



RESOLUCIÓN ELECTRONICA

(DDUI)(ESN)(MLP) RESUELVE RECLAMACIÓN INTERPUESTA POR EL ARQUITECTO CRISTIÁN PÉREZ VILLARROEL, DE FECHA MARZO DEL AÑO 2023, INGRESADA MEDIANTE CORREO ELECTRÓNICO, DE FECHA 15 DE MARZO DE 2023, EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN N° 53, DE FECHA 28 DE FEBRERO DE 2023, POR MEDIO DE LA CUAL, LA DOM DE LA REINA RECHAZÓ LA SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN ACOGIDA AL TÍTULO II DE LA LEY N° 20.898, EXPEDIENTE N° 2023-0188, DE FECHA 11 DE ENERO DE 2023, CORRESPONDIENTE A UNA EDIFICACIÓN DESTINADA A MICROEMPRESA INOFENSIVA, UBICADA EN CALLE LAS CARRETAS N° 2375, LOCAL 6, COMUNA DE LA REINA. // Ingreso N° 0300441 de fecha 15.03.2023.

SANTIAGO, 28 ENE. 2026

RESOLUCIÓN EXENTA N° 121

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, 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° 36, de 2024, de la Contraloría General de la República y,

CONSIDERANDO:

1. Que, por documento signado bajo el número 0300441, de **fecha 15 de marzo del 2023**, el arquitecto Cristián Pérez Villarroel (en adelante, el reclamante), interpuso una reclamación en virtud de los artículos 12° y 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, LGUC), **en contra de la Resolución N° 53, de fecha 28 de febrero de 2023** de la Dirección de Obras Municipales de La Reina (en adelante, DOM), mediante la cual, determinó el rechazo de la **Solicitud de Regularización de Edificaciones Destinadas a Microempresas Inofensivas** o Equipamiento Social **acogida al Título II de la Ley N° 20.898**, relativa a una propiedad ubicada en **Calle Las Carretas N° 2375, Local 6**, comuna de La Reina.

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, el reclamante fundamenta su reclamación en contra de la **Resolución N° 53 de fecha 28 de febrero de 2023**, en lo principal, en los siguientes argumentos:

i. Que, con **fecha 11 de enero de 2023**, realizó una presentación ante la DOM de La Reina, mediante la cual, solicitaba la regularización de un Local Comercial, acogiéndose al Título II de la Ley N° 20.898, **signado bajo el número 0188**, atingente a la propiedad singularizada en el Considerando 1.

En atención a lo anterior, precisaría que, *«Se trata de regularizar la superficie adicional del local comercial destinada a microempresa inofensiva que hayan sido construida con o sin permiso de edificación y que no cuenten con recepción definitiva de acuerdo al título II de la ley 20.898, artículo 5° de la ley en comento (...)»*.

ii. Luego, manifiesta que, «*La calificación de local de venta de alimentos no perecibles y útiles escolares, es de suyo un 'local comercial', según indica la lógica y la semántica castellana. Y es evidentemente inofensivo como indica el oficio N°326 del 7 de diciembre de 2022, extendido por el subdepartamento de Gestión Ambiental de la Seremi de Salud de la Región Metropolitana*».

iii. Por otro lado, expone que, de lo señalado por la DOM en la mencionada Resolución N° 53, 2023 en lo referido a, que «*Parte del edificio existente se encuentra afecto a declaratoria de utilidad pública por el ensanche de la vía troncal Avda. Francisco Bilbao (...)*», sin embargo, de ello, sostiene que «*Ninguna parte del edificio construido se encuentra afecta a declaratoria de utilidad pública (...)*».

iv. Que, por lo, además, en dicha presentación ante la DOM habría entregado copia de la asamblea de copropietarios, que estaría reducida a escritura pública, según señala el reclamante.

v. Por último, hace mención que, «*esta regularización se debió aprobar por la DOM de la Reina por cuanto lo presentado cumple con lo establecido en el título II de la ley 20.898*».

4. Que, de conformidad con las condiciones antes referidas, y verificada la admisibilidad del reclamo presentado, esta Secretaría Ministerial, solicitó el correspondiente informe a la DOM de La Reina, a través del **Ord. N° 0151, de fecha 26 de abril del 2023 (Oficio Electrónico)**, el cual, a la fecha no ha tenido respuesta.

