

ORD: N° 1602/ 281 /2024

ANT.: Ord. N° 748 de fecha 05.04.2024
ingresado a través de OPIR con
fecha 09.04.2024 con IDOC 785484.

MAT.: Responde a solicitud de
información respecto a
observación N°51 del Ord.
N°1602/642/2023 de fecha
07.07.2023

CONCHALÍ, **23 ABR 2024**

DE: CARLOS JIMÉNEZ VILLAR
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)

A: JEFE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA.
ofparteseremirm@minvu.cl

VISTOS:

- ORD. N°1602/642/2023 de fecha 07.07.2023, Acta de observaciones de Modificación de proyecto de edificación – obra nueva.
- Expediente N°304/2022 de fecha 30.09.2022.

Por medio de la presente y en atención a lo solicitado en ANT, sobre el requerimiento establecido en acta de observaciones asociada al ORD. N°1602/642/2023 de fecha 07.07.2023, relativo al expediente N°304/2022, que establece la observación N°51, se ha establecido teniendo en cuenta:

- Artículo 48 de la ley 21.442 Ley de copropiedad inmobiliaria: Para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, todo condominio deberá cumplir con las normas exigidas por esta ley y su reglamento, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio. (los subrayados son nuestros)
- Nota 5 Artículo 7.1.2.9 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago: En los edificios colectivos de habitación se exigirá un 15% adicional de estacionamientos para uso de visitas. Estos estacionamientos deberán tener un acceso directo desde el espacio público y podrán emplazarse ocupando hasta un máximo del 30% de la superficie del respectivo antejardín. (el subrayado es nuestro).

Según lo anterior y tomando en consideración que, el cuadro expuesto en el Art. 14 del PRC aplicable para viviendas, para su correcto empleo debe considerar lo establecido en el PRMS, como los estándares mínimos exigibles para la dotación de estacionamientos, es que esta Dirección de Obras no ve motivos para no exigir el cumplimiento de estacionamientos de visitas dispuestos por el IPT correspondiente.

Sin otro particular, se despide cordialmente de Ud.,



CARLOS JIMENEZ VILLAR
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)

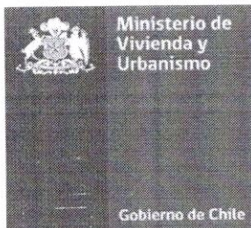
CJV/IFG_ifg 23.04.2024

Distribución:
DESTINATARIO
Exp. 304/2022

- IDDOC: 787543

1 DOC 785484

DOM & P. 3175
Recibido
09 ABR 2024
17:20 hr.



OFICIO ELECTRÓNICO

ORD. N° : 748
ANT. : Presentación de Christian Quijada Martínez y Germán Gonzáles López, Representantes Legales de la Inmobiliaria Monte Aconcagua S.A., de fecha 01.03.2024. Mail de ingreso de fecha 01.03.2024.
MAT. : (DDUI)(ESN)(CVM) CONCHALÍ. Art. 4° L.G.U.C. Solicita informar respecto a la procedencia y legalidad del Ord. N° 1602/643/2023 de fecha 07.07.2023, correspondiente al Acta de Observaciones, específicamente en relación a la Observación N° 51, Art. 14 y Art. 7.1.21. al 7.1.2.9. del PRMS, referente a una Solicitud de Modificación de Proyecto de Edificación-Obra Nueva, Expediente 304/2022 de fecha 30.09.2022, para la propiedad ubicada en Calle Barón de Juras Reales N° 3020. // Ingreso N° 0300363 de fecha 01.03.2024.
ADJ. : PDF de la presentación de Christian Quijada Martínez y Germán Gonzáles López, de fecha 01.03.2024.

Santiago, 05 abril 2024



**A : CARLOS JIMÉNEZ VILLAR
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE CONCHALÍ (S)**
**DE : BORIS ARÁNGUIZ SANTANA
JEFE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA (S) -
SEREMI MINVU R.M.**

