



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Supervisión Normativa (ESN)

Interno N° 72 - 2021

Ingreso N° 0301556 de fecha 07.09.2021.

DECLARA INADMISIBLE RECLAMACIÓN INTERPUESTA POR LA SRA. DANIELA SAAVEDRA AGUILERA, ARQUITECTO REVISOR INDEPENDIENTE, DE FECHA 07.09.2021, INGRESADA A ESTA SECRETARÍA MINISTERIAL EN MISMA FECHA, EN CONTRA DE LAS RESOLUCIONES 13ª N° 800 Y N° 799 DE FECHA 30 DE AGOSTO DE 2021, QUE RECHAZAN LAS SOLICITUDES DE PERMISO DE EDIFICACION, EXPEDIENTES N° SE 114 Y SE 115, RESPECTIVAMENTE, AMBOS DE FECHA 29 DE ABRIL DE 2021, RELATIVOS A PROYECTOS DE ALTERACION, MODIFICACION INTERIOR Y UNION FUNCIONAL DE LOS LOCALES N° 113 Y 110-A, DEL CONJUNTO COMERCIAL UBICADO EN CUARTO CENTENARIO N° 999 Y 993, DE LA COMUNA DE LAS CONDES.

SANTIAGO,

RESOLUCIÓN EXENTA N° 1273 14.10.2021

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 RA N° 272/29/2020 de fecha 07 de septiembre de 2020 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que nombra al infrascrito como Secretario Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo Subrogante; 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, con fecha 07 de septiembre del presente año, la Sra. Daniela Saavedra Aguilera, Arquitecto Revisor Independiente, dedujo reclamación ante esta Secretaría Ministerial mediante Ingreso N° 0301556, en contra de las Resoluciones Sección 13° N° 800 y N° 799, ambas de fecha 30 de agosto del presente año, emitidas por la Dirección de Obras Municipales de Las Condes, en adelante DOM, las cuales rechazan las Solicitudes de Permisos de Edificación, Expedientes SE 114 y SE 115, respectivamente, ambos de fecha 29 de abril de 2021, atingente a los proyectos de alteración, modificación interior y unión funcional de los locales N° 113 y N° 110-A, del conjunto comercial ubicado en Cuarto Centenario N°999 y N° 993, respectivamente, de esa comuna, lo que, a juicio del reclamante, no se ajustaría a derecho, por las razones que expone, por cuanto solicita la intervención de esta Seremi de Vivienda y Urbanismo conforme el Art. 12° y 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

2. Que, advirtiendo que la reclamación en comento es presentada por el revisor independiente, se ha de tener presente que, no existe norma establecida en la LGUC o en su Ordenanza que otorgue al Revisor Independiente facultades de representación respecto del propietario interesado.

3. Que, en este sentido, el artículo 1.1.2 de la OGUC define al Revisor Independiente como *“aquel profesional competente, con inscripción vigente en el correspondiente Registro del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, independiente del proyectista, que realiza el servicio de **verificar e informar al respectivo Director de Obras Municipales**, que los anteproyectos, proyectos y obras cumplen con todas las disposiciones legales y reglamentarias pertinentes. Se entenderá también como tal, la persona jurídica en cuyo objetivo social esté comprendido dicho servicio y que para estos efectos actúe a través de un profesional competente”* (el destacado es nuestro).

4. Que, en virtud de lo expuesto, y tomando en consideración lo dispuesto en los artículos 116 bis de la LGUC y Art. 1.2.5 de la OGUC, podemos señalar con total claridad que las competencias y atribuciones del Revisor Independiente comienzan y terminan en el proyecto que se encuentre informando, y no el actuar de la Dirección de Obras en el mismo, restringiendo su campo de acción a la verificación del cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias respecto del proyecto en cuestión.

