





**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
E INFRAESTRUCTURA**

UNIDAD DE SUPERVISIÓN

Equipo Planificación Comunal

Interno N° 2436 -2012

Ingreso N° 0103590 de 13.08.2012

ORD. N° **4361** /

- ANT.:** 1. Su ORD. N° 314 ING 51/2012 de fecha 04.06.2012.  
2. Ord. N° 3039 de fecha 23.07.2012 de la SEREMI MINVU RM.  
3. Su ORD. N° 497 ING 51/2012 de fecha 10.09.2012.

**MAT.:** **INDEPENDENCIA:** Responde solicitud de postergación selectiva de permisos de edificación para uso residencial, en sectores de la comuna de Independencia. (Art. 117 LGUC y art. 1.4.18 OGUC).

**16 OCT 2012**

**SANTIAGO,**

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

**A : SR. ANTONIO GARRIDO MARDÓNES – ALCALDE  
MUNICIPALIDAD DE INDEPENDENCIA**

1. Mediante documento del antecedente N° 3 usted remitió información complementaria a la presentación del antecedente N° 1, observada anteriormente por oficio del antecedente N°2, todo en relación a su solicitud de informe favorable de esta Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, para la aplicación del artículo N° 117 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, LGUC, que permita disponer la postergación selectiva de permisos de edificaciones para uso residencial de más de 6 pisos de altura en zonas de interés patrimonial y barrios consolidados de baja altura, por una parte, y de permisos de edificaciones para uso residencial de más de 15 pisos de altura en sectores de barrios e industrias con altos niveles de deterioro o en obsolescencia y dinamismo comercial, por otra, para diversos sectores emplazados en las zonas C, D, F, RM, SM y Z-3 del Plan Regulador Comunal vigente para la comuna de Independencia, sectores que abarcan casi todo el territorio comunal, de acuerdo a lo graficado en el plano IND-2012 Lámina 1 de fecha mayo de 2012, escala 1:5.000, denominado "Propuesta de Postergación Selectiva de Permisos de Edificación para uso residencial".

La solicitud se fundamenta en la necesidad de proteger las áreas e inmuebles en los cuales se estudia un cambio normativo, mediante la formulación de las normas de edificación y de uso de suelo, así como de protección de las edificaciones y zonas de valor patrimonial cultural contenidas en el proyecto de Plan Regulador Comunal (PRC) de Independencia, a fin de evitar la proliferación de permisos de construcción que se contrapongan al espíritu de la nueva norma que se está proponiendo para los distintos sectores de la comuna. Se solicita aplicar la postergación en forma selectiva, para evitar solamente aquellos proyectos que se contradigan con las nuevas condiciones técnico urbanísticas contenidas en el proyecto de PRC de Independencia, atendido el hecho que éste se encuentra terminado como estudio, iniciado el proceso de aprobación y por iniciar el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica.

Para fundamentar lo anterior se adjuntaron documentos relativos al PRC vigente (Reducción de plano que grafica zonificación del PRC vigente para la comuna de Independencia, junto a un plano de barrios) y al estudio de PRC en aprobación, (archivo digital y copias en papel de Memoria Explicativa, Ordenanza Local, Plano PRCI/2010/02/Espacio Público con indicación de zonas con interés patrimonial), una presentación (power point) de la propuesta de postergación de permisos, además de un cronograma de estimación de plazos de las



