

RESOLUCIÓN Nº 1820/ 204 /2023  
RECOLETA, 07 DIC. 2023

**Rechaza Solicitud de Regularización Vivienda cuyos recintos habitables incluidos baño y cocina no excedan de 140 m<sup>2</sup>, de hasta 2.000 UF acogida al título I de la Ley Nº 20.898 ING Nº E-180 de Fecha 06.07.2023**

**UBICACIÓN:**

**HÉROE JUAN B. JOFRE Nº577**

**VISTOS:**

1. Lo establecido en Decreto con Fuerza de Ley Nº 458 de 1975 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo - Ley General de Urbanismo y Construcciones en su Artículo 9º 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 1º.- De los permisos; en el Decreto Supremo Nº 47 del año 1992 – Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en su Artículo 1.4.9; en la Ley Nº 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades en su Artículo 24º; y en la Ley Nº 19.880, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, en su Artículo 3º y 43º.

**CONSIDERANDO:**

1. ING. Nº E-180 de fecha 06.07.2023 que ha solicitado aprobación de Solicitud de Regularización Vivienda cuyos recintos habitables incluidos baño y cocina no excedan de 140 m<sup>2</sup>, de hasta 2.000 UF acogida al Título I de la Ley Nº 20.898 para la propiedad ubicada en HÉROE JUAN B. JOFRE Nº577 (casa A), con destino Residencial (vivienda).
2. La revisión realizada acorde a lo establecido en la DDU 416, numeral 2 literal L.
3. Que del análisis del expediente se detectan los siguientes incumplimientos normativos:

**a. Distanciamientos:** La presentación realizada establece que la vivienda presenta un agrupamiento aislado, con una altura de dos pisos. Adicionalmente, el arquitecto patrocinante define que la presentación se exime del cumplimiento del distanciamiento de la fachada sin vano del muro oriente citando el artículo 2.6.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante OGUC, adjuntando planimetría asociada a un estudio de sombras.

Precisado lo anterior, resulta procedente definir que el artículo 2.6.3 OGUC establece en su inciso primero que *“Las edificaciones aisladas deberán cumplir los distanciamientos a los deslindes señalados en el presente artículo. Asimismo, no podrán sobrepasar en ningún punto las rasantes que se indican más adelante, salvo que se acojan al procedimiento y condiciones que establece el artículo 2.6.11. de este mismo Capítulo.”*

En ese mismo sentido, ésta Dirección de Obras entiende que la norma del distanciamiento si debe aplicarse conforme al distanciamiento de 2,5 metros asociado a la fachada sin vano referida en el mismo artículo 2.6.3 OGUC.

Enseguida, se observa que el estudio de sombra no cumple con las definiciones en forma referidas en artículo 2.6.14 OGUC, en particular a que no se indica la medida de la sombra proyectada.

**b. Superficies:** La presentación informa una media superficie asociada a un espacio denominado “estacionamiento abierto cubierto”, en la cual se asume la totalidad del volumen techado como 50% en la superficie total del elemento.



Al respecto, el artículo 5.1.11 OGUC establece en parte de su texto que “En cada piso, el 50% de la superficie construida, techada y lateralmente abierta, siempre que su profundidad no sea superior al frente abierto, debiendo considerar como superficie completa el área que sobrepase dicha profundidad.

Conforme a lo señalado anteriormente, es dable precisar que el frente del espacio denominado estacionamiento presenta su frente abierto dividido un pilar en su elevación poniente, lo cual genera un 100% de superficie posterior a su proyección, lo cual no es consistente con lo informado en la presentación.

**c. Preexistencia:** Conforme a lo establecido en el artículo 142° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y lo instruido por la DDU 467 en relación a la facultad de inspeccionar de la Dirección de Obras, un profesional de esta unidad municipal realizó una visita inspectiva a la propiedad observando las siguientes inconsistencias que se detallan a continuación:

- Recinto informado como “local comercial” no se encuentra construido. En ese sector del predio se emplaza un estacionamiento de vehículo techado.
- Espacio de lavandería funciona como taller de costura.
- Volumen adosado con construcción vecina no concuerda con la realidad observada. Vivienda a regularizar se encuentra más próxima a línea oficial, lo cual supera la altura máxima de adosamiento y ángulo de circunscripción requerida por ley 20.898.
- Elevación sur (principal) no es concordante con la realidad en relación a la disposición de volúmenes, disposición de vanos, entre otros.
- Balcón segundo piso no cuenta con muro a deslinde sur oriente.

De los antecedentes tenidos a la vista, es posible concluir que la presentación no es concordante con la situación de la vivienda emplazada en el predio, generando nuevos elementos que no se encuentran ejecutados. En consecuencia no se cumple con la preexistencia exigida por la Ley 20.898.

4. 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.
5. De acuerdo con los razonamientos precedentes, normas legales y reglamentarias referidas



**RESUELVO:**

1. **RECHAZAR** la solicitud de aprobación de Solicitud de Regularización Vivienda cuyos recintos habitables incluidos baño y cocina no excedan de 140 m<sup>2</sup>, de hasta 2.000 UF acogida al Título I de la Ley N° 20.898, **ING N° E-180** de fecha 06.07.2023, para la propiedad ubicada en **HÉROE JUAN B. JOFRE N°577**, 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-180** de fecha 06.07.2023, alojado en el Archivo de ésta Dirección de Obras Municipales.

Anótese, comuníquese y archívese.

**DISTR.:**  
Correlativo Oficina de Partes DOM  
Departamento de Edificación - Expediente  
Departamento de Edificación – Archivo Correlativo Resoluciones Edificación

**Sra(ita). Mirtha del Carmen Lara Abarca**  
Propietario – Héroe Juan B. Jofre N°577, Recoleta

**Sr. Richard Leiva Parra**  
Arquitecto Patrocinante –

**I.D.Doc: 2144280**

APS/MEI/nag

IDDOC SGDFD: 29943



El presente documento ha sido suscrito por medio de Firma Electrónica Avanzada.

Firmado por  
Alfredo Humberto  
Parra Silva  
Fecha 07/12/2023  
11:20:57 CLST

Director(a) DOM

Validar en <https://www.sistemasrecoleta.cl/validarDocDigital.php>

Código: **b6d1368a0b61119**