5. Que, en este sentido, la normativa urbanística es clara en establecer que las reclamaciones respecto del actuar de las Direcciones de Obras Municipales y la interpretación de la misma normativa, así como las facultades de tutela respecto de su cumplimiento se encuentran radicadas en el titular de los proyectos y no se encuentran comprendidas en las facultades y funciones asociadas al Revisor Independiente. Ello se entiende por cuanto la labor de éste último requiere que mantenga la debida distancia e imparcialidad respecto no solo del proyecto, sino también del propietario y titular del mismo, puesto que su labor respecto de éste es otorgar una revisión objetiva y seria, y si tuviera facultades de representación confundiría su finalidad con la pretensión del titular.

6. Que, ratifica lo anterior lo expuesto en los artículos 6° y 9° de la Ley N° 20.071 del 22 de noviembre de 2005, que crea y regula el Registro Nacional de Revisores Independientes de Obras de Edificación, disposiciones que **exigen que el Revisor Independiente no tenga interés en el proyecto que debe realizar, lo que podría configurar una infracción a las normas de incompatibilidad que establece el referido artículo 6° de la mencionada Ley**; por lo que

RESUELVO:

1. **DECLÁRASE INADMISIBLE** reclamación ingresada ante esta Secretaría Ministerial, bajo el N° 0301556, de fecha 07 de septiembre de 2021, por la Sra. Daniela Saavedra Aguilera, Arquitecto Revisor Independiente, en contra de las Resoluciones Sección 13° N° 800 y N° 799, ambas de fecha 30 de agosto del presente año, de acuerdo a lo señalado en la parte considerativa de la presente resolución, no obstante que en virtud de lo dispuesto en el artículo 4° de la LGUC, de modo de ejercer las facultades de supervigilancia, se solicitará el respectivo informe a la DOM de Las Condes.

2. **NOTIFÍQUESE LO RESUELTO** al reclamante y comuníquese a la Dirección de Obras Municipales de Las Condes, sirviendo la presente Resolución como atento oficio remisor, 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 través de la casilla de correo electrónico que se haya informado en esta Secretaría Ministerial.



3. PASEN LOS ANTECEDENTES REFERIDOS

al Registro Nacional de Revisores Independientes de este Ministerio con el objeto de evaluar posibles infracciones de conformidad con lo dispuesto en los arts. 6 y 9 de la Ley N° 20.071 que crea y regula el Registro Nacional de Revisores Independientes.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

**FABIÁN KUSKINEN SANHUEZA
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUBROGANTE**

BAS / NBI / MTMR / DPC / lpc

Destinatario: Sra. Daniela Saavedra Aguilera, Arquitecto Revisor Independiente.

Correo Electrónico: daniela.saavedra@gmail.com

C/c: Sra. Directora de Obras Municipales de Las Condes

Correo electrónico: rcrisosto@lascondes.cl; dom@lascondes.cl

Incluye:

1. Copia presentación de la Sra. Daniela Saavedra Aguilera, Arquitecto Revisor Independiente, de fecha 07.09.2021.

Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Ley de Transparencia art. 7/g.

Archivo.

DPC-21_076 (22.09.2021) v. 08.10.21



Santiago, 07 de septiembre de 2021

SR.

MANUEL JOSÉ ERRAZURIZ TAGLE

SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

REGION METROPOLITANA DE SANTIAGO

ANT: Denegación de solicitud de Permiso notificada con fecha 30.08.2021, de Directora de Obras Municipales de Las Condes.

MAT: Solicita acoger Reclamación conforme a las disposiciones del art. 12 y 118 de la LGUC.

De mi consideración:

Por el presente acto, en conformidad con las disposiciones del Art. 12 y 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y encontrándome dentro de los plazos establecidos por la Ley al efecto, vengo en deducir reclamación en contra de las Resoluciones Sección 13ª Nº 799 y Nº 800, emitidas por la Directora de Obras Municipales de Las Condes, con fecha 30 de agosto de 2021, mediante las cuales deniega las solicitudes de permiso de edificación asociadas a los **expedientes técnicos SE - 114 y SE - 115 , ambos de fecha 29.04.2021 (ingresos simultáneos)**, bajo supuesto de no cumplir con el cálculo de aporte al espacio público, por no contar con el certificado de avalúo fiscal detallado correspondiente al total del predio. Al respecto, pongo bajo su conocimiento los siguientes antecedentes:

