiedad ubicada en calle Pedro de Valdivia N° 858, esquina Eliodoro Yáñez N° 2020, de esa comuna.
2. Con el objeto de resolver esta reclamación y en conformidad a lo dispuesto en los artículos 12° y 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, **solicito a Ud. evacuar Informe a esta Secretaría Ministerial, dentro del plazo de 15 días hábiles** que establece la última de las disposiciones señaladas remitiendo copia de todos los antecedentes atinentes con los que cuente esa repartición y atendiendo las consideraciones expuestas por el recurrente en el referido ingreso.



3. Finalmente, se informa que dada la contingencia nacional derivada de la enfermedad COVID-19, esta Secretaría Ministerial ha suspendido provisionalmente la atención de público a contar del 30 de marzo del 2020. Para lo cual, se ha instruido a través de la Resolución Exenta N° 581, de fecha 26.03.2020, que mientras dure esta medida la atención de usuarios se realizará mediante medios alternativos, como los canales digitales y redes sociales dispuestos en la página web del Servicio. La recepción de documentos se realizará a través de la casilla de correo electrónico ofparteseremirm@minvu.cl de oficina de partes, para lo cual se solicita que adjunto a su ingreso incorpore en formato digital toda la documentación. Para consultas, el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura ha habilitado los siguientes teléfonos de contacto: 229 014 957 – 229 014 900.

Saluda atentamente a usted,

**Boris
Aranguiz
Santana**

Firmado
digitalmente por
Boris Aranguiz
Santana
Fecha: 2021.07.22
13:12:36 -04'00'

**BORIS ARÁNGUIZ SANTANA
GEOGRAFO
JEFE DE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA
SUBROGANTE**

MTMR / CVM / Ipc

Incluye: Fotocopia de la presentación del Sr. Arie Rezepka Nisis, Representante Legal de Inmobiliaria Aki KB Minibodegas SpA, de fecha 08.07.2021.

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario:

Sr. Director de Obras Municipales de Providencia.

Correo electrónico: sventura@providencia.cl , bnavarro@providencia.cl (secretaria)

C/c Sra. Keila Guerrero. (Quien ingresa).

Dirección: Eduardo Marquina N°3937, Of. 1001, comuna de Vitacura.

Teléfono: (56.2) 208.9180 (56.2) 207.1657

Mail: kguerrero@ralcubo.com

Secretaria Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Archivo.

CVM-21_034 (20.07.2021)

Santiago, 08 de julio de 2021

Señor
Manuel José Errázuriz Tagle
Secretario Regional Ministerial
Ministerio de Vivienda y Urbanismo
Región Metropolitana
Presente

Materia: Interpone reclamo conforme a los artículos 12 y 118 de la Ley General de Urbanismos y Construcciones.

De nuestra mayor consideración:

Arie Rezepka Nisis, cédula de identidad N° 7.015.719-5, en representación, según se acreditará, de Aki KB Minibodgas SpA Rol Único Tributario N° 76.415.712-5, en adelante indistintamente la “Inmobiliaria”, todos domiciliados para estos efectos en Av. El Salto N° 4243, comuna de Huechuraba, Región Metropolitana, por este acto vengo en interponer recurso de reclamación en conformidad con lo preceptuado en los artículos 12 y 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (“LGUC”), en contra de la **Resolución N° 89, de fecha 01 de julio de 2021**, en adelante indistintamente la “Resolución de Rechazo”, dictada por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Providencia (“DOM”), que rechazó la solicitud de aprobación de anteproyecto de obras de edificación ingresada mediante expediente N°648 de fecha 31 de mayo de 2021, en adelante la “Solicitud de Anteproyecto”.

