

RESOLUCIÓN
ELECTRONICA

(DDUI)(ESN)(DBS) RESUELVE RECLAMO DEDUCIDO POR EL SEÑOR CRISTIAN BARAONA MOLINA, REPRESENTANTE LEGAL DE SANTA MARÍA DEL FIORE SPA, PROPIETARIA DEL INMUEBLE, EN CONTRA DE LA ACTA DE RECHAZO DE FECHA 05-05-2021, EMITIDA POR LA DIRECCIÓN DE OBRAS DE QUINTA NORMAL, QUE RECHAZA LA SOLICITUD DE ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA, EXPEDIENTE N° 70/2021, EN LAS PROPIEDADES UBICADAS EN SAN PABLO N° 3.507 Y JUAN MIRANDA N° 812, N° 818 Y N° 836, COMUNA DE QUINTA NORMAL. // ADJ. PDF del Oficio N° 65/2022 de fecha 29.09.2022, informe de la DOM de Quinta Normal. /// Ingresos N° 0300975 de fecha 02.06.2022 y N° 0102648 de fecha 20.08.2022.

SANTIAGO, 31 DIC. 2025

RESOLUCIÓN EXENTA N° 2756

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, el señor Cristian Baraona Molina, en su calidad de representante legal de Santa María del Fiore SPA, propietaria del inmueble, presentó una reclamación mediante correo electrónico enviado el 2 de junio de 2022 a esta Secretaría Ministerial (en adelante "Secretaría"), registrada con el N° 0300975, en contra del Acta de Rechazo de fecha 05 de mayo de 2022 emitida por la Dirección de Obras Municipales (en adelante "DOM") de Quinta Normal. En este acto la DOM desestimó la solicitud de anteproyecto de edificación correspondiente a las propiedades [REDACTED] asociada al expediente N° 70/2021, ingresado el 19 de abril de 2021.

2. Que, el requirente señala en su carta de reclamo que, en primer lugar, la resolución de la DOM aplica incorrectamente lo dispuesto en el artículo 2.6.15. de la OGUC. Según afirma, "*...la solicitud presentada (...) sí se ajustaba a la condición de dimensión requerida para los conjuntos armónicos, toda vez que, por aplicación de los incisos segundo y quinto de dicha norma, cumplía con lo dispuesto en el literal c) del número 1 del artículo 2.6.4, al ser la superficie total del terreno involucrado superior a 2.500 metros cuadrados (en el caso particular, compuesta por dos predios distintos y colindantes que, en conjunto, sumaban 3.922,6 metros cuadrados, y que, a la luz de las normas ya expuestas, debían ser considerados como un solo predio)*". Por consiguiente, señaló que la DOM utilizó de forma incorrecta el inciso primero del artículo 2.6.15., ya que este se refiere a un supuesto distinto al del caso presentado.

En segundo lugar, el requirente sostiene que la DOM omite información debidamente incorporada al expediente. Según indica, "*...la solicitud fue ingresada junto con copia de las inscripciones de dominio de cada uno de los predios involucrados, todas a nombre de mi representada. Al respecto, el lote 5 figura inscrito, conjuntamente con el denominado lote 4 (cuyo número es el 818 por calle Juan Miranda), a fojas 23.827, N° 35.009, en el Registro de Propiedad del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago...*".

En tercer lugar, expone que también aplica de forma errónea lo dispuesto en el artículo 34 del Reglamento de la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, pues *"...es necesario recordar que la solicitud rechazada considera, además de una edificación con destino comercial, dos edificios destinados a vivienda, independientes y emplazados en terrenos distintos y colindantes. Cada uno de estos edificios se acogería, por separado, al régimen de copropiedad inmobiliaria, adquiriendo la calidad de condominios jurídicamente independientes, y contando cada uno con planos y reglamentos de copropiedad distintos. Es decir, si bien el anteproyecto considera un total de 230 viviendas, ninguno de los condominios que lo integran supera, en ningún caso, las 150 unidades habitacionales. De hecho, como se indicó al inicio de esta presentación, cada edificio comprende 115 departamentos"*.

3. Que, el reclamo se ajusta a los requisitos de admisibilidad establecidos en los artículos 12° y 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), habiendo sido ingresado por correo electrónico el 02 de junio de 2022, dentro del plazo de 30 días contados desde la emisión del acta de rechazo de fecha 05 de mayo de 2022, conforme al procedimiento establecido en el artículo 118° de la LGUC.

