



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

Equipo Supervisión Normativa (ESN)

Interno N° 15 - 2021

Ingreso N° 0301084 de fecha 12.06.2020.

Ingreso N° 0101743 de fecha 06.08.2020.

Ingreso N° 0301255 de fecha 20.07.2020.

RESUELVE RECLAMACIÓN INTERPUESTA POR EL SR. MARCOS KULKA KUPERMAN, REPRESENTANTE LEGAL DE FUNDACIÓN CHILE INGRESADA A ESTA SECRETARÍA MINISTERIAL MEDIANTE CORREO ELECTRÓNICO DE FECHA 19 DE MAYO DE 2020, EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN D.O.M. N° 462 DE FECHA 21 DE ABRIL DE 2020, NOTIFICADA POR CORREO ELECTRÓNICO DE LA MISMA FECHA, MEDIANTE LA CUAL LA DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES DE VITACURA RECHAZÓ UNA SOLICITUD DE PERMISO DE EDIFICACIÓN, EXPEDIENTE N° 1300/2019 DE FECHA 03 DE SEPTIEMBRE DE 2019, EN INMUEBLE UBICADO EN PARQUE ANTONIO RABAT SUR N° 6165 DE LA COMUNA DE VITACURA.

SANTIAGO,

RESOLUCIÓN EXENTA N° 762 29.06.2021

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, el Sr. Marcos Kulka Kuperman, representante legal de Fundación Chile, en adelante el reclamante, dedujo reclamación ante esta Secretaría Ministerial, ingresada bajo el N° 0301084 de fecha 12 de junio de 2020, 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 D.O.M. N° 462 de fecha 21 de abril de 2020, mediante la cual la Dirección de Obras Municipales de Vitacura, en adelante la DOM, rechazó una Solicitud de Permiso de Edificación, Expediente N° 1300/2019 de fecha 03 de septiembre de 2019, referido a una regularización de una ampliación, con uso de suelo Equipamiento de la clase científico, de una superficie de 900,86 m², en inmueble ubicado en Av. Parque Antonio Rabat Sur N° 6165 de la comuna de Vitacura, debido a que la subsanación del Acta de Observaciones emitida en fecha 22 de noviembre de 2019, no se ajustaría a las normas urbanísticas aplicables.

2. Que, la reclamación en materia fue interpuesta dentro del plazo de 30 días que al efecto dispone el artículo 118° de la LGUC, contados desde la fecha de notificación de la Resolución de Rechazo del Expediente N° 1300/2019 por Correo Electrónico de

la DOM de fecha **21 de abril de 2020**, mientras que la presentación del reclamo a esta Secretaría Ministerial fue ingresada mediante correo electrónico el día **19 de mayo de 2020.**, por cuanto el plazo fatal para ingresar la reclamación era hasta el día **22 de mayo de 2020**.

3. Que requerido el informe respectivo mediante ORD. N° 2051 de fecha 07 de julio de 2020 a la ya citada DOM, éste es remitido por ORD. DOM N° 714 de fecha 28 de julio de 2020, señalando en lo substancial lo siguiente:

- Con fecha 03 de septiembre de 2019, ingresa a la DOM la Solicitud de Permiso de Edificación, Expediente N° 1300/2019, correspondiente a una regularización de ampliación de construcciones de una superficie de 900,86 m².
- Con fecha 22 de noviembre de 2019, se emitió Acta de Observaciones, la cual contó con 7 observaciones relativas a los antecedentes y 14 observaciones correspondientes a planimetría, ello por cuanto se pudo constatar que, el proyecto ingresado no daba cumplimiento a una serie de normas que le son aplicables.
- Con fecha 21 de abril de 2020, los interesados hacen ingreso de nuevos antecedentes y planos, en respuesta al Acta de Observaciones.
- Con fecha 21 de abril de 2020, mediante Resolución DOM N° 462/2020, se rechaza el Expediente N° 1300/2019, por incumplimiento de normas urbanísticas.

Señala además la DOM que, en dicha Resolución se deja constancia de ciertos incumplimientos relativos a normas no urbanísticas, que tampoco fueron resueltas y que, si bien no son causal de rechazo, son materias que deberán subsanarse para un próximo ingreso de solicitud.

Acto seguido, la DOM expone cada una de las observaciones que, según su propio criterio, no fueron cumplidas:

Observación N° 2:

“Sobre cálculo de estacionamientos:

- *deberá informar de forma diferenciada estacionamientos aprobados, estacionamientos exigidos por actuales ampliaciones y totales. Debe tener presente que el cálculo de la cuota de estacionamientos, debe ser conforme al destino declarado en la solicitud y por la totalidad de la superficie construida, conforme al artículo 35 de la ordenanza del PRCV, situación que no se aprecia;*
- *deberá informar cuota de estacionamientos de bicicletas sólo respecto de las ampliaciones propuestas;*
- *deberá ajustar cuota de estacionamientos existente a la aprobada en plano de Res. N°60/2000. Considerando lo anterior, deberá tener en cuenta aplicación de la circular DDU 397.”.*

“No da cumplimiento a lo observado, Proyecto no cumple con cuota mínima de estacionamientos requerida, conforme al art. 35 de la O. Local. No se han considerado todas las superficies propuestas en el cálculo presentado.”.

Con respecto de esta observación, la DOM informa que con anterioridad al presente permiso de ampliación hubo 4 aprobaciones referidas al mismo proyecto:

- Obra Nueva: (PE N° 938/1978).
- Ampliación: (PE N° 1932/1987).
- Ampliación: (PE N° 1084/1990).
- Modif. de Proyecto: (MP N° 60/2000).

