



RESOLUCIÓN
ELECTRONICA

(DDUI)(ESN)(FAM) RESUELVE RECLAMACION INTERPUESTA POR FÉLIX ORLANDO OLAVARRÍA VERGARA, EN REPRESENTACION DE INMOBILIARIA FFP S.A. Y RODRIGO ALEJANDRO ARAYA MEZA, ARQUITECTO, RESPECTO DEL RECHAZO REALIZADO POR LA DOM DE LA FLORIDA MEDIANTE LA RESOLUCIÓN N° 88 DE FECHA 12.01.2022, QUE RECHAZÓ LA SOLICITUD DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN, EXPEDIENTE N° 533-E/2021 DE FECHA 23.09.2021, PARA PREDIO EMPLAZADO EN [REDACTED] COMUNA DE LA FLORIDA. // ADJ. PDF del Oficio Ordinario N° 1181-S/2022 de fecha 29.08.2022 - DOM de La Florida. // Ingresos N° 0300276 de fecha 11.02.2022 y N° 0102328 de fecha 30.08.2022.

SANTIAGO, 17 MAR. 2025

RESOLUCIÓN EXENTA N° 661

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 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; el D.F.L. N° 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; en el D.S. N° 47, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; en las facultades que me confiere 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 Supremo N° 28 (V. y U.), de fecha 17 de noviembre de 2023, en trámite, que designa a la infrascrita como Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana; en la Resolución Electrónica Exenta N° 1258, de fecha 05 de septiembre de 2023, de esta Secretaría Ministerial, que establece tramitación electrónica para este Servicio; y la Resolución N° 7, de 2019, de la Contraloría General de la República y,

CONSIDERANDO:

1. Que, mediante presentación de fecha 11 de febrero de 2022, citada en el antecedente, Félix Orlando Olavarría Vergara, en representación de Inmobiliaria FFP S.A. y, Rodrigo Alejandro Araya Meza, Arquitecto, dedujeron reclamación ante esta Secretaría Ministerial, en contra de la Resolución N° 88 de fecha 12.01.2022, remitida a los reclamantes en misma fecha, en la que se denegó la Solicitud de Aprobación de Anteproyecto de Edificación, Expediente N° 533-E/2021, de fecha 23.09.2021, para predio emplazado en Las Perdices N° 8771, de esa comuna, situación que a juicio de los recurrentes resulta contraria a derecho, dado que exponen haber dado cabal cumplimiento a las normas urbanísticas aplicables a su anteproyecto, mientras que, por otra parte, señalan que la DOM de La Florida, estaría restringiendo la posibilidad de realizar un proyecto habitacional, al definir que el Lote únicamente puede ser utilizado para proyectos de equipamiento, por cuanto, a juicio de ellos, constituye una actuación ilegal y arbitraria, conforme a lo cual, invocan el proceder establecido en el artículo 12° y en el artículo 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

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 Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y en virtud de este mismo, debe procederse de acuerdo al artículo 118° de esta Ley.

3. Que, abordado el caso, esta Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo (Seremi), solicitó a la referida DOM, a través del Ord. N° 199 de fecha 11 de marzo de 2022, informar sobre el caso, dentro del plazo de 15 días hábiles dispuestos al efecto en la Ley N° 19.880, debiendo remitir todos los antecedentes con que cuenta dicha repartición.

4. Que, a través del ingreso N° 0102328 de fecha 30 de agosto de 2022, la DOM de La Florida respondió a través del Oficio Ordinario N° 1181-S/2022 de fecha 29 de agosto de 2022, en lo que interesa, lo siguiente:

"2.- En fecha 29.10.21, mediante Acta de Observaciones N°713, la DOM señaló que no era factible el proyecto con destino habitacional ya que el predio individualizado correspondía a un terreno destinado únicamente a equipamiento. (Se adjunta Acta de Observaciones y resolución aprobatoria de loteo correspondiente. (Loteo equipamiento 1-A1-24ª).".