4. Que, de conformidad con el artículo 118° de la LGUC, esta Secretaría, mediante el Oficio N° 1123 de fecha 05 de agosto de 2022, solicitó a la DOM evacuar el informe correspondiente en un plazo de 15 días desde la recepción del oficio, adjuntando todos los antecedentes relevantes al caso y considerando los argumentos presentados por el reclamante, así como las razones que fundamentan el rechazo de la solicitud.

5. Que, a través de correo electrónico de fecha 29 de septiembre de 2022, registrado con el N° 0102648 en esta Secretaría, la DOM remitió el Oficio N° 65 de fecha 29 de septiembre de 2022 (adjunto), con un informe de respuesta en el que se detalla lo siguiente:

"Asimismo, debo aclarar que en el Acta de Rechazo se especifican claramente las razones que la motivaron y sobre las cuales procedo a indicar lo siguiente, a saber:

- *Incumplimiento de la condición de dimensión: El anteproyecto contemplaba la división de hecho del terreno, en cuyo caso, posterior a esta subdivisión, ambos o uno de los terrenos no cumpliría con la superficie mínima de 2.500 m², imposibilitando el cumplimiento de la condicionante de dimensión, contenida en la letra c, del artículo 2.6.4. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.*
- *Incumplimiento del artículo 2.6.15. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, toda vez que según indica este artículo en el caso de conjuntos armónicos es factible aprobar proyectos en dos o más terrenos con la condicionante que todos los propietarios de éstos suscriban la solicitud. Como se indicó en el acta de rechazo, de los antecedentes presentados en el expediente, no se pudo clarificar la propiedad de todos los terrenos involucrados, faltando la firma o aclaración de propiedad del lote 5.*
- *Otra de las consideraciones que estuvo en la base del rechazo del anteproyecto, fue que la cantidad de viviendas contempladas en él.*

Según indica el artículo 34 del Reglamento de la Ley N- 19.537, Sobre Copropiedad Inmobiliaria, para ser considerado condominio de vivienda social "Estos condominios no podrán contar con más de 150 unidades de viviendas", condicionante que no se cumplía en el anteproyecto presentado, toda vez que consideraba 230 unidades de viviendas.

6. Que, antes de proceder con el análisis del caso, es importante mencionar que esta Secretaría no tuvo acceso directo al contenido del expediente de solicitud de anteproyecto, en consecuencia, no fue posible verificar la procedencia de las observaciones formuladas por la DOM. No obstante, se procederá a emitir la presente resolución sobre la base de los siguientes antecedentes tenidos a la vista:

- Certificado de Inscripción del Conservador de Bienes Raíces de Santiago (Fojas 23.827, número 35.009, del año 2021), correspondiente a la propiedad ubicada en Juan Miranda N° 818 y N° 836.
- Solicitud de aprobación de anteproyecto de obras de edificación obra nueva N° 00070 de fecha 19 de abril de 2021.
- Acta de Observaciones de fecha 17 de junio de 2021.
- Ingreso de subsanaciones carta de septiembre de 2021.
- Informe Favorable de revisión de fecha 07 de octubre de 2021.
- Acta de Rechazo de fecha 05 de mayo de 2022.

Cabe señalar que algunos de estos antecedentes carecen del timbre de la DOM, de acuerdo lo exige el inciso final del artículo 1.4.9. de la OGUC, por lo que no se tiene certeza de que sean los mismos antecedentes que compusieron el expediente.

7. Que, revisada la presentación del señor Cristian Baraona Molina, el informe de la DOM de Quinta Normal y los documentos adjuntos, resulta pertinente exponer los antecedentes del caso con el fin de contextualizar la situación reclamada.

Con fecha 19 de abril de 2021, el requirente presentó una solicitud de anteproyecto de edificación, obra nueva, correspondiente al expediente N° 70/2021, para la propiedad ubicada en San Pablo N° 3.507 y Juan Miranda N° 812, N° 818 y N° 836, comuna de Quinta Normal. Dicha solicitud fue rechazada mediante el Acta de Rechazo de fecha 5 de mayo de 2022, debido a que la DOM constató que el anteproyecto no cumplía con lo siguiente:

1. **Artículo N° 2.6.15. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC)**, toda vez que la superficie total del terreno asciende a 3.922,60 m², mientras que la norma dispone que un proyecto acogido a Conjunto Armónico podrá dividirse en partes, siempre que los predios resultantes de la subdivisión no sean inferiores a 2.500 m².
2. **Segundo párrafo del artículo 2.6.15. de la OGUC**, por no existir claridad respecto de la propiedad del lote 5, siendo que la norma exige que la solicitud de permiso sea suscrita por los propietarios de los predios involucrados.
3. **Reglamento de la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria**, ya que el anteproyecto contempla 230 viviendas, excediendo el máximo de 150 viviendas establecido para ser considerado condominio de viviendas sociales.

