



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

UNIDAD DE SUPERVISION

Equipo Supervisión Normativa

Interno N° 1084 - 2013

Ingreso N° 0300107 de fecha 23.01.2013

Ingreso N° 0100730 de fecha 20.02.2013

Ingreso N° 0300413 de fecha 22.03.2013

Ingreso N° 0101126 de fecha 08.04.2013

ORD. N° 2310 /

ANT :

1. Presentación de Arqto. Sr. Claudio Montero C. y Arqto. Revisor Independiente Sr. Mauricio Fuentes P., de fecha 21.01.2013, ingresada a esta SEREMI el 23.01.2013.
2. ORD. 416 de fecha 30.01.2013, de esta SEREMI a DOM Providencia. Solicita informe.
3. Oficio N° 1730 de fecha 20.02.2013 de DOM Providencia a esta Seremi. Remite Informe.
4. Ord. N° 1102 de fecha 13.03.2013 de esta Seremi a Arqto. Revisor Independiente Sr. Mauricio Fuentes P. Informa.
5. Ord. N° 1141 de fecha 19.03.2013 de esta Seremi a DDU Minvu. Solicita pronunciamiento.
6. Presentación de Sr. Ariel Rappaport Leizerowicz por Ralei Capital S.A. y Arqto. Revisor Independiente Sr. Mauricio Fuentes P., de fecha 21.03.2013, a esta SEREMI. Complementa reclamo de Ant. N° 1.
7. Ord. N° 0160 de fecha 08.04.2013 de DDU Minvu a esta Seremi. Aplicación artículo 59° LGUC.

MAT : **PROVIDENCIA:** Art. 4° LGUC. Informa sobre Anteproyecto Edificación Exp. N° 14/13 y CIP N° 2868/2012, ambos para propiedad ubicada en calle Regimiento Cazadores N° 1208-1210.

29 MAY 2013
SANTIAGO,

DE : SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

**A : SR. SERGIO VENTURA BECERRA
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE PROVIDENCIA**

1. Como es de su conocimiento, por presentación citada en el N° 1 del ANT., el Arqto. Sr. Claudio Montero C. y el Arqto. Revisor Independiente Sr. Mauricio Fuentes P., en virtud de lo dispuesto en los artículos 12° y 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones efectuaron una reclamación ante esta Secretaría Ministerial, por cuanto, habiendo transcurrido 17 días desde el ingreso de la solicitud del Anteproyecto de Edificación, Exp. N° 14 de fecha 04.01.2013, esa DOM no había emitido el informe correspondiente.

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

2. Requerido el informe respectivo, esa DOM remitió el Oficio N° 1730 de fecha 20.02.2013, Ant. N° 3, señalando en lo principal que:
 - Los recurrentes apelan a los artículos 12° y 118° de la citada Ley General, aun cuando el primero se refiere a *"reclamaciones interpuestas en contra de resoluciones dictadas por los Directores de Obras"*, y el segundo otorga plazo *"para pronunciarse sobre los permisos de construcción"*.
 - No habiendo aún resolución dictada por el Director de Obras y tratarse de una solicitud de aprobación de Anteproyecto, sería más preciso referirse al artículo 1.4.10. OGUC, que establece un plazo para pronunciarse.
 - El anteproyecto se emplaza en dos predios, uno de los cuales estuvo afecto a utilidad pública por apertura de calle Marchant Pereira, caducada conforme a los plazos establecidos en el artículo 59° LGUC en enero del año 2012, encontrándose a la fecha, en trámite la asignación de normas urbanísticas y, en consecuencia, no ha sido posible emitir el Acta de Observaciones correspondiente.
 - Si bien las normas urbanísticas aplicables deberían ser similares a las de la zona predominante adyacentes al terreno, artículo 59° LGUC -a las del resto del predio no afecto- en el planteamiento municipal presentado ante el Seremi, se estaría incluyendo un gravamen de **"servidumbre al libre tránsito"** sobre el área desafectada.
 - La presentación del arquitecto, avalada por el revisor independiente, igualmente contiene errores en la revisión y emisión de su Informe Favorable, tales como:
 - Declaración jurada no señala propietario.
 - Planos enmendados.
 - No señala arborización existente en BNUP, que impediría acceso vehicular propuesto por calle Pocuro.
 - Sala de máquinas sobrepasa la altura máxima permitida sin respetar rasante.
 - Sería oportuno aclarar el procedimiento a seguir, por cuanto no es posible verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a todo el predio, como tampoco rechazar el ingreso de la Solicitud por contar con informe favorable de Revisor Independiente, inciso 5°, artículo 1.4.2. OGUC.
3. De acuerdo al último punto señalado, el arquitecto revisor independiente, ya citado, fue informado mediante oficio del Ant. N° 4, de una solicitud de "pronunciamiento a la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio, respecto a precisar, cuál es el procedimiento a seguir, en aquellos casos, en que no existe un procedimiento en la legislación atingente, respecto a cómo se procede a la aprobación de anteproyectos ingresados que se encuentran en trámite de asignación de normas urbanísticas".
4. Lo anterior fue solicitado a la citada División mediante Ord. N° 1141 de fecha 19 de marzo de 2013, Ant. N° 5, señalándole lo siguiente:
 - El Certificado de Informaciones Previas N° 2868/2012 de fecha 02.08.2012, correspondiente al predio que se encontraba afecto a utilidad pública, (Regimiento Cazadores N° 1210) no indica ninguna referencia respecto al estado de la afectación caducada, limitándose a señalar que el predio se encuentra urbanizado.
 - Efectivamente, el procedimiento de asignación de normas urbanísticas se encuentra en trámite en esta SEREMI.