5. Que, no obstante, aquello, en base al artículo 1.4.13. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, OGUC), esta Secretaría Ministerial debe pronunciarse al respecto.

6. Que, en virtud de ello, y después de analizar la materia objeto del reclamo y en base a los fundamentos expuestos por el reclamante, en relación con las causales de rechazo formuladas en dicha Resolución en cuestión, y de acuerdo a la normativa vigente asociada al caso, cabe consignar lo siguiente:

7. Que, resulta pertinente señalar que el **Título II de la Ley N° 20.898** constituye una norma de excepción y por lo tanto debe ser aplicada en forma restrictiva, esto es, no todos los casos pueden acogerse a ella, sino sólo aquellos que cumplan los requisitos que la propia preceptiva establecía (aplicaba la **Circular DDU 467 de fecha 17.06.2022**, que dejó sin efecto las Circulares DDU 416 y DDU 454).

8. Que, la Ley N° 20.898 no contempla la instancia de notificación de observaciones por parte del DOM, ni su consiguiente subsanación por parte del titular del proyecto, de manera que **el DOM sólo está facultado para verificar el cumplimiento de los requisitos y aprobar o rechazar** según correspondiera. De esta manera, se aprobaría mediante la emisión del correspondiente certificado de regularización o se rechazaría mediante un acto administrativo del DOM, según corresponda.

9. Que, de acuerdo a lo que establece el **artículo 5°** de la Ley, éste dispone, para acogerse a los beneficios del **Título II**, las edificaciones deben cumplir únicamente con los requisitos establecidos en dicho articulado de la ley, entre ellos, lo que describe su numeral 3), referido a, "**Tener una superficie edificada en el predio inferior o igual a 250 metros cuadrados, tratándose de las microempresas inofensivas (...)**". (Destacado son nuestros).

10. Que, dicha norma dispone, en su **literal d) del artículo 6°** de la misma ley que, **el propietario debe presentar ante la DOM una solicitud de permiso y recepción simultánea, y esta debe ser acompañada, entre otros documentos, «(...) el certificado de calificación de actividad inofensiva, en conformidad a lo dispuesto en el artículo siguiente**». (Destacados son nuestros).

Que, en vinculación con el párrafo anterior, el **artículo 7°** define que «**se entenderá por microempresa toda actividad productiva, comercial o de servicios (...)**» (destacados son propios).

11. Que, el **Artículo 14 de la Ley N° 20.898**, dispone que, «**Sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos establecidos en los Títulos I, II y III de la presente ley, tratándose de edificaciones que se acojan a sus beneficios y pertenezcan a una copropiedad, se deberá adjuntar los acuerdos respectivos de la asamblea de copropietarios, en conformidad a lo dispuesto en la ley N°19.537**». (Destacados son nuestros)

Que, respecto de lo anterior, se debe tener presente que, mediante la **Ley N° 21.442**, se aprobó la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, y en su artículo 100, dicha ley derogó la Ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, por lo que, esta última no se encuentra vigente.

12. Que, respecto para este caso, fue evaluado y resuelto conforme a las normas vigentes en la fecha de su ingreso del trámite ante la DOM de La Reina, a saber, **11 de enero de 2023**, conforme a lo establecido en el **Artículo 1.1.3. de la OGUC**.

13. Que, teniendo en consideración el marco normativo que rige sobre la materia, por otro lado, revisados los antecedentes técnicos adjuntos a la presentación del reclamante, esta Secretaría Ministerial **pudo verificar** con claridad que la edificación que se solicitaba regularizar al amparo del Título II de la Ley N° 20.898, correspondía a **un Local Comercial en dos (2) pisos**; por otra parte, **se tuvo a la vista**, entre otros antecedentes, i) planos de arquitectura con fecha diciembre del año 2022, ii) declaración del arquitecto proyectista y, iii) certificado de calificación técnica de actividad inofensiva emitido por la autoridad sanitaria para una actividad -Local de Venta-, atinente a la propiedad ubicada en Calle Las Carretas N° 2375, Local 6, comuna de La Reina, así como también, iv) copia de la asamblea extraordinaria de copropietarios de Las Carretas 2355, de fecha 28 de noviembre de 2019, ante el notario suplemente de la 10ª notaria de Santiago.