Informa, además, que en la referida Modificación de Proyecto (MP N° 60/2000) no se tomaron en cuenta ciertos elementos, correspondientes a 193,19 m², superficie que no habría sido contabilizada en su momento, por lo que necesariamente habría que incluirla en el presente permiso, lo cual generaría la exigencia de nuevos estacionamientos, generando a su vez la necesidad de presentar un EISTU al momento de la Solicitud de Permiso de Edificación, conforme a lo establecido en el artículo 2.4.3. de la OGUC.

Observación N° 4:

“En planimetría (plantas, cortes y elevaciones), debe incorporar indicación de niveles, interiores y exteriores, con cotas y referencias de la topografía, teniendo en cuenta el terreno circundante (espacio público y predios vecinos) y considerando metodología establecida en artículo 5.1.13. de la OGUC, a fin de aplicar normas de altura, rasantes y subterrneidad.”.

“No da cumplimiento a lo observado. No aplica correctamente metodología establecida en el artículo 5.1.13. de la OGUC, situación que incide en normas urbanísticas.”.

Observación N° 8:

“En cortes y elevaciones deberá dar cuenta del cumplimiento de las normas urbanísticas de altura máxima permitida, rasantes y distanciamientos, en conformidad al artículo 41 de la ordenanza del PRCV, referenciado a los deslindes de la propiedad. Junto con ello, y considerando que los altillos presentados no califican como tal, deberá acreditar el cumplimiento de las condiciones de piso retirado de los volúmenes de cubierta en cuerpos A y B. Por otra parte, si existen instalaciones o terrazas por sobre el último piso de las edificaciones, deberá acreditar el cumplimiento de los incisos vigésimo y vigésimo primero del artículo 2.6.3. de la OGUC.”.

“No da cumplimiento a lo observado, considerando que no se ha aplicado correctamente el art. 5.1.13. de la OGUC. Por otra parte, tampoco se acredita el cumplimiento de las condiciones de piso retirado.”.

Observación N° 11:

“Respecto de los subterráneos existentes y considerando que se modifican y amplían, deberá acreditar tal condición indicando en esquemas de despliegue de fachadas, el nivel natural de terreno, el nivel de suelo de proyecto, la indicación de niveles topográficos y de piso terminado. Asimismo, deberá diferenciar superficies contra terreno (enterrada) y expuestas, respecto de NNT o suelo de proyecto, si es más bajo, a fin de verificar cumplimiento. Considerar que las partes que emergen deberán cumplir con las Normas Urbanísticas.”.

“No da cumplimiento a lo observado, situación que incide en aplicación de normas urbanísticas.”.

4. Que, el reclamante señala en su presentación, que el criterio aplicado por la DOM para justificar el rechazo, fue arbitrario, erróneo y contrario a derecho, presentando para cada una de las observaciones emitidas, los siguientes descargos:

Observación N° 2:

Señala el reclamante que, para resolver esta observación, Fundación Chile en la etapa de subsanación de observaciones presentó un “informe de cálculo de estacionamientos”, en el cual se estudian los permisos primitivos y la normativa vigente en ese momento, en cuanto a requerimiento de N° de estacionamientos, clarificando los tres puntos contenidos en dicha observación:

1° punto:

N° de estacionamientos requeridos respecto del último Permiso otorgado (Resolución N° 60/2000) = 180 unidades.

N° de estacionamientos proyectados y recibidos = 200 unidades.

N° de estacionamientos supernumerarios = 20 unidades.

Por su parte, al aplicar el artículo 35 del Plan Regulador Comunal de Vitacura, respecto de uso de suelo Equipamiento de la clase científico, se debe calcular un factor de 1 estacionamiento cada 30 m², con lo cual, el número de estacionamientos requeridos en la presente tramitación (ampliación de 900,86 m²), corresponde a 30 unidades.

2° punto:

Respecto de informar sobre la cuota de estacionamientos de bicicletas sólo para las ampliaciones propuestas, el referido “informe de cálculo de estacionamientos” y el cuadro de

cálculo de estacionamientos incorporado al expediente, detalla que el proyecto se acoge a lo establecido en el numeral 4.4. de la Circular ORD. N° 310, DDU 288 de fecha 09 de julio de 2015 de la División de Desarrollo Urbano – MINVU, en cuanto a desincentivo de automóviles por incentivo de bicicletas, que permite descontar hasta un tercio de los estacionamientos requeridos, quedando la exigencia en 20 unidades para vehículos, al constituirse el proyecto por 45 estacionamientos para bicicletas.

3° punto:

Aplicación de la Circular ORD. N° 0034, DDU 397 de fecha 24 de enero de 2018 de la División de Desarrollo Urbano – MINVU, relativa a exigencia de EISTU.

En el presente proyecto, no corresponde la aplicación de la señalada DDU 397, dado que no contempla nuevos estacionamientos, dado que el requerimiento de 20 estacionamientos asociados a la ampliación de 900,86 m², se resuelve con los 20 estacionamientos supernumerarios. Señala además que dicha Circular es clara en este punto, es decir que las ampliaciones de proyectos, cuyos permisos originales no contaron con un EISTU, deben realizarlo solo si generan nuevos estacionamientos, de tal manera que, el presente proyecto al no incluir nuevos estacionamientos, no requiere la realización de un EISTU.

