

RESOLUCIÓN  
ELECTRONICA

(DDUI)(ESN)(MLP) RESUELVE RECLAMACION INTERPUESTA POR EL ARQUITECTO CARLOS URZÚA EDWARDS, EN REPRESENTACIÓN DE SINERGIA INMOBILIARIA S.A., DE FECHA 03 DE MARZO DE 2022, INGRESADA MEDIANTE CORREO ELECTRÓNICO DE FECHA 04 DE MARZO DE 2022, EN CONTRA DEL OFICIO ORDINARIO N°1602/71/2022 DE LA DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES DE CONCHALÍ, POR MEDIO DEL CUAL, RECHAZÓ LA SOLICITUD DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA, EXPEDIENTE N° 25/2021, DE FECHA 22.12.2021, ATINGENTE A LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE CAÑETE N.ºs 2005, 2017, 2039 Y 2043. // Ingresos N° 0300405 de fecha 07.03.2022 y N° 0101272 de fecha 19.05.2024.

SANTIAGO, 30 ENE. 2026

RESOLUCIÓN EXENTA N° 141

**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, mediante **correo electrónico de fecha 04 de marzo de 2021**, el arquitecto Carlos Urzúa Edwards, en representación de Sinergia Inmobiliaria S.A. (en adelante, el reclamante), interpuso reclamación ante esta Secretaría Regional Ministerial (en adelante, Seremi MINVU), registrada bajo el **ingreso N° 0300405, de fecha 07 de marzo de 2022**, de conformidad a las disposiciones establecidas en los artículos 12° y 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, LGUC), **en contra del Oficio Ordinario N° 1602/71/2022, de fecha 04 de febrero de 2022** de la Dirección de Obras Municipales de Conchalí (en adelante, DOM), mediante el cual, determinó el Rechazo de la **Solicitud de Aprobación de Anteproyecto de Obras de Edificación Obra Nueva, Expediente N° 25/2021, de fecha 22 de diciembre de 2021**, fundando dicha decisión en que, «(...) *la respuesta de las observaciones debe efectuarse en UN SOLO ACTO ADMINISTRATIVO, se resuelve RECHAZAR LA SOLICITUD DE 'ANTEPROYECTO DE EDIFICIACIÓN - OBRA NUEVA' y se devuelven todos los antecedentes al interesado, debidamente timbrados*»; lo anterior, atingente a la propiedad ubicada en **Calle Cañete N.ºs 2005, 2017, 2039 y 2043**, de la comuna de Conchalí.

**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, y en virtud de este mismo, debe procederse de acuerdo al artículo 118° de esta Ley.

**3.** Que, el reclamante, impugna la decisión de la DOM, fundando dicha reclamación en los siguientes argumentos:

Mediante Oficio **Ord. N° 1602/71/2022, de fecha 04 de febrero de 2022**, la Dirección de Obras Municipales de Conchalí resolvió el rechazo del **expediente N° 25/2021, de fecha 08 de febrero de 2021**, por no haber subsanado la totalidad de las observaciones a dicha Solicitud formuladas en el Acta de Observaciones adjunta al Oficio **Ord. N° 1602/632/2021, de fecha 19 de noviembre de 2021**.

A su vez, precisa que, "Con fecha 22 de diciembre de 2021, estando dentro del plazo reglamentario para hacerlo, mi representada hizo ingreso de la respuesta al Acta de Observaciones, aportando antecedentes que aclaran la totalidad de las observaciones, en cumplimiento del procedimiento establecido en el artículo 1.4.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones».

Por otro lado, expone que, la DOM aduce que el rechazo de la citada Solicitud de Anteproyecto tiene como fundamento que, «**El proyecto no cumple con las condiciones para acogerse al Art. 10 del PRC, ya que el informe presenta el contexto inmediato del edificio, tipo de iluminaria, materialidades a utilizar, pero no como el proyecto induce o colabora en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana, por lo que no puede acogerse al incentivo de aumento de altura de edificación, en consiguiente no cumple con la altura máxima de edificación para la zona ZM-I Zona Centro Cívico (53m – hasta 15 pisos)**».

Finalmente, hace presente que, "(...) los motivos del rechazo carecen de todo fundamento.»

4. Que, de conformidad con las disposiciones establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, esta Secretaría Ministerial solicitó a la referida Dirección de Obras Municipales de Conchalí, a través de oficio electrónico **Ord. N° 302, de fecha 26 de abril de 2022**, evacuar informe sobre lo expuesto en considerando precedente.

5. Que, con fecha **18 de mayo de 2022**, la respectiva Dirección de Obras Municipales respondió mediante Oficio **Ord. N° 1602/438/2022**, ingreso N° 0101272, de fecha 19 de mayo 2022, cuya copia se adjunta, señalando en lo sustancial, lo siguiente:

A través de la Plataforma Digital -DOM en Línea-, con fecha **08 de febrero de 2021**, se ingresó Solicitud de Anteproyecto de Edificación, signado con el **N.°25/2021** atinente a la propiedad ubicada en **Calle Cañete N.°s 2005-2017-2039-2043**, seguidamente, con fecha **10 de noviembre de 2021**, esa Dirección de Obras, dentro del marco de la revisión de los antecedentes que acompañaban a dicha solicitud, emitió la respectiva **Acta de Observaciones N°1602/632/2021**, con fecha **19 de noviembre de 2021**, mediante la cual, indicó trece (13) observaciones, «entre las cuales se consigna el proyecto no daba cumplimiento a las condiciones definidas en Artículo 10 del Plan Regulador Comunal para acogerse a beneficios planteados en dicha norma».

Luego, esa DOM añade que, con fecha **22 de diciembre 2021** se realizó un segundo ingreso, el cual correspondía a las respuestas a la citada acta de observaciones.

Posteriormente, la DOM constató que, no se habrían subsanado la totalidad de las observaciones de dicha acta, motivo por el cual, el expediente N°25/2021, fue rechazado, mediante oficio **ORD. N°1602/71/2022, de fecha 04 de febrero de 2022**.

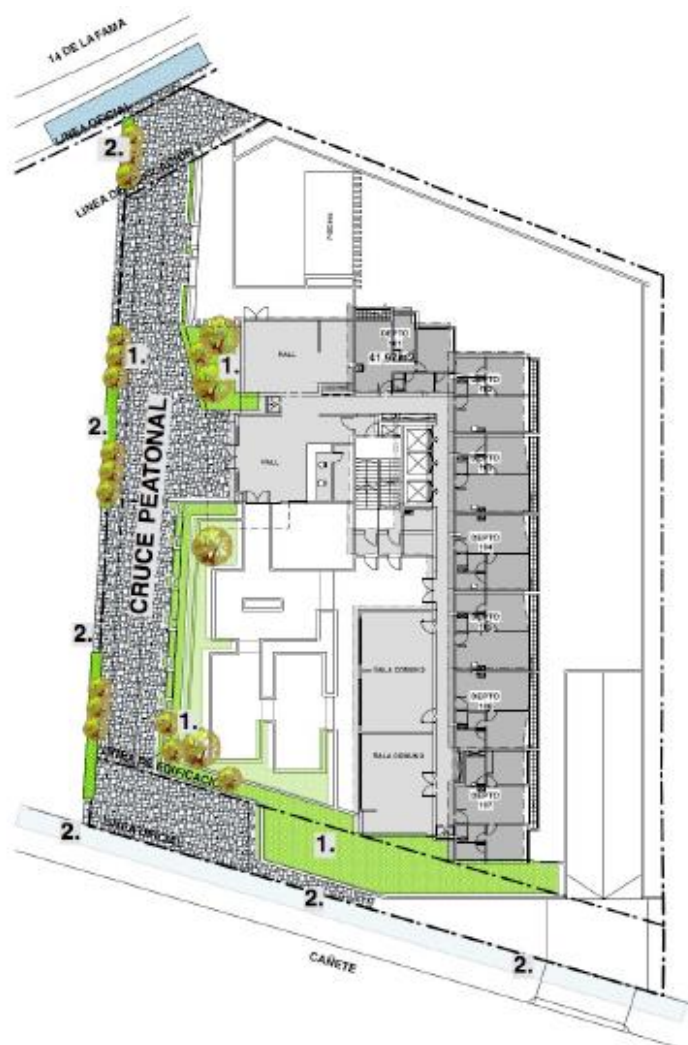
Por último, la DOM concluye su informe, «considerando lo previsto en el aludido Art. 10 PRC y el Art. 184 LGUC; en vista a lo contenido en el Ord. N°5345 SEREMI, 28.11.2019, y el Dictamen N°10.280, 22.06.2020, Contraloría General de la República; esta DOM, a quien corresponde verificar la aplicación normativa y de criterio al caso, concluye que del **EXP. N°25/2021** el interesado no subsana las observaciones en comento y el proyecto no cumple las condiciones para acogerse al Art. 10 PRC Conchalí de acuerdo a las características indicadas en el Art. 184 LGUC – Condiciones de **Integración social y sustentabilidad urbana** que permitan optar a los beneficios de altura, densidad y constructibilidad-. razones por las cuales se emite la respectiva Acta de Rechazo, mediante **ORD. N°1602/71/2022** de fecha 04.02.2022».

6. Que, con el objeto de aclarar la normativa aplicable, las solicitudes presentadas ante las Direcciones de Obras Municipales, estas deben ser evaluadas y resueltas conforme a las normas vigentes en la fecha de su ingreso, tal como lo indica el artículo 1.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, OGUC). Y en este caso en específico, al momento del ingreso del mencionado expediente N.° 25/2021 ante la DOM, esto es, **22.12.2021**, se encontraba vigente el Art. 10 del PRC de Conchalí, así como también, lo dispuesto en el **artículo 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones**, éste último, reemplazado por el «**número 12 del Artículo 1 de la Ley N°21.718 – D.O. 24.11.24. (vigentes desde el 30.05.25)**».

7. Que, la Dirección de Obras Municipales fundó su rechazo sobre la base del «... '**Informe de Integración Social y Sustentabilidad Urbana** adjuntado en la subsanación de observaciones, presenta conceptos y argumentos contradictorios a lo expuesto en el Anteproyecto (...) '», por ende, dicho proyecto **no cumpliría con las condiciones para acogerse al Art. 10 del PRC**, y esto conllevó a la falta de subsanación del resto de las observaciones descritas, entre ellas, la **Obs. N°4, Inciso 1** (Dar cumplimiento Art. 10 del PRC); **Obs. N°6, Inciso 2** (Aclarar cumplimiento de Norma Urbanística Altura de edificación); **Obs. N°8, Inciso 1** (Aclarar cumplimiento de Coeficiente de Constructibilidad en base a la Obs. 20); **Obs. N°20** (Deberá Acreditar cumplimiento de Art. 10 del PRC); y **Obs. N°24** (Deberá Acreditar cumplimiento de Art. 10 del PRC), todas explicitadas en el oficio de Rechazo antes citado.

8. Que, del considerando anterior se desprende que, el **Artículo 10 del PRC de Conchalí**, establece **incentivos normativos** en relación a cesión de espacio libre peatonal; aplicables en determinadas zonas definidas en el PRC, entre ellas se encuentra la **Zona ZM-1**, donde, se emplazaría el proyecto en cuestión; al respecto, dicho articulado señala que: «*se podrán incrementar las condiciones de edificación, siempre y cuando los proyectos unan calles o una calle y un pasaje existente, mediante un espacio destinado a la circulación o patios de libre el paso peatonal (...).*», como compensación por esta cesión, los proyectos pueden **incrementar las condiciones de edificación**, lo que normativamente significa **40% de la altura de edificación, 30% de la densidad o 40% del coeficiente de constructibilidad**.

9. Que, la propuesta del proyecto en cuestión, señala la creación de un corredor peatonal que conecta la zona sur poniente de la comuna con el centro cívico y, hacia el norte, con la estación de metro Conchalí, entregando nuevas alternativas a los circuitos existente, como, ciclovías, parques y plazas, al respecto, es dable señalar que, del análisis de los antecedente tenidos a la vista, en particular, el numeral cuatro (4) del informe denominado -integración social y sustentabilidad urbana-, se desprende la imagen donde se grafica dicho proyecto.



