



RESOLUCIÓN
ELECTRONICA

SCK - ESN - RESUELVE RECLAMO DEDUCIDO POR EL ARQUITECTO, [REDACTED], INGRESADA A SISTEMA OFPA EL 31 DE AGOSTO DE 2022, CONTRA LA RESOLUCIÓN N° 390/22 DE FECHA 11.08.2022, EMITIDA POR LA DOM DE SAN BERNARDO, ATINGENTE AL RECHAZO DE LA SOLICITUD DE PERMISO DE OBRA MENOR EXP. N° 106/2022 DE FECHA 10.02.2022, PARA LA PROPIEDAD EMPLAZADA EN [REDACTED] [REDACTED] COMUNA DE SAN BERNARDO. // ADJ. PDFs de -Oficio ORD. N° 1644/2022, de fecha 18.11.2022 de la DOM de San Bernardo. -ORD. DDU N° 0025 de fecha 22 de enero de 2013, del Minvu-DDU. -ORD. N° 0360 de fecha 28 de septiembre de 2017, del Minvu-DDU. - ORD. N° 471 de fecha 04 de diciembre de 2020, del Minvu-DDU. // Ingresos N° 0301504 de fecha 31.08.2022 y N° 0103217 de fecha 21.11.2022.

SANTIAGO, 05 AGO. 2024

RESOLUCIÓN EXENTA N° 1138

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, por documento ingresado a esta Secretaría Ministerial bajo el N° 0301504 de fecha 31 de agosto de 2022, Mariano Marcelo Mardones Piñones, interpuso reclamación en contra de la Resolución N° 390/22 de fecha 11 de agosto de 2022, emitida por la Dirección de Obras Municipales de San Bernardo, mediante la cual, rechaza la Solicitud de Permiso de Obra Menor, acogida a Art. 166 de la LGUC, Expediente N° 106/2022 de fecha 10 de febrero de 2022, indicando que "*No corrige*" lo observado en el numeral 5 del Acta de Observaciones de fecha 11 de mayo de 2022 referido al "*Formulario INE*"; y al numeral 1, referido a "*Planimetría*", el cual establece que "*No se acoge a la observación, siendo que la única manera de ejecutar y usar un muro medianero es cuando ambas propiedades involucradas tramitan una regularización en forma conjunta, en este caso no cumple con lo antes mencionado*", todo ello, para la propiedad emplazada en calle Las Guaitecas N° 2220.

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, se debe proceder de acuerdo al artículo 118° de esta Ley.

3. Que, de conformidad con la normativa indicada precedentemente, según consta en Oficio ORD. Eco. N° 1918 de fecha 13 de octubre de 2022 de esta Seremi, se solicitó informa a la Dirección de Obras Municipales (DOM) de San Bernardo, la cual hizo entrega del mismo a través de ORD. N° 1644/2022 de fecha 18 de noviembre de 2022, ingresado a sistema OFPA mediante N° 0103217 en fecha 21 de noviembre de 2022, en donde señala, en lo que interesa y en resumen que:

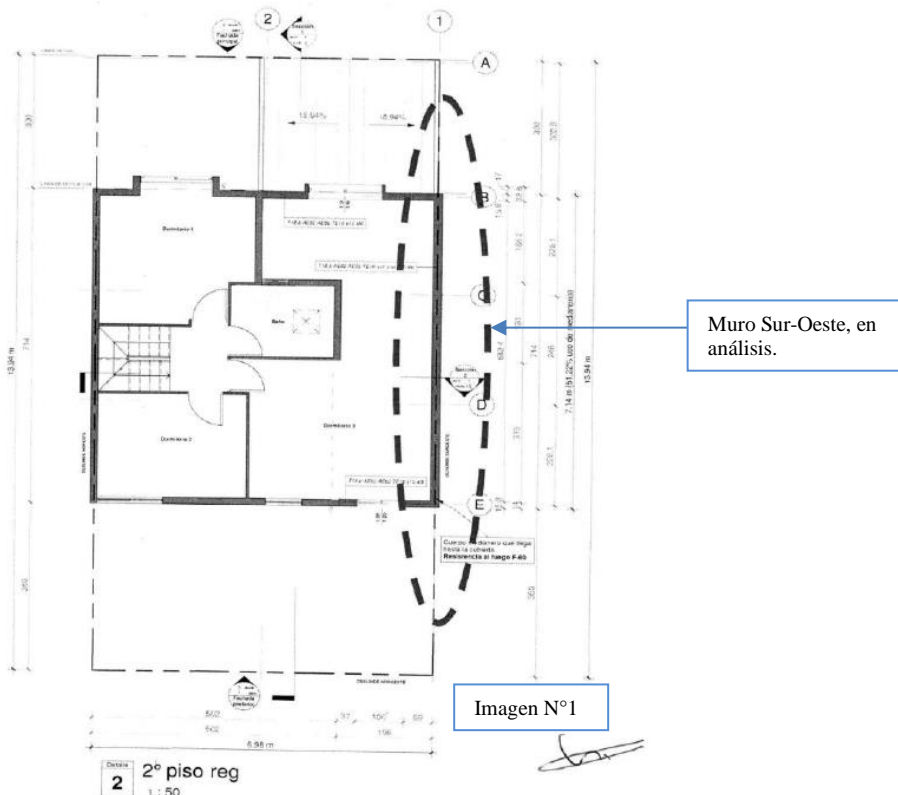
Las observaciones formuladas en Acta de Observaciones, de fecha 11 de mayo de 2022 y ratificadas posteriormente mediante Resolución de rechazo N° 390/2022, corresponden a la Observación N° 1 de Planimetría, y a la Observación N° 5 de antecedentes, las cuales mencionan que:

Obs. N° 1 de Planimetría "En planta de segundo piso, el muro sur-oeste, se encuentra haciendo uso de medianería, debe ser graficado desde el deslinde hacia adentro del predio propio, la autorización es por el mayor adosamiento. No por el uso de medianería".

Obs. N° 5 de Antecedentes "En Formulario INE: el sistema de agrupamiento es "Aislado con adosamiento no pareado".

Por ello, el DOM menciona que el proyecto analizado, correspondía a la ampliación de una edificación existente con destino habitacional, "...en donde sus edificaciones primitivas, contemplan un sistema de agrupamiento pareado, sin embargo, la ampliación propuesta, que se emplaza a continuación de la primera, no puede establecerse en el mismo sistema de agrupamiento pareado, que se encuentra reglamentado en el artículo 2.6.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en donde expresamente determina que "La edificación pareada se aceptará cuando **las dos edificaciones que conforman el pareo se ejecuten en forma simultánea**, situación que no ocurre en el respectivo proyecto, por cuanto la ampliación propuesta se planifica de forma individual...".

Adicionalmente, el DOM adjunta imagen del segundo piso del proyecto presentado, ver imagen N° 1.



Finalmente, el Director de Obras Municipales, menciona que parte de la ampliación propuesta se encuentra emplazada en la propiedad colindante, señala además, que pretende contemplar un sistema de agrupamiento parcial y particular, el cual no se encuentra reglamentado en la normativa vigente, por ello, para poder planificar la edificación propuesta, al amparo del artículo 166 de la LGUC, debe remitirse a las normas de adosamiento hacia el deslinde en cuestión, quedando de tal forma comprendido dentro de los límites prediales del terreno.