Observación N° 4:

En la subsanación de las observaciones, fue incorporada la información solicitada en cuanto a niveles, cotas y aplicación de altura y rasante. Con ello se respalda el cumplimiento de las normas urbanísticas y se aclara que no corresponde trazar el plano imaginario que reemplace el nivel natural de terreno, debido a que este no es alterado, es decir, no corresponde aplicar el artículo 5.1.13. de la OGUC. En este sentido, señala que las elevaciones definen el NNT como definitivo con sus respectivas cotas de nivel, de acuerdo a como se expresa en las láminas 7, 8 y 9 del proyecto y en las cuales se observa que cada una de las ampliaciones, han sido efectuadas en áreas sin pendiente, sin considerar excavaciones y con rellenos mínimos, que no alteran el nivel natural de terreno.

Observación N° 8:

De acuerdo a como se indica en la observación N° 4 anterior y por lo tanto se reitera, no se efectúa intervención artificial alguna en el terreno.

En cuanto a acreditar el cumplimiento de piso retirado al que alude la observación, no corresponde por ser este volumen un recinto que cuenta con Permiso de Edificación y Recepción Definitiva y por lo tanto no corresponde al presente proyecto.

Observación N° 11:

Ninguno de los recintos ampliados, contempla el carácter de subterráneo, por lo tanto, es improcedente demostrar su condición de tal mediante despliegue de fachadas, lo cual se puede apreciar en las láminas 7, 8 y 9 del proyecto de arquitectura.

Finalmente, respecto de las observaciones N° 5 y N° 6 que el reclamante expone en su presentación de reclamo, referidas a los planos, esta Secretaría Ministerial no se referirá a ellas en la presente Resolución, por no ser causal de rechazo al no corresponder a incumplimientos de normas urbanísticas.

5. Que los antecedentes anteriormente expuestos, dan pie al siguiente análisis:

- El inciso primero del artículo 2.4.3. de la OGUC, establece por indicación expresa lo siguiente:

“Los proyectos residenciales y los proyectos no residenciales que consulten en un mismo predio 250 o más y 150 o más estacionamientos, respectivamente, requerirán de un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano.”.
(El destacado es nuestro).

- El proyecto en análisis, compuesto de un permiso original (PE N° 938/1978), más dos ampliaciones (PE N° 1932/1987) y (PE N° 1084/1990), una modificación de proyecto (MP N° 60/2000) más la presente ampliación, consulta en total de 220 estacionamientos.

- La Circular ORD. N° 0034, **DDU 397**, de fecha 24 de enero de 2018 de la División de Desarrollo Urbano – MINVU, relativa a exigencia de EISTU, establece en su punto V lo siguiente:

“En caso de ampliaciones de un proyecto que no contó con un EISTU aprobado, cuando la ampliación incluye nuevos estacionamientos que junto a los existentes en el predio superan los umbrales señalados en el citado artículo, dicha ampliación requerirá presentar, al momento de ingresar la solicitud a la DOM, un EISTU aprobado, considerando la totalidad de los estacionamientos en el predio.”.

- En el marco de lo establecido en el punto anterior, y considerando que en ninguna de las solicitudes correspondientes al presente proyecto se presentó un Estudio de Impacto Sobre el Transporte Urbano (EISTU), la presente solicitud debió presentar dicho estudio aprobado, al momento de hacer ingreso a la DOM para su tramitación, por cuanto la nueva ampliación de 900,86 m² incluyó 20 nuevos estacionamientos que junto a los existentes en el predio, superan los umbrales señalados en el artículo 2.4.3. de la OGUC, independientemente del hecho que dichos estacionamientos, correspondieran o no a los supernumerarios que formaban parte de los 200 estacionamientos que contaban con permiso y recepción final.

RESUELVO:

1. SE RECHAZA la reclamación ingresada ante esta Secretaría Ministerial, bajo el N° 0301084 de fecha 12 de junio de 2020, por el Sr. Marcos Kulka Kuperman, representante legal de Fundación Chile, en contra de la Resolución D.O.M. N° 462 de fecha 21 de abril de 2020, mediante la cual la Dirección de Obras Municipales de Vitacura, rechazó el Expediente N° 1300/2019 de fecha 03 de septiembre de 2019, en virtud de lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución.

2. NOTIFÍQUESE LO RESUELTO al reclamante y comuníquese a la Dirección de Obras Municipales de Vitacura, 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 correo electrónico.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Manuel José
Errázuriz
Tagle

Firmado digitalmente
por Manuel José
Errázuriz Tagle
Fecha: 2021.06.25
17:07:33 -04'00'

MANUEL JOSÉ ERRÁZURIZ TAGLE
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

FKS / NBI / MTMR / JPR / lpc.

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario:

Sr. Marcos Kulka Kuperman.

Dirección: Av. Parque Antonio Rabat Sur N° 6165, comuna de Vitacura.

Celular: 985236841.

C.E. Isaac.parra@fch.cl

C/c Sra. Directora de Obras Municipales de Vitacura.

Incluye: Copia presentación del Sr. Marcos Kulka kuperman, ingresada en fecha 12 de junio de 2020.

Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Ley de Transparencia art. 7/g.



Archivo.
(JPR20-124 / 03.12.2020.)



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Supervisión Normativa (ESN)

Interno N° 1156 -2020

Ingreso N° 0301084 de fecha 24.05.2020.

ORD. N° 2051 /

ANT.: Presentación de Sr. Marcos Kulka kuperman, representante legal de Fundación Chile, de fecha 19.05.2020.

MAT.: **VITACURA:** Art. 4° L.G.U.C. Solicita informe relativo a rechazo Solicitud de Permiso de Edificación, Expediente N° 1300/2019 de fecha 28 de agosto de 2019, en inmueble ubicado en Av. Parque Antonio Rabat Sur N° 6165.