"4.- En fecha 11.01.22, la DOM emitió Resolución N°88, de rechazo de expediente por continuar con la solicitud de proyecto con destino habitacional, por tanto, no se da respuesta a la observación emitida. Se adjunta acta de rechazo.".

"7.- En resumen, la DOM suspendió el plazo de ingreso de aclaración de observaciones hasta el 31.10.21, la Inmobiliaria FFP S.A, ingresó respuesta en fecha 09.12.21, pero esta no resolvió la observación dentro del plazo de 60 días contabilizado a partir del 31.10.2021.

Debido a que el día 11.01.22, 71 días a contar del 01.11.21 (fecha de levantamiento de suspensión de plazos por parte de la DOM) no se resolvieron las observaciones, en conformidad con el inciso final del artículo 1.4.9 de la OGUC, la DOM rechazó la solicitud.".

5. Que, conforme a lo señalado por la parte reclamante en su presentación, en particular sobre las causas del rechazo de la Solicitud de Anteproyecto de Edificación, atinentes al "(...) supuesto incumplimiento de las observaciones formuladas en el Acta DOM N°713 de fecha 29 de octubre de 2021 de la siguiente manera:

OBS. N°1 – La presente solicitud corresponde a un anteproyecto de obra nueva referida a un condominio tipo A de 22 viviendas y 5 locales comerciales. Zona E-AB1/U-Vev2. El predio se encuentra afecto a utilidad pública por calle Las Perdices con obras de urbanización garantizadas.

OBS. N°2 – El predio individualizado en el antecedente corresponde a un terreno destinado únicamente a equipamiento (ver certificado de informaciones previas).

OBS. N°3 – El Loteo Jardines de la Viña fue aprobado considerando redistribución de densidades para viviendas por la que la totalidad de la densidad del lote original ha sido utilizada en la aprobación del mismo. Por lo anterior no queda remanente de estas para ser ocupadas en nuevos proyectos habitacionales.".

6. Que, seguido de lo anterior, el recurrente expone algunas situaciones que, a su juicio, constituirían una actuación ilegal y arbitraria de parte de la DOM, y que, por consiguiente, configurarían que el rechazo no se ajustara a derecho.

En particular, señala lo siguiente:

- Pronunciamiento fuera de plazo. El reclamante indica que la DOM de la Florida emitió el Acta de Observaciones a través del Of. Ord. DOM N° 713 con fecha 29.10.2021, vale decir, 87 días después del ingreso del expediente, por cuanto, a su entender, con un plazo vencido de 72 días, en vista que la normativa establece solo 15 días para las Solicitudes de Aprobación de Anteproyectos.
- Expone que, sobre la Obs. N° 1, el CIP N° 1123 de fecha 18.05.2021 indica expresamente el perfil propuesto por el Plan Regulador Comunal vigente a esa época, el que según señala, se respecta íntegramente en la solicitud de anteproyecto.
- Sobre la Obs. N° 2, señala que la solicitud rechazada se basaba en el CIP N° 1123 de fecha 18.05.2021, el cual indica "usos permitidos: UVEV-2 y normas urbanísticas aplicables al predio", según el siguiente extracto:

2. ÁREA U-Vev 2 Uso preferente vivienda y equipamiento _ 2

USOS DE SUELO PERMITIDOS		RESTRICCIONES A LOS USOS	ACTIVIDADES PROHIBIDAS
Residencial	Residencial	Sin restricciones	Motel
Equipamiento	Comercio	Sin restricciones	Grandes tiendas, supermercados, ferias libres, locales de compra y venta de maquinaria y vehículos, de venta y distribución de gas licuado, carbón o leña, plantas de revisión técnica y centro de servicio automotor, locales de venta exclusiva de bebidas alcohólicas, recinto de estacionamiento, discotecas, cabaret, pub y Centros de Eventos.
	Culto y Cultura	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Deporte	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Educación	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Esparcimiento	Sin restricciones	Parque de entretenimientos, juegos electrónicos o similares, zoológico.
	Salud	Sin restricciones	Cementerio y crematorio
	Seguridad	Sin restricciones	Cárcel y centro de detención
	Servicios	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Social	Sin restricciones	Sin prohibiciones

- d) Finalmente, sobre la Obs. N° 3, señala que el anteproyecto se refiere íntegramente a las condiciones entregadas en el antes referido Certificado de Informaciones Previas, y por consiguiente, correspondería aprobar dicha instancia rechazada.