4. Que, con los antecedentes expuestos de acuerdo con el numeral 5, del informe de "Observaciones subsanadas. Expediente N° 106/2022 (Las Guaitecas #2220)" (tenido a la vista), el cual subsana las observaciones emitidas por la DOM, en fecha 11 de mayo de 2022, el requirente menciona que "**No se corrige INE, ya que el sistema de agrupamiento en 2° piso al tener uso de medianería es pareado, en 1° piso cumple con adosamiento**" (el destacado es nuestro). Lo cual también se encuentra graficado en el plano N° 1 de "Plantas, elevaciones, corte y cuadros" (tenido a la vista). Con ello, se desprende que, efectivamente, **se estaría haciendo uso de la medianería para edificar en el segundo piso**, y que los mismos requirentes establecen que el proyecto corresponde a un sistema de agrupamiento pareado.

Así también, en el numeral 1 del informe de subsanación señalado, numeral que se refiere a la Planimetría, el requirente menciona que "**No se corrige muro suroeste. La autorización notarial indica que se autoriza la edificación tanto adosada al deslinde común o con uso de medianería, por tanto, la autorización adjunta cumple con lo graficado en planimetría.**"

Se agrega sección 2 a lámina de Arquitectura, indicando el cuerpo medianero que llega hasta la cubierta con resistencia al fuego de F-60".

5. Que, en el "Certificado de Ingreso Formulario Único de Edificación - Web", Folio N° 134016634-8, de fecha 08.02.2022 (tenido a la vista),

emitido por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE), informa que el Destino corresponde a una "**Casa pareada**" (el destacado es nuestro).

6. Que, el artículo 166 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), es una norma de excepción a la misma Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, la cual dispone que:

"A los permisos para ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, y a las ampliaciones de viviendas cuyo valor de tasación de la construcción no sea superior a 520 unidades de fomento, calculado conforme a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, emplazadas en áreas urbanas o rurales, sólo les serán aplicables las disposiciones que se indican a continuación:

a) Las disposiciones de los planes reguladores referidas a áreas de riesgo o protección, declaraciones de utilidad pública y uso de suelo.

b) Las normas que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para garantizar la habitabilidad, seguridad y estabilidad de las viviendas ampliadas, y las normas vigentes aplicables a las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, que correspondan.

El cumplimiento de dichas disposiciones y normas será certificado por el profesional competente que suscriba la solicitud del permiso de edificación y de recepción de obras..."

7. Que, en este mismo sentido, la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio, aclaró en su Circular Específica N°01/2009 de fecha 02.01.2009, referido a la aplicabilidad del artículo 166 de la LGUC, que las "*Direcciones de Obras Municipales, se abstengan de efectuar exigencias adicionales respecto del cumplimiento de las normas urbanísticas, correspondiendo aplicar solo las referidas a: usos de suelo, zonas de riesgo o de protección y declaratorias de utilidad pública establecidas en los Planes Reguladores, no correspondiendo realizar exigencias relativas a normas urbanísticas establecidas tanto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones como en su Ordenanza General*".

Aclarando además, que dichas ampliaciones no se encuentran eximidas del cumplimiento de las normas de habitabilidad y seguridad establecidas en la OGUC, así como las normas de estabilidad y con las de instalaciones interiores de electricidad, y, cuando corresponda, de agua potable, alcantarillado y gas, establecidas por los organismos competentes.