- En opinión de esta repartición, la ya mencionada DOM, debió haber consignado en el Certificado de Informaciones Previas, el estado en el que se encontraba la asignación de normas urbanísticas, del área que se encontraba afecta a utilidad pública y no haber tramitado la solicitud en análisis, pues hoy dicha área se encuentra sin normas urbanísticas y su superficie incidirá, directamente, en la aplicación de las normas urbanísticas atinentes al anteproyecto.

5. Posterior a ello, mediante presentación del Ant. N° 6, el Sr. Ariel Rappaport Leizerowicz por Ralei Capital S.A. y el Arqto. Revisor Independiente Sr. Mauricio Fuentes P., efectuaron una complementación del reclamo citado, en relación al oficio del Ant. N° 4, señalando que en éste se desconoce la información contenida en el Certificado de Informaciones Previas, que adjuntan, vigente a la fecha de ingreso del Anteproyecto Exp. N° 14/13, documento oficial emitido por la DOM en virtud de sus facultades y obligaciones indicadas en los incisos 6° y 7° del artículo 116 de la LGUC y 1.4.4. de la OGUC.

Agregan, que en el CIP además de explicitarse que los terrenos no están afectos a Cesión, se indica para todo el terreno ubicado en Regimiento Cazadores 1208 y 1210, como norma urbanística aplicable la E-A7, sin discriminar ni dar cuenta de una porción distinta, menos de una que no cuente con condiciones de edificación (el destacado es nuestro).

Que, adicionalmente, la circunstancia indicada por la DOM -se entiende que en el oficio del Ant. N° 3- y ratificada por la Seremi, en el sentido de que una porción del terreno no tendría norma, no exime a la DOM, de pronunciarse formalmente mediante un Acta de Observaciones.

Finalmente expresan que su empresa adquirió el terreno en cuestión, basándose en la información oficial del CIP en comento.

6. Luego, con fecha 08 de abril, por oficio del Ant. N° 7, cuya copia adjunta, la referida División de Desarrollo Urbano se ha pronunciado sobre la materia señalando que, en primer término corresponde indicar que emitió la Circular Ord. N° 0136 del 15 febrero 2010, DDU 229, que imparte instrucciones sobre el procedimiento a seguir para establecer nuevas normas urbanísticas aplicables a terrenos cuya declaratoria de utilidad pública hubiere caducado, **explicitando en su numeral 5, sobre los contenidos del Certificado de Informaciones Previas (CIP), en casos que ha caducado la declaratoria**, indicando lo siguiente:

"5. Finalmente cabe hacer presente que, una vez caducada la declaratoria de utilidad pública, el Certificado de Informaciones Previas que emita el Director de Obras Municipales, a petición del interesado, deberá dar cuenta de esta situación correspondiendo que se indique en el mismo, el plazo en que se fijarán las nuevas normas urbanísticas en conformidad con lo establecido en el artículo 59 ya mencionado."

