



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
E INFRAESTRUCTURA  
UNIDAD DE SUPERVISION  
Equipo Supervisión Normativa  
Interno N° 729 - 2013  
Ingreso N° 100022 de fecha 25.03.2013

ORD. N° 1515 /

ANT.: Ord. N° 02502 de fecha 19 de marzo 2013 de Sr. Mauricio Liberona Margue, Sub-Director de Pavimentación y Obras Viales, Serviu Metropolitano, a esta Seremi.

MAT.: ISLA DE MAIPO: Se pronuncia sobre aplicación artículo 2.3.3. OGUC en Proyecto de Loteo con construcción simultánea de viviendas, ubicado en Calle Lo Herrera N° 307.

SANTIAGO, **10 ABR 2013**

DE : SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SR. MAURICIO LIBERONA MARGUE  
SUB-DIRECTOR DE PAVIMENTACIÓN Y OBRAS VIALES - SERVIU METROPOLITANO

1. Esta Secretaría Ministerial recibió su oficio citado en antecedente, mediante el cual solicita un pronunciamiento respecto de la aplicación del artículo 2.3.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en relación al Equipamiento de **un Proyecto de Loteo con construcción simultánea de viviendas**, ubicado en calle Lo Herrera N° 307 de la comuna de Isla de Maipo, que de acuerdo a lo que informa, se encontraría aprobado por la Dirección de Obras Municipales, con Resolución de Aprobación y Permiso de Edificación de fecha 12 de octubre de 2010.

Lo anterior, por cuanto se proyecta un pasaje al interior de un polígono informado como de "Cesión Futura", figura legal que no existe en la citada Ordenanza, y que da **acceso al Condominio Nuestros Sueños y a las áreas de equipamiento municipal y área verde del Loteo**, sin embargo informa usted que no es posible para esa repartición informarlo favorablemente, por cuanto no cumple con el citado artículo 2.3.3.

2. Sobre el particular debo informar a usted previamente, que de acuerdo a los planos pertinentes remitidos por correo electrónico, ha sido posible constatar lo siguiente en relación a la correspondiente aprobación:
  - El proyecto presentado indica en su viñeta que efectivamente se trata de un "Loteo con Construcción Simultánea", que normativamente corresponde a un Loteo D.F.L. N° 2 reglamentado por el artículo 6.2.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y

SEREMI METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO - [www.seremi13minvu.cl](http://www.seremi13minvu.cl)  
Calle Bandera N° 46, piso 7°, Santiago. Teléfonos (02) 617 65 03 - 617 65 24  
OFICINA DE PARTES - Av. Libertador Bernardo O'Higgins N° 874, piso 9°, Santiago. Teléfono (02) 351 29 17



Construcciones, que lo describe como **proyectos de loteo con construcción simultánea de viviendas.**

