

Mano de casa y
Carlos Rhea, cobocimiento, archivo y 1869
envío de copia a J.P.L.
Caya 21/03/19

5 + 3902
DOM
Munici
3445



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

Equipo Supervisión Normativa (ESN)
Interno N° 27 -2019
Ingreso N° 0303129 de fecha 28.12.2018
Ingreso N° 0100382 de fecha 08.02.2019.

RESUELVE RECLAMO DEDUCIDO POR LOS SRES. RICARDO HEPP DE LOS RÍOS Y RICARDO MARCELO MEBUS PUMPIN, REPRESENTANTES LEGALES SOCIEDAD RENTAS FALABELLA S.A., DE FECHA 28.12.2018, EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN ORD. N° 1602/805/2018, DE FECHA 30.11.2018, MEDIANTE LA CUAL LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE CONCHALÍ, RECHAZA EL EXP. N° 131/2018, INGRESADO CON FECHA 21.06.2018, RELATIVO A SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN CON DESTINO EQUIPAMIENTO - COMERCIO, EN CALLE PEDRO FONTOVA N° 5810, COMUNA DE CONCHALÍ.

SANTIAGO, 13 MAR 2019

RESOLUCIÓN EXENTA N° 624

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 (V. y U.) de 1975, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; en la Ley N° 19.880 (LBPA), que establece base de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado; en el D.S. N° 397 (V. y U.), de 1976; la Resolución N° 1600 de 2008, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razonamiento, y el D.S. N° 29 (V. y U.), año 2018, que nombra al infrascrito Secretario Ministerial Metropolitano, y

CONSIDERANDO:

1. Que, por documento ingresado bajo N° 3129, de fecha 28 de diciembre de 2018, los Sres. Ricardo Hepp de los Ríos y Ricardo Marcelo Mebus Pumpin, representantes legales de Sociedad Rentas Falabella S.A., interpusieron reclamación ante esta Secretaría Ministerial, en contra de la Resolución Ord. N° 1602/805/2018, de fecha 30 de noviembre de 2018, emitido por la Dirección de Obras Municipales de Conchalí, en adelante DOM, mediante la cual ésta resolvió el rechazo del Expediente de Modificación de Proyecto de Edificación N° 131/2018, ingresado con fecha 21 de junio de 2018, relativo a una edificación con destino Equipamiento - Comercio, para la propiedad ubicada en Pedro Fontova N° 5810, de la comuna de Conchalí.

A juicio de los reclamantes la Resolución N° 1602/805/2018, sería ilegal, basados en el hecho de que la Dirección de Obras de Conchalí les exigió considerar dentro de los m2 a contabilizar en el cálculo de superficies, una cubierta del sector Patio Constructor de dicho centro comercial, la que sería desmontable, por lo que consideran improcedente la exigencia, toda vez que, a su parecer, dicha cubierta, por su condición de "desmontable", la deja fuera de la "Clasificación de las Construcciones" establecidas en el Título 5, Capítulo 3, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), asegurando por otra parte que, la solución de cubierta desmontable, es "idéntica" a la aprobada en PE 99/2013, el cual pretende ser modificado mediante el Exp. de MP en cuestión.





1870



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, esta Seremi no cuenta con antecedentes técnicos como Planos y Especificaciones Técnicas del expediente rechazado, como tampoco de los anteriores Permisos y sus Modificaciones otorgadas, de manera de poder acreditar las superficies y condiciones de las edificaciones que efectivamente hubiesen sido aprobadas con anterioridad a la presentación de Solicitud de MP 131/2018, por lo que el análisis de la reclamación ingresada que da origen a la presente Resolución, se realizó en base a los antecedentes entregados por los reclamantes y por la Dirección de Obras Municipales, adjuntos.

4. Que, requerido el informe pertinente, la DOM emitió el Ord. N° 1602/67/2019, de fecha 06 de febrero de 2019, en el que señala, en lo principal, lo siguiente:

- Con fecha 24.10.2013, se aprueba PE 99/2013, el cual considera una demolición de 4.211 m2, que correspondería a la superficie de cubierta del "Patio Constructor", retirando la cubierta existente y modificando la estructura para albergar una lona desmontable, según consta en Informe de Revisor Independiente.
- Con fecha 27.05.2016 y 03.01.2018, se aprobaron dos Modificaciones de Proyecto al PE 99/2013 consistentes en rectificación y redistribución de superficies.
- Con fecha 21.06.2018, se ingresa una tercera Solicitud de Modificación de Proyecto, MP N° 131/2018, la que consideró un nuevo proyecto de cálculo que incluía cambios en la estructura perimetral del Patio Constructor y Especificaciones Técnicas que incluían partidas que no constaban en EETT de permisos anteriores.
- Las dos modificaciones anteriores no intervinieron la cubierta móvil del Patio Constructor.
- Con fecha 30.11.2018, emite Ord. N° 1602/805/2018, el cual rechaza el Exp. de MP N° 131/2018 por no subsanar las observaciones N°s 10, 23, 24, 34 y 37, referidas a que habría un cambio en la solución de techumbre aprobada mediante PE 99/2013, cambiando su morfología y estructura, incrementando los m2 a considerar como superficie total edificada, y de esta forma haciendo variar la carga de ocupación, cálculo de estacionamientos e incumpliendo normas urbanísticas asociadas a Coeficiente de Constructibilidad y Coeficiente de Ocupación de Suelo.

5. Que, paralelamente la DOM ingresó una consulta a esta Seremi - Minvu, a través del OF. DOM N° 1602/826/2018, de fecha 12.12.2018, en relación a la correcta aplicación del artículo 5.1.11. de la OGUC, para la revisión del rechazado Exp. 131/2018, motivo de la reclamación N° 3129, en el sentido de clarificar si debe contabilizar el "Patio Constructor", para el cálculo de superficie edificada, consulta que fue respondida en virtud de lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, mediante Ord. N° 979, de fecha 20.02.2019, señalando en lo principal que, al tratarse de un local habitable, deberá aplicar las disposiciones del ordenamiento jurídico, entre ellas la obligación de obtener permiso de edificación.

6. Que, en relación a la condición del Patio Constructor, según lo declarado en Informe del Revisor Independiente N° 999, de fecha 05.08.2013, adjunto al PE 99/2013, generaría "un recinto o área pérgola de exposición de productos y materiales, sin cubierta definitiva.", siendo esta actividad, en opinión de esta Seremi, asimilable a la de "salas de venta", constituyéndose de esta forma en un Local habitable, según definición establecida en artículo 4.1.1. de la OGUC, tal como se ha señalado en el Ord. N° 979/2019.

7. Que, en relación a la superficie que alberga el mencionado Patio Constructor, considerando que se emplaza dentro de un centro comercial mayor, alterando las condiciones de éste, la División de Desarrollo Urbano (DDU), emitió la DDU - ESP. N° 82/2007, Circular Ord. N° 0912, de fecha 23.10.2007, adjunta a la presente Resolución, la que, en relación a un caso similar al analizado instruye, "... en cuanto revisten el carácter de locales habitables, deben cumplir con todas las disposiciones del ordenamiento jurídico vigente, entre las cuales se encuentran la obligación de obtener permiso de edificación de conformidad a lo dispuesto en el artículo 5.1.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones." (lo destacado es nuestro), siendo así procedente contabilizar las superficies referidas al recinto señalado.



1874



RESUELVO:

1. **RECHAZAR** la reclamación ingresada ante esta Secretaría Ministerial, bajo el N° 3129, de fecha 28 de diciembre de 2018, por los Sres. Ricardo Hepp de los Ríos y Ricardo Marcelo Mebus Pumpin, representantes legales de Sociedad Rentas Falabella S.A., en contra de la Resolución Ord. N° 1602/805/2018, de fecha 30 de noviembre de 2018, emitido por la Dirección de Obras Municipales de Conchalí, en virtud de lo expuesto y razonado en la parte considerativa de la presente Resolución.

2. **NOTIFÍQUESE LO RESUELTO** a los reclamantes y comuníquese a la Dirección de Obras Municipales de Conchalí, sirviendo la presente Resolución como atento oficio remitido.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE




BORIS GOLPPYROJAS
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

JTT/ACH/XFO/DPB/or.m.

DISTRIBUCIÓN:

Sres. Ricardo Hepp de los Ríos y Ricardo Marcelo Mebus Pumpin
Representantes Legales de Sociedad Rentas Falabella S.A.
Dirección: Av. Kennedy N° 5601, piso 4, comuna de Las Condes
Correo electrónico: jcastillo@gutierrezabogados.cl
Teléfono / Celular: 976 494 007

Incluye: Fotocopia de la DDU – Específica N° 82/2007 – Circular Ord. N° 0912, del 23.10.2007.

Sra. Directora de Obras Municipales de Conchalí
Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Ley de Transparencia art. 7/g.
Archivo.
DPB-19_001 - 012 (15.02.2019)