

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
INFRAESTRUCTURA
DIRECCIÓN DE SUPERVISIÓN

Equipo Supervisión Normativa
Formulario N° 021- 2078 -2011
Carátula N° 05726 de fecha 08-08-11

C-3256

ORD. N° 3799 /

ANT.: 1. Presentación de fecha 10 de mayo 2011 de Sr. Luis Cabrera Donoso, Pdte. Corporación Evangélica Monte de Olivos.
2. Ord. N° 2195 de fecha 19 de mayo 2011 de esta Seremi Solicita informe.
3. Ord. N° 1803/00626 de fecha 15 de junio 2011. Remite informe.
4. Ord. N° 3248 de fecha 21 de julio 2011. Solicita adjuntar copia Plano Loteo.
5. Ord. N° 1803/00842/2011 de fecha 04 de agosto 2011. Remite Plano Loteo.

MAT.: ESTACIÓN CENTRAL: Se pronuncia sobre Resolución DOM N° 17/2002, CIP N° IPD-0054 y CIP N° IPD-0055 para propiedades ubicadas en calle Palena N° 900 y Pasaje Quenuir N° 1002.

SANTIAGO, 22 AGO 2011

: SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

: SR. ARMIN SEEGER HERNÁNDEZ
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE ESTACION CENTRAL

Como es de su conocimiento, por presentación citada en el N° 1 del ANT., el Sr. Cabrera Donoso, Pdte. Corporación Evangélica Monte de Olivos solicitó a esta Secretaría Ministerial un pronunciamiento sobre la procedencia de la exigencia de antejardín de 3 y 5 m, indicada en los Certificados de Informaciones Previas (CIP) N° IPD-0054 y N° IPD-0055, que esa Dirección de Obras otorgó para las propiedades ubicadas en calle Palena N° 900 y Pasaje Quenuir N° 1002 de esa comuna.

Agregó el interesado que se le entregó copia de una Resolución Municipal en la que se expropia parte de la propiedad sin mediar proceso legal habilitante, pago ni concurrencia.

Por oficio indicado en el N° 3 del ANT., esa Dirección de Obras informó sobre los fundamentos que tuvo presente para formular las exigencias señaladas, que dicen relación con:

- Los antejardines exigidos corresponden a lo establecido en el Plan Regulador Comunal de Maipú para el sector, situación claramente visible en el Plano de Loteo de la Población Robert Kennedy.
- La Línea Oficial informada corresponde a lo establecido en Plano de Deslindes N° T-730, aprobado por Res. DOM N° 17 de fecha 04 de septiembre de 2002, a solicitud de Serviu, donde se precisa el antejardín que dicho predio debe respetar.
- Pone en nuestro conocimiento reclamos de vecinos por la eventual ampliación de la iglesia, por la factibilidad de corte de añosos árboles, los que aminoran el impacto que esta actividad religiosa ejerce en un sector eminentemente residencial, cuyos pasajes son muy angostos.

Posteriormente a solicitud nuestra, mediante Ant. N° 5 esa DOM adjuntó el Plano de Loteo SDSS-137, Población Robert Kennedy, aprobado el año 1967 por la Municipalidad de Maipú.



3. Sobre el particular es necesario precisar, que de los predios que el interesado pretende fusionar, uno de ellos le pertenece al menos desde el año 1982 en que obtuvo el Permiso de Edificación N° 2068/1982, **20 años antes de la emisión de la Resolución N° 17/2002** de esa Dirección de Obras Municipales a la que hace referencia el interesado, y se emplaza en Pasaje Huillinco (Sur) indicándose también en el CIP N° IPD-0055 que se ubica en calle Palena N° 900; el segundo le pertenece desde el 06 de agosto del año 2002 de acuerdo a inscripción en el Conservador de Bienes Raíces adjunta y presenta frentes a Pasajes Huillinco (denominados posteriormente Norte y Sur) y Pasaje Quenuir.
4. De la revisión de los antecedentes, se ha constatado que, lo que el citado Plano de Loteo SDSS-137 estableció respecto de lo que interesa, Perfiles para las distintas vías, y particularmente para el caso en análisis un perfil denominado "Pasaje Tipo" en el que se consigna expresamente incluidos en éstos a los Pasajes Quenuir y Huillinco (Norte y Sur) y grafica **un antejardín de 3.00 m y un perfil entre Líneas Oficiales, de 7.00 m** para ellos.

Cabe hacer presente que el artículo 114° de la Ley General de Construcciones y Urbanización, aquella vigente en la época de dicha Aprobación, exigía para pasajes un mínimo de 6.00 m de ancho.