- De acuerdo a ello, cada uno de los lotes resultantes de este loteo, es decir desde el lote N° 1 al 50, **debió cumplir con el artículo 68° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones** que dispone que **“Los sitios o lotes resultantes de una subdivisión, loteo o urbanización, estén edificados o no, deberán tener acceso a un espacio de uso público.....”**, reglamentado a su vez por el artículo 2.3.6. de la citada Ordenanza, no obstante de acuerdo al referido plano, sólo los lotes N° 1 al 8 y 17 al 23 cumplen con ello, por cuanto el resto, vale decir desde el lote N° 9 al 16 y lote N° 24 al 50, **enfrentan un Pasaje Privado**, figura que corresponde a la condición de Condominio.
  - Cabe aclarar que el artículo 1.1.2. de la OGUC define el vocablo **“Espacio público” como bien nacional de uso público**, destinado a circulación y esparcimiento entre otros, por lo tanto este Pasaje debe ser público en el caso de un Loteo, de acuerdo a lo expuesto arriba y a lo que efectivamente correspondería el permiso otorgado en el caso en análisis.
  - De tal manera es posible constatar que en este único Proyecto y única Aprobación, se habría mezclado el cumplimiento de la normativa de Loteo DFL- N° 2 con aquella de la Ley de Copropiedad, ya que de acuerdo al proyecto que se ha tenido a la vista se grafican en la misma calidad y correlativamente, lotes acogidos a Loteo DFL N° 2 y lotes en condominio e igualmente las áreas de cesión para áreas verdes y equipamiento, a las que hay que dar cumplimiento en ambos regímenes.
  - Por lo tanto son situaciones incompatibles que ha aclarado la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio en el numeral 4 de la Circular Ord. N° 0362 de fecha 04 de junio de 2010, **DDU-ESPECIFICA N° 20/2010**, cuya copia se adjunta, razón por la cual el presente proyecto se encontraría aprobado en discordancia con la normativa vigente sobre urbanismo y construcciones y la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.
  - No obstante lo anterior, la citada DDU aclara que sí es factible desarrollar un condominio en un predio proveniente de un loteo, con existencia previa como tal, vale decir con inscripción en el Conservador de Bienes Raíces y que se entiende que ya se encuentra urbanizado y recibido por la Dirección de Obras Municipales o garantizada su urbanización, situación distinta a la aprobada en este caso, además de dar cumplimiento a todas las normas relativas a la Ley de Copropiedad, en especial los artículos 8°, 9°, 10° y 11° de ésta, y el resto de la normativa vigente sobre urbanismo y construcciones atinente al caso.
  - De tal forma es posible observar que este proyecto completo pudo ser acogido a Copropiedad Inmobiliaria en el lote primitivo existente con frente a la Calle Lo Herrera o completo como proyecto de loteo con construcción simultánea de viviendas, con frente a Pasajes o calles que pasarían a constituirse en bien nacional de uso público, con el ancho normativo para ello.
3. Finalmente, respecto de su solicitud en relación al Equipamiento aprobado de conformidad al artículo 70° de la LGUC, efectivamente se está incumpliendo la norma, puesto que su emplazamiento está limitado por el artículo 2.3.3. de la OGUC, que tal como usted señala, dispone que los **pasajes no podrán considerarse como acceso para el uso de suelo**



**equipamiento**, entre otros, siendo justamente ésta la condición en que se aprobó el equipamiento en este caso, por lo cual es correcta su conclusión al respecto.

4. No obstante lo anterior, cabe hacer presente que por una parte, de conformidad al artículo 5.2.2. de la Ordenanza General, "Las obras deberán ejecutarse en conformidad con los planos, especificaciones y demás antecedentes aprobados en el respectivo permiso y sus modificaciones, si las hubiere.", y por otra parte, el inciso cuarto del artículo 5.2.6. de la misma Ordenanza dispone que, "El Director de Obras Municipales otorgará la recepción, previa verificación que las obras ejecutadas sean concordantes con el permiso otorgado y sus modificaciones, si las hubiere,...", todo lo anterior en consonancia con los pronunciamientos de Contraloría General de la República, en el sentido de que no pueden verse perjudicados, terceros o interesados que de buena fe solicitaron y obtuvieron los permisos respectivos.
5. En consecuencia, y en virtud de las facultades de supervigilancia otorgadas por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, esta Secretaría Ministerial debe precisar que dadas las contravenciones constatadas a esta ley y de su ordenanza general, de conformidad al artículo 15° de la misma, se verá en la obligación de solicitar la instrucción del correspondiente sumario administrativo a la Contraloría General de la República al Director de Obras Municipales de Isla de Maipo.

Saluda atentamente a usted,

  
**JUAN ANDRÉS MUÑOZ SAAVEDRA**  
**SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO**  
**DE VIVIENDA Y URBANISMO**

  
HBP./PKS./XFO./lpc.

Incluye: Fotocopia DDU-ESPECIFICA N° 20/2010

**DISTRIBUCIÓN**

- Destinatario
- C/c Sra. Verónica Farías Un Techo Para Chile
- Sr. Director de Obras Municipales de Isla de Maipo
- Seremi de Vivienda y Urbanismo
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
- Ley de transparencia art. 7/g
- Archivo
- XFO-13-46 (20-03-13/26-03-13)