



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CONCHALI  
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES  
DEPARTAMENTO DE EDIFICACIÓN

ORD: N° 1602/94 /2021

ANT.: ING. DOM N° 363/2019.

MAT.: RECHAZO DE EXPEDIENTE.

UBICACIÓN: AMERICO VESPUCIO N°1700

ROL: 3137-01

CONCHALÍ, 02 MAR 2021

- DE: MIGUEL MORAGA TORO**  
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S).  
MUNICIPALIDAD DE CONCHALÍ.
- A: YOSHIO KODAMA MENESES**  
REPRESENTANTE INMOBILIARIA AMERICO VESPUCIO 1700 SPA  
ykodama@ginkgo.cl
- AT: TADASHI ASAHI SENDA/ MANUEL GRILLE COGNAC/ RICARDO ALEGRIA M.**  
ARQUITECTO PATROCINANTE.  
tadashi.asahi@gmail.com
- AT: ISABEL CORNEJO BUSTOS**  
REVISOR INDEPENDIENTE.  
tadashi.asahi@gmail.com

A través del ING. DOM N°363/2019 de fecha 26.12.2019 se ha solicitado la aprobación de **MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN** para la propiedad ubicada en **AMÉRICO VESPÚCIO N°1700**, con destino **RESIDENCIAL acogido a Ley de Copropiedad Inmobiliaria**.

Con fecha 04.09.2020 se emitió Acta de Observaciones a través del ORD N° 1602/289/2020, tras ingreso de documentos en respuesta a observaciones, las siguientes observaciones no fueron subsanadas, entre las cuales se incumplen normas urbanísticas:

**OBS N°04 LISTA DE MODIFICACIONES REFERIDAS A CADA PLANO, FIRMADA POR EL ARQUITECTO 1):** "De acuerdo al art. 5.1.17 numeral 4 en la minuta de modificaciones al proyecto, no están incluidas la totalidad de las modificaciones presentadas para aprobación con respecto al proyecto original"

En la respuesta a esta observación, presentada en el Informe Complementario adjuntado al segundo ingreso en el punto "Observación municipal N°4 Lista de modificaciones referidas a cada plano. Firmada por el arquitecto", se declara que "**la presente modificación contempla un cambio total de arquitectura y estructura del edificio**", lo que se acredita en los planos S-03 y S-03a adjuntados en el segundo ingreso, por tanto y de acuerdo a lo establecido en el Art. 119 de la LGUC, el proyecto presentado NO corresponde a "modificaciones o variantes en el proyecto o en las obras correspondientes", sino que corresponde a un ingreso por Obra Nueva. Situación asimilable a la establecida en la resolución Ord N° 3111 de fecha 26 de julio 2012 elaborado por el SEREMI-MINVU (documento adjunto) complementado con la DDU-ESP 06/2007 de fecha 02/04/2007 (documento adjunto). Por lo tanto, no procede una modificación de proyecto ya que cambia todo el proyecto original.

IADOC: 658 729

**OBS N°6: "Cuadro de superficies individualizando las áreas que se modifican, las que se amplían o disminuyen en su caso".** El cuadro de superficie presentado en este segundo ingreso, no cumple con lo requerido para una modificación de proyecto regulado por el art. 5.1.17 numeral 6 de la OGUC, por lo, no subsana observación.

**OBS N°29: DISTANCIAMIENTO, ART. 2.6.3. O.G.U.C.** "Edificación subterráneo debe respetar los distanciamientos establecidos en el artículo 2.6.3 Para TODOS los deslindes: "los distanciamientos Art 2.6.3 OGUC edificaciones aisladas deberán cumplir los distanciamientos a los deslindes señalados en el presente artículo". Esto incluye la Línea Oficial que es definida como tal, según lo establecido en el Art 1.1.2 de la OGUC".

En el inciso 13 del artículo 2.6.3 de la OGUC se establece normas para el distanciamiento en construcciones subterráneas, en el numeral 1 se indica que "En el caso que el respectivo Plan Regulador Comunal no contemple normas sobre **distanciamientos** aplicables a los subterráneos, las construcciones en subterráneo podrán adosarse al deslinde, con excepción del área bajo el antejardín, salvo en los casos en que el instrumento de Planificación Territorial lo permita". Como el Plan Regulador Comunal no hace referencia a permitir el adosamiento bajo el área del antejardín, se mantiene la prohibición de adosamiento de las construcciones aisladas a la línea oficial establecida por la OGUC, esto queda refrendado en DDU N°440 numero 3.1.2.7 de fecha 07/08/2020" Construcciones subterráneas". Por lo que de acuerdo a estos antecedentes, el proyecto presentado no subsana dicha observación. Sin embargo se envía consulta a la SEREMI-MINVU con el fin de aclarar la situación.

**OBSERVACIONES AL PROYECTO, Observación municipal N°1:** "Solicitud de modificación de proyecto, firmada por el propietario y el arquitecto, indicando si hay cambio de destino de todo o parte de la edificación

1.- Aclarar inscripción en el CBR que coincide con la del permiso anterior, a pesar del cambio de propietario declarado en anterior solicitud".

En la corrección de la solicitud de modificación de proyecto, declaración jurada adjuntada al segundo ingreso, se afirma que la inscripción fue realizada en el CBR de Santiago a fojas 12.174 Numero 17.490 de año **2016**, reconociendo con ello un cambio de propietario en dicho año, situación que es regulada por la OGUC en los Art. 1.1.2, Art. 1.2.2, Art. 1.2.7 inciso final y el Art. 5.1.20 inciso penúltimo y ultimo.

En primer término, es responsabilidad del nuevo propietario concurrir a la DOM a suscribir el permiso **vigente**, esto en señal de que continuará con el mismo permiso y en el entendido que acepta las condiciones con las que el permiso se aprobó, debiendo en tal situación refrendar los planos y demás documentos que conforman el expediente en su calidad de nuevo propietario, de esa manera los derechos adquiridos asociados al predio en cuestión, pasan a nombre del nuevo propietario. Este acto se debe efectuar dentro del plazo de 15 días contados desde la fecha de inscripción del dominio a nombre del nuevo titular y mientras el permiso este vigente. Lo anterior es refrendado en el Ord N°1025 del Depto. De desarrollo Urbano e infraestructura de fecha 23/02/2016 en lo relativo al cambio de propietario durante la tramitación del permiso en la DOM o en la construcción de la obra. (Documento adjunto)

El permiso de edificación N° 65/2014 de fecha 24.02.2014, fue otorgado a Transportes Kizuna Ltda. RUT 77.174.800-7. La inscripción en el CBR del predio ubicado en Américo Vespucio 1700, fue realizada con fecha 17.02.2016 quedando como propietario "Inmobiliaria Américo Vespucio1700 SPA" RUT 76.567.759-9, este cambio de propietario fue

IDDOC: 658729

informado a la DOM con fecha 21.02.2017, hecho que no da cumplimiento al Art. 5.1.20. de la OGUC inciso ultimo y penúltimo, Cumplido el plazo de 15 días contados desde la fecha de inscripción para hacer el traspaso del permiso al nuevo propietario y considerando que este caduca automáticamente a los 3 años de otorgado, el permiso ha perdido su vigencia.

En segundo lugar, el permiso de instalación de faenas N°01/2017 de fecha 02/05/2017 fue solicitado y otorgado a "transporte Kizuna Ltda." RUT N° 77.174.800-7, quien con fecha 15/03/2017 en declaración jurada comunicó ser el propietario del predio ubicado en Ernesto Ried N°5998, rol 3137-01 de la comuna de Conchalí, documento presentado como respuesta de observaciones para la obtención del permiso de instalación de faenas N°1/2017 de fecha 02/05/2017. Al respecto cabe señalar que la solicitud de instalación de faena que se comenta fue solicitada con datos erróneos, ya que tal como se señala en el párrafo anterior, la propiedad fue inscrita en el CBR con fecha 17/02/2016 quedando como propietario "Inmobiliaria Américo Vespucio 1700 SPA" Rut. 76.567.759-9 (documento adjunto). Por lo tanto, el permiso de instalación de faena otorgado a transportes kizuna Rut 77.174.800-7 se solicitó con una declaración jurada de calidad de propietario del bien raíz incorrecta, ya que en la fecha la persona declarante no era el titular del predio. (Se adjunta tabla cronológica).

Teniendo presente lo establecido en el ART N° 1.4.9 de la OGUC Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, en el cual se señala que la respuesta de las observaciones debe efectuarse en UN SOLO ACTO ADMINISTRATIVO, tras segundo ingreso de documentos, se resuelve **RECHAZAR LA SOLICITUD DE MODIFICACION DE PROYECTO** así como devolver todos los antecedentes al interesado, debidamente timbrados, sin perjuicio de las acciones administrativas y legales que puedan derivar de lo expuesto.

Sin otro particular se despide cordialmente a Ud.



**MIGUEL MORAGA TORO**  
ARQUITECTO  
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S).

MMT/MVF\_02.03.2021

Distribución:

- INTERESADOS
- EXPEDIENTE ROL 3137-01
- SECRETARIA DOM.
- IDDOC: 658729



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
E INFRAESTRUCTURA  
UNIDAD DE SUPERVISIÓN  
Equipo Supervisión Normativa  
Interno N° 1792 - 2012  
Ingreso N° 0102769 de fecha 20.06.2012

ORD. N° 3111 /

ANT.:

1. Su presentación de fecha Abril 2012
2. Ord. N° 1826 de fecha 11 de mayo 2012 de SEREMI-MINVU a DOM.
3. Ord. 1374 de fecha 18 de junio 2012 de DOM a SEREMI-MINVU.

MAT.: LO PRADO: Art. 4°. Pronunciamiento sobre Proyecto ubicado en Av. San Pablo N° 7145.

SANTIAGO, 26 JUL 2012

DE : SECRETARÍA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SRA. TERESA VALDIVIA PONCE – ARQUITECTA

1. Esta Secretaría Ministerial recibió su presentación citada en el N° 1 del ANT., mediante la cual solicitó nuestra intervención, por un Proyecto de Ampliación de una galería comercial existente que esta recepcionada en un 100%. Indica que dicho proyecto tiene como objeto habilitar un segundo nivel con destino discoteca. En su opinión la Dirección de Obras de Lo Prado ha desconocido tales recepciones, emitiendo un acta de observaciones en la que señala se debe adecuar la ocupación de suelo al 80% permitido para la zona donde se emplaza el terreno, porque según se le informó al alterar la estructura del primer piso y retirar todo el techo de la construcción, además de agregar pilares para estructurar el segundo piso, se están anulando los permisos anteriores y que por tanto se debe exigir la normativa vigente.
2. Requerido el pronunciamiento correspondiente, la Dirección de Obras Municipales de Lo Prado ha señalado, por oficio que se indica en el N° 3 del ANT., lo siguiente:
  - El ingreso EXP. N°12877 correspondiente a Av. San Pablo N°7145, considera un predio de 240 m2, con destino comercio. Especificando que la estructura recepcionada corresponde a muros medianeros de albañilería y estructura soportante metálica, tipo galpón, que cuenta con locales en primer piso (240 m2 construidos) y oficinas en segundo piso 11.13 m2 construidos).
  - El Proyecto ingresado propone y grafica la demolición total de la estructura metálica y del eje en albañilería (en el cual se apoya la estructura metálica), demolición de la oficina segundo piso, manteniendo solo tabiques divisorios de algunos locales y los muros correspondientes a los deslindes del predio.
  - El Proyecto nuevo considera primer y segundo piso con estructura metálica, como indican las Especificaciones Técnicas respectivas y sus planos, proponiendo un nuevo sistema constructivo y estructural.
  - El expediente ingresado no contiene proyecto de calculo estructural incumpliendo con el Art. 5.1.7de la OGUC.



3. Revisadas las disposiciones legales y reglamentarias que regulan la materia y en virtud de lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, informo a usted que esta Secretaría Ministerial no tiene objeciones que señalar respecto de lo indicado por la Dirección de Obras de Lo Prado, con respecto a considerar que el proyecto en comento debe tener tratamiento de Obra Nueva, por cuanto la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio ya se ha pronunciado sobre los procedimientos que se deben observar cuando existe el caso de reconstrucción total de un inmueble, Circular Ord. N° 0210 de fecha 2 de abril 2007 DDU-ESP 06/2007, Circular Ord. N° 0978 de fecha 21 de diciembre 2009 DDU-ESP N° 61/2009, las cuales se adjuntan.
  4. En consecuencia, para obtener la autorización respectiva, necesariamente deberá ajustarse de acuerdo a las observaciones técnicas que se le han formulado en el mencionado oficio.
- Saluda atentamente a usted,



**MARISOL ROJAS SCHWEMMER**  
**ARQUITECTO**  
**SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA**  
**DE VIVIENDA Y URBANISMO**

FBP./PKS./YZB./eat.

**DISTRIBUCIÓN:**

Destinataria

Dirección Comandante Whiteside 4903 Of.402, San Miguel  
Teléfonos 02-7931326 08-6624870

CC: Sr. Director de Obras Municipales de Lo Prado  
Secretaría Ministerial Metropolitana  
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura  
Archivo.

YZB LPR 02-12 (06.07.12)



DDU - ESPECÍFICA 06 / 2007

CIRCULAR ORD. N° 0210 /

**ANT.:** Presentación de fecha 9 de Marzo del 2007, del Sr. Ricardo Leiva Uribe-Echeverría.

**MAT.:** Procedimiento para el cálculo de derechos municipales por modificación de proyectos de edificación.

**PERMISOS, APROBACIONES; Y RECEPCIONES; EDIFICACIONES; MODIFICACIONES DE PROYECTOS; DERECHOS MUNICIPALES.**

SANTIAGO, **02 ABR. 2007**

**DE :** JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

**A :** SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha dirigido a esta División una consulta por parte de un revisor independiente relacionada con la forma o modo de efectuar el cálculo de los derechos municipales en el caso de las modificaciones de proyectos de edificación.
2. Al respecto podemos señalar inicialmente, que el concepto técnico sobre "modificación de proyecto" se encuentra contenido en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, definiéndose explícitamente como: "variantes, alteraciones o cambios que se solicite introducir a un proyecto o a una obra de construcción entre la fecha del permiso y la recepción definitiva de las obras, signifiquen o no un aumento de superficie, o cambio en la clasificación o destino de las construcciones".
3. La facultad de modificar un proyecto de obra de edificación y/o urbanización después de concedido un permiso y antes de la recepción de las obras, tiene su origen en el inciso segundo del artículo 119° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En concordancia con esta misma disposición, el artículo 1.4.16. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones prescribe que tales modificaciones de proyecto deben tramitarse de la forma señalada precisamente en los artículos 3.1.9. y 5.1.17. del cuerpo reglamentario aludido, según el caso de que se trate.
4. De la lectura del artículo 5.1.17., aplicable al caso en consulta, es dable inferir que las modificaciones pueden operar sobre la base de cambios de destino de toda o parte de la edificación, ampliaciones o disminuciones de superficies edificadas ya aprobadas o cambios de especificaciones técnicas y consecuentemente cambios en la clasificación de las edificaciones, y que dichas variantes, alteraciones o cambios deben estar referidas exclusivamente a la parte del proyecto que se modifica según el caso.

**DDU 306**

**CIRCULAR ORD. N° 0096 /**

**MAT.:** Dos o más permisos de obra menor, simultáneos en galerías y centros comerciales abiertos.

**PERMISOS OBRA MENOR; PREDIO.**

**SANTIAGO, 29 FEB. 2016**

**A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.**

**DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.**

1. En cumplimiento del artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y en atención a consultas formuladas, se ha estimado conveniente impartir instrucciones sobre la aplicación del artículo 5.1.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) respecto de la obtención de más de un permiso de obra menor en un mismo predio.

Lo anterior en casos en que en un predio con un solo rol de avalúo, el propietario o usuarios requieran habilitar, modificar, alterar, reparar o remodelar locales comerciales que funcione en forma independiente en un mismo predio, localizado en galerías o centros comerciales abiertos.

2. Al respecto, debe señalarse que la Ley General de Urbanismo y Construcciones no impide obtener más de un permiso de obra menor, en un mismo predio si se requiriera realizar diversas acciones en simultáneo en todo o parte de la edificación, independientemente si afectan o nó a un mismo sector, o a diversos sectores.

Si los permisos afectan a sectores diferentes de la edificación, (locales comerciales independientes unos de otros), pudiendo éstos referirse a obras de habilitación, otros a modificación, alteración, reparación o remodelación de locales comerciales que forman parte de una misma edificación, según corresponda.