14. Que, en vista de lo expuesto, es dable sostener que, **las exigencias del Título II de la Ley N° 20.898** deben circunscribirse únicamente a los requisitos que expresamente se establece en ella, por lo que, en relación con las causales de rechazo emitidas por la DOM de La Reina, especificadas en los números: **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16** de la citada resolución 53, 2023, estas **serían procedente**, dado que, esta Secretaría Ministerial **no pudo verificar** que la edificación existente, **i)** contara con permiso o recepción definitiva, o que esta, se hubiera materializado de hecho el cambio de destino; **ii)** de qué modo garantizaba y cumpliera con las normas de habitabilidad, seguridad e instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, también, no estar emplazada en áreas de riesgos o protección ni en terrenos declarados de utilidad público o bienes nacionales de uso público; **iii)** no se contó con antecedentes suficientes que permitieran corroborar que la edificación existía a la fecha de publicación de la Ley N° 20.898, esto es, antes del 04 de febrero de 2016; **iv)** si bien, cuenta con una calificación técnica para una actividad de local de venta, esta es discordante con la superficie construida y el destino informado en planos; **v)** los planos arquitectura e informe suscrito por el arquitecto, **no cumplen** con lo dispuesto, el numeral 5) del Artículo 5° de la misma Ley N° 20.898, establece que, en materia de normas de estabilidad, lo siguiente: *«No se exigirá proyecto de cálculo estructural, siempre que la edificación tenga una estructura de madera, albañilería armada o reforzada o de hormigón armado, que no supere un piso de altura, y que la distancia entre sus apoyos no sea de más de 3,0 metros (...)*; y **vi)** aun cuando, se adjuntó sesión extraordinaria de la asamblea de la copropietarios suscrita ante notario, esta no se redujo a escritura pública, conforme a lo establecido en el **inciso tercero del artículo 15 de la Ley N° 21.442**, que dispone: *« La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito de los copropietarios que representen el quórum exigido según la materia de que se trate, (...). Cuando se trate de las materias referidas en la letra a) del numeral 2) y en el numeral 3) de cuadro precedente, el acuerdo deberá reducirse a escritura pública»*. (Destacados son nuestros).

15. Que, sin desmedro de todo lo anterior, se debe tener presente que la Ley N° 20.898 no exige a las Direcciones de Obras Municipales la inspección de las obras que se regularizan en su comuna, pero frente a cualquier duda o sospecha de incumplimiento de las disposiciones de la citada Ley N° 20.898, pueden éstas ejercer su facultad de fiscalización de las edificaciones, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 142° de la LGUC, conforme a lo instruido en el numeral 3.1.5. de la mencionada DDU 467.

16. Que, en consecuencia, en virtud del Art. 40° de la Ley N° 19.880 y demás normas legales y reglamentarias aplicables a la especie, y la implementación de la estrategia de cierre progresivo de procesos documentales en consultadicto lo siguiente,

RESOLUCIÓN:

1. RECHÁZASE la reclamación interpuesta por el arquitecto Cristián Pérez Villarroel, de conformidad a las disposiciones establecidas en los artículos 12° y 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en contra de la **Resolución N° 53 de fecha 28 de febrero de 2023**, mediante la cual la Dirección de Obras Municipales de La Reina, rechazó la Solicitud de Regularización de Edificaciones destinadas a Microempresas Inofensivas o Equipamiento Social acogida al Título II de la Ley N° 20.898,

Expediente N° 2023-0188 de fecha 11 de enero del 2023, en virtud de lo expuesto y razonado en la parte considerativa de la presente Resolución.

2. NOTIFÍQUESE LO RESUELTO al reclamante y comuníquese a la Dirección de Obras Municipales de La Reina, 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

PLG/MLP/MMR/MAA

DISTRIBUCIÓN:

- CRISTIÁN PÉREZ VILLARROEL - [REDACTED]
- DOM DE LA REINA - CLINEROS@MLAREINA.CL-MPULGAR@MLAREINA.CL-NBENAVIDES@MLAREINA.CL-OFCINAPARTES@MLAREINA.CL-MMORENO@MLAREINA.CL
- SECRETARÍA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO
- DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
- OFICINA DE PARTES

Ley de Transparencia Art 7.G