1. Área E-AB1 Aislada Baja densidad N° 1												
Uso	Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m ²)	Coefficiente de ocupación de suelo	Coefficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a medianero (mt)	Adosamiento	Antejardín (mt)	Estacionamientos	Densidad Bruta Máxima (viv/há)	Densidad Bruta Mínima
Residencial	1000	0,26 salvo vivienda existente 0,60	0,78	8,40	Aislado	70°	OGUC	No se permite, salvo vivienda existente según OGUC	8	Artículo 15 Ordenanza Local	10	1
Equipamiento	Artículo 30 Ordenanza Local			10,5	Aislado		4	No	8		-----	-----
Equipamiento Básico	Artículo 30 Ordenanza Local			10,5	OGUC		OGUC	OGUC	3		-----	-----

7. Que, tras analizar los antecedentes remitidos a esta Seremi Minvu RM, en primer lugar, es pertinente señalar que, a la fecha de ingreso del expediente rechazado, aun se encontraba vigente la Alerta Sanitaria y por tanto las excepciones sobre los plazos conforme a lo dispuesto en la Circular Ord. N° 174 de fecha 03.04.2020, DDU 429, en lo relativo a las prórrogas y suspensiones de plazos, eran válidas, más aun, cuando la propia DOM estableció prórrogas conforme a lo indicado en la Circular Ord. N° 0438 de fecha 30.09.2021, DDU 462, por cuanto lo indicado por la parte recurrente no se ajusta a las regulaciones excepcionales que se consideraron durante la Alerta Sanitaria por la enfermedad Covid-19.

8. Que, seguidamente, resulta correcto indicar que, conforme a lo dispuesto en el Art. 1.4.4. de la OGUC, el Certificado de Informaciones Previas señalará claramente todas las condiciones urbanísticas que afecten al terreno, entre las que debería informar si es parte de un Loteo o no, aspectos que según el Certificado de Informes Previos N° 1123 de fecha 18 de mayo de 2021, tenido a la vista, precisa claramente en el apartado N° 1, de identificación de la propiedad, extracto que a continuación se expone:

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD (CERTIFICADO DE NÚMERO)

A LA PROPIEDAD UBICADA EN		LAS PERDICES			
LOTEO	LOTEO JARDINES DE LA VIÑA MACROLOTE 1-A1-24A	MANZANA	N/R	LOTE	EQUIP(1-A1-24 A EQUIP)
ROL S.I.I. N°	6400-72	LE HA SIDO ASIGNADO EL N°	8771		

9. Que, por otra parte, en atención a lo señalado por la parte reclamante, sobre la no consideración de la "revalidación" del Anteproyecto de Edificación N° 23/2014 de fecha 09.09.2014, el cual como acto resolutorio no se tuvo a la vista, si no que se tuvo presente el Informe Favorable N° 46 de misma fecha, relativo al Anteproyecto de Edificación N° 23/2014, Expediente N° 614/2014, documento que se aleja de los formularios estandarizados por este Ministerio, que resultan ser de uso obligatorio en las Direcciones de Obras, no obstante ello, dicho documento señala "aprobar el Anteproyecto" con ciertas condiciones definidas, y con firma del Director de Obras Municipales.