Asimismo, si el propietario quisiera disponer otra u otras alternativas de obra menor para un mismo sector o local comercial dentro del plazo de vigencia de los respectivos permisos, estando éstos vigentes, y en forma previa al inicio de las obras, el propietario deberá presentar al Director de Obras Municipales una declaración que defina la obra menor que en definitiva ejecutará con la finalidad de modificar, alterar, reparar o remodelar la parte de la edificación a que estos permisos corresponda.

3. Como condición para que las obras de habilitación, modificación, alteración, reparación o remodelación de parte de una edificación sean calificadas como Obra Menor, de conformidad a lo señalado en el artículo 5.1.4. de la OGUC, la edificación debe contar con la "recepción definitiva de las obras", de lo contrario si

la construcción solo cuenta con permiso de edificación y se requiere realizar obras de habilitación, modificación, alteración, o remodelación, debe tramitarse como una "modificación de proyecto" de conformidad al procedimiento que sobre la materia establece la OGUC en los artículos 5.1.17. y 5.1.18.

4. Para alterar, reparar, o remodelar en todo o parte de un local comercial, que forma parte de una misma edificación, según define la OGUC en el artículo 1.1.2., la solicitud de permiso de obra menor se tramitará de conformidad a lo señalado en el artículo 5.1.4. numeral 3, y la intervención aisladamente debe cumplir con todas las exigencias de la Ordenanza.
5. Cuando las obras de habilitación de todo o parte de un local comercial que forma parte de una misma edificación, correspondan a modificaciones de edificaciones existentes que no alteren su estructura, con excepción de las señaladas en el artículo 5.1.2. de la Ordenanza, la solicitud de permiso de obra menor se tramitará, según el artículo 5.1.4 numeral 1. letra B de la OGUC y la intervención aisladamente debe cumplir con todas las exigencias de la Ordenanza.
6. Las obras que se requieran para la habilitación de locales comerciales que forman parte de una misma edificación, que no alteren la estructura ni consideren aumento de superficie y tengan por objeto complementar o mejorar instalaciones y terminaciones, serán consideradas para efectos de la solicitud de permiso de obra menor como "Alteración", y se tramitarán según el numeral 3 del artículo 5.1.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, debiendo la intervención aisladamente cumplir con todas las exigencias de la Ordenanza.

Saluda atentamente a Ud.,

  
**PABLO CONTRUCCI LIRA**  
Jefe División de Desarrollo Urbano

  
JKP/ PRD

**DISTRIBUCIÓN:**

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Intendentes Regionales I a XV y Región Metropolitana.
6. Sres. Jefes de División MINVU.
7. Contraloría Interna MINVU.
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
9. Sres. Directores Regionales SERVIU.
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
13. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
14. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales.
16. Cámara Chilena de la Construcción.
17. Instituto de la Construcción.
18. Colegio de Arquitectos de Chile.
19. Asociación Chilena de Municipalidades.
20. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. Archivo DDU.
24. Oficina de Partes D.D.U.
25. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g.

**Sra. Josefa Errázuriz G.**  
Alcaldesa I. Municipalidad de Providencia  
Presente

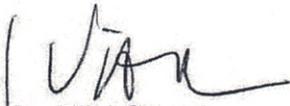
Santiago 25 de Abril del 2016

En relación con el reciente **dictamen N° 25257** emitido por la Contraloría General de la República el 05 de Abril del 2016, sobre el caso del Centro Comercial Abierto de calle Constitución N° 241, le adjunto información relacionada:

- Oficio Seremi V y U N° 1025 año 2016
- Cuadro de cronología de antecedentes del caso

(Favor remitir los antecedentes a la Sra. Ximena Salazar, Dirección Jurídica Municipal)

Sin otro particular, le saluda atentamente



Josefina Vial Street

[Redacted signature area]

*Cod. Rut. 79840. -*

I. MUNICIPALIDAD DE PROVIDENCIA	
INGRESO:	3702
FECHA:	25-04-16
HORA:	10:33
SECCIÓN OFICINA DE PARTES	



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Supervisión Normativa (ESN)

Interno N° 231 - 2016

Ingreso N° 0105073 de fecha 02.12.2015

Ingreso N° 0100043 de fecha 06.01.2016

ORD. N° 1025 /

**ANT.:**

1. Presentación de 13.3.15. Sr. Patricio Herman P.
2. Ord. N° 1378 de 26.3.15. Seremi.
3. Presentación 05.4.15. Arqto. Sra. María Inés Arribas.
4. Ord. N° 1772 de 20.4.15. Seremi a DOM.
5. Presentación 21.4.15. Arqto. Sra. M. I. Arribas.
6. ORD. N° 3252 de 24.4.15. DOM Providencia.
7. ORD. N° 3816 de 8.5.15. DOM Providencia.
8. ORD. N° 3839 de 11.5.15. DOM Providencia.
9. Ord. N° 2197 de 19.5.15. Seremi a DOM.
10. Copia presentación 03.6.15. Sr. P. Herman P.
11. Presentación 16.6.15. Sra. Josefina Vial Street.
12. Presentación 17.6.15. Sra. J. Vial S a Seremi.
13. ORD. N° 5148 de 17.6.15. DOM Providencia.
14. Presentación 22.6.15. Sra. J. Vial S a Seremi.
15. Presentación 17.7.15. Sr. P. Herman P.
16. Copia presentación 30.7.15. P. Herman a CGR.
17. Ord. N° 3641 de 6.8.15. Seremi a DOM.
18. Ord. N° 4060 de 21.8.15. Seremi a DOM.
19. ORD. N° 7084 de 26.8.15. DOM.
20. Presentación 28.8.15. Arqta. Revisora Independiente Sra. Cecilia Celis Atria a Seremi.
21. ORD. N° 7527 de 4.9.15. DOM.
22. Ord. N° 4559 de 15.9.15. Seremi a DOM.
23. Of. N° 8424 de 09.10.2015. DOM Providencia.
24. Ord. N° 5488 de 09.11.15. Seremi a DOM.
25. Presentación 09.11.15. Sra. J. Vial S. a Seremi.
26. Oficio N° 10341 de 01.12.2015. DOM Providencia.
27. Oficio N° 11 de 04.01.2016. DOM Providencia.