- actividades que resta por realizar del proceso aprobatorio del PRC, desde noviembre de 2012 a noviembre de 2013, copia del Decreto Alc. Exento N° 34 de fecha 11.01.2011 que aprueba el cronograma del PRC, copia del Decreto Alc. Exento N° 285 de fecha 02.03.2011 que aprueba preliminarmente el proyecto de PRC y finalmente el acuerdo del Concejo Municipal N° 366 de fecha 29.05.2012 sobre la propuesta de postergación selectiva de permisos de edificación.
2. De conformidad a lo dispuesto en el citado artículo 117 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y en el artículo 1.4.18 de su Ordenanza General, (OGUC), es posible autorizar la postergación de permisos cuando se encuentra en estudio una modificación de las normas técnico urbanísticas del instrumento de planificación territorial de nivel comunal, cuando se dé la circunstancia que el Alcalde haya aprobado, por resolución, el estudio para la modificación del Plan Regulador Comunal existente.
  3. Lo dispuesto en las citadas normas son disposiciones de carácter excepcional y de aplicación restringida, que deben ser informadas previa y favorablemente por la SEREMI MINVU correspondiente, a solicitud del Alcalde, lo que permitirá postergar los permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de construcciones, hasta por un plazo de tres meses, mediante resolución del Alcalde.  
La resolución que la dispone debe ser fundada y acompañarse de los antecedentes necesarios para informar adecuadamente a cualquier interesado.  
El plazo anterior podrá ser prorrogado, en caso de ser necesario hasta completar un máximo de doce meses.  
La prórroga se dispondrá por resolución del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectivo, cuando se trate de modificaciones de un Plan Regulador Comunal.  
Las postergaciones y sus prórrogas deberán ser publicadas en el Diario Oficial y en algún diario de los de mayor circulación en la comuna, para que entren en vigencia.
  4. Dado el carácter excepcional y el limitado plazo de aplicación de la norma aludida, que en total no puede exceder de 12 meses, así como el tiempo de desarrollo y de aprobación de los estudios tendientes a definir cambios normativos de los instrumentos de planificación, que muchas veces exceden el plazo señalado, se debe hacer presente que de acuerdo a las instrucciones ministeriales impartidas por la Circular ORD. N° 630 de fecha 14.11.2006, DDU 175 de la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el criterio utilizado en estos casos es el siguiente:
    - en solicitudes de postergación de permisos para todo el territorio comunal, se deberá procurar que el plazo requerido corresponda efectivamente al tiempo necesario para completar el proceso que fundamenta la postergación, restringiendo el acogimiento de la postergación solo a aquellas modificaciones de PRC que se encuentran en sus trámites finales de aprobación y habiéndose iniciado su proceso de evaluación ambiental. Las prórrogas se otorgarán si se cuenta con la certeza técnica de que en el periodo de prórroga otorgado, se pueda dar término al proceso aprobatorio y promulgar la modificación al instrumento de planificación.
  5. Analizados los antecedentes recibidos junto a su solicitud, se debe señalar que en ellos se observa que existe la decisión municipal de someter a aprobación el estudio de PRC de Independencia, también que el proceso aprobatorio de este PRC fue iniciado el año 2011, que en la actualidad se encuentra detenido y que se proyecta retomarlo a partir de noviembre de 2012, con el desarrollo de la evaluación ambiental estratégica del estudio de PRC, para terminarlo en noviembre de 2013.  
De lo anterior se desprende que, en este caso, no se cumple con el criterio definido por este Ministerio en la mencionada Circular Ord. N°630/2006, DDU 175, para informar favorablemente la solicitud de aplicación de la postergación de permisos, dado que no se encuentra iniciada la evaluación ambiental del proyecto, con lo cual no hay certeza que se pueda terminar el proceso aprobatorio y entrar en vigencia el nuevo PRC, en el plazo necesario para evitar el ingreso de proyectos que se contrapongan a la nueva normativa.  
Así las cosas, si se dispusiera ahora la postergación de permisos solicitada y se prorrogara luego hasta completar el período máximo de postergación posible, expiraría dicha postergación antes que se lograra tener aprobado y vigente el nuevo PRC, de acuerdo al cronograma propuesto por el municipio, con lo cual no se lograría el objetivo que tiene esta excepcional disposición.



6. En atención a lo anterior, para esta Secretaría Ministerial no es posible informar favorablemente en esta oportunidad, la solicitud de postergación selectiva de permisos que se indica en el punto 1 de este oficio. No obstante ello, el municipio podrá presentar una nueva solicitud en ese sentido mas adelante, cuando se haya iniciado la evaluación ambiental del proyecto y se pueda tener claridad que se terminará de tramitar y promulgar la aprobación del mismo, antes de que se cumpla el plazo máximo de postergación de permisos que se pueda disponer.

Saluda atentamente a usted

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

FBP / FKS / EGB / lpc

Inc.: Copia de Circular ORD. N° 630 de fecha 14.11.2006, DDU 175.

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario

Secretaria Ministerial Metropolitana

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Ley de Transparencia Art. 7/g.

Archivo.

Egb 12-09-2012