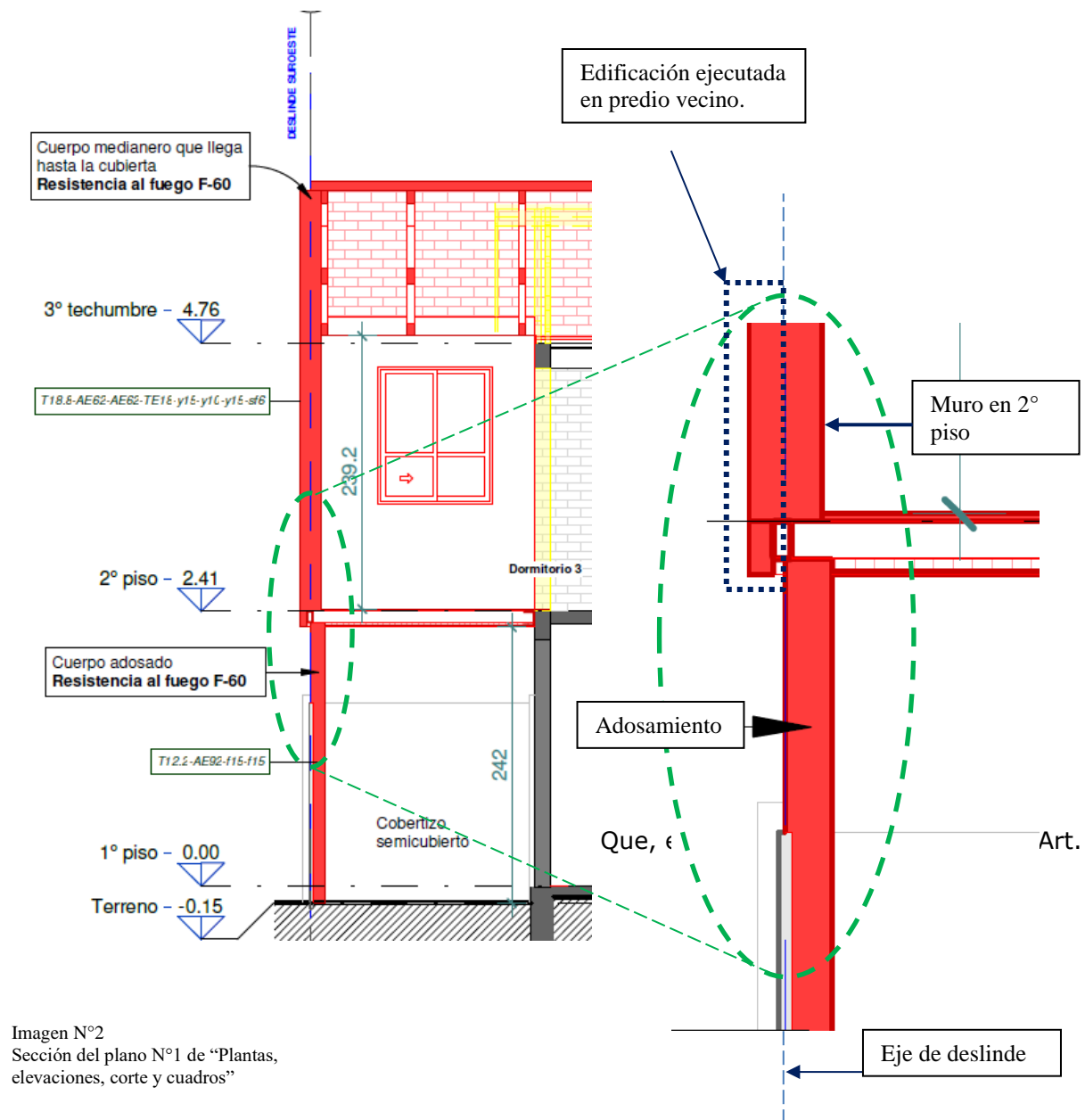
8. Que, al tenor de lo analizado y establecido en el mencionado artículo 166 de la LGUC, no es posible que el DOM solicite, por ejemplo; corregir la planimetría (observación N° 1); solicitar corregir el formulario INE (Observación N° 5); o que revise el tipo de agrupamiento de las ampliaciones a regularizar, por lo que **las observaciones en análisis resultan improcedentes.**

9. Que, sin perjuicio de lo señalado, cabe tener presente que de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.6.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), la medianería no corresponde a ninguno de los tipos de agrupamiento señalados en él.

Ahora bien, entendiendo que un muro medianero es aquel que pertenece en común a los dueños de los predios colindantes (art 1.1.2 OGUC), para poder edificar en dicho muro -esto es, asociado o siendo parte de una edificación- (siendo este el caso), solo sería posible a través de un pareo.