**MAT.:** PROVIDENCIA: Art. 4° LGUC. Informa sobre caso calle Constitución N° 241.

**SANTIAGO, 23 FEB 2016**

**DE: SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO**

**A: SR. SERGIO VENTURA BECERRA  
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE PROVIDENCIA**

1. Como es de su conocimiento, por presentación citada en el N° 25 del antecedente, la Sra. Josefina Vial Street, Asociación de Residentes Patrimonio Bellavista, puso en conocimiento de Contraloría General de la República y de esta Secretaría Ministerial, **un cambio de propietario**, no informado por el mismo, respecto del Permiso de Edificación N° 44/2014 relativo a proyecto de equipamiento en calle Constitución N° 241, de esa comuna, y solicitó en particular un pronunciamiento acerca de la actuación del Director de Obras Municipales (DOM) y las medidas concretas sobre las contravenciones manifestadas en nuestros anteriores pronunciamientos sobre este caso, por estimar, que solo ha notificado a la Inmobiliaria sin proceder a tomar **medidas efectivas** en la irregularidad del caso, determinada por su superior técnico en las materias.

1



2. Por oficio indicado en el N° 26 del antecedente, esa Dirección de Obras ha señalado -en respuesta a un pronunciamiento de esta Seremi, sobre el caso, mediante Ord. N° 5488 de 09 de noviembre de 2015, N° 24 del antecedente, que fue notificado de dos Recursos de Protección sobre el mismo asunto, en los que se le ha requerido, según informa, "ejercer las mismas acciones que esa Seremi ha dispuesto", y en consecuencia, acorde al artículo 76 de la Constitución Política de la República, así como en el inciso final del Artículo 54 de la Ley N° 19.880, las materias consultadas se resolverán tras el pronunciamiento definitivo de Tribunales Superiores de Justicia, a fin de evitar decisiones contradictorias.

Por otra parte, mediante oficio que se indica en el N° 27 del antecedente, -en respuesta al requerimiento que se le hiciera acerca de la referida presentación de la Sra. Vial Street, informa en lo principal, lo siguiente:

- Con fecha 21 de septiembre de 2015, ingresó la referida denuncia a la DOM.
  - Con fecha 23 de septiembre de 2015, la DOM ofició a Inmobiliaria solicitando aclarar la situación.
  - Con fecha 02 de octubre de 2015, fue ratificado por la Inmobiliaria el cambio de propietario, adjuntando antecedentes e indicando que el Representante Legal habilitado es la misma persona representante original, con lo que se dio por resuelta la situación.
  - Con fecha 29 de octubre 2015, se le ofició a usted informando lo anterior.
3. Sobre el particular, se debe señalar que acorde al principio de economía procedimental, establecido en el artículo 9° de la Ley 19.880, se ha estimado pertinente emitir un pronunciamiento conjunto sobre los antecedentes ya detallados; así en relación a la citada presentación, en primer término, se detalla a continuación la normativa de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) atingente al caso de **cambio de propietario**, a saber:

- Artículo 1.1.2. "Propietario": "**persona natural o jurídica que declara, ante la Dirección de Obras Municipales o ante el servicio público que corresponda, ser titular del dominio del predio al que se refiere la actuación requerida.**"
- Artículo 1.2.2. "Los planos, especificaciones técnicas y demás documentos técnicos de los anteproyectos y proyectos deberán ser firmados por el o los profesionales competentes que los hubieren elaborado y por el propietario."

**Para acreditar la calidad de propietario bastará que éste presente una declaración jurada en que, bajo su exclusiva responsabilidad e individualizándose con su nombre y cédula de identidad o Rol Único Tributario, declare ser titular del dominio del predio en que se emplazará el proyecto, indicando su dirección, su rol de avalúo y la foja, número y el año de su inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo. En el evento que el propietario sea una persona jurídica, se deberá mencionar también la personería del representante legal, indicando el instrumento reducido a escritura pública en que ésta consta."**

Artículo 1.2.7. Último inciso. "**Si en el transcurso de la obra cambiare el propietario o alguno de los profesionales competentes, se deberá dejar constancia en el Libro de Obras, sin perjuicio de cumplir con el procedimiento que contempla el artículo 5.1.20. de esta Ordenanza.**"

- Artículo 1.3.2. "**De conformidad con lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se considerarán infracciones a las normas contenidas en la presente Ordenanza, y por lo tanto quedarán sujetas a multa, las siguientes acciones, entre otras:**
4. **El incumplimiento por parte del propietario o de cualquier profesional competente, de las instrucciones o resoluciones emanadas de la Dirección de Obras Municipales."**

2



- Artículo 5.1.20. Penúltimo y último inciso. **"Si durante la tramitación de una solicitud ante la Dirección de Obras Municipales o durante la ejecución de una obra, ésta cambiare de propietario, el nuevo propietario deberá concurrir a la Dirección de Obras Municipales para suscribir el permiso correspondiente, dentro del plazo de 15 días, contados desde la fecha de la inscripción de dominio a nombre del nuevo titular. En caso que el nuevo titular del dominio sea una comunidad, se requerirá el consentimiento de todos los comuneros para la solicitud del permiso de que trata este inciso.**

**Si el o los propietarios no dieren cumplimiento a las obligaciones establecidas en el presente artículo, el Director de Obras Municipales procederá a paralizar la obra, dictando la resolución correspondiente."** (Todos los destacados son nuestros).