1. Por presentación citada en el antecedente, cuya copia se adjunta, Christian Quijada Martínez y Germán Gonzáles López, Representantes Legales de la Inmobiliaria Monte Aconcagua S.A., ingresan reclamación ante esta Secretaría Ministerial, solicitando nuestro pronunciamiento respecto a, "(...) la procedencia y legalidad del Ord. N° 1602/643/2023 de fecha 07.07.2023.", correspondiente al Acta de Observaciones, específicamente en relación a la Observación N° 51, la cual señala que, "Debe dar cumplimiento a estacionamientos según Art. 14 y Art. 7.1.21. al 7.1.2.9. del PRMS. Debe considerar estacionamientos de visita y tomar en cuenta que descuento de bicicletas no considera rebaja a estos últimos. Descuentos deberán ceñirse a lo establecido por la DDU 340", todo ello referente a una Solicitud de Modificación de Proyecto de Edificación-Obra Nueva, Expediente 304/2022 de fecha 30.09.2022, para la propiedad ubicada en Calle Barón de Juras Reales N° 3020, de esa comuna.
2. Con el objeto de atender este requerimiento y conforme a lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, solicito a usted fiscalizar e informar a esta Secretaría Ministerial, dentro del plazo de 10 días hábiles dispuestos al efecto en la Ley N° 19.880, sobre la situación planteada por los recurrentes, teniendo presente las diversas consideraciones que expone en su presentación y adjuntando copia de los antecedentes atinentes con los que cuente vuestra repartición municipal.
3. Finalmente, se informa que habida consideración de la entrada en vigencia de la Ley N° 21.180, sobre Transformación Digital del Estado, esta Secretaría Ministerial ha instruido a través de la Resolución Electrónica Exenta N° 1258 de fecha 05.09.2023, la emisión de

documentación en formato digital y despachada mediante correo electrónico al usuario. Asimismo, la atención presencial a la ciudadanía del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura se realizará de lunes a jueves, entre las 09:00 horas y hasta las 13:00 horas en las dependencias ubicadas en Calle Morandé N° 322, Oficina 602, comuna y ciudad de Santiago.

Saluda atentamente a Ud.

BORIS ARANGUIZ SANTANA
JEFE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA (S) - SEREMI
MINVU R.M.

ORM/CVM

Distribución

- DOM DE CONCHALÍ - CARLOS.JIMENEZ@CONCHALI.CL - EQUILODRAN@CONCHALI.CL - OPIR@CONCHALI.CL
- DOM DE CONCHALÍ - DOM@CONCHALI.CL - JURZUA@CONCHALI.CL
- CHRISTIAN QUIJADA Y GERMÁN GONZÁLES - INGRESA JOAQUÍN CHAURIYE - JCHAURIYE@ARQUIGESTION.CL
- SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO
- DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
- OFICINA DE PARTES



Firmado por Boris Patricio Aránguiz Santana Fecha firma: 05-04-2024 12:33:55

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la ley N° 19.799
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento utilice los siguientes
timbre y folio de verificación: Folio: 748 Timbre: UKYF8AHYELCHYB En:
<http://vdoc.minvu.cl>

Santiago, 1 de marzo de 2024

SEÑORA
CAROLINA CASANOVA ROMERO
SECRETARIA MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN METROPOLITANA
PRESENTE.

REF.: SOLICITA PRONUNCIAMIENTO CONFORME AL ARTÍCULO 4º DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, EN RELACIÓN A LA PROCEDENCIA DEL ORD. Nº 1602/642/2023 DE FECHA 07.07.2023, POR MEDIO DEL CUAL LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE CONCHALÍ EMITIÓ EL ACTA DE OBSERVACIONES RELATIVA AL EXPEDIENTE Nº 304/2022.

Christian Quijada Martínez, cédula nacional de identidad Nº 14.246.166-8 y Germán González López, cédula nacional de identidad Nº 13.428.185-5, en representación, según se acreditará, de Inmobiliaria Monte Aconcagua S.A., R.U.T. Nº 76.516.090-1, todos domiciliados para estos efectos en calle Presidente Riesco Nº5335, piso 9, comuna de Las Condes, por medio de la presente, y en virtud de lo establecido el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones ("LGUC"), venimos en solicitar un pronunciamiento por parte de su Secretaría Ministerial respecto a la procedencia y legalidad del Ord. Nº 1602/642/2023 de fecha 07.07.2023, emitido por la Dirección de Obras Municipales de Conchalí, en atención a las consideraciones que se expondrán a continuación.

La aludida resolución contiene el Acta de Observaciones relativa al Expediente Nº 304/2022 de fecha 30.09.2022, consistente en una Modificación de Proyecto de Edificación, relativa a la propiedad ubicada en calle Barón de Juras Reales Nº 3020, comuna de Conchalí. En ella, específicamente en la observación Nº 51, se señala: "1. Debe dar cumplimiento a estacionamientos según art. 14 y art. 7.1.2.1 al 7.1.2.9 PRMS. Debe considerar estacionamientos de visita y tomar en cuenta que descuento por bicicletas no considera rebaja a estos últimos. Descuentos deberán ceñirse a lo establecido por DDU 340".

Pues bien, es del caso señalar que nos surgen fundadas dudas respecto a la procedencia de la citada observación, toda vez que el artículo 14 del Plan Regulador Comunal de Conchalí ("PRCC") señala lo siguiente:

"Artículo 14: Estacionamientos. Los estacionamientos se regirán por lo señalado el artículo 2.4.2 de la OGUC, para establecer la dotación mínima de estacionamientos y prohibir el uso compartido de la exigencia de estacionamientos.

