



RESOLUCIÓN
ELECTRONICA

(DDUI)(ESN)(FAM) RESUELVE RECLAMACIÓN INTERPUESTA POR EL SR. IGOR ROSENMANN BECERRA, ARQUITECTO, INGRESADA A ESTA SECRETARÍA MINISTERIAL BAJO EL N° 0300087 DE FECHA 17 DE ENERO DE 2025, EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN DE RECHAZO EXP. AP-ON.AGO.725/2024 DE FECHA 20.12.2024, MEDIANTE LA CUAL LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE LO BARNECHEA, RECHAZÓ LA SOLICITUD DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE OBRA NUEVA, INGRESADA CON FECHA 06.08.2024, ATINGENTE A PROPIEDAD UBICADA EN [REDACTED] COMUNA DE LO BARNECHEA. // Ingresos N° 0300087 de fecha 17.01.2025 y N° 0100338 de fecha 18.02.2025.

SANTIAGO, 17 MAR. 2025

RESOLUCIÓN EXENTA N° 658

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

CONSIDERANDO:

1. Que, mediante presentación de fecha 15 de enero de 2025, remitido por correo electrónico en fecha 16 de enero de 2025, Igor Rosenmann Becerra, arquitecto, en representación de Guido Girardi Lavin, propietario, dedujo reclamación ante esta Secretaría Regional Ministerial, en contra de la **Resolución de Rechazo EXP. AP-ON.AGO.725/2024 de fecha 20 de diciembre de 2024**, -notificada por correo electrónico de la misma fecha-, mediante la cual, esa Dirección de Obras Municipales, en adelante DOM, habría rechazado la **Solicitud de Aprobación de Anteproyecto de Obra Nueva, Expediente N° AP-ON.AGO.725/2024**, ingresada a tramitación con fecha 06 de agosto de 2024, lo anterior, atingente a propiedad ubicada [REDACTED] de la comuna de Lo Barnechea, debido a no haber subsanado -dentro del plazo previsto en el artículo 1.4.9. de la OGUC-, las observaciones pertenecientes al Acta de Observaciones emitida con fecha 02 de octubre de 2024 para la solicitud en comento, lo cual a juicio del requirente no se ajustaría a derecho, toda vez que, las mismas habrían sido subsanadas, y en particular sobre la Observación N° 1, el referido solicitante argumenta que *"es posible afirmar que la inscripción del referido Lote 30 fue efectuada antes de la entrada en vigor del PRMS y se sustenta en la aprobación de un loteo, denominado Ampliación Norte de Weck-end del Arrayán, cumpliéndose la excepción establecida en el artículo 8.1.3 del PRMS"*.

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° 221 de fecha 27 de enero de 2025, 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 cuente dicha repartición.

4. Que, seguidamente al requerimiento señalado en el considerando anterior, la DOM de Lo Barnechea informó mediante el Oficio DOM N° 0075/2025 de fecha 17 de febrero de 2025, registrado con el N° 0100338 de fecha 18 de febrero de 2025, en las materias que importan, que:

