





**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
E INFRAESTRUCTURA**

UNIDAD DE SUPERVISIÓN  
Equipo Supervisión Normativa  
Interno N° 3573 - 3573 2012  
Carátula. N° 7434 de 12-10-11  
Carátula. N° 8653 de 30-11-11

ORD. N° 0620 /

**ANT.:**

1. Su presentación de fecha 12 de octubre 2011.
2. Ord. N° 4907 de fecha 21 de octubre 2011 de SEREMI a DOM.
3. Ord. N° 5585 de fecha 06 de diciembre 2011 de SEREMI a DOM. reitera solicitud de informe.
4. Ord. Dirección de Obras N° 1844 de fecha 14 de noviembre 2011.

**MAT.:** LA FLORIDA: Informa sobre Expediente 537/2011 Calle Panamá N° 9289.

**SANTIAGO, 14 FEB 2012**

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

**A : SR. JUAN ENRIQUE ÁVILA AGUIRRE- ARQUITECTO**

1. Esta Secretaría Ministerial recibió su presentación citada en el N° 1 del ANT., mediante la cual solicitó nuestra intervención porque la Dirección de Obras de La Florida ha rechazado, con fecha 7 de septiembre 2011, el Permiso de Obra Nueva N° 537/2011 Condominio Tipo A de Viviendas, ubicado en calle Panamá N° 9289. indicando como única observación que el proyecto no cumple con la superficie predial mínima establecida para la zona en la cual se emplaza dicho proyecto, conforme a lo señalado en el artículo 8 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Informa también que en la referida zona, existen otros condominios con permiso y recepción, en terrenos de las mismas características que el suyo, encontrándose en plena ejecución actualmente un proyecto en Av. Brasil N° 8743, agregando que en su opinión el Plan Regulador Comunal de La Florida no presenta con claridad cual es el límite entre zonas.

2. Requerido el pronunciamiento correspondiente, la Dirección de Obras Municipales de La Florida ha señalado, por oficio que se indica en el N° 4 del ANT., cuya copia se adjunta, que el expediente corresponde a una Solicitud de Permiso de Edificación acogido a la Ley N° 19537 de Copropiedad Inmobiliaria, referido a un condominio tipo A, acogido al D.F.L. N° 2 de 1959 y que la razón por la que no ha sido posible seguir con la revisión del expediente ingresado es que no cumple con la superficie mínima indicada en el Plan Regulador Comunal, Zona E-AM3, la cual establece una superficie predial mínima de 1400 m2 para esa zona. En circunstancias que el referido predio cuenta con una superficie de 940 m2. y que fundamentó su observación en la normativa de jerarquía superior al PRC, como es la Ley de Copropiedad Inmobiliaria en su Art. 8°, en la DDU N° 199, Circular Ordinario N° 0187, en el Plan Regulador Comunal publicado en el diario oficial 17.08.2001 y en el Art. 5.1.6 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Por último, informa que respecto de los otros proyectos mencionados por usted como ejecutándose en esa zona, esa Dirección de Obras aclara que los permisos de edificación otorgados en el área mencionada fueron aprobados durante la vigencia del Plan Regulador anterior, que establecía una superficie predial menor, y que respecto del proyecto ubicado en Brasil N° 3743, Permiso de Edificación N° 02/1997, se encuentra en revisión, por una Modificación de Proyecto de acuerdo con el Art. 5.1.13 de la Ordenanza General de Urbanismo y



que esta Secretaría Ministerial no tiene objeciones que señalar respecto de los impedimentos indicados por la Dirección de Obras de La Florida para aprobar el referido Permiso.

Saluda atentamente a usted,

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

  
FBP./FKS./YZB./eat

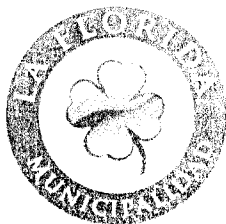
Incluye: ORD. DOM N° 1844 de 14.11.2011.

DISTRIBUCIÓN:

- Sr. Juan Enrique Avila Aguirre  
Dirección: Almirante Pastene N° 70, depto. 906  
Teléfono: 02 8928871
- CC: Dirección de Obras de La Florida
- Secretaria Ministerial Metropolitana
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
- Ley de Transparencia art. 7/g
- Archivo.

YZB 104 LF 11 (18.01.12)

DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES  
DEPARTAMENTO DE URBANISMO



ORD. DOM N° 1844  
ANT. Ing. DOM N° 8820 del 04.11.2011.  
MAT. Informa sobre rechazo expediente  
UBICACIÓN: Panamá N° 9289  
La Florida, 14 de Noviembre 2011

DE: DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

A: FRANCISCO BARANDA PONS  
ARQUITECTO  
JEFE DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA.

En respuesta a consulta sobre el rechazo del Expediente 537/2011, ingresado en la Dirección de Obras Municipales, informo lo siguiente:

- 1.- El expediente corresponde a una solicitud de permiso de edificación acogido a la Ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria. Se refiere a un condominio tipo A, acogido al D.F.L N°-2 de 1959 y al Artículo 16 del PRC. sobre "Edificaciones en predios existentes". Fue ingresado a la Dirección de Obras en fecha 23.08.2011 y observado mediante Ordinario DOM N° 1462 de fecha 07.09.2011, en el cual se indica lo siguiente:

"No procede seguir con la revisión del expediente ingresado, ya que no cumple con la superficie predial mínima establecida en el Plan Regulador Comunal (PRC), Zona E-AM3, la cual establece una superficie predial mínima de 1.400 metros cuadrados para esa zona.

