

ORD.N° 999 /

ANT. : Carta de fecha 11 de mayo de 2011, solicita no autorizar proyecto Condominio del Inca, compuesto por 10 edificaciones en altura a emplazarse en sector de Avda. Costanera con Miguel Aguirre, comuna de Ovalle, de propiedad de Constructora Santa Beatriz.

Nuestro Ord. N°757, de fecha 18/05/2011, a D.O.M. Ilustre Municipalidad de Ovalle, solicita informe respecto de expediente de edificación obra nueva, proyecto edificios, ubicados en Avda. Costanera con Miguel Aguirre, de Constructora Santa Beatriz.

Ord. D.O.M. N°78, a Seremi Minvu, Región de Coquimbo, emite informe requerido en relación con expediente de Condominio de edificios de Constructora Santa Beatriz.

Nuestro Ord. 1035 de fecha 07 de Julio de 2011. Informa respecto de expediente de Condominio de edificios de Constructora Santa Beatriz.

Carta de fecha 30 de noviembre de 2012, de Victor Hugo Barros y Harming Rivera Palacios, solicita informe sobre aprobación de Condominio Santa Beatriz en Ovalle.

Nuestro Ord. N°1982 de fecha 20 de diciembre de 2012, solicita informe a DOM Ovalle.

Nuestro Ord. N°016 de fecha 08 de enero de 2013, reitera informe requerido a D.O.M. Ovalle.

Nuestro Ord. 273 de fecha 25 de Febrero de 2013, vuelve a reiterar informe a D.O.M. Ovalle.

Ord N°41 de fecha 08 de Marzo de 2013 de D.O.M. de Ovalle, envía expedientes sin acompañar informe:
Exp. permiso N°75 del 01-09-2011, Condominio Pucara
Exp. permiso N°106 del 26-12-2011, Condominio Manco Capac
Exp. Permiso N°54 del 26-06-2012, Condominio Viracocha

MAT : Emite pronunciamiento en relación con permisos de edificación de Condominios de vivienda social en Ovalle, de propiedad de Constructora Santa Beatriz, Condominio Pucara, Manco Capac y Viracocha.

La Serena, **21 JUN. 2013**

**DE: SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE COQUIMBO**

**A: DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE OVALLE**

1. En atención a carta de vecinos del pasaje Arauco Sur, calle Yungay y calle Miguel Aguirre Sur de la ciudad de Ovalle, en el cual solicitan revisión por parte de esta Seremi Minvu, al proyecto de Condominio compuesto por 11 edificaciones en altura emplazadas en el sector de Avda. Costanera con Miguel Aguirre, comuna de Ovalle, de propiedad de Constructora Santa Beatriz, verificando si se ajustaron a derecho los permisos otorgados y si dan cumplimiento a la

normativa legal vigente sobre la materia, en particular sobre requerimiento de EISTU., densidades, alturas y estacionamientos.

2. Revisados los antecedentes del caso, esto es:

- Exp. permiso N°75 del 01-09-2011, Condominio Pucara
Avda. Blest Gana N°235, Lote 1-A1, Rol: 430-6
2 Edificios de 4 pisos de altura, 136 deptos., 112 estacionamientos, 10 de discapacitados, superficie del terreno 7.594,50 m2.
- Exp. permiso N°106 del 26-12-2011, Condominio Manco Capac
Avda. Blest Gana N°210, Lote 1-A4, Rol: E/T.
5 Edificios de 4 pisos de altura, 308 deptos., 248 estacionamientos, 21 de discapacitados, superficie del terreno 17.842,42 m2.
- Exp. Permiso N°54 del 26-06-2012, Condominio Viracocha
Avda. Blest Gana N°280, Lote 1-A3, Rol: 430-00283
4 Edificios de 4 pisos de altura, 240 deptos., 179 estacionamientos, 22 de discapacitados, superficie del terreno 12.932,63 m2.

Esta secretaría Regional Ministerial, cumple con informar que el proyecto en comento corresponde a tres expedientes presentados en forma independiente uno del otro, asociados a tres terrenos, dos de ellos colindantes, cada uno con sus respectivos roles y permiso de edificación aprobados, los cuales se propone posteriormente acoger a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria como Condominios Tipo A, siendo el propietario de los terrenos y titular de los proyectos la Constructora Santa Beatriz S.A.

3. De los antecedentes tenidos a la vista se pudo constatar que los 3 proyectos fueron acogidos al artículo 6.1.8. de la O.G.U. y C., el cual establece que *"A los conjuntos de viviendas económicas de hasta 4 pisos de altura sólo les serán aplicables las siguientes normas de los respectivos Instrumentos de Planificación Territorial:*

- *Rasantes y distanciamiento, respecto de los predios vecinos al proyecto.*
- *Antejardines, rasantes y sistemas de agrupamiento con respecto a la o las vías públicas, existentes o previstas en el Instrumento de Planificación Territorial.*
- *Zonas de riesgo.*
- *Uso de suelo.*
- ***Dotación de estacionamientos.***
- ***Densidades, las que podrán ser incrementadas en un 25%.***
- *Vialidad.*

Para acceder al beneficio señalado en el inciso anterior, estos conjuntos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- *No sobrepasar los cuatro pisos, con una altura máxima de edificación de 14 m.*
- *No superar los 3 pisos y 10,5 m de altura en zonas en que el Instrumento de Planificación Territorial admite sólo viviendas con esta altura máxima o menos, salvo que se contemple un distanciamiento hacia los deslindes de los predios vecinos de al menos 10 m, en cuyo caso no les será aplicable esta restricción.*
- *Cumplir con una superficie mínima de patio de 24 m2 por cada unidad de vivienda, salvo que se contemple una superficie equivalente de área verde para uso común."*

En consecuencia los tres proyectos en cuestión, al amparo del artículo 6.1.8. de la O.G.U. y C. citado precedentemente, incrementaron la densidad establecida en el Zona ZE-7 del Plan Regulador Comunal vigente en la cual se emplazan, aumentando de 450 hab/Há., que establece la zona, a un máximo de 562,50 hab./Há., situación que cumplen los tres proyectos considerando las superficies de cada uno de los terreno, más la superficie exterior, hasta el eje del espacio público adyacente de estos, sea éste existente o previsto en el Instrumento de Planificación Territorial, en este caso Calle Miguel Aguirre y Blest Gana, y en una franja de un ancho máximo de 30 m. frente a Avda. Costanera. Lo anterior en virtud del cálculo de la densidad bruta concordante con su definición, señalada en el art. 1.1.2. del mismo cuerpo legal.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe hacer presente que no se tuvo a la vista y no se encontraba en los expedientes el perfil adjunto del Certificado de Línea de calle de servicio y Avda. Circunvalación, Costanera del Río, que permitan certificar que efectivamente el frente de los predios del Condominio Viracocha y Manco Capac enfrentan un espacio público cuyo eje supere los 30 m., el cual valide el cálculo de la densidad bruta asumida en el proyecto con un ancho máximo de 30 m. frente a Avda. Costanera. Lo anterior considerando que en el P.R.C. la Avda. Costanera del Río figura con un ancho entre líneas Oficiales de 20 m.

Por otra parte, el Instrumento de Planificación Territorial en la Zona ZE-7, no establece límite de altura, sólo queda regulada por la rasante, para el caso en particular los edificios alcanzan una altura de 4 pisos, concordante con la restricción establecida en el artículo 6.1.8. de la O.G.U.C al cual se acoge el proyecto, dando cumplimiento a ello, de igual modo se cumple con los distanciamientos.

En el mismo orden de cosas los proyectos cumplen con la condición establecida por el art. 6.1.8. de la O.G.U. y C. respecto de contar con una superficie mínima de patio de 24 m² por unidad de vivienda o depto., o su equivalente en área verde.

Respecto del cumplimiento del estándar de estacionamiento, el proyecto al amparo de certificar su condición de Condominio de Vivienda Social, tanto en la solicitud como en los permisos extendidos, así como en los certificados de vivienda social emitidos por la D.O.M. a petición de la Constructora Santa Beatriz, se acogió a los beneficios del artículo 8 de la Ley 19.537, de Copropiedad Inmobiliaria, el cual establece en lo que nos interesa que, *"En todo condominio deberá contemplarse la cantidad mínima obligatoria de estacionamientos que señale el plan regulador. No obstante, los condominios de viviendas sociales a que se refiere el Título IV de esta ley deberán contar, a lo menos, con un estacionamiento por cada dos unidades destinadas a viviendas."* En este sentido los proyectos se ajustaron a dar cumplimiento a este artículo.

En el mismo orden de ideas, el artículo 2.4.3. de la O.G.U. y C. establece que *"Los proyectos residenciales y los proyectos no residenciales que consulten en un mismo predio 250 o más y 150 o más estacionamientos, respectivamente, requerirán de un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano,"* situación que para el caso no acontece, toda vez que los proyectos presentan, en cada predio, con roles y permisos de edificación distintos, un total de estacionamientos inferior a los 250 que señala el artículo 2.4.3. citado precedentemente para la exigencia de un E.I.S.T.U., ello al amparo del estándar de estacionamientos al que se acogió el proyecto, en base a lo preceptuado para los Condominios de Vivienda Social en el art. 8 de la Ley 19.537 de

Copropiedad Inmobiliaria. Por tanto, bajo este escenario no resulta procedente la exigencia de un EISTU.