-Luego, el artículo 2.6.1 de la OGUC, aclara que "*La edificación pareada se aceptará cuando las dos edificaciones que conforman el pareo se ejecutan en forma simultánea*", lo que no se estaría aplicando en este caso, puesto que el singularizado pareo, no se está ejecutando simultáneamente con la otra edificación que compone dicho pareo (mencionado por el requirente y de acuerdo a los documentos tenidos a la vista).

-En este orden de ideas y a mayor abundamiento, de acuerdo a la planimetría tenida a la vista, Plano de "Plantas, elevaciones, corte y cuadrados", (ver Imagen N° 2), el muro sur-oeste, en análisis, emplazado en el segundo piso de la edificación analizada, por una parte, se encuentra utilizando la medianería como parte de la edificación, pero sin ser parte de un sistema de pareo; y por otra, estaría sobrepasando el eje de la propiedad que se quiere regularizar, situando una parte de la edificación en el predio vecino, por lo que ante estas circunstancias, esta Seremi estima pertinente que la Dirección de Obras Municipales de San Bernardo evalúe la aplicación de los artículos 20 y 21 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.



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

RESOLUCIÓN:

1. ACÓJASE LA RECLAMACIÓN interpuesta mediante presentación ingresada ante esta Secretaría Ministerial, bajo el N° 0301504 de fecha 31 de agosto de 2022, por el Arquitecto, Mariano Marcelo Mardones Piñones, en contra de la **Resolución N° 390/22, de fecha 11 de agosto de 2022**, emitida por la Dirección de Obras Municipales de San Bernardo, en rechazo a la Solicitud de Permiso de Obra Menor, acogida a Art. 166 de la LGUC, **Expediente N° 106/2022, de fecha 10 de febrero de 2022**, en virtud de lo expuesto y razonado en la parte considerativa de la presente resolución.

2. INSTRÚYASE al Director de Obras Municipales de San Bernardo, dejar sin efecto la **Resolución N° 390/22, de fecha 11 de agosto de 2022**, permitiendo el reintegro de la Solicitud de Permiso de Obra Menor, **Expediente N° 106/2022, de fecha 10 de febrero de 2022**, manteniendo este mismo número y su fecha de ingreso y **otorgar su aprobación**.

3. INSTRÚYASE a la Dirección de Obras Municipales de San Bernardo, en orden a lo dispuesto en el cuarto inciso del artículo 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a que una vez calculados los derechos municipales correspondientes, se debe dar cumplimiento a lo relativo a su pago, incluyendo el pago del 50% de éstos a la Seremi Minvu, a beneficio fiscal, y no podrá ser emitido el respectivo permiso, en tanto no disponga de los comprobantes que den cuenta que los montos correspondientes en la Seremi Minvu, y en la Municipalidad, han sido cancelados, de conformidad a lo dispuesto, según procedimiento al efecto de la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio, en la Circular Ord. N° 0108 de fecha 01 de marzo de 2016, DDU 307. Con este objeto, el interesado debe realizar directamente un depósito bancario a la Cuenta Corriente de la Seremi, Cta. Cte. N° 9013466 del Banco Estado, Rut: 61.825.000-8, enviando copia de depósito al correo cmontana@minvu.cl, de la unidad de Administración de esta Secretaría Ministerial, obteniendo así el respectivo comprobante de ingreso, para luego presentar tal recibo ante la DOM y tramitar la respectiva solicitud.

4. NOTIFÍQUESE LO RESUELTO al reclamante y comuníquese a la Dirección de Obras Municipales de San Bernardo, 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

SCK/MMR/MAA/FVG/JPR

DISTRIBUCIÓN:

- [REDACTED]
- DOM DE SAN BERNARDO - [REDACTED]
- [REDACTED]
- DOM DE SAN BERNARDO - [REDACTED]
- [REDACTED]
- SECRETARIA 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: 05-08-2024 10:28:41



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: 1138 Timbre: UUCEHEYKHKLFXHF En:
<https://validoc.minvu.cl>