El predio se ubica en calle Panamá N° 9289 y cuenta con una superficie de 940 metros cuadrados, inferior a la definida en el Instrumento de Planificación Territorial. La observación se formuló de acuerdo a la siguiente normativa:

- Ley de Copropiedad Inmobiliaria, Artículo 8°
- DDU N° 199, Circular Ordinario N° 0187,
- Plan Regulador Comunal, Zona E-AM3,
- Artículo 5.1.6 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

- 2.- El Artículo 8°, de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, el cual señala lo siguiente:

*"...Los terrenos en que se emplacen los condominios no podrán tener una superficie predial inferior a la establecida en el instrumento de planificación territorial o la exigida por las normas aplicables al área de emplazamiento del predio. Los tamaños prediales de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario podrán ser inferiores a los mínimos exigidos por los instrumentos de planificación territorial, siempre que la superficie total de todos ellos, sumada a la superficie de terreno en dominio común, sea igual o mayor a la que resulte de multiplicar el número de todas las unidades de dominio exclusivo por el tamaño mínimo exigido por el instrumento de planificación territorial. Para los efectos de este cómputo, se excluirán las áreas que deban cederse conforme al artículo 9°..."*

- 3.- El mencionado el Artículo 16 del Plan Regulador Comunal, PRC, indica lo siguiente:

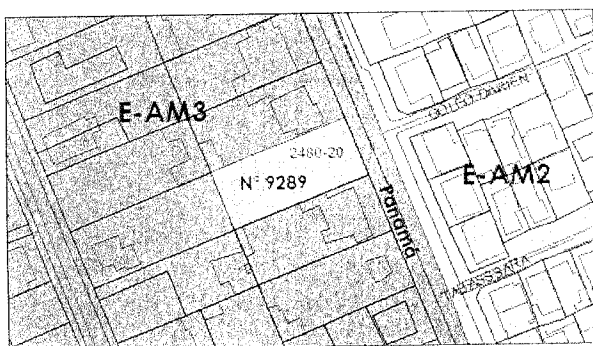
*"Edificaciones en predios existentes. Los proyectos de construcción, reparación, alteración y ampliación que se emplacen en predios existentes y que no cumplan con las superficies y frentes prediales mínimos establecidos en esta Ordenanza, se aprobarán dándose cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella."*

No obstante, se aclara que **no procede** aplicar el Artículo 16 del Plan Regulador Comunal, por cuanto el proyecto presentado se acoge a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, **normativa de jerarquía superior** al PRC.

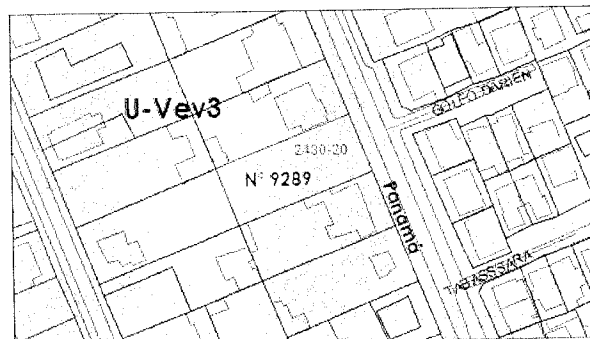


debe cumplir con la superficie predial establecida en el instrumento de planificación territorial o la exigida por las normas aplicables al área de su emplazamiento..”

- 5.- En relación a lo señalado por el reclamante, respecto a que el Plan Regulador Comunal, “no presenta con claridad el límite de las zonas”, se informa que en los planos PRLF-1 Normas de Edificación y PRLF-2 Usos de Suelo, se grafica con toda claridad las zonas donde se ubica el proyecto: Zona E-AM3, Edificación aislada densidad media N°3 y Zona U-Vev3, Uso preferente vivienda y equipamiento vecinal n° 3, respectivamente. Lo anterior en concordancia con el Certificado de Informes Previos del expediente. Se ilustra el detalle de ambos planos en las imágenes a continuación.



Detalle Plano PRLF-1



Detalle Plano PRLF-2

- 6.- Respecto a los otros condominios mencionados por el reclamante, ubicados en la Zona E-AM3, se informa que los permisos de edificación otorgados en el área mencionada fueron aprobados durante la vigencia del Plan Regulador anterior, que establecía una superficie predial menor. La norma actual que rige el sector fue publicada en el Diario Oficial de fecha 17.08.2001.

Respecto al caso particular del proyecto ubicado en Brasil N° 8743, Permiso de Edificación N° 02/1997, se informa que actualmente se encuentra en revisión, por una Modificación de Proyecto de acuerdo con Artículo 5.1.17 OGUC.

- 7.- Finalmente y en concordancia con lo señalado, esta Dirección de Obras procedió a rechazar el proyecto, por no cumplir con la superficie predial mínima de 1.400 m<sup>2</sup>. Cabe señalar además que el expediente 537/2011 fue retirado con fecha 15.09.2011.

Se adjunta:

- DDU N° 199, Circular Ordinario N° 0187 con fecha 22.02.2008.
- Acta de Observaciones DOM, Ordinario DOM N° 1462, de fecha 07.09.2011.
- Copia del retiro del Expediente N° 537/2011.

Sin más que informar, le saluda atte.

APA / TCGG / MCEV  
Distribución:  
Destinatario  
Archivo DOM.  
Archivo Urbanismo.

AGUSTÍN PÉREZ ALARCÓN  
Arquitecto  
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