La presente reclamación se basa en los siguientes antecedentes, argumentos y consideraciones:

I. ANTECEDENTES.

1. Con fecha 23 de abril de 2021, la Inmobiliaria hizo ingreso a la DOM de la Solicitud de Anteproyecto para los inmuebles ubicados en Pedro de Valdivia N° 858 y Eliodoro Yañez N° 2020, mediante el expediente N°486, correspondiente a una edificación a bodegaje residencial inofensivo (Mini-bodegas).
2. De acuerdo a los Certificados de Informaciones Previas, los inmuebles se emplazan en la zona Uso Preferentemente Residencial y de Equipamiento (UpR y E), en la cual se permiten los usos de suelo equipamiento de servicios y comercio.

3. Conforme al artículo 2.1.28 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (“OGUC”), se contemplaron en el anteproyecto Mini-bodegas, calificadas previamente como una actividad inofensiva por parte de la Secretaría Regional Ministerial de Salud (“SEREMI de Salud”), mediante Certificado de calificación N° 2113160071 de fecha 15 de mayo de 2021, el cual fue parte del expediente ingresado a consideración de la D.O.M de providencia.
4. Con fecha 03 de junio de 2021, la DOM emitió acta de observaciones, en adelante “Acta de Observaciones”, las cuales fueron respondidas por la Inmobiliaria en junio de 2021, en adelante “Subsanación de Observaciones”.
5. Pese a que las observaciones fueron subsanadas en su totalidad y dentro del plazo establecido en la ley, la Solicitud de Anteproyecto fue rechazada, por “*por no dar cumplimiento a la normativa vigente para su aprobación*”, según expresa la Resolución de Rechazo.

II. OBSERVACIÓN QUE DIO LUGAR AL RECHAZO.

6. En el Acta de Observaciones, la primera observación formulada, y que la única que se indica de manera expresa en la Resolución de Rechazo fue la siguiente:

La Ordenanza Local establece en el inciso segundo del Art. 6.2.06 que: “Los establecimientos de bodegaje quedan expresamente prohibidos en todo el territorio comunal”. Además, el proyecto se emplaza en zona de uso UpR y E y UpR y ECr según los Art. 6.2.15 y Art. 6.2.16 del PRCP vigente, que a su vez prohíben expresamente las actividades productivas de Bodegaje”.

7. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.1.28 OGUC, en la Subsanación de Observaciones, la Inmobiliaria adjuntó informe técnico que respalda calificación inofensiva de la actividad productiva de bodegas por parte de la SEREMI de Salud, que ya había sido presentado junto a la Solicitud de Anteproyecto, tal como se indica en el número 3 del Ítem I de esta presentación.
8. Sin embargo, la Resolución de Rechazo estableció que dicha observación no había sido debidamente subsanada, en los siguientes términos:

“Siendo en lo principal, el destino propuesto de bodegaje, destino prohibido en la comuna de acuerdo al Art. 6.2.06 de la Ordenanza Local que señala: “Los establecimientos de bodegaje quedan expresamente prohibidos en todo el territorio comunal””.

III. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA LA ACTIVIDAD PRODUCTIVA BODEGAS.

9. Sobre esta materia, resulta pertinente reproducir lo establecido en el artículo 2.1.28. de la OGUC:

“El tipo de uso Actividades Productivas comprende a todo tipo de industrias y aquellas instalaciones de impacto similar al industrial, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales. El Instrumento de Planificación Territorial podrá establecer limitaciones a su instalación, sin perjuicio del cumplimiento de las normas ambientales y demás disposiciones pertinentes.

*Las actividades productivas señaladas en el inciso anterior pueden ser calificadas como inofensivas, molestas, insalubres, contaminantes o peligrosas por la Secretaría Regional Ministerial de Salud correspondiente. Sin embargo, las que cuenten con calificación de dicha Secretaría Regional Ministerial como actividad inofensiva **podrán asimilarse al uso de suelo Equipamiento de clase comercio o servicios, previa autorización del Director de Obras Municipales cuando se acredite que no producirán molestias al vecindario.***

En aquellos casos en que el instrumento de planificación territorial permita la actividad de industria, estará siempre admitido el emplazamiento de las instalaciones o edificaciones destinadas a infraestructura que sean calificadas conforme al artículo 4.14.2. de esta Ordenanza, en forma idéntica o con menor riesgo al de la actividad permitida. Con todo, el instrumento de planificación territorial que corresponda podrá prohibir la aplicación de este inciso dentro de su territorio” (énfasis agregado).