El anteproyecto consideraba dos edificios de nueve pisos cada uno, destinados a vivienda, y un edificio adicional con destino comercial. En total, el proyecto contemplaba 230 viviendas (115 por cada edificio) y se acogía a lo dispuesto en el DFL N° 2, la Ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, a Conjunto Armónico y la normativa de Proyección de Sombras.

El terreno, en dicho momento, estaba conformado por cuatro predios, que en conjunto sumaban una superficie neta de 3.922,60 m². El anteproyecto contemplaba una futura subdivisión y fusión simultánea, con el fin de desarrollar el proyecto en dos terrenos, uno de 1.656 m² y otro de 2.266,60 m². Los cuatro predios involucrados eran los siguientes:

- San Pablo N° 3507 (lote 2): 607,6 m².
- Juan Miranda N° 836 (lote 3): 625 m².
- Juan Miranda N° 818/820 (lote 4): 1.545 m².
- Juan Miranda N° 818 (lote 5): 1.145 m².

Cabe señalar que esta Secretaría no dispuso de antecedentes suficientes para comprender cómo se llevaría a cabo la subdivisión y fusión simultánea de los cuatro predios originales, con el fin de generar posteriormente dos terrenos.

8. Que, tras revisar el Acta de Rechazo de fecha 5 de mayo de 2022, se constató que las tres causales de rechazo corresponden a situaciones distintas, cada una regulada por disposiciones normativas diferentes. En consecuencia, a continuación, se procederá a analizar cada causal conforme a la normativa aplicable a cada una:

a. Primera causal de rechazo: el anteproyecto no cumplía con el artículo 2.6.15. de la OGUC.

La DOM determinó que el anteproyecto no cumplía con la exigencia establecida en el inciso primero del artículo 2.6.15 de la OGUC, dado que el terreno total (3.922,60 m²) no permitiría obtener predios resultantes de una subdivisión con superficies iguales o superiores a 2.500 m². El requirente, por su parte, sostiene que su solicitud no se funda en dicho inciso, sino en lo dispuesto en el inciso segundo del mismo artículo.

El primer inciso del artículo 2.6.15. de la OGUC establece:

“Un proyecto acogido a Conjunto Armónico podrá dividirse en partes, siempre que los predios resultantes de la subdivisión no sean inferiores a 2.500 m² y que cada parte cumpla individualmente con las normas del Título 4 de esta Ordenanza”.

Respecto a este inciso, la DDU-ESPECÍFICA 89/2007, en su numeral cuarto, aclara:

*“En un proyecto, ya acogido a Conjunto Armónico –el que se subentiende en su oportunidad **cumplió con la normativa para tener tal carácter-** puede dividirse en partes”* (el destacado es nuestro).

Por otra parte, el inciso segundo del artículo 2.6.15. de la OGUC dispone:

“Podrán aprobarse proyectos acogidos a Conjunto Armónico emplazados en 2 o más predios colindantes, siempre que el terreno total involucrado cumpla las disposiciones del artículo 2.6.4.

de esta Ordenanza y la solicitud de permiso sea suscrita por los propietarios de los predios involucrados”.

Respecto de este inciso, el requirente sostiene que el proyecto podría acogerse a Conjunto Armónico en los dos predios colindantes que resultarían de una futura subdivisión y fusión simultánea, considerando que ambos, en conjunto, cumplirían con la condición de superficie establecida en el literal c) del numeral 1 del artículo 2.6.4 de la OGUC, que dispone que el proyecto debe:

“Estar emplazado en un terreno resultante de una fusión predial, conforme al artículo 63 del D.F.L. N° 458, de Vivienda y Urbanismo, de 1975, siempre que su superficie no sea inferior a 2.500 m²”.

