

RESOLUCIÓN N° 61 / 2026

MAT.: RECHAZA SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN – OBRA NUEVA.

ANT.: ING. DOM N°121/2025 DE FECHA 11.07.2025.

UBICACIÓN: AVIADOR ACEVEDO N° 2028.

ROL: 2238-49-50-51

CONCHALÍ, 17 ABR 2026

VISTOS:

1. D.F.L. N°458, Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).
2. D.S. N°47 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).
3. Decreto Alcaldicio Exento N°292 de fecha 12 de febrero de 2013 de la Ilustre Municipalidad de Conchalí que aprueba Plan Regulador Comunal (PRC).
4. Ley N°19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.
5. Ley N°21.442, que aprueba Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.
6. Expediente N° 121/2025 ingresado con fecha 11.07.2025.
7. Oficio ORD. N°1602/1065/2025 de fecha 18.11.2025, emite acta de observaciones Exp. 121/2025, expedido por la Dirección de Obras Municipales.
8. Subsanación de observaciones ingresada con fecha 14.01.2026.
9. Circular Ord. N°024 MINVU Secretaría Ejecutiva de Condominios, de fecha 23.05.2025.

CONSIDERANDO:

Primero: Que, con fecha 11.07.2025, la empresa Inversiones Marchigüe SpA, representada por Cristian Izquierdo Etchebarne y Francisco Izquierdo Etchebarne, ingresó ante esta Dirección de Obras Municipales el expediente N° 121/2025, correspondiente a solicitud de Modificación de Proyecto de Edificación – Obra Nueva, en el marco de lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

Segundo: Que, conforme a lo establecido en el artículo 116 de la LGUC y en el artículo 1.4.9 de la OGUC, esta Dirección efectuó la revisión técnica de los antecedentes presentados.

Tercero: Que, producto de dicha revisión, mediante ORD. N° 1602/1065/2025 de fecha 18.11.2025, se formularon observaciones técnicas al proyecto, las cuales fueron debidamente notificadas al interesado, otorgándose el plazo reglamentario para su subsanación conforme al artículo 1.4.9 de la OGUC.

Cuarto: Que, con fecha 14.01.2026, el interesado ingresó antecedentes destinados a subsanar las observaciones formuladas.

Quinto: Que, revisados los antecedentes acompañados con fecha 14.01.2026, esta Dirección constató que las observaciones formuladas mediante ORD. N° 1602/1065/2025 no fueron subsanadas en su totalidad, manteniéndose incumplimientos respecto de la normativa técnica y urbanística aplicable

contenida en la LGUC, la OGUC y demás disposiciones complementarias, conforme al siguiente detalle:

Normativa técnica:

Obs. N° 1.3. (Solicitud Minvu): *"En cuadro 6.9, marcar la totalidad de las disposiciones especiales a las cuales acoge el proyecto".*

Motivo de incumplimiento: El cuadro 6.9 presentado no identifica de manera completa ni precisa la totalidad de las disposiciones especiales a las cuales se acoge el proyecto, omitiendo la inclusión de la disposición invocada relativa a la disminución de la dotación de estacionamientos en el marco de la Ley N° 21.442, lo que impide verificar su correcta aplicación y el cumplimiento de la normativa urbanística vigente.

Asimismo, en la subsanación de observaciones, los interesados adjuntan la Resolución Exenta N° 1728 del MINVU de fecha 17.11.2025, mediante la cual se acredita que el proyecto corresponde a un condominio de viviendas de interés público acogido al programa DS19.

• **Obs. N° 3.1. (Certificado INE web):** *"Incluir certificado INE web. DDU 301 de fecha 21.12.2015".*

Motivo de incumplimiento: Incluye documento sin firma de profesional patrocinante.

• **Obs. N° 4.1. (Informe revisor independiente):** *"Indicar y explicitar cómo el proyecto da cumplimiento a la totalidad de la normativa indicada en informe, conforme a lo indicado en la DDU 514 de fecha 10.01.2025".*

Motivo de incumplimiento: No señala cómo el proyecto da cumplimiento a la totalidad de la normativa aplicada, de acuerdo a lo señalado en el numeral 3.3 de la DDU 514 de fecha 10.01.2025.

• **Obs. N° 4.1. (Informe revisor independiente):** *"Señalar en pto. 1.4. la totalidad de las disposiciones especiales a las que se acoge el proyecto (estacionamientos)".*

Motivo de incumplimiento: No se acredita ni se precisa de qué manera el proyecto da cumplimiento a las condiciones exigidas para acogerse a lo dispuesto en el artículo 8 transitorio de la Ley N° 21.442, en materia de disminución de estacionamientos, impidiendo verificar la procedencia de dicho beneficio.

• **Obs. N° 9.3. (Planimetría):** *"Aclarar superficie señalada en "esquema de excavación", la cual no concuerda con superficie de nivel -1. Art. 2.6.3. OGUC".*

Motivo de incumplimiento: Se verifica que la superficie indicada en el esquema de excavación continúa presentando discordancia respecto de la superficie correspondiente al nivel -1, no permitiendo acreditar coherencia entre los antecedentes gráficos del proyecto, en contravención a lo señalado en el artículo 2.6.3 de la OGUC.