- a) *"En conformidad a los antecedentes catastrales de esta Dirección de Obras, la propiedad materia de la presente reclamación corresponde al sitio 30-A, generado en el plano de subdivisión Sb-682, aprobado mediante Resolución Secc. 3° N° 043 del 23.10.2006, mediante la cual se dividió el lote 30 del plano de loteo L-99-A (de 28.400,00 m2), en 2 nuevos lotes: el citado sitio 30-A, de 25.352,00 m2 y el lote 30-B, de 3.048,00 m2. El lote 30-A quedó conformado con una parte en área urbana (Zona H del Plan Regulador Comunal) y con otra parte en Área de Preservación Ecológica, del Plan Regulador Metropolitano de Santiago."*
- b) Seguidamente, expuso la DOM que, *"En el referido sitio 30-A, con fecha 24.05.2013 se otorgó el permiso de edificación N°053/2013 correspondiente a la aprobación de una vivienda unifamiliar de 280,02 m2 dentro del Área de Preservación Ecológica. Esta autorización fue otorgada sobre la base de antecedentes proporcionados por el propietario, en los cuales declaró como su propiedad el lote 30-A, según consta en la solicitud de ingreso y certificado de informaciones previas 01734/2012, sobre la base del cual fue otorgado dicho permiso. Se debe acotar que para esta aprobación no se ha solicitado ni otorgado recepción definitiva."*
- c) Respecto a la Solicitud objeto de rechazo, se informó que, *"Con fecha 06.08.2024, se hizo ingreso de la solicitud AP-ON. AGO.725/2024, para la aprobación de un anteproyecto para una vivienda de 249,37 m2 (de trabajador, según indica), en el mismo lote 30-A del plano Sb-682, conforme a lo declarado por el propietario en el formulario de Solicitud de Ingreso, en su correspondiente declaración jurada y de acuerdo con el certificado de informaciones previas 01231/2022, ingresado como antecedente requerido de acuerdo con el art. 5.1.5 de la OGU y C."*
Asimismo indicó que, *"Con fecha 02.10.2024 se emitió un acta de observaciones para la citada solicitud, en la cual, como aspecto principal, se debió observar la imposibilidad de aprobar la propuesta, en cumplimiento del dictamen E281581N22, de la Contraloría General de la República, el cual se refiere a la aplicación de las excepciones dispuestas en el art. 8.1.3 del PRMS, entendiéndose admitida en Área de Preservación Ecológica la aprobación de 1 vivienda con una superficie de hasta un 10% del lote, en lotes ya inscritos en el Conservados de Bienes Raíces de Santiago y proveniente de loteos aprobados. El referido dictamen indica textual que "...la inscripción del respectivo lote debe haber sido efectuada antes de la entrada en vigor del PRMS y sustentarse en la aprobación de un loteo-y no de otro proceso de división del suelo-..."*
Seguido de lo anterior, *"Con fecha 02.12.2024, el interesado hizo ingreso de su respuesta a observaciones, de acuerdo con el art. 1.4.9 de la OGU y C. Respecto de la observación 1 del acta, argumentó que su anteproyecto sí cumple con la excepción dispuesta en el art. 8.1.3 del PRMS y sí se ajustaría al criterio del dictamen E281581N22, sosteniendo que su propiedad corresponde al Lote 30 del plano de loteo L-99-A, y no al lote 30-A del plano de subdivisión Sb-682, como declaró el mismo en su ingreso inicial; adjuntando un certificado de título de dominio inscrito a fojas 93772, número 64879, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1994, no existiendo constancia al margen de que dichos deslindes se hayan modificado."*
- d) Por otra parte, la DOM expone que, en la subsanación de observaciones se ingresó un nuevo Formulario de Solicitud, en el cual, el reclamante rectificó el predio, indicando propiedad sobre el Lote 30, pero aun haciendo alusión en algunos documentos al Lote 30-A de la Subdivisión Predial aprobada en el Plano Sb-682, además que existiría una edificación ya construida en el referido lote -autorizada por la DOM mediante el Permiso de Edificación N° 053/2013, y sin Recepción Definitiva-, no obstante, el reclamante expone que dicho Lote 30-A no estaría inscrito y por ende la DOM señala que la aprobación se habría realizado fuera de la norma, dado que el predio no habría nacido jurídicamente.
- e) En concordancia con lo anterior, expone que *"En relación a ese aspecto, ya se ha pronunciado la División de Desarrollo Urbano del MINVU en su Circular DDU-Específica 95/2007, recalcando que las aprobaciones se otorgan en un sitio específico y singular, sustentado en la declaración del mismo propietario, no existiendo la posibilidad de que éste sea modificado, dado que implicaría la generación de un predio distinto. También en la Circular DDU 407 se aborda el caso de la modificación de predios que cuentan con permisos de edificación otorgados, ejemplificando su análisis para el caso de fusiones, indicando que ello implicaría la necesidad de obtener un nuevo permiso de edificación referido específicamente al predio resultante. De acuerdo con lo anterior, en el supuesto que sostiene el interesado, el citado permiso de edificación 053/2013 ya no sería válido, por lo que no sería ajustado a norma que en su presentación declare esa vivienda como existente, sino que debiera solicitar también su aprobación, por lo tanto, la autorización de las dos viviendas, lo que contravendría la aplicación literal del art. 8.1.3 del PRMS, según se explicará a continuación."*