En segundo término, y expuesta la normativa pertinente, se debe señalar que dado lo informado en su oficio, y a lo indicado en carta adjunta al mismo, en la que Inmobiliaria Patagonia S.A. viene en informar a usted el cambio de propietario consignado en el Permiso de Edificación N° 44/2014 en comento, a saber **Inmobiliaria Parque Tres S.A.**, señalando que antes de haberse iniciado la ejecución de la obra así autorizada, se produjo dicho cambio, pasando el inmueble en cuestión, y todos los derechos adquiridos asociados al mencionado Permiso, a la referida **Sociedad Inmobiliaria Patagonia S.A.**, haciéndole presente que ambas Sociedades mantienen los mismos accionistas y representantes legales, perteneciendo ambas a un mismo Grupo Empresarial.

Por tal motivo, usted señaló haber dado por resuelta la situación, sin embargo, dado que consta en el Permiso de Edificación en cuestión, que aparece consignado como propietario Inmobiliaria Parque Tres S.A., a la fecha no se habría dado cumplimiento de lo dispuesto en el mencionado artículo 5.1.20. por cuanto el Permiso debe consignar a la **Sociedad Inmobiliaria Patagonia S.A.**, debiendo proceder a la brevedad a regularizar la situación anotada, conforme a lo dispuesto en la Ley 19.880, e informar a esta Seremi.

Por otra parte, de acuerdo a lo que también informara la interesada a esa DOM, y al Juzgado de Policía Local de Providencia en la citada presentación de fecha 21 de septiembre de 2015, dado que el propietario al momento de otorgarse el permiso de edificación había cambiado con mucha antelación, respecto de quién quedó consignado en la respectiva Solicitud, la pertinente comunicación a la DOM debió efectuarse también, tiempo antes, sin embargo, es opinión de esta Secretaría Ministerial que, al haberse efectuado por parte de la interesada una presentación al citado Juzgado, sería éste el que debiera dirimir sobre este retraso, y la responsabilidad que le cabe al propietario en el incumplimiento del plazo dispuesto en el mencionado artículo 5.1.20. de la OGUC, de manera que esa DOM hubiere consignado en el Permiso de Edificación al nuevo propietario, en el plazo establecido en la normativa.

Cabe hacer presente que la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio, se ha pronunciado sobre "el cambio de propietario en el Ord. N° 0537 de fecha 10 de diciembre de 2013, señalando en el numeral 4 que, **"...corresponderá que el nuevo propietario concorra a la DOM a suscribir el permiso vigente, esto en señal de que continuará con el mismo proyecto, y en el entendido que acepta todas las condiciones con las que el permiso se aprobó debiendo en tal contingencia refrendar los planos y demás documentos que conforman el expediente en su calidad de nuevo propietario, conforme a lo establecido en el inciso primero del artículo 1.2.2. de la OGUC."** (el destacado es nuestro).

Respecto de la suscripción del permiso de edificación correspondiente, en opinión de esta Seremi, aunque la persona natural representante legal de ambas personas jurídica sea la misma, se requiere suscribirlo nuevamente, así como los demás antecedentes del caso. En conjunto con lo expuesto, se reitera a esa DOM que debe dar cuenta del cambio de propietario del permiso de edificación, ya que en la actualidad es Sociedad Patagonia S.A. y no Parque Tres S.A., como figura en el permiso.



Por otra parte, esa DOM debió exigir el cumplimiento del artículo 1.2.7. de la OGUC, sobre lo que no ha dado cuenta, por lo que deberá proceder a verificar esta situación en caso de no haberlo hecho, e informar a esta Seremi al respecto.

4. Es preciso señalar en este punto, que lo razonado precedentemente es sin perjuicio de los pronunciamientos emitidos por esta Secretaría Ministerial sobre este caso, en particular respecto de la aplicación del artículo 2.1.36. de la OGUC al proyecto, y la escala aprobada para el mismo, la que a juicio de esta Secretaría Ministerial, no se ajusta a las exigencias normativas de este artículo, en concordancia con el artículo 2.1.35. de la OGUC.
5. En relación con la aplicación del Artículo 54 de la citada Ley N° 19.880, que usted invoca para justificar su abstención de pronunciamiento respecto de las materias consultadas en nuestro oficio del antecedente N° 24, se debe señalar que acorde a la jurisprudencia de nuestros tribunales superiores de justicia, el inciso final del artículo 54 no resulta aplicable a los recursos de protección de garantías constitucionales, en tanto, acción que no ventila aspectos de fondo de una controversia y sólo está encaminada a restablecer el imperio del derecho cuando alguno de ellos ha sido quebrantado por una acción u omisión que pueda privar, perturbar o amenazar algunos de los derechos establecidos en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, según resolvió la sentencia recaída en autos de protección Rol N° 7618-2009, de la Excm. Corte Suprema.

Por lo tanto, se reitera a usted la solicitud de informar los asuntos contenidos en nuestro Ord. N° 5488/2015, así como también lo requerido en el presente oficio.

Saluda atentamente a usted,



*[Handwritten Signature]*  
CAROLINA A. CASANOVA ROMERO  
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA  
DE VIVIENDA Y URBANISMO  
SUBROGANTE

*[Handwritten Signature]*  
MGG/FBP/PLG/XFO/lpc.