SANTIAGO, 07 JUL 2020

DE : JEFE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

**A : SRA. PAMELA ORTIZ BARATTA
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES DE VITACURA**

1. Mediante presentación citada en el antecedente, cuya copia se adjunta, el Sr. Marcos Kulka kuperman, representante legal de Fundación Chile, ha solicitado la intervención y pronunciamiento de esta Secretaría Ministerial, debido a que esa Dirección de Obras Municipales, habría rechazado una Solicitud de Permiso de Edificación, Expediente N° 1300/2019 de fecha 28 de agosto de 2019, en inmueble ubicado en Av. Parque Antonio Rabat Sur N° 6165 de la comuna de Vitacura, debido a que la subsanación del Acta de Observaciones emitida en fecha 22 de noviembre de 2019, no se ajustaría a las normas urbanísticas aplicables.

Cabe hacer presente que la solicitud fue presentada fuera del plazo de lo dispuesto en los artículos 12° y 118° de la LGUC, por lo que será contestado mediante el artículo 4° de la LGUC.

2. Con el objeto de atender este requerimiento y conforme a lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, solicito a usted informar a esta Secretaría Ministerial, sobre los hechos antes descritos y adjuntando los antecedentes respectivos, en un plazo máximo de 10 días hábiles (Ley N° 19.880) desde el momento de recibir el presente Oficio.



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 26.03.20, 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 ofparteseremim@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 229014957 – 229014900.

Saluda atentamente a usted,

Fabian
Küskinen
Sanhueza

Firmado digitalmente por
Fabian Küskinen Sanhueza
Fecha: 2020.07.02 19:20:52
-04'00'

FABIÁN KUSKINEN SANHUEZA
ARQUITECTO
JEFE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA

MTMR / JPR / lpc.

Incluye: Copia Presentación de Sr. Marcos Kulka kuperman, representante legal de Fundación Chile, de fecha 19.05.2020.

DISTRIBUCIÓN:

Destinataria.

C/c Sr. Marcos Kulka kuperman.

Dirección: Av. Parque Antonio Rabat Sur N° 6165, comuna de Vitacura.

Celular: 985236841.

C.E. Isaac.parra@fch.cl

Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Archivo.

(JPR20-071 / 22.06.2020).

CARTA CONDUCTORA

Santiago, 19 de mayo de 2020

Sr. Manuel José Errázuriz
Secretario Regional Ministerial Región Metropolitana
Ministerio de Vivienda y Urbanismo

PRESENTE

Estimado Sr. Errázuriz

Por medio de la presente, nos dirigimos a usted para interponer una reclamación ante la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana, de conformidad a las disposiciones establecidas en los artículos 12° y 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), en contra de la Resolución D.O.M. N°462 de fecha 21.04.2020, dictada por la Sra. Pamela Ortiz Baratta, Directora de Obras Municipales de la Comuna de Vitacura, que dicta el acta de rechazo de expediente N°1300/2019 de Solicitud de Permiso de Edificación por Ampliación mayor a 100 m².

Adjunto los siguientes antecedentes para su consideración:

- Reclamación según Artículos 12° y 118° de la LGUC
- Solicitud Permiso de Edificación
- Planos de arquitectura
- Memoria explicativa
- Acta de Observaciones
- Respuesta de observaciones
- Informe cálculo de Estacionamientos
- Copia permiso y recepciones primitivos
- Acta de Rechazo

Esperando una favorable acogida, lo saluda atentamente,



Nombre: MARCOS KULKA KUPERMAN
Representante Legal Fundación Chile
Rut: 7.686.896-4
Dirección: Av. Parque Antonio Rabat (Sur) 6165, Rol 3227-80.
Teléfono: 9-85236841
Correo Electrónico: isaac.parra@fch.cl

RECLAMACIÓN
ARTÍCULO 12 Y 118 DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

Santiago, 19 de mayo de 2020

Sr. Manuel José Errázuriz
Secretario Regional Ministerial Región Metropolitana
Ministerio de Vivienda y Urbanismo
PRESENTE

Estimado Sr. Errázuriz

Junto con saludar, nos dirigimos a usted para interponer una reclamación ante la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región Metropolitana, de conformidad a las disposiciones establecidas en los Artículos 12° y 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), en contra de la Resolución D.O.M. N°462 de fecha 21.04.2020, dictada por la Sra. Pamela Ortiz Baratta, Directora de Obras Municipales de la Comuna de Vitacura, que dicta el acta de rechazo de expediente N°1300/2019 de Solicitud de Permiso de Edificación por Ampliación mayor a 100 m², de propiedad de Fundación Chile, ubicada en Av. Parque Antonio Rabat (Sur) 6165, Rol 3227-80, señalando lo siguiente:

Acta de rechazo de expediente N°1300/2019

RESUELVO:

Rechazar la solicitud de Permiso de Edificación ingresada bajo ID 36334, por cuanto se ha constatado que el ingreso efectuado por Ud. con fecha 21/01/2020 como subsanación al acta de observaciones emitida con fecha 22/11/2019 no se ajusta a las normas urbanísticas aplicables, específicamente respecto a los siguientes puntos del acta:

Fuente: Resolución DOM N°462 de fecha 21.04.2020

A continuación, en esta Acta de Rechazo, se detallan 6 observaciones que, según el criterio de la Dirección de Obras, no fueron subsanadas debidamente, luego de ser comunicadas en el Acta de Observaciones al expediente N.º 1300/2019 de fecha 22.11.2019.

Como se analizará más adelante, el criterio aplicado por la municipalidad para justificar el rechazo de la solicitud de permiso de edificación es arbitrario y contrario a derecho.

