

RECHAZA SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN VIVIENDA CUYOS RECINTOS HABITABLES INCLUIDOS BAÑO Y COCINA NO EXCEDAN DE 90 M², DE HASTA 1.000 UF ACOGIDA AL TÍTULO I DE LA LEY N° 20.898 ING DOM N° E-226 DE FECHA 10.04.2021.

UBICACIÓN:

HÉROE PLÁCIDO VILLARROEL N° 569

RESOLUCIÓN N° 1820/ 40 /2021

RECOLETA, 27 ABR 2021

VISTOS:

1. Lo establecido en Decreto con Fuerza de Ley N° 458 de 1975 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo - Ley General de Urbanismo y Construcciones en su Artículo 9° literal a), relativo al estudio de antecedentes de permiso de obras de construcción; en su Capítulo II De la ejecución de obras de urbanización, edificación e instalaciones complementarias, Párrafo 1°.- De los permisos; en el Decreto Supremo N° 47 del año 1992 – Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en su Artículo 1.4.9; en la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades en su Artículo 24°; y en la Ley N° 19.880, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, en su Artículo 3°.

CONSIDERANDO:

1. ING. DOM N° E-226 de fecha 10.04.2021 que ha solicitado aprobación de *Regularización Vivienda cuyos recintos habitables incluidos Baño y Cocina no excedan de 90 m², de hasta 1.000 UF acogida al Título I De La Ley N° 20.898*, para la propiedad ubicada en **HÉROE PLÁCIDO VILLARROEL N° 569**, con destino **RESIDENCIAL (Vivienda Unifamiliar)**.
2. Lo considerado en el **ORD. N° 988 de fecha 25.03.2021**, del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura Equipo Supervisión Normativa (ESN), en relación a que "... *la Ley N° 20.898 establece en el numeral 1 de su Art. 5 que, las construcciones que podrán acogerse a la misma, deberán haber sido construidas antes de la publicación de la citada ley, esto es, antes del 04.02.2016. Por lo tanto, de haber existido modificaciones a tales construcciones con posterioridad a esta fecha, ellas no podrán acogerse al procedimiento simplificado y de carácter excepcional establecido en esa normativa*" (los destacados son nuestros).
3. Lo resuelto en el **ORD. N° 988 de fecha 25.03.2021**, del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura Equipo Supervisión Normativa (ESN), en relación a que "...*En conclusión, y de acuerdo a los puntos analizados, la DOM de Recoleta actuó correctamente ante la procedencia del rechazo emanado para la Solicitud de Regularización N° 935, de fecha 10.03.20, debido principalmente a que las construcciones que se presentaron inicialmente (ING. DOM N° 4369, de fecha 23.11.2018, ING. DOM N° 3640, de fecha 11.09.2019), no concuerdan con la última presentación y vulneran el plazo establecido en la Ley N° 20.898, y lo indicado en la letra a) del punto 3.2. de la Circular DDU 416, respecto de haber realizado construcciones posteriores a la fecha de entrada en vigencia de la Ley, esto es, el 04.12.2016*" (los destacados son nuestros).
4. La revisión realizada acorde a lo establecido en la DDU 416, numeral 2 literal L.
5. Que del análisis del expediente se detectan los siguientes incumplimientos normativos
 - a) **Artículo 5° - Haber sido construida antes de la publicación de la Ley:** De acuerdo a los registros de la Dirección de Obras Municipales de Recoleta, en el ING DOM N° 4369 de 2018 se informó la alteración planimétrica del inmueble emplazando un adosamiento a 45°. En el ING DOM N° 3640 de fecha 11.09.2019, correspondiente a Ley 20.898, se indicó la ausencia de

cumplimiento de Ocho de Esquina. En el ING DOM N° 0123 de fecha 10.01.2020 se describe Ocho de Esquina requerido por la normativa vigente, sin embargo, dada la anterior presentación, este correspondería a obras ejecutadas con posterioridad a la publicación de la Ley, situación que ya fue debidamente establecida y sancionada por el **ORD. N° 988 de fecha 25.03.2021**, del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura Equipo Supervisión Normativa (ESN), como causal sustancial del rechazo de las presentaciones anteriores.

Del mismo modo se describe la demolición de parte de la estructura mediante imagen satelital del anexo III, sin incorporar medio probatorio de lo aseverado o que se verifique que dichas obras se realizaron con antelación al 04.02.2016, fecha de publicación de la Ley 20.898; situación que también fue observada en el citado ING DOM N° 3640 de 2019 y en el ING DOM N° 0123 de 2020.

A mayor abundamiento, de acuerdo al Anexo IV de fotos actuales se realizó el retiro de estructuras metálicas en zona de patio abierto de acceso vehicular por pasaje Héroe Pedro Méndez, situación descrita en el Anexo Fotográfico IV del ING DOM N° 0123 de 2020 y que fueron una de las causales tanto de los rechazos de dicho expediente como del ING DOM N° 3640 de 2021. Así las cosas, en la propia solicitud, en el campo Notas Especiales, se informa "...se adjuntan fotos actuales tomadas in situ que demuestran el cambio de esta situación". Por tanto se mantiene una situación que deambula entre la existencia de estructuras señaladas en el ING DOM N° 3640 y que de acuerdo al registro del Anexo III, no figuraban hacia 2014; estructuras que también fueron descritas en el ING DOM N° 0123 de 2020, pero que en esta presentación se describen como retiradas.

No obstante lo anterior, en el anexo fotográfico se mantiene estructuras metálicas de cubierta en la **zona de de antejardín** por pasaje héroe Pedro Méndez, tal como fue señalado como causal de rechazo en el ING DOM N° 3640 de 2019 y N° 0123 de 2020; y que de acuerdo al registro del Anexo III, no figuraban hacia 2014.

Con todo, de acuerdo a la DDU 416 de fecha 09.04.2019, en su numeral 2 literal s), expresamente señala que no podrán someterse a las modificaciones efectuadas con posterioridad a la publicación de la Ley, siendo completamente atendible que el cambio de destino de locales habitables a locales no habitables para que no sean computados en la superficie a normalizar y con esto trasladar las tres presentaciones anteriores desde el tramo 2 (hasta 140 m² y hasta 2.000 UF) al tramo 1 (hasta 90 m² y hasta 1.000 UF) representa una modificación posterior que no es compatible con los requisitos de la ley. Lo anterior se refuerza con el hecho que las tres presentaciones anteriores fueron efectuadas bajo la figura del tramo 2, a diferencia de la actual.

Complementariamente, a razón de este cambio en la tipología de presentación se definió la realización con fecha 21.04.2021 de visita inspectiva al inmueble, a fin de verificar lo informado en planimetría.

Producto de lo anterior **se constató diferencias** entre las edificaciones existentes y planimetría adjunta, que se conforman como aumentos a la superficie declarada: El antejardín por pasaje Héroe Pedro Méndez se encuentra cubierto tal como fue objetado en los ingresos anteriores; Nueva edificación en patio en deslinde nor poniente que no ha sido declarada en planimetría; se construyó espacio para dar acceso a Bodega y estar comedor cocina desde el sector patio cubierto.

Así entonces la presentación no se ajusta a la realidad constructiva del inmueble.

- b) **Artículo 2° literal b) – Planos escala 1/50:** De acuerdo al Anexo IV de fotos actuales se mantienen **estructuras metálicas de cubierta en la zona de de antejardín** por pasaje héroe Pedro Méndez con cubiertas en base a estructura metálica, situación que no se condice con la planimetría de arquitectura presentada, en particular en la Lámina 1/2 - Elevación Sur Poniente y en Lámina 2/2 – Elevación Sur Oriente y Corte BB. Del mismo modo, no existe coherencia en la altura del cierra descrito en planimetría respecto del anexo fotográfico Anexo III.
- c) **Artículo 2° literal d) – Avalúo fiscal a la fecha de publicación de la ley:** De acuerdo a los documentos adjuntos, el avalúo fiscal proporcionado corresponde al primer semestre de 2019, no cumpliendo con la exigencia de la Ley 20.898, esto es fecha 04.02.2016.

6. Que se han configurado las causales señaladas en el considerando N° 2, relativo a la obligación de rechazar la solicitud de regularización ante los incumplimientos de los preceptos legales.
7. De acuerdo con los razonamientos precedentes, normas legales y reglamentarias referidas,

RESUELVO:

1. **RECHAZAR** la solicitud de aprobación de *Regularización Vivienda cuyos recintos habitables incluidos Baño y Cocina no excedan de 90 m2, de hasta 2.000 UF acogida al Título I De La Ley N° 20.898*, ING. DOM N° E-226 de fecha 10.04.2021, para la propiedad ubicada en **HÉROE PLÁCIDO VILLARROEL N° 569**, con destino **RESIDENCIAL (Vivienda Unifamiliar)**.
2. **NOTIFIQUESE** la presente resolución a los recurrentes a través de Carta Certificada o de alguna de las formas contempladas en el Artículo 46 de la Ley 19.880.
3. **ARCHÍVESE** copia de la presente resolución en el expediente ING. DOM N° E-226 de fecha 10.04.2021, alojado en el Archivo de ésta Dirección de Obras Municipales.

Anótese, comuníquese y archívese.



ALFREDO PARRA SILVA
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

MEI/mei_23.04.2021
DISTR.:

- Correlativo Oficina de Partes DOM
- Expediente
- Archivo Correlativo Resoluciones Edificación

- **Sra. Cristina Zambrano Aravena**
Propietaria – Pasaje Héroe Plácido Villarroel N° 569, Recoleta
- **Sr. Richard Leiva Parra**
Arquitecto Patrocinante – Héroe Juan Bautista Jofré N° 581, Recoleta

I.D.Doc: _____