Por su parte, el artículo 63° de la LGUC establece:

«La fusión de dos o más terrenos en uno solo tendrá un beneficio de mayor densidad, a través de aumentar el coeficiente de constructibilidad del predio en un 30%. Cuando resulten terrenos de 2.500 m². o más, podrán acogerse a los beneficios que otorga el concepto de "Conjunto Armónico"» (los destacados son nuestros).

Finalmente, sobre lo dispuesto en los incisos primero y segundo del artículo 2.6.15. de la OGUC, la DDU-ESPECÍFICA N° 20/2008, Circular Ord. N° 541 de fecha 07.07.2008, en su numeral 3, señala:

“La OGUC establece en su artículo 2.6.15, solo dos excepciones a lo señalado en el artículo 2.6.4 y por tanto debe aplicarse restrictivamente. La primera, referida a permitir la división en partes de un proyecto ya acogido a Conjunto Armónico, siempre que los predios resultantes no tengan una superficie inferior a 2.500 m² y que cada parte cumpla individualmente con las normas contenidas en el Título 4 "De la arquitectura" de la OGUC, y la segunda, que permite aprobar proyectos acogidos a conjunto armónico en dos o más predios colindantes” (el destacado es nuestro).

El proyecto propuesto contempla una subdivisión y fusión simultánea, sin que se precise la forma en que estas se ejecutarían (tal como se indicó en el considerando anterior). No obstante, cabe asumir que, en un mismo acto, se subdividiría uno de los cuatro terrenos en dos y se realizarían dos fusiones: una que daría lugar a un terreno de 1.656 m² y otra a uno de 2.266,6 m², según lo señalado por el requirente en su presentación. Cabe señalar que tanto la subdivisión como la fusión generan predios con superficies inferiores a 2.500 m².

En consecuencia, el anteproyecto no podía acogerse a la excepción prevista en el inciso primero del artículo 2.6.15. de la OGUC, ya que dicha disposición aplica únicamente a subdivisiones y exige que los predios resultantes tengan una superficie mínima de 2.500 m². Además, este inciso se refiere a proyectos ya acogidos a Conjunto Armónico, condición que no se cumple en el caso analizado.

Por lo tanto, **no era posible acoger el proyecto a Conjunto Armónico conforme a la normativa vigente, ya que no existe excepción ni condición que permita aplicar esta disposición a subdivisiones y fusiones simultáneas. Aun tratándose por separado la subdivisión y fusión, tampoco se cumpliría con la superficie mínima exigida.**

b. Segunda causal de rechazo: el anteproyecto no cumplió con el segundo párrafo del artículo 2.6.15. de la OGUC.

Respecto de este punto, el requirente adjuntó en su presentación copia del Certificado de Inscripción del Conservador de Bienes Raíces de Santiago (Fojas 23.827, número 35.009, del año 2021), correspondiente a la propiedad ubicada en Juan Miranda N° 818 y N° 836, que comprende los lotes 4 y 5 del respectivo plano de subdivisión, en la comuna de Quinta Normal, Región Metropolitana.

Por consiguiente, si se consideró la observación relativa a la propiedad del lote 5, la misma observación debió aplicarse respecto del lote 4, situación que no fue mencionada por la DOM en el Acta de Rechazo. Sin embargo, conforme a lo señalado en el considerando número 6 del presente documento, esta Secretaría no tuvo acceso al expediente, por lo que **no es posible emitir pronunciamiento sobre un eventual incumplimiento de la DOM en este aspecto.**

Por otra parte, en relación con este tema, el requirente indicó que dicha observación no estaba incluida en el Acta de Observaciones. No obstante, se constató que el acta acompañada a su presentación no se encuentra completa, ya que las observaciones N° 14, N° 15 y N° 16 no fueron correctamente escaneadas. En consecuencia, **no es posible verificar si la DOM incumplió lo dispuesto en el artículo 1.4.9 de la OGUC**, que obliga a informar al interesado, de manera

íntegra, todas las observaciones que deban ser aclaradas o subsanadas antes de aprobar el anteproyecto.

c. Tercera causal de rechazo: el anteproyecto no cumplió con el reglamento de la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Revisada la presentación del requirente, se constata que el proyecto contempla dos edificaciones de nueve pisos (además de una edificación de dos pisos destinada a comercio), emplazadas en predios distintos y destinadas a vivienda. Según lo señalado en la carta de reclamo, dichas edificaciones se acogerían independientemente al régimen de copropiedad inmobiliaria, constituyendo condominios jurídicamente autónomos. Aunque el proyecto total considera 230 viviendas, cada condominio no supera las 150 unidades habitacionales.

La Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, disponía en el numeral 1 del artículo 2 que se entiende por condominio las construcciones o terrenos acogidos a dicho régimen. Asimismo, señala que el condominio tipo A se refiere a construcciones emplazadas en un terreno de dominio común. Por lo tanto, debe entenderse cada construcción propuesta es un condominio independiente.

Por otra parte, el artículo 34 del Decreto N° 46 publicado el 17 de junio de 1998, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, establece:

*"Se considerarán condominios de viviendas sociales aquellos conjuntos habitacionales que estén constituidos mayoritariamente por viviendas sociales. **Estos condominios no podrán contar con más de 150 unidades de viviendas**"* (el destacado es nuestro).

En consecuencia, la observación de la **DOM de Quinta Normal no resulta procedente**, toda vez que **el proyecto contempla dos construcciones emplazadas en predios distintos**, correspondientes a **dos condominios tipo A**, con **115 unidades habitacionales cada uno**, cumpliendo así con el máximo de viviendas de vivienda social establecidas en el reglamento de la Ley N° 19.537.

9. Que, se advierte que el rechazo fue formalizado mediante un "acta de rechazo" en lugar de una resolución, contraviniendo lo dispuesto en el Ord. N° 14.655 de 2019 de la Contraloría General de la República, el cual establece que: *"...las decisiones escritas que adopte la Administración en las cuales se contienen declaraciones de voluntad, realizadas en el ejercicio de una potestad pública, deben expresarse por medio de actos administrativos, los que, en la especie, deben tomar forma de resoluciones..."*. Cabe recordar que esto fue informado por esta Secretaría mediante el oficio ORD. N° 5941 de fecha 31 de diciembre de 2019 a todas las Direcciones de Obras Municipales de la Región Metropolitana.

10. Que, en virtud de lo expuesto, **esta Secretaría Regional Ministerial concluye que el rechazo de la solicitud de anteproyecto de edificación (expediente N° 70/2021), efectuado por la Dirección de Obras Municipales de Quinta Normal mediante Acta de Rechazo de fecha 5 de mayo de 2021, fue procedente**. Ello, por cuanto, aun cuando la segunda y tercera observación pudieran considerarse improcedentes, **el proyecto no cumple con las condiciones necesarias para acogerse a Conjunto Armónico, al no ajustarse a las exigencias del artículo 63 de la LGUC, del artículo 2.6.4. de la OGUC, ni a las excepciones previstas en el artículo 2.6.15. de la misma normativa.**

11. Que, en consecuencia y en virtud del artículo 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 el Sr. Cristian Baraona Molina, representante legal de Santa Maria del Fiore SPA, propietaria del inmueble, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 12° y 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en contra de la Acta de Rechazo de fecha 05.05.2021, mediante la cual la Dirección de Obras Municipales de Quinta Normal rechazó la solicitud de anteproyecto de edificación (expediente N° 70/2021), ingresado el 19 de abril de 2021, en virtud de lo expuesto y razonado en la parte Considerativa de la presente Resolución Exenta, específicamente en los considerandos N° 8 y N° 10.

2. INSTRUYASE a la Dirección de Obras Municipales de Quinta Normal que, en adelante, debe proceder de acuerdo a lo informado por esta Secretaría, mediante Ord. N° 5941 de fecha 31 de diciembre de 2019, y de acuerdo a lo señalado por la Contraloría General de la República, mediante Ord. N° 14.655 de fecha 04 de noviembre de 2019.

3. NOTIFÍQUESE LO RESUELTO al Sr. Cristian Baraona Molina, representante legal de Santa Maria del Fiore SPA, propietaria del inmueble, y comuníquese a la Dirección de Obras Municipales de Quinta Normal, sirviendo la presente Resolución Exenta como suficiente y atento oficio remisor, 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
SECRETARÍA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO**

PLG/MAA/MMR

DISTRIBUCIÓN:

- CRISTIAN BARAONA MOLINA - [REDACTED] - [REDACTED]
- DOM DE QUINTA NORMAL - [REDACTED] - [REDACTED]
- [REDACTED]
- DOM DE QUINTA NORMAL - [REDACTED] - [REDACTED]
- [REDACTED]
- SECRETARÍA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO
- DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
- OFICINA DE PARTES

Ley de Transparencia Art 7.G