Este actuar de la Municipalidad está generando un alto perjuicio en contra de los intereses y derechos de Fundación Chile, impidiendo culminar un proceso de regularización de construcciones de una superficie de 900,86 m², en un plazo que ya se ha extendido por casi 3 años, producto de diversos cambios normativa, criterio y plazos excesivos de tramitación.

Cabe mencionar que estas construcciones se originaron en el Edificio Corporativo de Fundación Chile, luego del terremoto del año 2010, en un esfuerzo por reparar rápidamente el daño sufrido y poder retomar las funciones de esta institución.

Al no estar vigente la Ley de Catástrofe, el año 2017 se toma la decisión de iniciar el proceso de

regularización de dichas construcciones, acuerdo con el Artículo 5.1.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

A continuación, se demuestra, para cada una de las observaciones planteadas por la Dirección de Obras, la aplicación de un criterio erróneo y sin sustento legal.

OBSERVACIÓN N°2, SOBRE CÁLCULO DE ESTACIONAMIENTOS.

Observación N°2, sobre cálculo de estacionamientos

N°	Observación
2	<p>Sobre el cálculo de estacionamientos:</p> <ul style="list-style-type: none">- deberá informar de forma diferenciada estacionamientos aprobados, estacionamientos exigidos por actuales ampliaciones y totales. Debe tener presente que el cálculo de la cuota de estacionamientos, debe ser conforme al destino declarado en la solicitud y por la totalidad de la superficie construida, conforme al artículo 35 de la ordenanza del PRCV, situación que no se aprecia;- deberá informar cuota de estacionamientos de bicicletas sólo respecto de las ampliaciones propuestas;- deberá ajustar cuota de estacionamientos existente a la aprobada en plano de Ros. N°60/2000. Considerando lo anterior, deberá tener en cuenta aplicación de la circular DDU 397.
No resuelto:	No da cumplimiento a lo observado. Proyecto no cumple con cuota mínima de estacionamientos requerida, conforme al art.35 de la O.Local. No se han considerado todas superficies propuestas, en el cálculo presentado.

Fuente: Resolución DOM N°462 de fecha 21.04.2020

Descargos:

Para resolver esta observación, Fundación Chile en la etapa de subsanación de observaciones aportó un "Informe de cálculo de estacionamientos" en el cual se estudian los permisos primitivos y la normativa vigente en ese momento en cuanto a requerimiento de N° de estacionamientos. En este informe (que se adjunta), se clarifican los tres puntos observados en la "Observación N°2":

1. N° de estacionamientos existentes con permiso y recepción y N° de estacionamientos requeridos.

El análisis detallado de los permisos y recepciones históricos de la Fundación Chile, (incluye Res. N°60) permite demostrar que el número de estacionamientos con permiso y recepción son los siguientes:

- Requeridos 180 unidades
- Projectados y recibidos 200 unidades
- Supernumerarios 20 unidades

Por su parte, al aplicar el Artículo 35 del PRCV, por destino equipamiento científico, se debe calcular un factor de $1c/30m^2$. Con ello, el número de estacionamientos requeridos en la presente tramitación (ampliación de 900,86 m²) corresponde a 30 unidades requeridas.

Cuadro estacionamientos con Permiso y Recepción

CUADRO CALCULO DE ESTACIONAMIENTOS TOTAL PROYECTO					
	P.E.Nº 938/78 R.D.Nº 411/88	P.E.Nº 1932/87 R.D.Nº 412/88	P.E.Nº 1084/90 R.D.Nº 3/2002	P.E.Nº 60/00 R.D.Nº 3/2002	PRESENTE AMPLIACIÓN
REQUERIDOS AMPLIACION	NO DECLARA	NO DECLARA (*)162	16	0	20
REQUERIDOS TOTAL PROYECTO			180	180	200
PROPUESTOS			214	214	200
SUPERNUMERARIOS			34	34	0

(*)162 Estacionamientos, según único registro de archivo DOM- acta de obs. Nº1 de fecha 30.04.90 de expediente PA Nº420 de fecha 24.04.90, con PE Nº1084 de fecha 23.08.90.

*PROYECTO NO ALTERA Nº DE ESTACIONAMIENTOS EXISTENTES RECIBIDOS, SEGUN PERMISOS ANTES DESCRITOS.

Fuente: Lamina 01 de 12 de proyecto de arquitectura (subsanción de observaciones).

Nota importante:

En el cuadro precedente, se puede observar que la Resolución Nº60/00 indica expresamente 214 estacionamientos propuestos y 34 supernumerarios. No obstante, la Dirección de Obras en reunión de fecha 06.12.2019 solicitó que se considerada la información contenida en un plano del expediente, que grafica solo 200 estacionamientos. Por ello el número de estacionamientos propuestos finalmente quedan en 200 y ello redundo en que los estacionamientos supernumerarios bajen a solo 20.

Si bien esta interpretación es discutible, Fundación Chile respetó la Indicación de la Dirección de Obras y asumió solo 20 estacionamientos supernumerarios, pero creemos que lo correcto es 214 y 34, tal como lo indica la Resolución Nº60/00.

2. Cuota de estacionamientos de bicicletas.

El "Informe de cálculo de estacionamientos" y el cuadro de cálculo de estacionamientos incorporado al expediente detalla que el proyecto se acoge a lo que indica la Circular ORD. Nº 310 DDU 288/2015 en cuanto a desincentivo de autos por incentivo de bicicletas. Ello permite descontar 1/3 de los estacionamientos requeridos, quedando la exigencia en 20 unidades para vehículos.

Así, el proyecto queda constituido por 45 estacionamiento de bicicleta.

