

**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Supervisión Normativa (ESN)

Interno N° 19 -2021

Ingreso N° 0300191 de fecha 26.01.2021.

**DECLARA INADMISIBLE POR
EXTEMPORÁNEA, LA RECLAMACIÓN
INTERPUESTA POR EL SR. ROBERT
SOMMERHOFF HYDE Y LA SRA. MARÍA
EUGENIA IRIONDO VILLAGRÁN, EN
REPRESENTACIÓN DE MAESTRA SANTA
ROSA SPA, DE FECHA 26 DE ENERO DE 2021,
INGRESADA A ESTA SECRETARÍA
MINISTERIAL EN MISMA FECHA, EN CONTRA
DE LA NOTA N°23 INCORPORADA EN LOS
PERMISOS DE EDIFICACIÓN N°s 42/2020 Y
43/2020, AMBOS DE FECHA 24 DE MARZO DE
2020, QUE AUTORIZAN LA CONSTRUCCIÓN
DE LOS PROYECTOS PLAZA CERVANTES I Y
II, EMPLAZADOS EN CALLE CHILE ESPAÑA N°
8180, N° 8184 Y N° 8186, Y EN CALLE COLÓN
N° 8155, N° 8167, N° 8169 Y N° 8171,
RESPECTIVAMENTE, TODOS DE LA COMUNA
DE LA CISTERNA.**

SANTIAGO,

RESOLUCIÓN EXENTA N° 309 25.03.2021

VISTOS:

Lo dispuesto, en la Ley N° 16.391 de 1965, que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; en la Ley N° 19.880, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en el D.F.L. N° 458 de 1975, que establece la Ley General de Urbanismo y Construcciones; en el D.S. N° 47 de 1992, que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; en el D.L. N° 1.305 (V. y U.) de 1975, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; las facultades conferidas en el D.S. N° 397 (V. y U) de 1976, que Fija el Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo; el Decreto N° 41 de fecha 18 de diciembre de 2019 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que nombra al infrascrito como Secretario Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo; el D.S. N° 104 de 18 de marzo de 2020, 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; y por el D.S. N° 72 de fecha 11 de marzo 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, con fecha 26 de enero del presente año, el Sr. Robert Sommerhoff Hyde y la Sra. María Eugenia Iriondo Villagrán, en representación de Maestra Santa Rosa SpA., dedujeron reclamación ante esta Secretaría Ministerial mediante Ingreso N° 0300191, en atención de lo resulto de las Resoluciones N°29/2020 y N°30/2020, ambas de fecha 24 de marzo de 2020, emitidas por la Dirección de Obras Municipales de La Cisterna, en las que se incorpora la Nota N°23 al Ítem Notas de los Permisos de Edificación N°s 42/2020 y 43/2020, ambos de fecha 24 de marzo de 2020, relativa a la expresa prohibición y limitación de venta conforme a lo dispuesto en el artículo 184 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, atingente a los



proyectos habitacionales Plaza Cervantes I y II, emplazados en calle Chile España N°s 8180, 8184 y 8186, y en calle Colón N°s 8155, 8167, 8169 y 8171, respectivamente, todos de esa comuna.

2. Que, la reclamación en materia, fue interpuesta en esta Secretaría Ministerial fuera del plazo de 30 días que al efecto dispone el Artículo 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por cuanto el ingreso de la reclamación a esta Secretaría Ministerial ocurrió el día **26 de enero de 2021**, considerando que los recurrentes se dieron por notificados con fecha **16 de diciembre de 2020**, por lo que, el plazo fatal para ingresar la reclamación era hasta el día **15 de enero de 2021**.

3. Que, de lo anterior, esta Secretaría Ministerial Metropolitana no se pronunciará sobre el fondo de lo solicitado, por lo que,

RESUELVO:

1. **DECLÁRASE INADMISIBLE** la reclamación ingresada ante esta Secretaría Ministerial, bajo el N° 0300191, de fecha 26 de enero de 2021, por el Sr. Robert Sommerhoff Hyde y la Sra. María Eugenia Iriondo Villagrán, en representación de Maestra Santa Rosa SpA, de acuerdo a lo señalado en la parte Considerativa de la presente Resolución Exenta, no obstante que en virtud del artículo 4° de la LGUC, de modo de ejercer las facultades de supervigilancia que detenta esta Secretaría Ministerial, se solicitará el respectivo informe a la DOM de La Cisterna.