10. Del artículo de la OGUC transcrito, se aprecia que éste, en su inciso 2º, establece la posibilidad que las actividades productivas calificadas como inofensivas por la SEREMI de Salud puedan localizarse en una zona del Plan Regulador en la cual aquellas no están admitidas, pero en la que sí se admite el Equipamiento de comercio o de servicios, pudiendo asimilarse tales actividades productivas inofensivas a aquellas clases de equipamiento.
11. Por su parte, el artículo 4.14.2. OGUC establece en su inciso primero que: *“Los establecimientos industriales o de bodegaje serán calificados caso a caso por el Secretaría Regional Ministerial de Salud respectiva, en consideración a los riesgos que su funcionamiento pueda causar a sus trabajadores, vecindario y comunidad”* Para estos efectos, la disposición establece 4 categorías de calificación, entre las que se considera **inofensivo** *“aquel que no produce daños ni molestias a la comunidad,*

personas o entorno, controlando y neutralizando los efectos del proceso productivo o de acopio, siempre dentro del propio predio e instalaciones, resultando éste inocuo”.

12. Por lo tanto, la calificación de los establecimientos de bodegaje corresponde exclusivamente a la SEREMI de Salud respectiva, la que debe evaluar los riesgos, daños y/o molestias que su funcionamiento pueda causar, entre otros, al vecindario y comunidad.
13. Así lo ha señalado la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (DDU), en su ORD. N° 373 de fecha 06 de octubre de 2017, DDU 380, en los siguientes términos: *“(…) aquellas actividades productivas calificadas como inofensivas por la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Salud, podrán ser asimiladas al uso de equipamiento de clase comercio o servicios, entendiéndose que la expresión “podrán” contenida en el inciso segundo del artículo 2.1.28. de la Ordenanza General, no puede interpretarse como una facultad discrecional de las Direcciones Municipales dejando al arbitrio de éstas esa decisión, sino que su alcance, atendido su contexto y dado que se enmarca en un procedimiento reglado, debe circunscribirse a que dichas unidades edilicias se encuentran legalmente habilitadas para tales efectos, si concurren los supuestos que en la misma disposición se indican. (Aplica criterio Dictamen N° 59.619 de fecha 05.08.2014 de la Contraloría General de la República).*

Así, si un interesado solicita asimilar al uso de suelo Equipamiento – en sus clases comercios o servicios- una actividad productiva con la calificación de inofensiva, el Director de Obras Municipales no podrá oponerse a dicha asimilación, dado que ya se habría acreditado por la Secretaría Regional Ministerial de Salud, que la actividad propuesta ‘no produce daños ni molestias a la comunidad’”.

IV. PETICIONES CONCRETAS.

14. Conforme a lo señalado, las normas legales y reglamentarias citadas y en virtud de las facultades de esta Secretaría Regional Ministerial, venimos en solicitarle un pronunciamiento sobre el mérito, suficiencia y legalidad de la Resolución de Rechazo, disponiendo su invalidación por parte de la misma DOM, y, como consecuencia de ello, que dicho organismo proceda a aprobar la Solicitud de Anteproyecto, permitiendo asimilar la actividad productiva de bodegas al uso de equipamiento, de la clase comercio o servicios, toda vez que dicha actividad cuenta

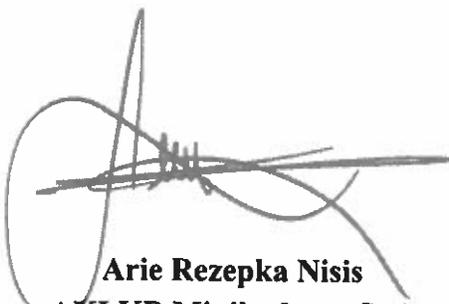
con calificación favorable de la SEREMI de Salud, que la categorizó como inofensiva.