**DISTRIBUCIÓN:**

Destinatario:

C/c Sra. Josefina Vial Street

Dirección: Calle Antonia López de Bello 0112 – Bellavista – Comuna de Providencia

Celular: 9 99 17 61 24

Incluye: Fotocopia Oficio N° 10341/2015 DOM Providencia

Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Ley de Transparencia art. 7/g

Archivo.

XFO-16-07 (11-01/19-01/15-02-2016)

Temas	Fechas	Hechos	Notas	Normativa
Terreno	Dic-11	Adquisición de los terrenos por parte de la Inmobiliaria	Conforme a la prensa de la época: "Será un espacio arrendable entre 4.500 o 5.000 metros cuadrados para restaurantes con 311 estacionamientos que esperamos esté listo en 2013"	
Tema Chucre Manzur	23-Ene-12	Comuna de Providencia: caducan oficialmente las aperturas de las vías colectoras del PRC 2007, quedando desafectados los terrenos. Fuente: Oficio Seremi N° 1575 año 2012	La proyección de Chucre Manzur no fue expropiada, no se concretó su apertura como vía colectoras	Art OGUC 2.1.35: vía no materializada
Anteproyecto	20-Ago-12	Solicitud Anteproyecto 1704/12	En expediente se adjuntan CIP con clasificación vial errada u omitida / contradictoria con PRC	
Anteproyecto	13-Dic-12	Aprobación del Anteproyecto 98/12.		
Tema Fusión	06-Dic-13	Ingreso Solicitud N° 2069/2013 de Fusión de terrenos	Esa solicitud da origen a la Fusión n° 24/14 del 12-may-14 que fue <u>rechazada</u>	
Cambio Ley	12-Dic-13	Publicación Diario Oficial del DS N°1 MINVU		Art 2.1.36 OGUC
Permiso Edificación	13-Dic-13	Ingreso Solicitud 2121/2013 para Permiso de Edificación	Ingreso Incompleto: Falta fusión de terrenos inscrita en CBR (ver tabla de revisión interna DOM). Se informa fusión en trámite con solicitud N° 2069/2013	
Plazo legal	28-Dic-13	Se vence el plazo máximo para emisión Observaciones del DOM a Parque Tres SA (Son 15 días, para solicitudes acompañadas con Informe Favorable)	El plazo máximo de 60 días para subsanar observaciones vencería el 26-feb-14: la fusión de terrenos debe estar aprobada dentro de ese plazo.	Art. OGUC 1.4.10, complementa DDU-ESP 088-07 y DDU-ESP 002-09
Plazo legal	26-Feb-14	Vence el plazo máximo para subsanación de observaciones: <u>se debe dar por rechazado el expediente y retirar la carpeta de antecedentes</u>	A esa fecha no hay fusión de terrenos (requisito esencial para el permiso de edificación)	Art. OGUC 1.4.9, complementa DDU-ESP 088 07 y DDU-ESP 002-09
Tema propietario	26-Mar-14	Adjudicación de los terrenos de inmobiliaria Parque Tres SA a Inmobiliaria Patagonia SA en el Conservador.	El propietario está obligado a informar al DOM dentro 15 días	Art. OGUC 5.1.20 y 5.1.21
Cambio Ley	07-Abr-14	Decreto N° 33: Derogación DS N°1 MINVU		Art. 2.1.36 OGUC
Tema propietario	11-Abr-14	Plazo máximo para dar aviso del Cambio de Propietario en DOM: 15 días desde la inscripción en CBR	La inmobiliaria no informa al DOM del cambio de propietario	Art. OGUC 1.2.2, 5.1.20 y 5.1.21
Tema CIP	05-May-14	Emisión CIP 1262-1263-1264 año 2014, con clasificación vial errada	Los CIP fueron utilizados por la Inmobiliaria para obtener EISTU en el Ministerio de Transportes en Junio 2014, con la finalidad de aumentar de 149 a 317 estacionamientos	
Tema Fusión	12-May-14	Resolución de Fusión N° 24/14 (con solicitud 2069). Esa fusión fue anulada		
Tema Fusión	02-Jul-14	Ingreso de <u>nueva solicitud</u> N° 1301/14 para Fusión de terrenos	Esa solicitud dará origen a la Fusión N° 34/14. Hecha a nombre de Parque Tres SA, y el propietario era Patagonia SA	
Tema Fusión	25-Jul-14	Aprobación Resolución de Fusión N° 34/14		
Tema Fusión	12-Ago-14	Inscripción en Conservador de la Fusión de Predios a nombre de Patagonia SA	FUERA DE PLAZO LEGAL se completa un requisito esencial para aprobar el permiso.	
Plazo legal	20-Ago-14	Ingreso de nuevos antecedentes al expediente para permiso de edificación	FUERA DE PLAZO LEGAL se incorporan nuevos antecedentes	
	28-Ago-14	Ingreso de nuevos antecedentes al expediente para permiso de edificación		
	08-Sept-14	Ingreso de nuevos antecedentes al expediente para permiso de edificación		
	30-Sept-14	Ingreso de nuevos antecedentes al expediente para permiso de edificación		
Permiso Edificación	20-Oct-14	Aprobación Permiso de Edificación PE 44/14	<ul style="list-style-type: none"> <li>_Aprobación del permiso fuera de plazo legal.</li> <li>_Adjuntando un Informe de revisora independiente que omitió la escala de equipamiento y clasificación vial.</li> <li>_Adjuntando Certificados de Informaciones previas irregulares con la clasificación vial errada.</li> <li>_Permiso informado y evaluado en base al anteproyecto 98-12</li> <li>_Incorpora fusión de terrenos, iniciada y tramitada <u>fuera del plazo legal</u>.</li> <li>_Permiso otorgado a nombre <u>otra personalidad jurídica</u></li> <li>_Permiso otorgado en contravención al Plan Regulador</li> </ul>	