• **Obs. N° 35.1. (Informe de resistencia térmica):** *"Generar anexo a eef asociado a Informe de Resistencia térmica. Art. 4.1.10. OGUC".*

Motivo de incumplimiento: Incluye documento sin firma de profesional patrocinante.

Normativa urbanística:

• **Obs. N° 41.1. (Coeficiente de ocupación de suelo):** *"Aclarar cómo el proyecto da cumplimiento a superficie máxima de excavación de subterráneo del 70%. Art. 2.6.3. OGUC".*

Motivo de incumplimiento: No se acredita el cumplimiento del porcentaje

máximo de excavación de subterráneo permitido, toda vez que persisten inconsistencias en las superficies informadas en la planimetría, lo que impide verificar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.6.3 de la OGUC.

• **Obs. N° 47.1. (Antejardín):** ***“Aclarar cómo da cumplimiento al antejardín permitido en ZM-3 del PRC. Presenta edificación que no aplica según lo establecido en el Art. 2.5.8. OGUC”.***

Motivo de incumplimiento: La edificación proyectada en antejardín destinada a control de acceso (portería), conjuntamente con la localización de estacionamientos de bicicletas N° 1, 2, 3 y 4 en dicho espacio, no cumple con lo dispuesto en el artículo 2.5.8 OGUC, por exceder el carácter de elemento accesorio o provisional permitido, y contraviene lo establecido en el artículo 122 de la LGUC e interpretación dispuesta en la DDU 479 de fecha 26.04.2023.

• **Obs. N° 51.1. (Estacionamientos):** ***“Aclarar cómo da cumplimiento a la dotación de estacionamientos para automóviles y bicicletas mínimos requeridos, de acuerdo a lo establecido en el Art. 60 de la Ley N° 21.442. Además, se verifica que no aclara cómo el proyecto da cumplimiento a lo indicado en el Art. 8 transitorio de la Ley N° 21.442”.***

Motivo de incumplimiento: La disminución de la dotación de estacionamientos propuesta no resulta procedente, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley N° 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria, en relación con su artículo 8 transitorio, el cual establece que las disposiciones relativas a estacionamientos resultan aplicables a contar del 01.01.2025.

El proyecto cuenta con Permiso de Edificación N° 19/2022 de fecha 05.01.2023, no acreditándose en dicha oportunidad ni en su tramitación original la calidad de condominio de viviendas de interés público, condición que se invoca únicamente en la presente gestión administrativa.

La Resolución Exenta N° 1728 del MINVU de fecha 17.11.2025, que califica el proyecto como vivienda acogida al programa DS19, corresponde a un acto administrativo posterior al 01.01.2025, no generando derechos adquiridos respecto de beneficios normativos no acreditados en la tramitación original del permiso.

Asimismo, la modificación de proyecto ingresada con fecha 11.07.2025 constituye el acto mediante el cual el proyecto se presenta por primera vez como condominio de viviendas de interés público bajo la Ley N° 21.442, siendo posterior al 01.01.2025, fecha de aplicación de las disposiciones del artículo 8 transitorio.

En este contexto, conforme a lo indicado en la Circular Ord. N° 024 del MINVU, resulta determinante la fecha de la solicitud para acogerse al régimen de copropiedad, no siendo relevante la fecha del permiso de edificación original.

En consecuencia, no concurre ninguna de las situaciones previstas en el artículo 8 transitorio que permitan aplicar un régimen distinto, por lo que el proyecto se encuentra afecto íntegramente a las disposiciones del artículo 60 de la Ley N° 21.442, debiendo cumplir con la dotación de estacionamientos exigida por la normativa vigente.

Sexto: Que, conforme a lo dispuesto en el artículo 116 de la LGUC y en el artículo 1.4.9 de la OGUC, corresponde a la Dirección de Obras Municipales aprobar

únicamente aquellos proyectos que den cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, situación que no se verifica en la presente solicitud.

Séptimo: Que, en consecuencia, no resulta procedente otorgar aprobación a la modificación de proyecto solicitada, de acuerdo a lo establecido en el artículo 5.1.17 de la OGUC.

RESUELVO:

1. **RECHÁZASE** la solicitud de **MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN – OBRA NUEVA**, correspondiente al expediente **ING. DOM N°121/2026**, presentada por **INVERSIONES MARCHIGÜE SPA**, para el inmueble ubicado en **AVIADOR ACEVEDO N°2028**, comuna de Conchalí.
2. **DISPÓNGASE** la devolución de la totalidad de los antecedentes al interesado, debidamente timbrados.
3. **NOTIFÍQUESE** al solicitante conforme a las disposiciones de la Ley N°19.880 y la Ley N°21.180 sobre Transformación Digital del Estado.
4. **ARCHÍVESE** copia de la presente Resolución en el Archivo especial de esta Dirección de Obras Municipales.



MMT/DOB _ dob 13.04.2026

Distribución:

- INTERESADOS
- EXPEDIENTE ROL 2238-49-50-51
- SECRETERIA DOM



MIGUEL ÁNGEL MORAGA TORO
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES