

RESOLUCIÓN Nº 1820/ 88 /2023
RECOLETA, 12 MAY. 2023

Rechaza Solicitud de Anteproyecto de Edificación
ING DOM Nº 1571 de fecha 18.10.2022

UBICACIÓN:

NUEVA LA OBRA N°2425-2431-2435

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. DOM Nº 1571 de fecha 18.08.2022 que ha solicitado aprobación de *Anteproyecto de Edificación*, para la propiedad ubicada en **NUEVA LA OBRA N°2425-2431-2435**, con destino **RESIDENCIAL (Vivienda colectiva) – EQUIPAMIENTO DE COMERCIO (Local comercial)**.
2. Ord Nº1820/189/2022 de fecha 30.11.2022 que comunica Acta de Observaciones.
3. ING DOM Nº 1837 de fecha 19.12.2022, que ingresa de documentos tendientes a la subsanación de observaciones.
4. Lo establecido en ORD Nº4499 de fecha 29.09.2014 de la SEREMI Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, en el cual se señala que la respuesta de las observaciones debe efectuarse en un solo acto administrativo.
5. Que del análisis de las respuesta de observaciones emitidas, se mantienen pendientes las siguientes:

Observación n° 8-21: La observación establece que las superficies de terrazas de departamentos corresponden a superficie útil y no común. Por lo cual se solicita corregir cuadros y coeficiente de constructibilidad.

Al respecto, en la respuesta de observaciones se establece por parte del arquitecto patrocinante que *“Se adjunta DDU 375, donde se indica que en el artículo 2º, numeral 3, letras a) y b), de la Ley Nº19.537, los balcones o terrazas corresponden a bienes de dominio común. Por lo tanto no requiere una modificación de su clasificación. Si bien la ley de copropiedad vigente es la ley numero 21.442 el contenido del artículo 2º, numeral 3, letras a) y b) es idéntico en ambas leyes, por ende asumimos que la DDU 375 es igualmente válida.”*

Sobre la materia, la DDU 375 que hace referencia a la Ley Nº19537, sobre copropiedad inmobiliaria, que efectivamente identifica a los balcones o terrazas como bienes de dominio común para efectos de esa ley, con el objeto de determinar aquellos bienes que pertenecen a todos los copropietarios.

Enseguida, es dable señalar que el artículo 1.1.2 de la OGUC, establece que la superficie común es aquella *“superficie edificada de uso común calculada hasta el eje de los muros o línea que la separa de la superficie útil”*. Asimismo, la superficie útil corresponde a la *“suma de la superficie edificada de las unidades que conforman un edificio, calculada hasta el eje de los muros o líneas divisorias entre ellas y la superficie común”*. Por otra parte, define la superficie edificada como aquella *“superficie de una construcción calculada horizontalmente por pisos, sin incluir los vacíos, los ductos verticales y las escaleras de evacuación, medida hasta la cara exterior de los muros perimetrales”*.



De lo expresado anteriormente, es posible establecer que no se responde favorablemente la observación toda vez que las terrazas de los departamentos deben ser consideradas como superficie útil, dando cumplimiento a lo consignado en artículo 5.1.11 de la OGUC que define “En cada piso, del 100% de la superficie construida, techada y lateralmente cerrada en forma total, medida desde la cara exterior de los muros perimetrales, incluyendo todos sus elementos excepto los vacíos y ductos verticales”, asimismo consigna 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 considerarse como superficie completa el área que sobrepase dicha profundidad”

Observación n° 31: La observación solicita informar plano de maniobras para estacionamiento de carga y descarga conforme a lo establecido en artículo 5.2.6 de la Ordenanza del Plan Regulador de Recoleta. Al respecto, el artículo citado establece que “En los casos en que de acuerdo al destino, el proyecto debe considerar espacios de carga y descarga, atención de vehículos o estacionamiento de buses o camiones, entre otros, se adjuntará al proyecto un plano de planta escala 1:100, en las condiciones indicadas en el Artículo 7.1.2.3 del PRMS.”

Al respecto es posible establecer que no se adjunta plano de maniobras conforme a lo observado, y en consecuencia no es posible establecer que el acceso y salida desde y hacia la vía pública sea marcha adelante. No responde favorable la observación.

RESUELVO:

1. **RECHAZAR** la solicitud de aprobación de Anteproyecto de Edificación, **ING DOM N° 1571 de fecha 18.10.2022** de fecha 10.08.2022, para la propiedad ubicada en **NUEVA LA OBRA N°2425-2431-2435**, con destino **RESIDENCIAL (Vivienda colectiva) – EQUIPAMIENTO DE COMERCIO (Local comercial)**.
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° 1571** de fecha 18.10.2022, alojado en el Archivo de ésta Dirección de Obras Municipales.

Anótese, comuníquese y archívese.



DISTR.:

POSTAL

Sr. Jaime Charad Dihmes
Rep. Legal Inmobiliaria e Inversiones San Sebastian S.A.
Propietario – Nueva La Obra N°2435, Recoleta

Sr. Carlos Paiva Mojes
Propietario – Nueva La Obra N°2431, Recoleta

Sra(ita) Roxana Capetillo Rojas
Propietario – Nueva La Obra N°2425, Recoleta

Sr. Miguel Alemparte Lyon

Arquitecto proyectista –

Sr. Guillermo Bermudez Gallardo

DIGITAL

Sr. Jaime Charad Dihmes
Sr. Carlos Paiva Mojes
Sra(ita) Roxana Capetillo Rojas

Sr. Miguel Alemparte Lyon

Sr. Guillermo Bermudez Gallardo

I.D.Doc: 2077262

APS/MEI/nag

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



Firmado por
Alfredo Humberto
Parra Silva
Fecha 12/05/2023
17:49:56 CLT

Director(a) DOM

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

Código: **f93091877adfdf3**