Cuadro estacionamientos ampliación

CUADRO CALCULO DE ESTACIONAMIENTOS AMPLIACIÓN (Art. 35 PRCV)/ DESTINO CIENTIFICO				
A- autos (Art. 2.4.1. de la O.G.U.C.)	SUPERFICIE	EST. 1c/30m2	E- bicicletas (Art. 2.4.1. bis de la O.G.U.C.)	EST. 1c/2autos
		900,86M2		30
	desincentivo (1 / 3) - DDU 288/15			incentivo (3 / 1) - DDU 288/15
		-10		30
TOTAL		20	TOTAL	45

Fuente: Lamina 01 de 12 de proyecto de arquitectura (subsanción de observaciones).

3. Aplicación de la Circular ORD. Nº34 DDU 397, de fecha 24.01.2018, relativa a exigencia de EISTU.

En el caso del proyecto de Fundación Chile, no corresponde aplicar la Circular DDU 397 pues, no contempla estacionamientos nuevos. En efecto, el requerimiento de 20 estacionamientos

asociados a la ampliación de los 900,86 m², se resuelve con los 20 estacionamientos supernumerarios.

La citada Circular DDU 397 es clara en este punto. Las ampliaciones de proyectos que no contaron con un ESITU, deben realizar un EISTU solo si generan nuevos estacionamientos.

Circular DDU 397, 2018

Numeral V, Aplicación del artículo 2.4.3. para el caso de ampliaciones

- V. En caso de ampliaciones de un proyecto que no contó con un EISTU aprobado, cuando la ampliación incluye nuevos estacionamientos que junto a los existentes en el predio superan los umbrales señalados en el citado artículo, dicha ampliación requerirá presentar, al momento de ingresar la solicitud a la DOM, un EISTU aprobado, considerando la totalidad de los estacionamientos en el predio.

Fuente: pagina 4/4 de DDU 397

De esta forma, en el caso del permiso de edificación de Fundación Chile, no se incluyen nuevos estacionamientos, por lo que no requiere la realización de un EISTU.

Insistimos que el respaldo de todos los cálculos realizados y que resuelven correctamente esta observación N°2 fue aportada a la Dirección de Obras en el Acta de subsanación de observaciones a través del citado "Informe de cálculo de estacionamientos", que se adjunta en esta reclamación para su conocimiento.

En otro orden de ideas, es importante clarificar que, durante la revisión de antecedentes por parte del arquitecto patrocinante, se detectó que existían 193,19 m² con permiso y recepción definitiva (reconocidos en las plantas, elevaciones, cortes y emplazamientos), pero que por alguna razón no aparecían en la sumatoria de superficie total.

Para transparentar esta superficie, en el cuadro de superficies del expediente se incluyó una columna especial denominada "Aclaración de Superficie". No obstante, estos volúmenes NO forman parte de la superficie intervenida en la ampliación asociada a este permiso de edificación pues, como se dijo, tienen permiso y recepción definitiva. Se adjunta memoria explicativa con "Estudio de preexistencia de volúmenes con permiso y recepción" (ver punto 4 de la memoria explicativa), la cual fue entregada a la Dirección de Obras en la fase de subsanación de observaciones.

Cuadro de Superficies de Solicitud de Permiso de Edificación

Se destaca columna con superficies con permiso y recepción que requerían aclaración

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES								
VOLUMEN		P.E.N° 938/78 R.D.N° 411/88 (m ²)	P.E.N° 1932/87 R.D.N° 412/88 (m ²)	P.E.N° 1084/90 R.D.N° 3/2002 (m ²)	P.E.N° 60/00 R.D.N° 3/2002 (m ²)	TOTAL CON P.E / R.D (m ²)	Aclaración Superficie (*)	AUMENTO DE SUPERFICIE (m ²)
CUERPO A	1° PISO	658,12	50,00			708,12		A-2: 226,92
CUERPO B	1° PISO	1.477,75	18,75			1.496,50		B-2: 86,41
	2° PISO	1.137,50				1.137,50		B-3: 147,02
	NO RECORADO						B-4 / B-5: 71,62	
CUERPO C	1° PISO	1.547,25	56,25			1.603,50		
	2° PISO	450,00		337,50		787,50		C-1: 337,50
CUERPO D	SUBT.			236,35		236,35		
CUERPO E	1° PISO						E: 121,57	D-1: 32,58
CUERPO F	1° PISO							E-1 / E-2: 24,06
CUERPO G	1° PISO							F: 23,07
CUERPO P	1° PISO				21,40	21,40		G: 23,10
COMP. BASURA	1° PISO		(**)23,80			23,80		
TOTAL		5.270,62	148,80	573,85	21,40	6.014,67	193,19	
							193,19	900,86
							TOTAL PROYECTO	7.108,72

(*) ACLARACIÓN RESPECTO A "CUERPO B - Piso recorado y E - SUBT." EN MEMORIA EXPLICATIVA.
 (**) VOLUMENES EXISTENTES CON P.E. Y R.E. SEGUN PLANOS APROBADOS.
 (***) ACLARACIÓN RESPECTO A "COMPACTADOR DE BASURA" EN MEMORIA EXPLICATIVA.
 (NO SE PUEDE COMPROBAR EXISTENCIA DE VOLUMEN A LA FECHA)

Fuente: Lamina 01 de 12 de proyecto de arquitectura (subsanción de observaciones).

Dado que estas superficies no son parte de la actual ampliación, pues tienen permiso y recepción, no corresponde que se incorporen al cálculo de estacionamientos del permiso solicitado, que solo contempla 900,86 m² de ampliación.

En este sentido, se mantiene la conclusión ya señalada, en el sentido que el proyecto de Fundación Chile, no incluye nuevos estacionamientos, por lo que no requiere la realización de un EISTU.

De esta forma, en el supuesto que la actual observación de la Dirección de Obras que indica que "No se han considerado todas las superficies propuestas en el cálculo presentado" se refiere a los 193,19 m² que se detallan en el cuadro como "Aclaración de Superficies", correspondería recordar que esta superficie es materia de aprobaciones primitivas asumidas por el arquitecto patrocinante y Director de Obras Municipales de la época.

De hecho, existen diversos pronunciamientos de la propia SEREMI MINVU Región Metropolitana que establecen que no es pertinente la revisión las áreas con permiso y recepción definitiva.

ORD. Seremi MINVU N°5418 de fecha 28.11.2018.

FIGURA 1

Numeral 5, pronunciamiento sobre recalcu de estacionamientos.

- Finalmente, en relación a los estacionamientos ya aprobados, es parecer de esta Secretaría Ministerial, que no corresponde el recalcu de los mismos, por ser una materia ya aprobada a través de un Permiso de Edificación otorgado hace más de 10 años y que además cuenta con Recepción Final.

Fuente: pagina 3/3 de ORD. N°5418/18

En concordancia con este criterio, la Circular DDU 397, considera que la elaboración de un EISTU

debe considerar los estacionamientos recibidos sin EISTU, y sumarlos a los de la ampliación, pero en ningún caso establece la obligación de realizar un recálculo y proceder con exigencia de nuevos estacionamientos asociados a superficies ya recibidas.

Finalmente, se deja constancia que esta observación correspondería, en todo caso, a una observación NO incluida en el Acta de Observaciones de fecha 22.11.2019, lo cual contraviene el inciso primero, del Artículo 1.4.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

OBSERVACIÓN N°4, SOBRE NIVEL NATURAL DE TERRENO.

Observación N°4, sobre NNT

N°	Observación
4	En planimetría (plantas, cortes y elevaciones), debe incorporar indicación de niveles, interiores y exteriores, con cotas y referencias de la topografía, teniendo en cuenta el terreno circundante (espacio público y predios vecinos) y considerando metodología establecida en artículo 5.1.13. de la OGUC, a fin de aplicar normas de altura, rasantes y subterrneidad.
No resuelto:	No da cumplimiento a lo observado. No aplica correctamente metodología establecida en el artículo 5.1.13. de la OGUC, situación que incide en normas urbanísticas.

Fuente: Resolución DOM N°462 de fecha 21.04.2020

Descargos:

En la subsanación de observaciones fue incorporada la información solicitada en cuanto a niveles, cotas y aplicación de altura y rasante. Con ello se respalda el cumplimiento de las normas urbanísticas y se aclara que no corresponde trazar el plano imaginario que reemplace el nivel natural de terreno, debido a que éste no es alterado, es decir, no corresponde aplicar el Artículo 5.1.13. de la OGUC.

En efecto, las elevaciones definen el NNT como definitivo con sus respectivas cotas de nivel, según plano de emplazamiento (ver láminas 7, 8 y 9 de proyecto de arquitectura). En ellos se puede observar que cada una de las ampliaciones proyectadas han sido efectuadas en áreas sin pendiente, sin considerar excavaciones y con rellenos mínimos que no alteran el nivel natural de terreno.

OBSERVACIÓN N°8, SOBRE NIVEL NATURAL DE TERRENO Y PISO RETIRADO.

Observación N°8, sobre NNT y piso retirado

N°	Observación
8	En cortes y elevaciones deberá dar cuenta del cumplimiento de las normas urbanísticas de altura máxima permitida, rasantes y distanciamientos, en conformidad al artículo 41 de la ordenanza del PRCV, referenciado a los deslindes de la propiedad. Junto con ello, y considerando que los altillos presentados no califican como tal, deberá acreditar el cumplimiento de las condiciones de piso retirado de los volúmenes de cubierta en cuerpos A y B. Por otra parte, si existen instalaciones o terrazas por sobre el último piso de las edificaciones, deberá acreditar el cumplimiento de los incisos vigésimo y vigésimo primero del artículo 2.6.3. de la OGUC.
No resuelto:	No da cumplimiento a lo observado, considerando que no se ha aplicado correctamente el art.5.1.13. de la OGUC. Por otra parte, tampoco se acredita el cumplimiento de las condiciones de piso retirado.

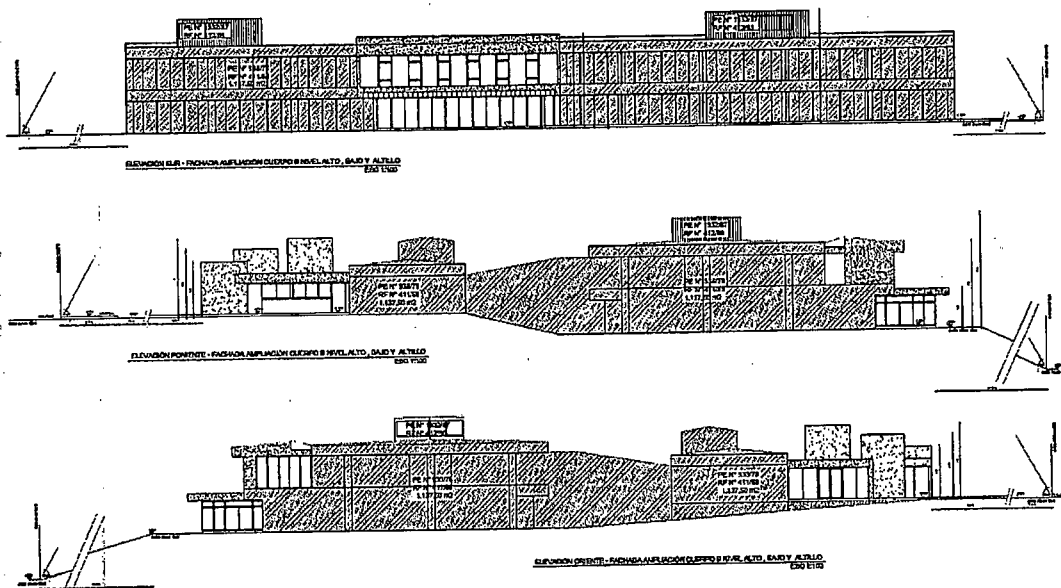
Fuente: Resolución DOM N°462 de fecha 21.04.2020