Los edificios que se construyan, habiliten, cambien de destino o se regularicen en la Comuna, deberán cumplir en el mismo predio que genera la obligación con las normas y estándares mínimos de estacionamiento que se señalan en los Artículos 7.1.2.1. Al 7.1.2.9 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago. En materia de estándares en la comuna se deberá cumplir con las exigencias dispuestas de la tabla contenida en el artículo 7.1.2.9. del Plan

Regulador Metropolitano de Santiago a excepción de la vivienda que deberá cumplir con los estándares indicados en el siguiente cuadro:

VIVIENDA	
Unifamiliar y Colectiva, acogidas a la Ley de Copropiedad	1 por unidad de vivienda
0 a 50 m ²	1 cada 2 viviendas
50 a 100 m ²	1 por vivienda
100 a 150 m ²	1,5 por vivienda
Más de 150 m ²	2 por vivienda"

En primer lugar, es necesario indicar que en la citada disposición no se hace referencia alguna a estacionamientos de visita, de tal forma que la exigencia no se condice con lo indicado en el instrumento planificador comunal. Por otra parte, es posible apreciar que la norma en comento refiere de forma explícita que **los proyectos de vivienda están exentos de cumplir con las mencionadas normas del Plan Regulador Metropolitano de Santiago ("PRMS")**, de manera que el proyecto se encuentra obligado a acatar únicamente lo determinado en la primera tabla. De este modo, si bien es cierto que el artículo 14 del PRCC, hace aplicables algunas exigencias establecidas en los artículos 7.1.2.1. al 7.1.2.9. del "PRMS", no por el solo hecho de hacerse referencia a una norma de dicho Instrumento Planificador, deberá esta aplicarse a la totalidad de los casos, más aún cuando de forma literal se excluye de ello a los proyectos de vivienda.

A mayor abundamiento, cabe destacar lo indicado por la CGR en su dictamen N° 24832/2019, particularmente en relación con la dotación de estacionamientos exigida en un Permiso de Edificación otorgado por la Dirección de Obras Municipales de Las Condes. Señala el aludido pronunciamiento que "En ese contexto -esto es, encontrándose normado en el aludido plan regulador comunal el estándar de estacionamientos para viviendas y equipamientos de clase comercio-, no se aprecian elementos de juicio que permitan afirmar que los mismos deban sumarse a los del PRMS, de modo que no cabe sino desestimar la reclamación de que se trata (aplica criterio contenido en los dictámenes N°s 59.456, de 2018 y 93.614, de 2015, de este origen)". De esta manera, vemos que está absolutamente ratificado que, si un determinado PRC establece condiciones específicas relativas a estacionamientos, debe estarse a ella y no es necesario remitirse al PRMS u otro IPT.

SÍNTESIS Y PETICIÓN CONCRETA.

En atención a las consideraciones de hecho y derecho expuestas, es que resulta patente la discordancia entre la observación planteada por la DOM de Conchalí en el **Ord. N° 1602/642/2023** de fecha 07.07.2023 y lo determinado en el artículo 14 de su Plan Regulador. Siendo ello así, en virtud de lo dispuesto en el artículo 4° de la LGUC, es que venimos en solicitar respetuosamente a Ud., **se sirva emitir un pronunciamiento respecto a la debida aplicación de las normas de estacionamiento para proyectos de vivienda en la comuna de Conchalí**, con miras a tener la claridad necesaria para este y futuros proyectos que se desarrollen en la comuna.

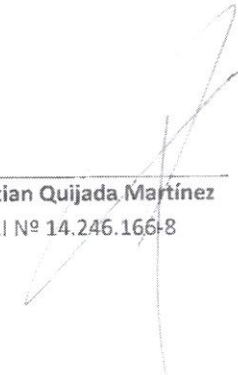
Se hace presente que, en la respuesta a observaciones ingresada con fecha 07.02.2024, esta parte se allanó a la exigencia de estacionamientos requerida por la Dirección de Obras Municipales de Conchalí -desde luego sin estar de acuerdo con ella- únicamente por motivos de plazos y con el objeto de aprobar el presente expediente, a fin de poder modificarlo en caso de obtener una respuesta favorable por parte de su SEREMI MINVU. Por este motivo, se solicita expresamente a Ud. un pronunciamiento sobre el fondo de la cuestión planteada, con independencia de que la solicitud en cuestión sea aprobada o rechazada por la comentada repartición municipal, entre la presentación de este escrito y su resolución.