"En este sentido, el reclamante indica que su anteproyecto correspondería a una segunda vivienda, destinada a un cuidador, según el art. 55° de la LGU y C. Sostiene así, que la vivienda ya aprobada y existente correspondería al propietario y en tales condiciones podría aprobarse, estando admitida de acuerdo con las excepciones ya citadas del art. 8.1.3 PRMS, y de acuerdo con el dictamen E281581N22. En relación con este planteamiento, vemos una clara incompatibilidad con la aplicación del art. 8.1.3 de acuerdo al dictamen, debiendo entenderse que se admite una excepcionalidad que, por lo tanto, debe interpretarse y aplicarse de manera restrictiva."

- f) Por último, y en resumen dado lo extenso, "(...) el interesado haría una interpretación equivocada del dictamen que es favorable a su anteproyecto, argumentando que éste alude a una compatibilidad entre el art. 55° de la LGUC y el texto del PRMS que haría admisible las viviendas del propietario y sus trabajadores en los sitios a que alude el art. 8.1.3 del PRMS. En ese sentido debemos indicar que ello corresponde a una lectura errónea, lo que es expresado con nitidez en el dictamen. De hecho, en su recuadro inicial "Materia" ya se indica: "No se advierte sustento jurídico de lo resuelto por la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, en orden a admitir el emplazamiento de las viviendas a que alude el inciso primero del artículo 55 en las áreas de preservación ecológica del Plan Regulador Metropolitano de Santiago".
- g) Por último, concluye que la aprobación de la vivienda del propietario y sus trabajadores dispuesta en el referido Art. 55° de la LGUC, no sería compatible con las Áreas de Preservación Ecológica, considerando que la Contraloría General de la República, tanto en el contenido del dictamen N° E281581 de 2022, así como en los dictámenes anteriores N° 37.731 de 2007 y E148827, dispuso que: "Sin embargo, es necesario hacer presente también que la jurisprudencia de esta Contraloría General, contenida en los dictámenes N° 37.731, de 2007, y E148827, de 2021 ha precisado que la aplicación de esa preceptiva -artículo 55-, no puede implicar el desconocimiento de las facultades legales y reglamentarias de que ha sido investido el planificador intercomunal metropolitano, las que, por su parte, tienen su origen en una norma expresa de la LGUC, como lo es el singularizado artículo 34". En ese mismo orden de ideas, indica que "...se colige que la aplicación del referido artículo 55 -que regula el área rural y establece restricciones para subdividir y construir, con las excepciones que se indican-, no puede desconocer lo previsto en el atingente instrumento de planificación territorial, dictado conforme con la habilitación contenida en el artículo 34 del mismo cuerpo legal". Finalmente concluye: "Siendo ello así, considerando que conforme con el singularizado artículo 8.3.1.1. en las APE no se encuentra permitido el uso de suelo residencial, y en armonía con lo expresado por la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo en su informe a esta Contraloría General, no se advierte el sustento jurídico de lo resuelto por esa SEREMI en el apuntado oficio N° 1.405, en orden a que en esos terrenos se permite la construcción de la vivienda del propietario y de sus trabajadores a que alude el nombrado inciso primero del artículo 55".

5. Que, dado lo antes precisado, la Dirección de Obras Municipales estableció que el rechazo recurrido, se ajustó a derecho y, por ende, contempla improcedente el requerimiento del reclamante, en el sentido de solicitar que esta Secretaría Ministerial instruya aprobar la solicitud de anteproyecto AP-ON.AGO.725/2024 en virtud del art. 118 de la LGUC, toda vez que el propietario, si bien dio respuesta a las observaciones emitidas en el Acta de Observaciones, estas se concretaron –a juicio de la DOM– no ajustadas a normativa vigente.

Lo anterior, conforme a lo expuesto por la propia DOM en su informe, a saber:

"- El anteproyecto, en los términos solicitados por el interesado, consiste en incorporar una nueva segunda vivienda en el sitio, lo que está fuera de lo admitido por el art. 8.1.3 del PRMS, de acuerdo con el citado E281581N22, no siendo relevante si esta está destinada a los trabajadores o no.

- Con la respuesta a las observaciones, los interesados informarían que el plano de subdivisión Sb-682 nunca habría ido perfeccionado; ello implica que la vivienda existente, aprobada en permiso de edificación PE 053/2013, no podría entenderse como actualmente aprobada. En ese supuesto, en la presentación no corresponde que sea identificada como una "edificación existente", debiendo solicitar nuevamente su aprobación.

- El interesado, en su respuesta a observaciones del 02.12.2024, presentó antecedentes que terminaron por generar un expediente conformado por información incongruente respecto de la propiedad, en desapego a las exigencias del art. 5.1.5 de la OGU y C. Es así que se presentaron nuevos planos y una nueva Solicitud de Ingreso con datos que indican que la propiedad correspondería al lote 30 del plano de loteo L-99-A, pero con otros datos correspondientes al plano Sb-682 y manteniéndose el Certificado de Informaciones Previas 01231/2022 correspondiente al lote 30-A, del plano Sb-682."

6. Que, por otra parte, la DOM precisa que tampoco se dio cumplimiento a otras observaciones, relacionadas con la propia presentación, que se vinculan con:

- Observación 2.1. letra a): Se reitera lo observado ante la imposibilidad de determinar correctamente el porcentaje de cesión asociado a la Ley de Aportes al Espacio Público, en el punto 5 de la solicitud, toda vez que la información asociada a la propiedad es incoherente, declarándose además como superficie predial 45.038 m², lo que no corresponde ni al lote 30 del plano L-99-A de 28.400,00 m², ni al sitio 30-A del plano Sb-682, de 25.352,00.
- Observación 2.1. letra b) En coherencia con el punto anterior, se mantiene un cálculo errado del porcentaje de cesión asociado a la Ley de Aportes al Espacio Público, toda vez que se efectúa con una superficie de 45.038 m².
- Observación 2.2. letra a): En la lámina L1, se efectúa el cálculo de pendiente promedio del terreno también con una superficie predial de 45.038 m², lo que no se ajusta a los planos aprobados, derivando en un cálculo equivocado y por lo tanto en un eventual error del máximo porcentaje de ocupación de suelo, de acuerdo con el art. 3.3.2.2. del PRMS.
- Observación 2.2. letra b) y c): Como se indicó previamente, el Plano de emplazamiento, presenta información superpuesta - tanto en ingreso inicial como en respuesta de observaciones- del Lote 30 (correspondiente al Plano L-99A) y Lotes 30-A y 30-B (Plano de Subdivisión Sb-682), no pudiendo identificar el predio y los deslindes del sitio parte de la presente solicitud para aplicación de normas urbanísticas tanto en planta como en elevaciones, así como la determinación de condiciones de edificación proyectadas.
- Observación 2.2. letra d): Se mantienen correcciones gráficas en láminas asociadas a los puntos anteriores.