Se agrega que, "Conforme a lo anterior, y a la luz de lo señalado en la Circular, estima la División, que al informarse en el CIP la situación en que se encuentra el predio, el interesado podrá ejercer las gestiones pertinentes, en orden a que la Municipalidad agilice el trámite para que se fijen las nuevas normas urbanísticas..."

7. Sobre el particular, esta Secretaría Ministerial debe señalar en primer término, que tal como usted señala, efectivamente la presentación del interesado, Ant. N° 1, no se ajusta a los supuestos del artículo 12° como tampoco del artículo 118° de la LGUC.

Por su parte, la presentación de complementación, Ant. N° 6, efectuada el presente año, tampoco se ajusta a los supuestos del citado artículo 12, por cuanto ambos Certificados de Informaciones Previas del caso, datan del mes de agosto de 2012, superando largamente los 30 días, desde su emisión a la fecha de presentación del reclamo, que requiere el artículo 12° y en consecuencia, ambas presentaciones se analizarán en virtud de las facultades de supervigilancia de las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización otorgadas a las Secretarías Regionales Ministeriales, por el artículo 4° de la LGUC.

8. En relación a ello, se debe aclarar a usted, **que el Certificado de Informaciones Previas debe ser extendido en base a los Formularios Tipo que al efecto ha instruido la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio mediante la Circular Ord. N° 0134 de fecha 24 de marzo de 2006, DDU 165**, los que de acuerdo a ésta, "...tienen como objetivo constituirse en documentos únicos y homogéneos para los diversos trámites que se realicen en las Direcciones de Obras Municipales del territorio nacional...", por lo que esa DOM deberá efectuar las acciones pertinentes al efecto.

9. Dicho esto, se entiende que la fecha de emisión de los citados Certificados es el día 02 de agosto de 2012 de acuerdo a lo que se observa en éstos, fecha en que por el sólo efecto de la aplicación del artículo 59° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, había caducado la afectación a utilidad pública de la calle Marchant Pereira que afectaba al predio en cuestión, presentando en ese momento el mismo tramo o faja, ausencia de normas urbanísticas por cuanto la Municipalidad no había procedido aún a la asignación de las mismas, situación que de acuerdo a lo ya expuesto, **debió haberse reflejado en el citado CIP N° 2875/2012, especificando el plazo estimado para la asignación citada, ya que en la misma fecha, la Circular Ord. N° 0136 del 15 febrero 2010, DDU 229 referida, se encontraba vigente y de conocimiento público hacía ya casi año y medio**, informando en contrario, de manera presunta, una norma aún no vigente para esta faja.

Por las razones expuestas, el citado CIP N° 2875/2012 otorgado por esa DOM, cuestionado por los interesados de este caso y correspondiente a la propiedad ubicada en calle Regimiento Cazadores N° 1208, de acuerdo a lo dispuesto en el último inciso del artículo 1.4.4., no se ajusta a derecho, por cuanto efectivamente, además de lo arriba explicitado, hubo una omisión de información.

En relación a ello y por las razones expuestas, debe aclararse a los interesados, que no puede entenderse que la normativa informada en el CIP, para la franja desafectada, estuviera vigente a la fecha de ingreso del Anteproyecto Exp. N° 14/2013, por cuanto esta franja o faja se encontraba, como ya se ha dicho, sin asignación de normas urbanísticas, conformándose como tal, a lo señalado por la División de Desarrollo Urbano citada en el oficio del Ant. N° 7 y en la DDU 229/2010. **Sí se entiende vigente lo informado, para el resto del predio.**

Cabe hacer presente que en nuestro oficio del Ant. N° 4, dirigido al revisor independiente Sr. Mauricio Fuentes P., no se incluyó copia del oficio N° 17302013, de esa Dirección de Obras Municipales, ya que no se estaba emitiendo un pronunciamiento definitivo en este caso, sino informando de lo solicitado a la referida División de Desarrollo Urbano y como tal, se entiende que había un procedimiento en trámite, es decir no terminado.