Los proyectos cuyos permisos han sido denegados, consideran la alteración, modificación interior y unión funcional de unidades que forman parte de un conjunto comercial acogido a las disposiciones de la Ley 6.071 de venta por pisos. En virtud de lo anterior y al no existir una disposición expresa al respecto de la determinación del monto del aporte al espacio público, en el caso de proyectos con crecimiento urbano por densificación emplazados en conjuntos acogidos a los regímenes de propiedad establecidos por las leyes 6.071 de venta por pisos y 19.537 de copropiedad inmobiliaria, se ha tenido en consideración la regla general dispuesta en el Art. 1.1.2 de la OGUC donde define expresamente: "*Aportes al Espacio Público: Cantidad **equivalente al avalúo fiscal del porcentaje de terreno a ceder a la municipalidad respectiva que deba pagarse en dinero** para reemplazar las cesiones que exige el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones...*" y la disposición específica mencionada en el Ord. N° 044 del MINVU (DDU N° 447 de fecha 13.11.2020) en su numeral 2.4.8.5 donde señala : "*Determinación del monto del aporte: Obtenido el porcentaje de cesión, según la fórmula contenida en el artículo 2.2.5. Bis, se puede determinar el monto del aporte, el que resulta de aplicar ese porcentaje al avalúo fiscal del terreno, vigente al momento de la solicitud de permiso. El valor del avalúo a considerar es sólo del terreno o los terrenos involucrados, razón por la cual el **certificado que debe adjuntar el propietario debe ser detallado**".*

Según lo anterior y en consideración de que bajo un régimen de propiedad común, el "**equivalente al avalúo fiscal del porcentaje de terreno a ceder**" sólo podría considerar como "cedible" lo que es propio, recordando además que para estos efectos "*cada copropietario será **dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes de dominio común***", se adjuntó a la solicitud de permiso, el certificado de avalúo detallado de cada unidad que forma parte del proyecto, considerando para el cálculo del aporte en dinero la línea denominada "avalúo prorrateo bien común", en el entendido de que el porcentaje de prorrateo de una unidad, corresponde a **los derechos sobre los bienes de dominio común (lo que es propio)**.

Por su parte, la Municipalidad de Las Condes ha reiterado la falta de antecedentes, que recae sobre el **certificado de avalúo total del terreno**, obviando el hecho de que bajo el régimen de copropiedad inmobiliaria el certificado de avalúo detallado emitido por el servicio de impuestos internos, informa exclusivamente el avalúo de cada unidad vendible, su respectivo avalúo del prorrateo del bien común y el avalúo total del bien común. Como antecedente complementario, cabe mencionar que al consultar en la pagina del SII la información de los roles matrices de la

propiedad (mencionados en los permisos primitivos), se informa que los roles consultados ya no existen. Cabe destacar que la falta de precisión en las definiciones relativas a este tema, ha derivado en interpretaciones que consideran hasta la solicitud de “certificados especiales” ante el SII, lo que en el caso de ser acuñado como habitualidad, significaría incurrir en procesos de plazos indeterminables e incompatibles con los establecidos en nuestra Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Se hace presente, que con fecha 18.08.2021 se ingresó una consulta dirigida al Jefe de la DDU respecto a este mismo tema, la cual cuenta con Folio Nº1050 y a la fecha no ha sido respondida (adjunto antecedente).

Conforme a lo anteriormente expuesto, y según las disposiciones de los Arts. 12° y 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, solicito a Ud. su pronunciamiento respecto a la presente reclamación, aclaración respecto a la materia en particular y a la procedencia del rechazo de solicitud por parte de la Dirección de Obras Municipales de Las Condes.

Lo anterior para su conocimiento y resolución

Saluda Atentamente,



DANIELA SAAVEDRA AGUILERA
ARQUITECTO REVISOR INDEPENDIENTE