Sobre ello, es dable aclarar que, pese a haberse emitido favorablemente, el Art. 1.4.17. de la Ordenanza General señala la caducidad de los permisos y autorizaciones que no perseveran en un plazo definido, dado lo cual, es pertinente señalar que no existe la figura de la "revalidación", y solo cabe iniciar un nuevo proceso, el cual, conforme a los antecedentes tenidos a la vista fue rechazado.

10. Que, por otra parte, sobre las observaciones vertidas por la DOM, las que, a su vez, según dio cuenta en su acto de rechazo, no se habrían subsanado, y, por ende, justificarían el rechazo del expediente, cabe señalar que, de los antecedentes tenidos a la vista, es posible entender que el lote objeto de análisis se encuentra gravado como un Lote de Equipamiento vinculado al Loteo Jardines de La Viña, según da cuenta la Resolución N° RES.A.341.03 de fecha 29.10.2003, que modifica el Loteo Habitacional y que asigna densidades a los predios, dentro de los cuales se informa que el Lote A-A1-24, se le condiciona a recibir solo proyectos de equipamiento, por lo que otro destino se encuentra restringido.

La asignación del lote, responde al Loteo y se diferencia de las condiciones generales prescritas en un IPT, puesto que el PRC permitió el desarrollo del Loteo original y por consiguiente, la creación del Lote A-A1-24, sin embargo, de no mediar una reasignación del equipamiento definido para el lote, en otro predio dentro del mismo loteo, no sería posible otorgar autorizaciones ni permisos asociados a destinos diferentes de los cuales se gravó el lote en comento.

11. Que, en otro orden de ideas, y tras audiencias por Ley del Lobby durante el año 2023 y año 2024, el recurrente expuso e informó que el propietario vendedor fue el propio Municipio de La Florida, quien, en dicha instancia, no habría informado sobre las restricciones del predio, y la compra se habría concretado para desarrollar un proyecto inmobiliario, considerando las normas urbanísticas del Plan Regulador Comunal de La Florida, vigentes a la fecha del ingreso de la Solicitud de Aprobación de Anteproyecto rechazado, sin considerar otra instancia restrictiva como la analizada en el presente acto resolutivo.

12. Que, en consecuencia, en virtud del Art. 40° de la Ley N° 19.880 y demás normas legales y reglamentarias aplicables a la especie, dicto lo siguiente,

R E S O L U C I Ó N:

1. RECHÁCESE la reclamación interpuesta por Félix Orlando Olavarría Vergara, en representación de Inmobiliaria FFP S.A. y, Rodrigo Alejandro Araya Meza, Arquitecto, en contra de la Resolución N°88 de fecha 12.01.2022, remitida a los reclamantes en misma fecha, en la que se denegó la Solicitud de Aprobación de Anteproyecto de Edificación, Expediente N° 533-E/2021, de fecha 23.09.2021, emitida por la Dirección de Obras Municipales de La Florida, para la propiedad ubicada en Avenida Las Perdices N° 8771, **en atención a que el destino del Anteproyecto era habitacional, en circunstancias que solo es posible idear solo iniciativas relacionadas a Equipamiento**, 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 La Florida, sirviendo la presente Resolución Exenta como suficiente y atento Oficio remitido, habida consideración de lo señalado en la Resolución Electrónica Exenta N° 1258 de fecha 05 de septiembre de 2023 emitida por esta Secretaría Ministerial, que dispone el envío de información a través de canales digitales, conforme 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, a la casilla que el interesado hubiere informado en el presente procedimiento administrativo.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

CAROLINA CASANOVA ROMERO
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

FAM/MMR/MAA/PLG

DISTRIBUCIÓN:

- SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO
- DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
- OFICINA DE PARTES

Ley de Transparencia Art 7.G



Firmado por Carolina Andrea Casanova Romero Fecha firma: 17-03-2025 21:56:07



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la ley N° 19.799
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento utilice los siguientes
timbre y folio de verificación: Folio: 661 Timbre: ULYCLHTCLCSX En:
<https://validoc.minvu.cl>