10. En consecuencia, de conformidad a lo dispuesto al efecto en la Ley 19.880, dado que no han transcurrido aun dos años desde la fecha de emisión del CIP en cuestión, esa DOM deberá proceder a adoptar las medidas que correspondan, de conformidad con esta misma ley, para ajustar a derecho el CIP en cuestión, **respetando la fecha de emisión del mismo y las normas vigentes a esa fecha para la parte del predio no desafectado**, e informando de lo resuelto a la brevedad a esta Seremi. Ello será sin perjuicio de las acciones que los interesados estimen pertinentes en este caso, por la omisión detectada.

Por otra parte deberá considerarse que próximamente la Municipalidad de Providencia iniciará respecto del área desafectada en cuestión, la tramitación del proceso de asignación de normas urbanísticas en esta Secretaría Ministerial, proceso que respecto de otras áreas de esta comuna en la misma situación, se encuentra próximo de emisión del respectivo Informe Favorable.

Al respecto debe hacerse presente igualmente, que no deben emitirse presunciones sobre las futuras normas del proceso de aprobación en cuestión, puesto que por una parte no tienen aún un carácter oficial, y por otra, en el caso específico citado por usted en su oficio, la figura de una **“servidumbre al libre tránsito”** no corresponde a una norma urbanística de aquellas dispuestas por la legislación vigente sobre urbanismo y construcciones en el artículo 116° de la LGUC, razón por la que fue observada por esta Seremi durante el proceso de tramitación citado anteriormente, debiendo esa DOM limitarse y remitirse a lo que ha señalado la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio en la citada DDU 229/2010.

11. Por otra parte, respecto de la tramitación específica de la Solicitud de Aprobación de Anteproyecto Exp. N° 14/2013 de este caso, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece en su artículo 1.4.10., tanto el procedimiento que debe observarse en la tramitación de éstos como sus plazos, los que, esa Dirección de Obras Municipales, debería aplicar estrictamente, sin embargo en este caso, esta Secretaría Ministerial estima que esa DOM no contaba con todos los parámetros normativos atingentes como para evaluar el anteproyecto en cuestión.
12. Respecto de sus consideraciones sobre el actuar del referido Revisor Independiente, esta Secretaría Ministerial estima que corresponderá revisarlas una vez efectuadas por parte de esa Dirección de Obras, las acciones que se han determinado arriba y que se nos haya remitido el informe respectivo, procediendo en ese momento a su análisis, de conformidad a los artículos 1.2.5. y 1.4.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en relación a las responsabilidades que le cabe a un Revisor Independiente en una Solicitud ante la Dirección de Obras y entre éste y el Director de Obras.



13. En consecuencia, revisada la documentación remitida por el interesado, lo señalado por esa Dirección de Obras en el mencionado oficio, y en virtud de lo establecido en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, esta Secretaría Ministerial reitera a usted que esa Dirección de Obras Municipales deberá actuar en consecuencia de lo arriba expuesto, adoptando las medidas que correspondan de conformidad a los procedimientos establecidos al efecto en la Ley 19.880 **para emitir un Certificado de Informaciones Previas que, por una parte consigne la normativa y condiciones del predio en cuestión vigente a la fecha de otorgamiento del CIP impugnado, y por otra mantenga la fecha del mismo, e informando de lo resuelto a la brevedad a esta Seremi.**

No obstante ello, debo informarle, que dadas las contravenciones constatadas a esta Ley y de su Ordenanza General, **al haber emitido un Certificado de Informaciones previas no ajustado a derecho**, de conformidad al artículo 15° de la citada Ley General, esta Secretaría Ministerial se verá en la obligación de solicitar la instrucción del correspondiente sumario administrativo a la Contraloría General de la República.

Saluda atentamente a usted,

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

FBP./XFO./lpc

Incluye: Fotocopia Oficio N° 1730/2013 DOM, a interesados
Fotocopia Ord. N° 0160/2013 DDU a destinatario e interesados

DISTRIBUCIÓN

- Destinatario
- Arqto. Revisor Independiente Mauricio Fuentes P.
Dirección: San Crescente N° 416. Comuna de Las Condes
Teléfono (02) 22465575
- Seremi de Vivienda y Urbanismo
- Ley de transparencia art. 7/g
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
- Archivo
- XFO-13-69 (07-05-13/27-05-13)