N°17490

PV/GO/HG

C: 10573947

COMPRAVENTA

TRANSPORTES

KIZUNA LIMITADA

A

INMOBILIARIA

AMÉRICO

VESPUCIO 1700

SpA

REP: 13063

B: 1620310

F:

Santiago, diecisiete de febrero del año dos mil dieciséis.- Doña INMOBILIARIA AMÉRICO VESPUCIO 1700 SpA, de este domicilio, es dueña de la propiedad ubicada en Circunvalación Américo Vespucio número mil setecientos, que corresponde al sitio número ciento doce A de la subdivisión del sitio número ciento doce del plano respectivo, Comuna de Conchalí, Región Metropolitana, encerrado dentro del polígono E-B-C-F-E, que deslinda: NORTE, en setenta y dos coma sesenta y siete metros con calle local Américo Vespucio; SUR, en setenta y tres coma noventa y cuatro metros con pasaje Barcelona; ORIENTE, en cuarenta y uno coma treinta y tres metros con calle Ernesto Ried; PONIENTE, en cuarenta y uno coma veintinueve con Lote ciento doce B.- La adquirió por compra a la sociedad TRANSPORTES KIZUNA LIMITADA, de este domicilio, según escrituras de fechas treinta y uno de diciembre del año dos mil quince y diez de febrero del año dos mil dieciséis, otorgadas en la notaría de esta ciudad, de doña Valeria Ronchera Flores, Repertorios Números 13568 y 1314, respectivamente siendo la última de rectificación y complementación.- El precio de la compraventa es de CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL SETECIENTAS CATORCE UNIDADES DE FOMENTO, que se paga en la forma y condiciones establecidas en la escritura.- El título anterior está a Fojas 64885 Número 58911 del año 2004.- Requirente: Jorge Torres S.- FRANCISCO BARRIGA V.

LINEA DE TIEMPO	HITO	INSTRUMENTO	DETALLE	COMENTARIOS	PROPIETARIO	RUT
28-03-2013	Ingreso de Solicitud de Anteproyecto de edificación	EXP N°21 /2013	Ingreso de solicitud acogida a art 5.1.5 de la O.G.U.C.	Anteproyecto revisado según normativa asociada a PRC Decreto N°73 de fecha 30.05.1983	Transportes Kodama Ltda.	77.174.800-7
17.04.2013	Aprobación de Anteproyecto de Edificación (Depto. De Edificación)	A.P. N°64/2013	Anteproyecto	Vigencia de un año.	Transportes Kodama Ltda.	77.174.800-7
16-01-2014	Ingreso de Solicitud de Permiso de Edificación	EXP N°12 /2014	Ingreso de solicitud acogida a art 5.1.6 de la O.G.U.C.	Según AP aprobado 21/2013	Transportes Kizuna Ltda.	77.174.800-7
24.02.2014	Permiso de Edificación (Depto. De Edificación)	P.E. N°65/2014	Se otorga Permiso de Edificación	Otorgado en base a A.P. Res. N°21/2013 y CIP N°307/2013 - vigencia de 3 años	Transportes Kizuna Ltda.	77.174.800-7
17.02.2016	Cambio de propietario	Inscripción en el CBR de Santiago	Foja: 12.174, Numero 17.490 de año 2016	vende Transportes Kizuna Ltda. No se informa cambio de propietario a la DOM de acuerdo al Art. 5.1.20 de la OGUC	compra 1700 SPA. Inmobiliaria Americo Vespucio	76.567.759-9
09.03.2017	Informe Tecnico (Depto. De Inspeccion)	Informe S/N° de fecha 09.03.2017	Informe Tecnico DOM.	Realizado por Sergio Olivares.	se notifica a "Transportes Kizuna"	
23.03.2017	Parte (Juzgado de Policía Local)	Parte N°08/2017	Parte "notificación".	Por infringir Art. 116 Inicio de Obras sin Permiso de Edificación		
21.02.2017	Ingreso de aviso de cambio de propietario	IDDOC N° 459554	Informa inicio de faenas E. Ried N° 5998	Informa de cambio de propietarios de "Transportes Kizuna Ltda". A Inmobiliaria Americo Vespucio 1700 SPA. Incumpliendo los 15 días de plazo estipulado por la OGUC.	compra 1700 SPA. Inmobiliaria Americo Vespucio	76.567.759-9
21.02.2017	Ingreso de Solicitud de Permiso de Obras Preliminares - Instalación de Faenas. (Depto. De Edificación)	P.E. N°38/2017	Ingreso de solicitud de Obra Preliminar acogida a art 5.1.3 / 5.1.4 de la O.G.U.C.	presenta ejes asociados a Permiso N°65/2014, los que son distintos a los declarados en la Modificación de proyecto actual.	Transportes Kizuna Ltda.	77.174.800-7
02.05.2017	Permiso de Obras Preliminares - Instalación de Faenas. (Depto. De Edificación)	Permiso de Obras Preliminares N°01/2017	Se otorga Permiso de Obra Preliminar.	Otorgado para inicio de obras y excavaciones.	Transportes Kizuwa Ltda.	77.174.800-7
28.12.2019	Ingreso de Solicitud de Modificación de Proyecto de Edificación. (Depto. De Edificación)	Solicitud N°363/2019 de fecha 28.12.2019	Solicitud de Modificación de Proyecto de Edificación - Obra Nueva.	En la presente solicitud se informa de un cambio de propietario Observaciones al proyecto N1 se pide aclarar la inscripción.	Inmobiliaria Americo Vespucio 1700 SpA	76.567.759-9