7. Que, conforme a los antecedentes tenidos a la vista, contenidos en la presentación inicial del reclamante, así como también en el informe de la DOM de Lo Barnechea, en primer término es preciso señalar que, el Dictamen CGR N° E281581/202 de fecha 25.11.2022", en resumen lo siguiente:

"(...) conforme a lo citado en el dictamen E148827, respecto a la Ordenanza y Memoria Explicativa del PRMS. La intención del planificador en relación con las APE, es restringir la actividad urbana y protegerlas de intervención. Limitándose a los usos a que alude el artículo 8.3.1.1, con el fin de asegurar la permanencia de los valores naturales y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente."

Posteriormente continúa señalando en relación con las áreas protegidas que, *"tales áreas - que contemplan normas de carácter ambiental-, la admisión de edificaciones conllevaría una afectación del principio de no regresión, consagrado en la letra e) del artículo 2° de la ley 21.455, Marco de Cambio Climático, el que tiene por objetivo evitar que una vez que un Estado ha avanzado en la protección del medio ambiente, pueda retroceder y desprotegerlo. Así, reducir un área protegida como las APE o modificar su categorización a una protección más débil o dejarla sin efecto, sin motivación suficiente, vulnera dicho principio (aplica criterio contenido en el dictamen N°17.352, de 2018, de ese origen).*

Respecto a la posibilidad de construir en una zona APE, CGR señala que, *"(...) a través del dictamen N° 35.681 de 2009 CGR, esa entidad, señaló que, para poder construir en las APE, conforme con la mencionada preceptiva, la inscripción del respecto lote debe haber sido efectuada antes de la entrada en vigor del PRMS y sustentarse en la aprobación de un loteo- y no de otro proceso de división del suelo (...)"*.

8. Que, en consecuencia, con el considerando anterior, en segundo término, resulta clave dilucidar si el predio donde se emplaza el anteproyecto rechazado se ajusta al loteo original aprobado en el año 1956 o si dicho predio tuvo un proceso de subdivisión predial posterior, aspecto que dejaría fuera de cumplimiento de la norma excepcional al requerimiento rechazado.

9. Que, por consiguiente, y en atención a las facultades conferidas por la normativa urbanística vigente, esta Secretaría Ministerial no puede realizar estudio de los documentos legales de propiedad del predio, y menos interpretar la completa tramitación de una subdivisión predial, situación que deberá ser aclarada por la parte recurrente, y, de corresponder, incorporar los antecedentes pertinentes ante la Dirección de Obras para una nueva solicitud, **por cuanto, al no evidenciarse -con los antecedentes tenidos a la vista- el cabal cumplimiento que el predio donde se emplaza la solicitud de anteproyecto rechazada mantuvo su condición de preexistencia previo a la entrada en vigencia del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), la Solicitud de Aprobación de Anteproyecto de Obra Nueva, Expediente N° AP-ON.AGO.725/2024, habría sido correctamente rechazada por la falta de la aclaratoria de cumplimiento de dicha condicionante de excepción.**

10. Que, vistos los antecedentes referidos y analizada la normativa vigente relativa al presente caso, podemos informar lo que a continuación se describe.

11. 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. RECHÁCESE LA RECLAMACIÓN interpuesta por Igor Rosenmann Becerra, arquitecto, en representación de Guido Girardi Lavin, propietario, 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 de Rechazo EXP. AP-ON.AGO.725/2024 de fecha 20 de diciembre de 2024**, -notificada por correo electrónico de la misma fecha-, mediante la cual, la Dirección de Obras Municipales de Lo Barnechea, en adelante DOM, habría rechazado la **Solicitud de Aprobación de Anteproyecto de Obra Nueva, Expediente N° AP-ON.AGO.725/2024**, referido al inmueble ubicado en Camino El Alto N° 18000 Interior, de esa comuna, de conformidad a 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 Lo Barnechea, 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, y sus modificaciones, que dispone la emisión de documentación en formato digital y despacho 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/MMR/MAA

DISTRIBUCIÓN:

[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: 17-03-2025 21:51:11



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: 658 Timbre: ULYCLLCHLBCLUKW En:
<https://validoc.minvu.cl>