Además una vez aprobado este Loteo mediante el Plano SDSS-137/1967, por el sólo efecto de lo dispuesto en el artículo 109° de la citada Ley General, pasó automáticamente a ser parte del Plan Regulador de la comuna.

5. De acuerdo a lo anterior, cualquier ensanche a los perfiles viales establecidos en este Loteo, como sucedió con el Plano de Deslindes N° T-730/2002 aprobado por esa Dirección de Obras Municipales, debía efectuarse de acuerdo a la normativa vigente, no siendo posible que una Resolución DOM pueda tener el efecto, como se pretende lo tenga la citada Resolución N° 17/2002, titulada "Aprobación de Plano de Deslindes" adjunta a su oficio, y en la cual usted basa la exigencia actual de un antejardín de 5.00 m, además de un ancho entre líneas oficiales de los Pasajes Huillinco de 9.50 m, derivado de ello de restarle superficie en una franja de 2.5 m por todo el frente de las propiedades, por el sólo hecho de haber quedado establecido en esta Resolución y el Plano respectivo, además del ensanche de los perfiles, la disminución de la longitud de los fondos de los sitios, situación de hecho que se refleja en lo informado en los Certificados de Informaciones Previas en cuestión.

Cabe hacer presente que la "**ratificación de deslindes**", como se indica en la Resolución N° 17/2002, u otra de similar naturaleza, **no está contemplada en la legislación sobre urbanismo y construcciones**, ni lo ha estado anteriormente, habiéndose pronunciado sobre la materia la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio, en la Circular Ord. N° 0701 de fecha 04 de septiembre de 2009, DDU-ESPECÍFICA N° 46, cuya copia se adjunta, en la que se señala en su numeral 4, "...la legislación sobre urbanismo y construcciones no contempla entre las actuaciones que le corresponde efectuar al Director de Obras Municipales, la certificación de los deslindes de un predio, **así como tampoco un procedimiento que permita rectificar los deslindes de los predios o la superficie de éstos**". (El destacado es nuestro).

Por tanto las modificaciones resueltas mediante la Resolución N° 17/2002, no se ajustaron a derecho, ya que se basaron en un procedimiento no contemplado en la normativa vigente.

6. Cabe hacer presente que las modificaciones descritas habrían sido solicitadas unilateralmente por Serviu Metropolitano, sin la comparecencia de la Corporación Evangélica propietaria de los predios, afectándolos luego de la Resolución, tal como lo señala el interesado, al menos, sin mediar proceso legal habilitante ni concurrencia, ya que no se observa su consignación en el Plano respectivo ni su firma correspondiente.

En consecuencia, y en virtud de lo establecido en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, esta Secretaría Ministerial informa a Ud., que revisada la documentación remitida por el interesado, lo señalado por esa Dirección de Obras en el mencionado oficio y en concordancia con lo dispuesto en el artículo 1.4.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que los citados Certificados de Informaciones Previas N° IPD-0054 y N° IPD-0055 otorgados con fecha 08 de abril de 2011, no se ajustan a derecho, debiendo esa Dirección de Obras Municipales actuar en consecuencia y tomar las medidas que correspondan para ajustar la situación descrita a lo arriba señalado, como a lo determinado en el Plano de Loteo SDSS-137/1967 y a la normativa vigente, **debiendo mantener informada a esta Secretaría Ministerial Metropolitana de las acciones que emprenda en este sentido.**

La emisión de nuevos CIP, debe mantener la fecha original de otorgamiento.

Por último, el propietario debe tener presente que cualquier nuevo proyecto en estos predios, ya sea por separado o fusionados, deberán ajustarse a la normativa vigente, tal como lo dispone el artículo 1.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, vale decir que respecto del uso de suelo Equipamiento que les corresponde de acuerdo al Plano SDSS-137/1967, deberá dar cumplimiento, entre otros, al artículo 2.1.36. de la citada Ordenanza General, sobre escalas de equipamiento y vías que enfrenta.

Respecto de las aprensiones de los vecinos que usted informa, corresponde que esa Dirección de Obras Municipales, en su momento efectúe las exigencias y/o fiscalizaciones que correspondan o se deriven de los futuros permisos que otorgue.

Saluda atentamente a usted,


MARISOL ROJAS SCHWEMMER
ARQUITECTA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO

XPO/lpc
Circular Ord. N° 0701 de fecha 04 de septiembre de 2009, DDU-ESPECÍFICA N° 46

TRIBUCIÓN:

Destinatario:

Sr. Luis Cabrera Donoso

Teléfono: 9 022 93.26

Secretaría Ministerial Metropolitana

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Equipo Supervisión Normativa

Transparencia Art. 7/g.

Archivo.

O-11-171 (18-08-11)