2. **NOTIFÍQUESE LO RESUELTO** a los reclamantes y comuníquese a la Dirección de Obras Municipales de La Cisterna, sirviendo la presente Resolución Exenta, 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 a su envío a través de correo electrónico.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado digitalmente
por Manuel José
Errázuriz Tagle
Fecha: 2021.03.24
17:14:08 -03'00'

MANUEL JOSÉ ERRÁZURIZ TAGLE
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

FKS/XSS/DdIPB/FAM/lpc

DISTRIBUCIÓN:

Sra. Alejandra Aguad D. Abogada Patrocinante.

Dirección: Rosario Norte N°615, oficina 2004, comuna de Las Condes

Correo Electrónico: aaquad@delrioizquierdo.cl / miriondo@maestra.cl

Teléfono: 225 918 800 / 225 918 816

Sr. Director de Obras Municipales de La Cisterna (S)

Correo electrónico: pordonez@cisterna.cl / ofparte@cisterna.cl / obras@cisterna.cl

Incluye: Copia presentación del Sr. Robert Sommerhoff Hyde y de la Sra. María Eugenia Iriondo Villagrán, en representación de Maestra Santa Rosa SpA, de fecha 26.01.2021.

Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Ley de Transparencia art. 7/g.

Archivo.

FAM_014/2021(R) (15.02.2021)



EN LO PRINCIPAL, reclamo administrativo. EN EL PRIMER OTROSÍ, acompaña documentos. EN EL SEGUNDO OTROSÍ, patrocinio y poder.

SEÑOR SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN METROPOLITANA.

ROBERT SOMMERHOFF HYDE, chileno, casado, ingeniero civil, cédula de identidad número 7.456.061-K, y MARIA EUGENIA IRIONDO VILLAGRAN, chilena, casada, abogado, cédula de identidad N° 10.301.865-K, ambos en representación de MAESTRA SANTA ROSA SpA, sociedad del giro inmobiliario, Rut. 96.409.319-4, todos domiciliados, para estos efectos, en Avenida Las Condes N° 11.283, Torre B, piso 9, Comuna de Las Condes, ciudad de Santiago, al señor Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana, decimos:

En base a los antecedentes y consideraciones que se expondrán a continuación, solicitamos a Ud. que, de conformidad a lo previsto en los artículos 12 y 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en el ejercicio de su deber de fiscalización en el cumplimiento de la ley, ordene a la Dirección de Obras Municipales de LA CISTERNA dejar sin efecto la Nota n° 23 incorporada por las Resoluciones administrativas N° 29-2020 y N° 30-2020, ambas de fecha 24 de marzo de 2020, notificadas a esta parte por correo electrónico con fecha 05 de enero de 2021, en virtud de las cuales la Directora de Obras Municipales (S), doña Catalina Torres López, (en adelante, la "DOM"), rectificó y complementó el ítem Notas de los Permisos de Edificación N° 42/20 y 43/20, ambos de fecha 24 de marzo de 2020, que autorizan la construcción y edificación de los Proyectos Plaza Cervantes I y II, de esta Comuna, de los que es titular nuestra representada.

I. ANTECEDENTES GENERALES.

1.- MAESTRA SANTA ROSA SpA., en uso de la facultad que concede el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, sometió a la aprobación de la

Dirección de Obras Municipales de la comuna de La Cisterna dos anteproyectos de edificación en terrenos colindantes, los cuales fueron aprobados mediante Resolución de Aprobación de Anteproyecto de Edificación de Obra Nueva N°58-18, correspondiente al proyecto inmobiliario denominado Plaza Cervantes II, y Resolución de Aprobación de Anteproyecto de Edificación de Obra Nueva N° 68-18, correspondiente al proyecto inmobiliario denominado Plaza Cervantes I, ambos con fecha 19 de diciembre de 2018.

