



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

Equipo Supervisión Normativa (ESN)

Interno N° 30 - 2021

Ingreso N° 0300270 de fecha 10.02.2021

Ingreso N° 0100836 de fecha 18.03.2021

RESUELVE RECLAMACIÓN INTERPUESTA POR LOS SRES. GONZALO ERRÁZURIZ G Y ENRIQUE JOGLAR P., REPRESENTANTES LEGALES DE GESTIÓN INMOBILIARIA ORIENTE SPA, CONTRA LA RESOLUCIÓN SECCIÓN 13° N° 78 DE FECHA 30.01.2021, MEDIANTE EL CUAL LA DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES DE LAS CONDES (DOM) RECHAZÓ LA SOLICITUD DE PERMISO DE EDIFICACIÓN, EXPEDIENTE SE-191/2020 DE FECHA 01.10.2020, DEL INMUEBLE UBICADO EN AV. APOQUINDO N° 6.000, COMUNA DE LAS CONDES.

SANTIAGO,

RESOLUCIÓN EXENTA N° 406 19.04.2021

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; y por el D.S. N° 72 de fecha 11 de marzo 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, por documentos ingresados bajo el N° 300270 de fecha 10.02.2021, los Sres. Gonzalo Errázuriz G y Enrique Joglar P., representantes legales de Gestión Inmobiliaria Oriente Spa., interpusieron recurso de reclamación, en virtud de los Artículos 12° y 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), contra la **Resolución Sección 13° N° 78 de fecha 30.01.2021**, mediante el cual la Directora de Obras Municipales de Las Condes (DOM) rechazó la solicitud de permiso de edificación, expediente SE-191/2020 de fecha 01.10.2020, del inmueble ubicado en Av. Apoquindo N° 6.000, de esa comuna.

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

3. Que, requerido por esta Secretaría Ministerial el informe respectivo, la citada DOM, mediante Oficio DOM N° 458 de fecha 18.03.2021, informó que, por **Resolución Sección 13° N° 78 de fecha 30.01.2021** rechazó la solicitud de permiso de edificación, expediente SE-191/2020 de fecha 01.10.2020, por incumplimiento del plazo de 60 días previsto en el Art. 1.4.9 de la OGUC, sin que se haya dado respuesta o se hayan resuelto adecuadamente las observaciones del Acta de fecha 24.10.2020.

4. Que, la Resolución Sección 13° N° 78 de fecha 30.01.2021, que rechazó la solicitud de permiso de edificación, expediente SE-191/2020, respecto a las observaciones pendientes, señala lo siguiente:

- Obs. 2: Plano de levantamiento topográfico presenta diferencias sin antecedentes que las justifiquen y respalden, respecto del plano de fusión S-8068.
- Obs. 12: Considera desniveles mayores a 60 cm en antejardín, incumpliendo lo dispuesto en el Art. 9 del PRCLC.
- Obs. 15: El proyecto de cálculo que aporta se verifica incompleto, no grafica secciones generales (cortes y/o elevaciones) para definir las distintas partes de la estructura (Art. 5.1.6 Num. 10 y Art. 5.1.17 Num. 2 y 3).
- Obs. 16: La RPI del proyecto de telecomunicaciones, no se ajusta al proyecto presentado en este expediente técnico en relación a lo declarado en planimetría, solicitud e informe del revisor independiente.

5. Que, la Obs. 2 mencionada en la Resolución es distinta a la contenida en el Acta de fecha 24.10.2020, dicha observación no se ajusta al Art. 1.4.9 de la OGUC. A su vez, sobre el fondo de lo observado, sin perjuicio de la información que señale el plano de fusión S-8068, el edificio se construye en un predio real, y la normativa urbanística se aplica sobre este predio real, en tal sentido, el proyecto debe estar graficado en un plano con la información contenida en un plano de levantamiento topográfico del predio firmado por profesional competente, según lo dispuesto en el Art. 1.4.8 de la OGUC. En este caso, el plano de emplazamiento N° M-01_3, tenido a la vista, grafica el predio real, una manzana completa delimitada por las vías Av. Apoquindo, Av. Manquehue, Av. Alonso de Córdova y calle O'Connell, y que todas dan cumplimiento a los anchos entre líneas oficiales establecidos en el PRC de las Condes.

Si la DOM considera que la topografía incorporada al referido plano de emplazamiento no representa el predio real, al compararlo con el Plano topográfico N° 2716-1 de enero 2021 de la Dirección de Infraestructura y Servicios Públicos, deberá concordar con el interesado sobre un plano topográfico que realmente grafique el predio real. Eventualmente podría ser un plano de una entidad independiente que dé garantías a ambas partes. Este problema no requiere rectificación y/o modificación de deslindes, el predio no deslinda con otros propietarios privados cuyos derechos podrían verse afectados.

