





DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
E INFRAESTRUCTURA  
UNIDAD DE SUPERVISION  
Equipo Supervisión Normativa  
Interno N° 2448 - 2012  
Ingreso N° 301420 de fecha 11.07.12  
Ingreso N° 103692 de fecha 20.08.12

ORD. N° 4338 /

ANT.:

1. Presentación ingresada con fecha 11 de julio 2012 de Sr. Gonzalo Blanc, Representante legal de "Fundación Educacional Nido de Águilas", a esta Seremi.
2. Ord. N° 3191 de fecha 30 de julio 2012 de esta Seremi a DOM Lo Barnechea. Solicita informe.
3. OF. DOM N° 590 de fecha 17 de agosto 2012 de Sra. Directora de Obras Municipales de Lo Barnechea a esta Seremi. Remite informe.

MAT.: LO BARNECHEA: Se pronuncia sobre situación de estacionamientos aprobados en la propiedad del Colegio Nido de Águilas ubicada en Av. El Rodeo N° 14.200.

SANTIAGO, **12 OCT 2012**

DE : SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SR. GONZALO BLANC  
REPRESENTANTE LEGAL "FUNDACIÓN EDUCACIONAL NIDO DE ÁGUILAS"

1. Esta Secretaría Ministerial recibió su presentación citada en el N° 1 del Ant., mediante la cual solicitó nuestra intervención por cuanto la Dirección de Obras Municipales de Lo Barnechea, le informó a su representada mediante oficio Ord. N° 07/2012, que "no es posible acceder al reconocimiento" de 150 unidades de estacionamiento al interior de la propiedad de la "Fundación Educacional Nido de Águilas", ubicada en Av. El Rodeo N° 14200 de esa comuna, ya que no fueron graficados en los planos correspondientes al PE N° 52/98, en circunstancias que usted estima que éstas corresponden a una sumatoria de unidades reconocidas en diversos Permisos solicitados y otorgados por esa DOM y, de acuerdo al artículo 5.1.6. N° 7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no se requiere que se grafiquen en los planos, por lo que requiere se declare que el inmueble donde funciona el Colegio Nido de Águilas, tiene -jurídicamente- 510 estacionamientos.
2. Requerido el pronunciamiento correspondiente, la Dirección de Obras Municipales de Lo Barnechea ha señalado -por oficio que se indica en el N° 3 del ANT., cuya copia se adjunta- las razones por las que no le ha sido posible reconocer que el referido Colegio cuenta a la fecha con 510 unidades de estacionamientos, cifra aparentemente resultante de la sumatoria de todas las unidades consideradas en los permisos otorgados, lo que informó en el citado oficio Ord. N° 07/2012 y que en lo principal se detalla a continuación:
  - En seis permisos distintos otorgados desde el año 1998 hasta el año 2007, consta que el colegio contaba con la **misma cifra total de 128 unidades**, en una misma ubicación, expresado en los respectivos planos.
  - Áreas de estacionamientos adicionales adicionales anteriores desaparecieron como tales al construirse sobre ellas a lo largo del tiempo, detalladas en el numeral 4 del oficio, constatado en inspección reciente, por lo que no es procedente considerarlos como un derecho adquirido, como plantea el Sr. Blanc.

- Con esto se consolidó el área actual de estacionamientos aprobada desde el 2007 a la fecha, y aumenta a **148 unidades en total**, como se señala en permisos y graficado en planos presentados por el solicitante y coincidente con la inexistencia de las antiguas áreas de estacionamientos.
  - Agrega que en el año 2007 la Fundación ingresó un EISTU a SEREMITT, en el que declararon 149 estacionamientos, gestión que no llegó a ser aprobada.
  - Actualmente existen 400 unidades de estacionamientos aprox., de los cuales **148 están respaldados por los permisos otorgados**, por lo que procede que el establecimiento regularice la situación de acuerdo a normativa.
3. Sobre el particular debo informar a usted que el quinto inciso del artículo 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones dispone que "El Director de Obras Municipales concederá el permiso o la autorización requerida si, **de acuerdo con los antecedentes acompañados, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas....**", de las cuales "estacionamientos" está expresamente incluida en el sexto inciso de este artículo y en la definición de "norma urbanística" del artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Por otra parte el artículo 1.4.1. de la misma Ordenanza, tal como señala la Directora de Obras Municipales, dispone que "...el cumplimiento de las disposiciones señaladas en el inciso anterior **se verificará sobre la base de los antecedentes que bajo su responsabilidad hubiere acompañado el interesado y los profesionales competentes que suscriben la solicitud**".
- Luego, la única forma de demostrar que un "proyecto" cumple con las normas urbanísticas que le corresponden, es a través de lo graficado en los planos componentes del mismo, según definición del citado artículo 1.1.2., que son sometidos a consideración de la Dirección de Obras a solicitud del interesado.
- Por otra parte, el primer inciso del artículo 2.4.1. de la Ordenanza General dispone que "Todo edificio que se construya **deberá proyectarse con una dotación mínima de estacionamientos....**", con las dimensiones mínimas que exige el inciso octavo del artículo 2.4.2. de la misma Ordenanza, también sólo posible comprobar mediante la ya referida graficación.
- Finalmente, no es posible concordar con su aseveración sobre que el numeral 7 del artículo 5.1.6. de la citada Ordenanza "...en ningún lugar señala que un plano de arquitectura debe contemplar la cantidad de estacionamientos que contempla o incorpora a la obra.", puesto que por una parte, sin la graficación de éstas y sus respectivas dimensiones no es posible calificar el cumplimiento de esta norma urbanística y por otra, la letra c) del mismo artículo dispone incluir "**Planta de todos los pisos**", entre las cuales se entiende aquellas donde se encuentren los estacionamientos.
4. En el caso que nos ocupa, los distintos Permisos otorgados, que se han tenido a la vista con los planos respectivos, no indican que el proyecto "**incorpore**" **nuevos estacionamientos**, como usted señala, **sino reconoce las unidades existentes para el proyecto completo a la fecha de cada aprobación**, siendo posible ratificar lo que la DOM señala en su informe respecto que **varios de los permisos se otorgaron en base a los estacionamientos ya aprobados anteriormente en un área que se ha mantenido en el tiempo, contando a la fecha con 148 unidades aprobadas**, y por tanto es imposible interpretar que cada cifra aprobada en un permiso, pueda ser sumada a la del permiso siguiente, y consiguientemente, no es posible considerarlas como "una cantidad histórica de estacionamientos incorporados al patrimonio del Colegio", como tampoco, "una errada interpretación realizada por la DOM", como usted señala.
5. En consecuencia, 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 Ud. que esta Secretaría Ministerial no tiene objeciones que señalar respecto de lo indicado por la Dirección de Obras Municipales de Lo Barnechea, **no siendo posible acceder a lo solicitado** en el sentido de reconocer que ese Establecimiento cuenta con 510 unidades de estacionamientos, debiendo por tanto, efectivamente regularizar la situación de los estacionamientos existentes que no se hayan formalizado en los permisos de edificación pertinentes obtenidos por parte de esa Fundación.



Cabe hacer presente que el artículo 2.4.3. de la referida Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, **dispone la obligación de realizar un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano, EISTU, cuando los proyecto no residenciales consulten en un mismo predio 150 o más estacionamientos**, al que se vería afecto ese establecimiento al contar además de los **148 estacionamientos aprobados**, con una cantidad de unidades efectivas, que habría constatado en inspección en terreno la Dirección de Obras Municipales, que superan la cifra normativa e impactan la vialidad del sector donde se emplaza el establecimiento, regularización que la citada Dirección está facultada y obligada a exigir.

Igualmente el inciso primero del artículo 4.5.4. de la citada Ordenanza, dispone que las solicitudes de permiso para construir o destinar edificios existentes a locales escolares, que consulten una capacidad superior a **720 alumnos** (de acuerdo a diferentes permisos analizados ese Establecimiento declara **1.068 alumnos**) deberán acompañarse de un estudio sobre el impacto que ellos puedan generar en el barrio o sector donde se proyecten localizar, situación sobre la que se ha pronunciado la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio en el oficio Ord. N° 0094 de fecha 03 de febrero de 2011, cuya copia se adjunta, señalando para el caso de un equipamiento escolar existente que producto de ampliaciones supera los 720 alumnos, que "...la exigencia de un EISTU se hace a la actividad que genera en el predio el requerimiento de estacionamientos, por tanto si producto de ampliaciones el equipamiento escolar supera los 720 estacionamientos (sic), umbral que determina la pertinencia de la elaboración de un EISTU, la autoridad deberá requerir la presentación de dicho estudio. Aplica Dictamen N° 037486/2010 de Contraloría General de la República".

Ambos artículos descritos fueron modificados el año 2001 en el sentido expuesto, habiéndole sido otorgados permisos a ese Establecimiento posteriormente a ello.

Saluda atentamente a Ud.

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

  
 FBP./PKS./XFO./lpc.

Incluye: Fotocopia Ord. N° 0094/2011 DDU Minvu.

Fotocopia Dictamen N° 037486/2010 CGR (Mencionado en oficio DDU)

**DISTRIBUCIÓN**

- Destinatario
  - Sr. Gonzalo Blanc
  - Dirección: Avda. El Rodeo N° 14.200, comuna de Lo Barnechea
  - Teléfono: 339 81 00
- Sra. Directora de Obras Municipales de Lo Barnechea
- Seremi de Vivienda y Urbanismo
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
- Ley de transparencia art. 7/g
- Archivo
- XFO-12-157 (20-09-12)