El proyecto Plaza Cervantes I corresponde a un edificio habitacional de 12 pisos con un total de 149 departamentos destinados a viviendas sociales y se encuentra emplazado en el inmueble resultante de la fusión de 3 lotes ubicados en Chile España 8180-8184-8186 ex 8236, Rol de Avalúo 3023-14 de la comuna de La Cisterna.

Por su parte, el proyecto Plaza Cervantes II corresponde a un edificio habitacional de 12 pisos con un total de 150 departamentos destinados a viviendas sociales y se encuentra emplazado en el inmueble resultante de la fusión de 4 lotes ubicados en Colón 8155-8167-8171 y 8169, Rol de Avalúo 3023-158 de la comuna de La Cisterna.

Posteriormente, la Dirección de Obras Municipales de La Cisterna otorgó el Permiso de Edificación de Obra Nueva N°42/2020 para el proyecto Plaza Cervantes II, y el Permiso de Edificación de Obra Nueva N°43/2020 para el proyecto Plaza Cervantes I (los "Permisos"), ambos de fecha 24 de marzo de 2020 (Documentos N° 2 y 3 del primer otros).

2.- Mediante cartas de fecha 07 de septiembre de 2020, la Junta de Vecinos Miguel de Cervantes solicitó la anulación de los Permisos (las "Solicitudes de Anulación"), argumentando, al efecto, que los proyectos inmobiliarios habrían sido mal calificados por la Dirección de Obras como de vivienda social, pues no cumplirían con los requisitos para ello.

En atención a las Solicitudes de Anulación de los Permisos, mediante Decreto Alcaldicio N° 4394, de fecha 30 de octubre de 2020, y Decreto Alcaldicio N° 4599, de fecha 16 de noviembre de 2020, el señor Alcalde procedió a dar inicio al proceso de invalidación del Permiso de Edificación de Obra Nueva N°42/2020, y del Permiso de

Edificación de Obra Nueva N°43/2020, ambos de fecha 24 de marzo de 2020 de la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de La Cisterna.

3.- Nuestra representada presentó los descargos pertinentes en el procedimiento de invalidación referido, el que culminó con la dictación de la Resolución N° 066-2020 de la DOM de fecha 07 de diciembre de 2020 (Documento N° 4 del primer otrosí), por la que resolvió rechazar las Solicitudes de Anulación, dejando afirme los permisos otorgados. Esta resolución fue notificada a nuestra representada con fecha 16 de diciembre de 2020 mediante correo electrónico dirigido a miriondo@maestra.cl que corresponde a la casilla de correo electrónico de doña María Eugenia Iriondo Villagrán, Fiscal de la sociedad MAESTRA SANTA ROSA SpA. (Documento N° 5 del primer otrosí),

4.- Cabe hacer presente que al efectuarse la notificación de la resolución 066-2020, que incluye los antecedentes tenidos a la vista por el DOM para dictar la referida resolución, nuestra representada tomó conocimiento de la dictación de las Resoluciones N° 29-2020 y N° 30-2020, ambas de fecha 24 de marzo de 2020, de las que nunca antes tuvimos noticia ni fuimos notificados de modo alguno, y que complementan las notas incluidas en los referidos Permisos de Edificación.

5.- Atendido lo anterior, mediante carta de fecha 29 de diciembre de 2020, solicitamos a la DOM efectuar la notificación de las citadas resoluciones a la titular de los permisos, mediante la remisión a MAESTRA SANTA ROSA SpA de una copia de las mismas, ya que como se puede advertir, ni siquiera consta en el estampado de la DISTRIBUCIÓN que éstas hubieren sido despachadas a la parte interesada (Documento N° 6 del primer otrosí).

6.- En respuesta a la carta anterior, y mediante correo electrónico de fecha 05 de enero de 2021, enviado por la DOM a doña María Eugenia Iriondo, se remitieron las Resoluciones administrativas N° 29-2020 y N° 30-2020, ambas de fecha 24 de marzo de 2020, que son objeto del presente reclamo. (Documento N° 7 del primer otrosí).