Descargos:

Como se indica en la Observación N°4 anterior, no se efectúa intervención artificial en el terreno, por lo que no aplica el Artículo 5.1.13 de la OGUC. Cada una de las ampliaciones proyectadas han sido efectuadas en áreas sin pendiente, sin considerar excavaciones y con rellenos mínimos

En cuanto a acreditar el cumplimiento de piso retirado no corresponde por ser este volumen un recinto con Permiso de Edificación y Recepción Definitiva (ver punto 4 de memoria explicativa).

Elevaciones cuerpo A y B, piso retirado con PE N°1932/87 y RD N°412/88



En color rojo se destacan las construcciones consideradas en la presente ampliación.
Fuente: Lamina 07 de 12 de proyecto de arquitectura (subsanción de observaciones).

OBSERVACIÓN N°11, SOBRE NIVEL NATURAL DE TERRENO EN SUBTERRANEO.

Observación N°11, sobre NNT subterráneo

N°	Observación
11	Respecto de los subterráneos existentes y considerando que se modifican y amplían, deberá acreditar tal condición indicando en esquemas de despliegue de fachadas, el nivel natural de terreno, el nivel de suelo de proyecto, la indicación de niveles topográficos y de piso terminado. Asimismo, deberá diferenciar superficies contra terreno (enterrada) y expuestas, respecto de NNT o suelo de proyecto, si es más bajo, a fin de verificar cumplimiento. Considerar que las partes que emergen deberán cumplir con las Normas Urbanísticas.
No resuelto:	No da cumplimiento a lo observado, situación que incide en aplicación de normas urbanísticas.

Fuente: Resolución DOM N°462 de fecha 21.04.2020

Descargos:

Ninguno de los recintos ampliados contempla el carácter de subterráneo, por lo tanto es improcedente demostrar su condición de subterráneo, mediante despliegue de fachadas (ver láminas 7, 8 y 9 de proyecto de arquitectura).

OBSERVACIÓN N5 Y N°6, SOBRE NIVEL NATURAL DE TERRENO EN SUBTERRANEO.

Observación N°5 y 6, constancia de normas no urbanísticas

EN RELACIÓN A LOS PLANOS:

N°	Observación
5	En plantas: <ul style="list-style-type: none"> - deberá informar sistema de renovación de aire de recintos sanitarios que no contemplen ventilación natural; - deberá graficar de forma diferenciada modificaciones propuestas de las obras existentes y de las ampliaciones; - indicar destino de la totalidad de los recintos propuestos, en conformidad con el uso de suelo permitido; - deberá acreditar condiciones de habitabilidad de recintos habitables propuestos y de aquellos que de modifiquen; - deberá indicar dimensiones mínimas de edificios y ampliaciones propuestas, con el fin de determinar su superficie; - informar ancho y ruta de vías de evacuación de ampliaciones y recintos que se modifiquen, dando cumplimiento a las condiciones de seguridad contempladas en el Título 4, Capítulo 2 de la OGUC.
No resuelto:	No da respuesta a lo observado. No se informan anchos y ruta de vías de evacuación de ampliaciones y recintos modificados.
N°	Observación
6	Deberá adjuntar cortes de las ampliaciones, nuevos edificios y recintos modificados, donde se de cuenta del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad contempladas en el artículo 4.1.1. de la OGUC.
No resuelto:	No da respuesta a lo observado. No se adjuntan cortes de la totalidad de nuevos recintos, edificios y ampliaciones.

Fuente: Resolución DOM N°462 de fecha 21.04.2020

Descargos:

Según Artículo 4.2.10 de la OGUC no corresponde adjuntar proyecto independiente de evacuación, ya que el proyecto considera carga de ocupación de 106 personas (ampliación) y 602 personas (existente).

En cada una de las plantas de arquitectura se incorpora la información solicitada, lo que además está respaldado en informe de revisor independiente de arquitectura (ver láminas 2,3,5 y 6 de proyecto de arquitectura).

En cuanto a adjuntar cortes de la totalidad de los nuevos recintos, por un error involuntario no se adjuntó la lámina con la información solicitada (faltan los cortes de 7 Recintos de un total de 8).

En todo caso, esta observación no corresponde a norma urbanística, por lo cual no debe generar un rechazo de la solicitud de permiso de edificación.

Conforme a lo expuesto en este documento, solicito a Ud. tenga a bien emitir el pronunciamiento solicitado.

Se despide atentamente,



Nombre: MARCOS KULKA KUPERMAN
Representante Legal Fundación Chile
Rut: 7.686.896-4
Dirección: Av. Parque Antonio Rabat (Sur) 6165, Rol 3227-80.
Teléfono: 9-85236841
Correo Electrónico: isaac.parra@fch.cl



Natalia Peralta Grandon
Arquitecto patrocinante
Rut: 13.763.473-2
Dirección: Tegalda #2000 Depto. 104, Ñuñoa
Fono: +56 9 45530602
Mail: peraltagrandon@gmail.com