V. **ANTECEDENTES QUE SE ACOMPAÑAN.**

15. Para un mejor estudio del presente reclamo, se adjuntan los siguientes documentos:

- Solicitud de anteproyecto de fecha 03 de junio de 2021.
- Acta de Observaciones DOM de fecha 04 de enero de 2021.
- Carta de Subsanación.
- Resolución Sección N° 81, de fecha 01 de julio de 2021, que denegó solicitud de permiso de anteproyecto de fecha 31 de mayo de 2021 N° 858.
- Calificación N° 2113160071, de fecha 25 de mayo de 2021, emitida por la SEREMI de Salud Metropolitana.
- Escrituras donde consta personería de don Arie Daniel Rezepka Nisis para representar a Aki KB Minibodegas SpA.

Esperando una buena acogida y una pronta respuesta, saluda atentamente a usted,



Arie Rezepka Nisis
AKI KB Minibodegas SpA

Betzabe Araya Lara

De: Oficina de Partes Seremi RM
Enviado el: lunes, 12 de julio de 2021 9:42
Para: Betzabe Araya Lara; kguerrero@ralcubo.com
CC: Matias Alcaino Aravena
Asunto: RV: Ingreso de solicitud de Reclamo DOM Providencia
Datos adjuntos: 20210609124840296.pdf; 12 AKPDV CALIFICACION INOFENSIVA.pdf; AKPDV RESPUESTAS obs1.pdf; Reclamo SEREMI VyU AKIKB PROVIDENCIA 08.07.2021.pdf; RES-89 (Rechazo ing. 648-21).pdf; Escritura 17 marzo 15(204281.1).pdf; escritura 17marzo2015(197501.1).pdf

Marca de seguimiento: Seguimiento
Estado de marca: Marcado

Betzabé, por favor ingresar.

Estimado Usuari@,
Una vez que su consulta o requerimiento haya sido ingresado, recibirá el número de ingreso por esta misma vía.
Saludos,

Oficina de Partes – SEREMI Metropolitana de Vivienda y Urbanismo



Oficina de Partes | Administración y Finanzas
Seremi de Vivienda y Urbanismo – Región Metropolitana | Gobierno de Chile
ofparteseremirm@minvu.cl

De: Keila Guerrero <kguerrero@ralcubo.com>
Enviado el: viernes, 9 de julio de 2021 19:00
Para: Oficina de Partes Seremi RM <ofparteseremirm@minvu.cl>
CC: Ramiro Castro <rcastro@castroyroman.cl>; Karina Delgado <kdelgado@ralcubo.com>
Asunto: Ingreso de solicitud de Reclamo DOM Providencia

Estimados

Junto con saludar, adjunto Carta , que Interpone reclamo conforme a los artículos 12 y 118 de la Ley General de Urbanismos y Construcciones , específicamente en contra de la Resolución N° 89, de fecha 01 de julio de 2021, en adelante indistintamente la "Resolución de Rechazo", dictada por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Providencia ("DOM"),

Adjunto de igual forma, documentos que respaldan o aclaran dicha solicitud.

Estaré atenta a su acuse de recibo y comprobante de ingreso.

Saludos cordiales

--

KEILA GUERRERO
ARQ. TRÁMITES MUNICIPALES
ERREALCUBO arquitectos

Calle Limache 3405 of.111. Viña del Mar

Eduardo Marquina 3937 of.1001, Vitacura

(56.32) 267.65 44 (56.32) 267.05 41

(56.2) 208.9180 (56.2) 207.1657