[Redacted signature area]

II. RESOLUCIONES RECLAMADAS

Mediante las Resoluciones reclamadas, la DOM de La Cisterna, rectificó los Permisos de Edificación de los Proyectos Cervantes I y II aprobados con igual fecha, agregando, respectivamente, una nota en que se hace expresa mención a la prohibición y limitaciones de venta dispuestas en el artículo 184 bis de la LGUC, sin distinción alguna para ambos proyectos:

- 23.- Según lo establece el artículo 184 bis de la ley general de urbanismo y construcciones Las viviendas sociales que resulten de la aplicación de los incentivos permitidos en los artículos precedentes o en otras normas se identificarán en los respectivos permisos de edificación y recepciones municipales, y sólo podrán ser adquiridas u ocupadas por personas que cumplan los requisitos relativos a los programas habitacionales específicos a que correspondan esas viviendas o los de los programas que los reemplacen. Dichas viviendas quedarán sujetas a la prohibición de ser transferidas a personas que no paguen total o parcialmente el precio con el subsidio referido al programa habitacional específico original, o al que lo reemplaza.

Como explicaremos a continuación, la incorporación a los Permisos de Edificación de la Nota 23 en virtud de la cual se pretende hacer aplicable a los proyectos lo dispuesto en el artículo 184 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, es completamente contrario a derecho e improcedente, razón por la cual solicitamos a esta SEREMI corregir la actuación de la DOM, dejando sin efecto la Nota n° 23 incorporada por las Resoluciones reclamadas a los Permisos de Edificación de que es titular nuestra representada.

III. ILEGALIDAD DE LA ACTUACIÓN RECLAMADA.

El artículo 184 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece que las viviendas sociales que resulten de la aplicación de los incentivos urbanísticos contenidos en los instrumentos de planificación territorial conforme al artículo 184 de la misma Ley, sólo podrán ser adquiridas u ocupadas por personas que cumplan los requisitos relativos a los programas habitacionales específicos a que correspondan esas viviendas y dichas unidades quedarán sujetas a la prohibición de ser transferidas

a personas que no paguen total o parcialmente el precio con subsidio habitacional. En otras palabras, los proyectos de viviendas sociales que hubieren sido acogidos a tales incentivos tienen restricciones en la venta de sus unidades, ya que: a) sólo pueden ser adquiridas u ocupadas por personas que cumplan los requisitos relativos a los programas habitacionales; y b) las unidades quedan sujetas a la prohibición de ser transferidas a personas que no paguen total o parcialmente el precio con subsidio habitacional.

Como hemos visto, la DOM incorporó la referencia de esta disposición legal a los Permisos de Edificación de que es titular nuestra representada, por medio de las Resoluciones impugnadas, de las que recientemente hemos tomado conocimiento, pretendiendo con ello hacer aplicable a los proyectos las restricciones para la venta que dicha norma contempla, sin especificar ni fundamentar de modo alguno la concurrencia de los presupuestos o requisitos de procedencia que el propio art. 184 bis de la LGUC contempla, esto es, los *incentivos* a los que se habrían acogido los Proyectos y de los que resultaría la aplicación de la norma en comento.

Como demostraremos a continuación, a partir de la normativa aplicable, se concluye que el hecho de que los Permisos de Edificación de los Proyectos hayan sido aprobados como Proyectos de Viviendas Sociales, a los que resultaría aplicable el programa habitacional del DS N°1, y ser aplicable, consecuencialmente, la dotación mínima de estacionamientos de 1 cada 2 unidades, no constituye un incentivo a las normas urbanísticas (inexistentes en el Plan Regulador de la comuna de La Cisterna), sino tan sólo la aplicación y cumplimiento por parte de los Proyectos de la norma urbanística vigente, de acuerdo a la Ordenanza Local del Plan Regulador de la Cisterna, a la OGUC y a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Veamos:

1.- El art. 184 bis de la LGUC inserto dentro del Capítulo IV del Título V de la LGUC, denominado "De la mitigación y los incentivos en los instrumentos de planificación territorial", dispone lo siguiente:

Art. 184 bis: "Las viviendas sociales que resulten de la aplicación de los incentivos permitidos en los artículos precedentes o en otras normas se identificarán en los respectivos permisos de edificación y recepciones municipales, y sólo podrán ser adquiridas u ocupadas por personas que cumplan los requisitos relativos a los programas habitacionales específicos a que correspondan esas viviendas o los de los programas que los reemplacen.