Extracto Numeral 4 del Informe Integración Social y Sustentabilidad Urbana, el cual, se adjuntó a la presentación del arquitecto Carlos Urzúa Edwards a esta Seremi MINVU.

En efecto, la imagen precedente se refiere a la propuesta, en la cual se evidencia un corredor peatonal, la que desarrollaría la unión de dos (2) calles existentes, mediante espacios destinados a la circulación para el tránsito peatonal, ello, en armonía con lo dispuesto en el Art. 10 del PRC, mencionado en el considerando precedente, por lo que, el proyecto en cuestión, **cumpliría** con las condiciones establecidas en el antedicho articulado, en cuanto a la unión de calles mediante un espacio destinado a la circulación, el cual, **presentaría** un diseño adecuado de las áreas a ceder, por lo anterior, dicho proyecto **podría** acogerse a dichos incentivos normativos mencionados en el párrafo precedente.

Por consiguiente, conforme a lo antes señalado, **no resultaría procedente** el fundamento de la DOM, respecto a las causales de rechazo que correspondió a las observaciones de la citada acta de observaciones, quien informó que, el proyecto no habría cumplido con las condiciones para acogerse al Art. 10 del PRC, así como también, la exigencia de las normas urbanísticas relativas a la altura de edificación y coeficiente de constructibilidad.

**10.** Que, la Dirección de Obras Municipales de Conchalí en lo sucesivo, **deberá ajustarse estrictamente a la normativa vigente, dando cumplimiento de los plazos y procedimientos establecidos en la LGUC y su Ordenanza**, así como también, ésta **deberá pronunciarse mediante acto administrativo resolutivo**, sobre rechazos de expedientes ingresados para revisión, **y no oficio ordinario como ocurrió en este caso**, sirviendo el presente documento como suficiente y atento Oficio remitido.

**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, y la implementación de la estrategia de cierre progresivo de procesos documentales en consultado lo siguiente,

## **R E S O L U C I Ó N:**

**1. ACOJASE** la reclamación interpuesta por el arquitecto Carlos Urzúa Edwards, en la representación que indica, de conformidad a las disposiciones establecidas en los artículos 12° y 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en contra del Oficio **Ord. N°1602/71/2022, de fecha 04 de febrero de 2022**, emitida por la Dirección de Obras Municipales de Conchalí, mediante el cual determinó el rechazo de la **Solicitud de Aprobación de Anteproyecto de Edificación, expediente N°25/2021, de fecha 08 de febrero de 2021**, por no haber subsanado la totalidad de las observaciones emitidas, en virtud de lo expuesto y razonado en la parte considerativa de la presente Resolución, atingente a la propiedad ubicada en Calle Cañete N.°s 2005, 2017, 2039 y 2043.

**2. INSTRUYASE** al Director de Obras Municipales de Conchalí, en orden a permitir el reintegro del Expediente N°**25/2021**, relativo a **Solicitud de Aprobación de Anteproyecto de Obras de Edificación Obra Nueva**, manteniendo su numeración y fecha, dando así correcto cumplimiento a lo normado, tanto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones como en su Ordenanza General, y aprobar, de ser procedente, teniendo en consideración los argumentos expresados en la parte considerativa de la presente Resolución.

**3. INSTRÚYASE** al Director de Obras Municipales de Conchalí a desestimar las causales de rechazo no procedentes, de acuerdo a lo indicado en la parte Considerativa de la presente Resolución, dando así correcto cumplimiento a lo normado, tanto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones como en su Ordenanza General.

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

PLG/MLP/MMR/MAA

DISTRIBUCIÓN:

- - MARCO ROJAS C. - GESTOR DE TRÁMITE - MROJAS@RTUA.CL - CURZUA@RTUA.CL
- - DOM DE CONCHALÍ - MIGUEL.MORAGA@CONCHALI.CL - EQUILODRAN@CONCHALI.CL
- - SECRETARÍA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO
- - DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
- - OFICINA DE PARTES
- LEY DE TRANSPARENCIA ART 7.G

Ley de Transparencia Art 7.G