4. Sin perjuicio de lo anterior, y asumiendo que la solicitud y los permisos de edificación extendidos, declaran que los proyectos en cuestión corresponden a Condominios de Vivienda Social, ratificados por los certificados de vivienda social emitidos por la D.O.M. a petición de la misma Constructora Santa Beatriz, antecedentes todos que constan en los expedientes tenidos a la vista.

Resulta en consecuencia que dichos proyectos de Condominio de vivienda social deben dar cumplimiento a lo preceptuado en los artículos 39 de la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, la cual establece textual y expresamente que **“Los condominios de viviendas sociales no podrán contar con más de 150 unidades de viviendas, se regirán por las disposiciones especiales contenidas en este Título y, en lo no previsto por éstas y siempre que no se contrapongan con lo establecido en ellas, se sujetarán a las normas de carácter general contenidas en los restantes Títulos de esta ley.”** A continuación señala **“Se considerarán condominios de viviendas sociales aquellos conjuntos que estén constituidos mayoritariamente por viviendas sociales.”**

A la luz de lo anterior, es del caso señalar que tanto el proyecto del Condominio denominado Manco Capac con 308 deptos., como el Condominio Viracocha con 240 deptos., constituidos mayoritariamente por viviendas sociales, presentan una cantidad superior a las 150 unidades de vivienda permitidos para este tipo de Condominios, lo anterior conforme lo establece expresamente el art. 39 citado precedentemente.

Por otra parte, el artículo 6.2.3. de la O..G.U y C. precisa que **“En las viviendas sociales la puerta de acceso de los edificios colectivos o de las viviendas unifamiliares no podrá distar más de 30 m de una vía de tránsito público o espacio público, medida desde el correspondiente deslinde del terreno común.”** Situación que para el caso, asumiendo que los proyectos Condominio Manco Capac y Viracocha fueron declarados, para todos los efectos legales como viviendas sociales, no se estaría dando cumplimiento a la distancia máxima establecida de 30 m. desde la puerta de acceso a cada uno de los edificios colectivos de ambos condominios con la vía de tránsito público o espacio público que enfrentan los predios.

5. En virtud de lo anterior, el Director de Obras Municipales de Ovalle, en conformidad a las disposiciones establecidas en el art. 53 de la Ley 19.880, **deberá proceder en forma inmediata** a notificar al Arquitecto proyectista y al Titular del proyecto, con copia al suscrito, respecto del incumplimiento de lo señalado precedentemente, en los proyectos de Condominio Manco Capac y Viracocha, de modo de resolver y dar cumplimiento a los artículos 39 de la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria y artículo 6.2.3. de la O..G.U y C., **previo a la recepción de las obras**, de igual modo deberá verificar y acompañar al expediente certificado de línea con perfil y distancia al eje del espacio público de calle de servicio y Avda. Costanera, que permita precisar si efectivamente son 30 o más metros entre la línea oficial y el eje de dicho espacio público al que enfrentan. Lo anterior en virtud de verificar y validar el cálculo de la densidad bruta, que permitió un incremento sustantivo en la superficie a considerar para la determinación de la densidad del proyecto y en definitiva de la cantidad de deptos. por cada Condominio en cuestión.

No se podrá en ningún caso dar curso a la recepción de dichas obras, hasta que esta Seremi Minvu verifique lo anterior, previo informe fundado del D.O.M. de Ovalle de haber sido resueltas las transgresiones normativas

señaladas precedentemente, so pena de proceder con las sanciones correspondientes que establece la Ley y Ordenanza del rubro.

Lo anterior se agrava toda vez que, en virtud de Declarar y Certificar, a requerimiento del propio Titular, en ambos proyectos la condición de Condominio Social, éstos por el sólo ministerio de la Ley, se acogieron a una serie de excepciones y beneficios que otorga la Normativa legal, en particular al cumplimiento del estándar de estacionamientos preceptuado en el art. 8 de la Ley 19.537 para Condominios de Vivienda Social, es decir, sólo cumplir al menos con un estacionamiento cada 2 unidades de vivienda social, y por otra parte, permite a la gestión inmobiliaria la eventual venta a través de la aplicación de subsidios del Estado para la adquisición de viviendas en Condominios Sociales.

Se devuelven adjuntos los tres expedientes:

- Exp. permiso N°75 del 01-09-2011, Condominio Pucara
- Exp. permiso N°106 del 26-12-2011, Condominio Manco Capac
- Exp. Permiso N°54 del 26-06-2012, Condominio Viracocha

Saluda atentamente a Ud.



FRANCISCO ALCAYAGA SCHNEIDER
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE COQUIMBO

JJK/MGS/EVM
Of. N°386/2013

DISTRIBUCION

- Destinatario
- SR. ALCALDE ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE OVALLE
- SR. HARMIN RIVERA PALACIOS, ARAUCO N°791, OVALLE.
- VICTOR HUGO BARRIOS AROS, ARAUCO N°782, OVALLE.
- Archivo SEREMI MINVU
- Oficina de Partes