Dichas viviendas quedarán sujetas a la prohibición de ser transferidas a personas que no paguen total o parcialmente el precio con el subsidio referido al programa habitacional específico original, o al que lo reemplace".

Como se pueda apreciar de una atenta lectura a la norma trascrita, ésta recibe aplicación únicamente respecto de proyectos de vivienda social "que resulten de la aplicación de los incentivos permitidos en los artículos precedentes o en otras normas". ¿Cuáles incentivos? Aquellos a los que se refieren los artículos 183 y 184 de la misma LGUC, es decir, aquellos incorporados en los planes reguladores municipales u otros instrumentos de planificación territorial que permiten acceder a normas más ventajosas en materia de densidad, coeficiente de constructibilidad, ocupación de suelo, altura, etc., a cambio de la ejecución por parte del titular del permiso de ciertas medidas de mejoramiento al entorno del proyecto, es decir, a mejoras que no tienen que ver con el proyecto en sí mismo, sino con el espacio público.

Así el art. 184, al que se remite la citada norma, dispone:

"Artículo 184.- Los planes reguladores comunales podrán otorgar incentivos en las normas urbanísticas aplicadas en todo o parte de su territorio condicionados al desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes, a la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos, a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana".

El cumplimiento de las condiciones anteriores será requisito para la recepción de los proyectos, aplicándoseles lo dispuesto en el artículo 173.

La aprobación de un plan con estos incentivos dejará sin aplicación en el territorio planificado los artículos 63, 107, 108 y 109 de esta ley.

La División de Desarrollo Urbano del MINVU (DDU), comentando al artículo 184 de la LGUC en su circular N° 347 de 4 de abril de 2017, señaló que, *“los instrumentos de Planificación Territorial (IPT), que estén en proceso de elaboración, podrán incluir incentivos en las normas urbanísticas siempre y cuando se desarrollen en apego a los propósitos establecidos en dicho artículo.”*

De lo anterior se sigue:

- a) Que los incentivos a que se refiere el art. 184 bis de la LGUC deben estar perfectamente descritos en los planes regulares comunales, tanto respecto de las medidas que debe adoptar el desarrollador para acceder a las normas urbanísticas más ventajosas, como las normas urbanísticas más beneficiosas que resultarían aplicables de acogerse a alguno de esos incentivos.

- b) El Plan Regulador Comunal (PRC) de La Cisterna no contempla ningún tipo de incentivos de esta naturaleza, por lo que los proyectos jamás pretendieron ni habrían podido beneficiarse con alguna mejora o “ganancia” al ser presentado como condominio de viviendas sociales. En efecto, el establecimiento de dichos incentivos normalmente es realizado de manera expresa. Por ejemplo, el plan regulador para la comuna de Santiago señala: En efecto, el establecimiento de dichos incentivos normalmente es realizado de manera expresa. Por ejemplo, el plan regulador para la comuna de Santiago señala: *“Incentivos normativos: Con el objeto de propiciar mejoras en el estándar de calidad de vida, tanto en aspectos ambientales como de eficiencia energética, así como mejorar las condiciones de habitabilidad, de asoleamiento, ventilación y disminución del material particulado, los proyectos de obra nueva, emplazados en los Sectores Especiales B15a, B15b1 y B15c, podrán optar a un incremento de constructibilidad, altura y densidad (...)”*¹.

¹ Ordenanza Local Plan Regulador Comunal de Santiago, p. 94.

Refuerza lo anterior, lo establecido en el artículo 2.4.8.6. de la DDU N° 447, de 13 de noviembre de 2020, en que se señala, por ejemplo, que los incrementos del coeficiente de constructibilidad pueden darse, entre otros, *"por incentivos de un IPT según los artículos 184 de la LGUC y 2.1.0 bis de la OGUC."*

- c) El art. 184 bis de la LGUC no sólo exige que los incentivos estén contemplados en los instrumentos de planificación territorial, sino que también exige aquellos a los que se hubiere acogido el proyecto de vivienda social se identifiquen en los respectivos permisos de edificación y recepciones municipales. Por su parte, para efectos de recibir los proyectos que se hayan acogido a estos incentivos urbanístico, se deberá acreditar ante la DOM -conforme al inc. 2° del artículo 184 LGUC -el cumplimiento de la condición antes señalada, de manera que la DOM no podría cursar la recepción definitiva del proyecto sin que el interesado acredite la ejecución de las obras de mejoramiento del entorno o espacio público asociadas a los incentivos urbanísticos que deben estar, a su turno, identificados en el permiso de edificación. NADA DE ESTO está presente en los permisos de que es titular nuestra representada.