Se acompaña al presente ingreso copia del Ord. N° 1602/642/2023 de fecha 07.07.2023 emitido por la DOM de Conchalí.

Por último, solicito a Ud. que las notificaciones que se practiquen en el presente procedimiento sean efectuadas al correo electrónico jchauriye@arquigestion.cl.

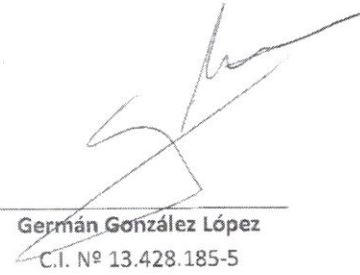
Sírvase Ud. tener presente que la personería de los suscritos para representar a **Inmobiliaria Monte Aconcagua S.A.** consta en instrumento privado protocolizado otorgado con fecha 15 de julio de 2019 en la Notaría de Santiago, bajo el repertorio No 6.525/2019, la cual se acompaña a esta presentación.

Sin otro particular, y esperando una buena acogida, le saludan atentamente,



Christian Quijada Martínez
C.I N° 14.246.166-8

RR.LL. Inmobiliaria Monte
Aconcagua S.A.
R.U.T. N° 76.516.090-1
Propietaria



Germán González López
C.I. N° 13.428.185-5



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CONCHALÍ
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
DEPARTAMENTO DE EDIFICACIÓN

ORD: N° 1602/642 /2023
ANT.: ING. DOM N° 304/2022
MAT.: REMITE ACTA DE OBSERVACIONES.
UBICACIÓN: BARÓN DE JURAS REALES N°3020
ROL: 2246-1

CONCHALÍ, 07 JUL 2023

DE: **CARLOS JIMÉNEZ VILLAR**
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)
MUNICIPALIDAD DE CONCHALÍ.

A: **INMOBILIARIA MONTE ACONCAGUA SA**
CRITIAN ORMEÑO A / GERMAN GONZALEZ L.
PROPIETARIO
CONTACTO: caormeno@iaconcagua.com

AT: **ARQUITECTURA E INGENIERIA ACONCAGUA SPA**
CHRISTIAN QUIJADA MARTINEZ
ARQUITECTO PATROCINANTE.
CONTACTO: cquijadam@iaconcagua.com

A través del ING. DOM N°304/2022 de fecha 30.09.2022 se ha solicitado la aprobación de **MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN-OBRA NUEVA** para la propiedad ubicada en **BARÓN DE JURAS REALES N°3020** con destino **VIVIENDA Y COMERCIO**.

Con fecha 16.08.2022 se revisó el expediente acorde a lo señalado en el artículo 116°, inciso 6° de la L.G.U.C., emitiendo acta de observaciones de la cual se adjunta una copia.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 1.4.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se otorga un plazo de 60 días corridos para subsanar las observaciones pendientes, en tanto que de acuerdo a lo establecido en ORD N°4499 de fecha 29.09.2014 de la SEREMI Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, la respuesta de las observaciones deberá efectuarse en **UN SOLO ACTO ADMINISTRATIVO**. Concluido el plazo señalado y/o manteniéndose pendiente alguna de las observaciones, se rechazara dicha solicitud de **MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN-OBRA NUEVA**.

Saluda atentamente a usted,



CARLOS JIMÉNEZ VILLAR
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES. (S)

CJV/SME/sme 01.07.2023

Distribución:

- INTERESADOS
- EXPEDIENTE ROL 2246-1
- SECRETARIA DOM.
- IDDOC: 750426

De: Despacho Seremi RM <despachoseremirm@minvu.cl>
Enviado el: martes, 09 de abril de 2024 09:18
Para: carlos.jimenez@conchali.cl; equilodran@conchali.cl; opir@conchali.cl; dom@conchali.cl; jurzua@conchali.cl; jchauriye@arquigestion.cl
CC: Oriana Ruiz Matamala
Asunto: Envío Ord. Eco. N°748 de 20240405
Datos adjuntos: Ord. Eco. N°748_20240405_MUN. de Conchali.pdf; Ord. Eco. N°748_20240405_MUN. de Conchali_Antecedente.pdf

Estimad@s,

Adjunto remito a Uds. Ord. Eco. N°748, numerado por esta Secretaría Regional Ministerial.

Por favor, acuse recibo de esta comunicación, **sólo al remitente**.

Esta casilla es sólo para efectos de notificar documentos finales; cualquier otra consulta o requerimiento, favor dirigir a ofparteseremirm@minvu.cl, única vía oficial de ingresos.

Saludos cordiales,

Plan de
**Emergencia
Habitacional**

2022 - 2025



Casilla de Despachos

Oficina de Partes

Seremi de Vivienda y Urbanismo Región Metropolitana | Gobierno de Chile