6. Que, respecto de la Obs. 12, el numeral 3.2.3.10. referido a antejardines de la DDU 227 de fecha 01 de diciembre de 2009, emitida por la División de Desarrollo Urbano – MINVU con el fin de instruir respecto de la formulación y ámbito de acción de los Planes Reguladores Comunales, no señala en ninguno de sus puntos la exigencia establecida en el artículo 9 letra a) del Plan Regulador Comunal de Las Condes (P.R.C.L.C.).

A su vez la DDU 398 de fecha 05 de febrero de 2018, emitida por la misma División, con el fin de instruir respecto de la elaboración de Ordenanzas de Instrumentos de Planificación Territorial y complementar su antecesora DDU 227, estableció que *“el Plan Regulador se encuentra facultado para permitir o prohibir las construcciones en ellos, o su uso como estacionamientos de visitas, en los términos reseñados en la LGUC y OGUC expuestos precedentemente”*, descartando así definitivamente que un Plan Regulador Comunal – en este caso el de Las Condes – pueda establecer el precepto contenido en el artículo 9.

Por su parte esta Secretaría Ministerial, mediante su Oficio Ord. N° 2085 de fecha 14 de mayo de 2018, se pronunció respecto del referido artículo 9, letra a del P.R.C.L.C., concluyendo que *“los contenidos del Art. 9 de la Ordenanza del PRC de Las Condes vigente, en su inciso cuarto letra a), se apartan de lo establecido por la LGUC, su Ordenanza General, la DDU 227 y la DDU 398 que complementa la DDU 227, al configurar como una exigencia constructiva la diferencia de nivel en pendiente para los antejardines, que debiese ser de carácter voluntario u optativo, en consecuencia, se instruye al municipio de Las Condes a no considerar tales disposiciones para la revisión de algún proyecto en curso a petición del interesado.”*.

En virtud de lo señalado en el presente considerando y al contrario de lo que entiende esa DOM, esta Secretaría Ministerial interpreta que el Art. 9 del PRCLC no es un beneficio o incentivo normativo que el interesado podría obtener cumpliendo ciertas condiciones, sino una exigencia que se debe cumplir en el antejardín. En esa situación, el referido Art. 9 no se ajusta al Dictamen 2.745 del 25.01.2019 de la Contraloría General de la República, que aclara el Art. 5° de la Ley 21.078 y corrige la DDU 413 del 12.09.2018.

7. Que, la Obs. 15 no es una norma urbanística, no se ajusta al Art. 116° inciso 6° de la LGUC. A su vez, según lo dispuesto en el Art. 1.2.4 de la OGUC, los planos de estructura son de exclusiva responsabilidad de los profesionales competentes que los suscriban y no corresponde al Director de Obras Municipales revisarlos.

8. Que, la Obs. 16 no es una norma urbanística, no se ajusta al Art. 116° inciso 6° de la LGUC. A su vez, según lo dispuesto en el Art. 9° inciso 4° del Decreto N° 167 del 23.04.2018 del Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones, que reglamenta los servicios de telecomunicaciones en loteos y edificaciones, que: *“Obtenido el respectivo permiso de loteo o edificación y dentro de un plazo de 30 días, el titular del proyecto inmobiliario deberá incorporar copia de éste a la solicitud de registro en el RPI previamente efectuada. Validados los datos ingresados en la solicitud de registro respecto de los antecedentes contenidos en el permiso, se entenderá perfeccionado e registro del proyecto en la RPI”.*

9. Que, de acuerdo con lo razonado, y en el marco de las normas legales y reglamentos pertinentes, y teniendo presente además los artículos 12° y 118° de la Ley general de Urbanismo y Construcciones.

RESUELVO:

1. **ACÓJASE** la reclamación interpuesta por los Sres. Gonzalo Errázuriz G y Enrique Joglar P., representantes legales de Gestión Inmobiliaria Oriente Spa, contra la **Resolución Sección 13° N° 78 de fecha 30.01**, mediante el cual la Directora de Obras Municipales de Las Condes (DOM) rechazó la solicitud de permiso de edificación, expediente SE-191/2020 de fecha 01.10.2020, del inmueble ubicado en Av. Apoquindo N° 6.000 de esa comuna, en virtud de lo expuesto en la parte considerativa de esta resolución.

2. **INSRÚYESE** a esa DOM a proceder de acuerdo con lo señalado en la parte considerativa de esta Resolución, informando a esta Secretaría Ministerial dentro de 15 días las medidas tomadas al respecto.

3. **NOTIFÍQUESE** lo resuelto a la Dirección de Obras Municipales de Las Condes con copia a los reclamantes, sirviendo la presente resolución como atento oficio remitido, 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.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

MANUEL JOSÉ ERRÁZURIZ TAGLE
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

FKS/NBI/MTMR/MAC/lpc

DISTRIBUCIÓN:

Sra. Directora de Obras Municipales de Las Condes

Sres. Gonzalo Errázuriz G y Enrique Joglar P.

Dirección: Augusto Leguía Norte N° 100, Of. 911, comuna de Las Condes

Correo electrónico: aranquiz@bye.cl

Teléfono / Celular: 2 2378 8953

Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Ley de Transparencia art. 7/g.

Archivo.

mac21-12, 03.03.2021