2.- La norma relativa a la dotación mínima de estacionamientos para los condominios de viviendas sociales no corresponde a un *incentivo* en los términos del art. 184 bis de la LGUC, por cuanto:

- 2.1. La OGUC, prevé en el inciso 1° del artículo 2.4.1, que *"todo edificio que se construya deberá proyectarse con una dotación mínima de estacionamientos de acuerdo a lo que fije el Instrumento de Planificación Territorial respectivo."* Por su parte, el artículo 2.4.2 de la misma Ordenanza señala que *"las exigencias de estacionamientos deberán cumplirse en el predio en que se emplaza el edificio que genera la obligación, o en otros predios o edificaciones que consulten estacionamientos y que no hubieren sido destinados al cumplimiento de tales exigencias respecto de otro edificio."*
- 2.2. Por su parte, el artículo 8 de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, luego de su modificación por la Ley N° 20.168 de 2007, establece que:

"En todo condominio deberá contemplarse la cantidad de estacionamientos requerida conforme a las normas vigentes. No obstante, los condominios de viviendas sociales a que se refiere el Título IV de esta ley deberán contar, a lo menos, con un estacionamiento por cada dos unidades destinadas a viviendas.

(...) En casos justificados, y previa consulta a la municipalidad respectiva, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo podrá rebajar la dotación mínima de estacionamientos para condominios de viviendas sociales, a que se refiere el inciso primero del presente artículo, cuando se trate de proyectos emplazados en lugares no aptos para la circulación de vehículos, o proyectos asociados a transporte público."

- 2.3 Según el artículo 12 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de la Cisterna, "los edificios que se construyan, habiliten, cambien de destino, o se regularicen dentro de la Comuna, deberán cumplir, dentro del mismo predio que genera la obligación o en otros predios de acuerdo a lo señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, con las normas y estándares mínimos de estacionamientos que se señalan en el presente artículo."
- 2.4 Ahora bien, el 24 de febrero de 2018, fue publicada la Enmienda N° 1 al Plan Regulador de la comuna de La Cisterna, la que fue realizada por el Decreto N° 820, del 15 de febrero de 2018, por el cual se reemplaza del referido artículo 12 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de la Cisterna, el cuadro "Estándares de estacionamientos", para el destino "Viviendas colectivas acogidas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria", pasando en el caso de las Viviendas Sociales de no requerirse un mínimo de estacionamientos, a ser contemplada la exigencia de la Ley N° 19.537, es decir, 1 estacionamiento por cada dos viviendas.
- 2.5 De esta manera, de acuerdo con la normativa urbanística aplicable a la comuna de La Cisterna, los proyectos Plaza Cervantes deben cumplir con el número mínimo de estacionamientos exigidos, el que se da en la proporción de 1 estacionamiento por cada 2 viviendas.

2.6 Conforme al Permiso de Edificación 42-2020, correspondiente al proyecto Plaza Cervantes II, se contempla la construcción de 150 viviendas y 87 estacionamientos de automóviles, lo que cumple la proporción 2:1, al contemplar el proyecto más de 75 estacionamientos como mínimo exigido. Del mismo modo, conforme al Permiso de Edificación 43-2020, correspondiente al proyecto Plaza Cervantes I, se contempla la construcción de 149 viviendas y 87 estacionamientos de automóviles, lo que cumple la proporción 2:1, al contemplar el proyecto más de 75 estacionamientos como mínimo exigido.

2.7 De todo lo anterior, se sigue que:

- a) La norma de dotación de estacionamientos para los proyectos de vivienda social es una **regla de carácter general** contemplada en el artículo 8° de la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria y no una norma urbanística especialmente contemplada en el Plan Regulador comunal de La Cisterna.
- b) Tan evidente es lo anterior, que en relación a la aplicación del art. 8° antes citado, y su prevalencia por sobre las normas urbanísticas incluidas en los planes reguladores comunales, la DDU N° 26/2007, Circular Ord. N° 0406 de fecha 11 de mayo de 2007, aclara: *“Sobre el particular cabe indicar que de conformidad con el principio de la especialidad, los condominios deben regirse por la Ley N° 19.537 y por el D.S N° 46 de 1998, y sólo en lo que no esté previsto expresamente en estos dos textos especiales, deben regirse por las restantes normas mencionadas en el artículo 10 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, esto es, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), por la Ordenanza General de urbanismo y Construcciones (OGUC), y por los instrumentos de planificación territorial que regulen el área de emplazamiento del condominio. En consecuencia, tratándose de condominios de viviendas sociales, a que se refiere el Título IV de la Ley 19.537, sólo corresponderá contemplar un estacionamiento cada dos unidades de viviendas sociales”.*
- c) Por lo anterior, el hecho de que se aplique a la vivienda social la dotación mínima de 1 estacionamiento cada 2 viviendas no es un incentivo de aquellos referidos en el art. 184 bis de la LGUC sino una condición normativa de todos

los condominios de viviendas sociales, sea donde sea que se encuentren emplazados y en todo el territorio nacional.

- d) A mayor abundamiento, el art. 184 bis de la LGUC comienza diciendo “*Las viviendas sociales que resulten de la aplicación de los incentivos permitidos ...*”; es decir, la norma presupone que pueden existir proyectos de viviendas sociales que NO resulten de la aplicación de los incentivos ...”. y como a todos los condominios de viviendas sociales, por el solo hecho de ser un condominio de vivienda social, se le aplica la regla de estacionamientos del art. 8° de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, no cabe sino concluir que la regla de dotación de estacionamientos no corresponde a un *incentivo* de aquellos a que se refiere el art. 184 bis de la LGUC.

IV. PETICIÓN CONCRETA

En atención a los antecedentes expuestos, y a fin de subsanar la actuación del DOM, solicitamos expresamente:

- a) Ordenar a la Dirección de Obras Municipales de LA CISTERNA que deje sin efecto la Nota n° 23 incorporada a los Permisos de Edificación N°42/2020, y N°43/2020, por las Resoluciones administrativas N° 29-2020 y N° 30-2020, ambas de fecha 24 de marzo de 2020.
- b) Solicitar el correspondiente sumario a la Contraloría General de la República en cumplimiento del art. 15 de la LGUC.

POR TANTO, en mérito de lo expuesto y disposiciones citadas,

SOLICITAMOS AL SEÑOR SECRETARIO REGIONAL: Tener por presentado formalmente este reclamo y ordenar, en consecuencia, al señor Director de Obras de LA CISTERNA que deje sin efecto la Nota n° 23 incorporada a los Permisos de Edificación N°42/2020, y N°43/2020, por las Resoluciones administrativas N° 29-2020 y N° 30-2020, ambas de fecha 24 de marzo de 2020, y solicitar el correspondiente sumario administrativo.

PRIMER OTROSÍ: Acompañamos a este reclamo los siguientes antecedentes:

- 1) Copia autorizada de la escritura pública donde consta nuestra personería para actuar en representación de Maestra Santa Rosa SpA.
- 2) Copia del Permiso de Edificación de Obra Nueva N°42/2020 para el proyecto Plaza Cervantes II, de fecha 24 de marzo de 2020.
- 3) Copia del Permiso de Edificación de Obra Nueva N°43/2020 para el proyecto Plaza Cervantes I, de fecha 24 de marzo de 2020.
- 4) Copia de la Resolución N° 066-2020 de la DOM de fecha 07 de diciembre de 2020 (Documento N° 4 del primer otrosí), por la que resolvió rechazar las Solicitudes de Anulación.
- 5) Impresión del correo electrónico de fecha 16 de diciembre de 2020 mediante el cual se notifica a Maestra Santa Rosa SpA a la casilla de correo electrónico de doña María Eugenia Iriondo (miriondo@maestra.cl) la resolución referida en 4) anterior.
- 6) Copia de la carta de fecha 29 de diciembre de 2020, por la cual solicitamos a la DOM efectuar la notificación a Maestra Santa Rosa SpA de las Resoluciones N° 29-2020 y N° 30-2020, ambas de fecha 24 de marzo de 2020.
- 7) Impresión del correo electrónico de fecha 05 de enero de 2021, enviado por la DOM a la casilla de correo electrónico de doña María Eugenia Iriondo (miriondo@maestra.cl) en el que se remiten las Resoluciones administrativas N° 29-2020 y N° 30-2020.

SEGUNDO OTROSÍ: Otorgamos patrocinio y poder con facultad de actuar conjunta o separadamente, a las abogadas María Eugenia Iriondo Villagran, correo electrónico miriondo@maestra.cl y Alejandra Aguad Deik, correo electrónico aaguad@delrioizquierdo.cl, de nuestro mismo domicilio.

ROBERT
WILLIAM
SOMMERHOFF
HYDE

Firmado digitalmente
por ROBERT WILLIAM
SOMMERHOFF HYDE
Fecha: 2021.01.25
12:23:41 -03'00'

ROBERT SOMMERHOFF HYDE,

María Eugenia
Iriondo
Villagrán

Firmado digitalmente
por María Eugenia
Iriondo Villagrán
Fecha: 2021.01.25
11:53:38 -03'00'

MARIA EUGENIA IRIONDO VILLAGRAN

María
Alejandra
Aguad Deik

Firmado
digitalmente por
María Alejandra
Aguad Deik
Fecha: 2021.01.25
18:19:33 -03'00'

Carlos Stuardo Meza

De: Oficina de Partes Seremi RM
Enviado el: martes, 26 de enero de 2021 12:39
Para: Carlos Stuardo Meza; aaguad@delrioizquierdo.cl
CC: Gloria Retamal Vidal
Asunto: RV: Reclamo Art. 12 y 118 LGUC
Datos adjuntos: Reclamo Seremi Permisos Plaza Cervantes.pdf

Carlos, favor ingresar. Éste es el primer correo de 3 relativos al mismo asunto.

Usuari@, una vez que su trámite sea ingresado, le enviarán por este medio el numero de trámite.

Saludos cordiales,

Oficina de Partes

Sección Administración y Finanzas - Seremi Región Metropolitana | Gobierno de Chile
ofparteseremirm@minvu.cl



No imprimas este mail si no es necesario. ¡Cuida tu planeta!

De: Alejandra Aguad D. (Del Río Izquierdo Abogados SpA) <aaguad@delrioizquierdo.cl>
Enviado el: martes, 26 de enero de 2021 11:05
Para: Oficina de Partes Seremi RM <ofparteseremirm@minvu.cl>
CC: 'Maria Eugenia Iriondo (miriondo@maestra.cl)' <miriondo@maestra.cl>
Asunto: Reclamo Art. 12 y 118 LGUC

AL SEREMI,

Junto con saludar, por este medio formalizamos la presentación del Reclamo adjunto para su conocimiento y resolución. Acompañamos, a la presentación, los antecedentes del caso y quedamos a disposición de Uds. en caso de requerir mayor información.

Agradeceré acusar recibido de la presentación y otorgar número de ingreso.

Atentamente,

PD. Atendido el tamaño de los adjuntos, enviaré los documentos en 3 correos separados.

Alejandra Aguad D.
Abogado
Del Río Izquierdo Abogados SpA
Tel +56 22 591 8800 - Directo +56 22 591 8816
Rosario Norte 615, Oficina 2004
Las Condes, Santiago, CP 7561211 - Chile
aaguad@delrioizquierdo.cl
www.delrioizquierdo.cl

ABOGADOS

DEL RÍO
IZQUIERDO



DEL RÍO IZQUIERDO ABOGADOS S.P.A. 2021
RECOGNIZED BY
Best Lawyers

CONFIDENCIAL y PRIVILEGIADO. Si ha recibido este e-mail por error, por favor notifique al remitente y destruya permanentemente el mensaje incluyendo los archivos adjuntos, sin copiar o divulgar el contenido. Gracias.

PRIVILEGED and CONFIDENTIAL. If you received this e-mail in error, please advise the sender and permanently delete the message, including all attachments, without copying or disclosing the contents. Thank you.