



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

UNIDAD DE SUPERVISION
Equipo Supervisión Normativa

Interno N° 021- 3101 -2011

Carátula N° 07331 de fecha 06-10-2011

Carátula N° 07407 de fecha 11-10-2011

Carátula N° 07561 de fecha 17-10-2011

Carátula N° 08214 de fecha 14-11-2011

Carátula N° 08523 de fecha 23-11-2011

ORD. N° 5726

- ANT. :**
1. Ord. N° 2048 de fecha 06 de octubre 2011 de Sr. Alcalde Santiago a esta Seremi. Adjunta carta Comité Administración Edificio Carmen N° 77.
 2. Presentación de fecha 11 de octubre 2011 de Sr. Patricio Herman, Fundación Defendamos la Ciudad a esta Seremi.
 3. Presentación de fecha 17 de octubre 2011, de Sr. P. Herman. Complementa Ant. N° 2 con carta Comunidad Edificio Carmen N° 77.
 4. Ord. N° 5007 de fecha 02 de noviembre 2011 de esta Seremi a DOM Santiago. Solicita informe.
 5. Ord. N° E/1531 de fecha 11 de noviembre 2011 de Sr. Director de Obras Municipales de Santiago a esta Seremi. Remite informe.
 6. Ingreso por SIAC de CAS-1051924-QDR6GC. MINVU remite solicitud INPR2011-92303 a Presidencia de la República de Sra. M. Cristina Morán G.

MAT. : **SANTIAGO:** Se pronuncia sobre situación de inmueble vecino a Carmen N° 77 y Permiso de Edificación respectivo.

SANTIAGO, 12 de Noviembre 2011

DE : SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SR. ALCALDE MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO

1. Esta Secretaría Ministerial recibió su oficio citado en el N° 1 del Ant., mediante la cual adjunta un reclamo del Comité de Administración del edificio situado en Calle Carmen N° 77 de esa comuna, por cuanto la Dirección de Obras Municipales respectiva, habría otorgado un permiso de obra en un predio vecino al inmueble señalado, transgrediendo entre otros el artículo 2.4.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, pues no se le habría exigido el Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU) correspondiente, además de cuestionar el estándar normativo de estacionamientos aplicado, las unidades de estacionamientos aprobadas en relación a aquellas indicadas en la Res. de Aprobación de Anteproyecto, entre otras materias.
2. Requerido el pronunciamiento correspondiente, la Dirección de Obras Municipales de Santiago ha señalado, en lo principal -por oficio que se indica en el N° 5 del ANT., cuya copia se adjunta- en relación a los Expedientes y Resolución de Aprobación de Anteproyecto, Permiso de Edificación y Modificación de Proyecto respectivos, otorgados para una edificación emplazada en Sara del Campo N° 535 – 547 de esa comuna, referente al caso y vecina a Carmen N° 77, lo siguiente:
 - El Expediente del Permiso de Edificación fue revisado y aprobado según el artículo 1.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que indica, "Las solicitudes de aprobaciones o permisos presentadas ante las Direcciones de Obras Municipales serán evaluadas y resueltas conforme a las normas vigentes en la fecha de su ingreso", manteniendo por ende su vigencia durante 3 años, contados desde la fecha en que fue concedido, de acuerdo al artículo 1.4.17. de la misma Ordenanza.

- La Res. de Aprobación de Anteproyecto N° 78 de fecha 27.02.2008, mantuvo vigentes las normas urbanísticas por un año según el artículo 1.4.11. de la citada Ordenanza General, que dice, *“El anteproyecto aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, mantendrá su vigencia respecto de todas las condiciones urbanísticas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo y de las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que se hubiere aprobado. El plazo de vigencia será de 180 días, salvo en los casos que a continuación se señalan, en que dicho plazo será de 1 año:*
 2. *Tratándose de anteproyectos de edificación cuya superficie edificada sea superior a 10.000 m².”* (Se ha indicado sólo lo relativo a este caso).
 - Fecha de ingreso del Expediente de Solicitud de Aprobación de Anteproyecto: 20.02.2008.
 - La disposición vigente en esa fecha que condicionaba la cantidad de estacionamientos correspondía a 1 por cada 5 viviendas, artículo 36 Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal, estándar modificado por Dec. Secc. 2ª N° 1540, D.O. de fecha 31.05. 2008.
 - Por ello la cuota con que fue aprobado posteriormente el Permiso de Edificación, consideró 220 estacionamientos, no superando el umbral de 250 estacionamientos para destino residencial que dispone el artículo 2.4.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que hace exigible el EISTU al momento de otorgar el Permiso.
3. Sobre el particular, debo informar a usted que revisados los antecedentes del caso, se ha podido constatar lo informado por el Director de Obras Municipales y, que se trata además de materias aclaradas por la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio, de acuerdo a la facultad que le otorga el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de impartir instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta Ley y su Ordenanza General, lo que será analizado en conjunto con el resto de los planteamientos efectuados por el Comité de Administración y también de la Comunidad del edificio de Carmen N° 77:

3.1 VIGENCIA DE ANTEPROYECTOS APROBADOS Y NORMAS URBANÍSTICAS

La Circular Ord. N° 333/2002, DDU 112, cuya copia se adjunta, sobre Vigencia de los Anteproyectos Aprobados y las Normas Urbanísticas, señala en su numeral 3 que, *“...un particular puede ingresar una solicitud de permiso de edificación o urbanización a la Dirección de Obras Municipales, en base a las normas urbanísticas aprobadas en el anteproyecto correspondiente, hasta el día 180 o hasta el año según sea el caso, contados desde la fecha de aprobación de éste”*.

En el numeral 4 se aclara **“que si durante el periodo de vigencia de un anteproyecto aprobado se modifica el Instrumento de Planificación Territorial que fijaba las normas urbanísticas con que se aprobó, dicha modificación no le afectará a ese anteproyecto.”**

Igualmente la Contraloría General de la República se ha pronunciado al respecto en el Dictamen 25623 de fecha 08 de julio de 2007, cuya copia se adjunta, en que señala, **“... dentro del periodo de vigencia del anteproyecto se debe ingresar la solicitud de permiso de edificación, lo que no significa, que en ese lapso deba otorgarse el respectivo permiso....”**. (Los destacados son nuestros)

Es decir, de acuerdo a la fecha de ingreso de la Solicitud de Permiso de Edificación a la Dirección de Obras Municipales, a saber 13 de octubre de 2008, la respectiva Res. de Aprobación de Anteproyecto N° 78 de fecha 27 de febrero de 2008 se encontraba vigente, puesto que aún no expiraba el año de vigencia de éste, período avalado por la superficie a edificar de 46.560,94 m² del anteproyecto aprobado, de acuerdo a la norma citada arriba. Dado que el respectivo Permiso de Edificación N° 14.312 se otorgó con fecha 21 de marzo de 2009, le aplicaban entonces las normas urbanísticas con que fue aprobado el referido anteproyecto.

3.2 ESTÁNDARES NORMATIVOS DE ESTACIONAMIENTOS

En primer término se debe precisar que el Artículo 2.1.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en su numeral 3 dispone como una atribución del Plan Regulador Comunal, fijar normas urbanísticas propias de este nivel de planificación territorial, incluyendo en su letra c), a la exigencia de estacionamientos según destino de las edificaciones, razón por la cual en este caso se aplicó correctamente el estándar del Plan Regulador Comunal de Santiago señalado por el Director de Obras Municipales vigente al momento de la emisión de Res. de Aprobación de Anteproyecto en cuestión y por lo tanto también es correcta la aseveración del Director respecto del EISTU.



Si bien la Res. de Aprobación de Anteproyecto consigna 348 estacionamientos para 805 viviendas y 1 local comercial, el Permiso de Edificación N° 14.312/2009 se otorgó para 777 viviendas y 1 local comercial, consignándose que los estacionamientos requeridos son 195 unidades, entre obligatorios, visitas y minusválidos, y que los estacionamientos del proyecto son 220 unidades, presentando por lo tanto unidades excedentes sobre la exigencia mínima, razón por la cual al emitirse la Res. de Aprobación de Modificación de Proyecto de Edificación N° 479 de fecha 20 de octubre de 2010, estando vigente el respectivo Permiso de Edificación y por tanto, de acuerdo al artículo 5.1.17. y segundo inciso del artículo 5.1.18. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, vigentes también las normas urbanísticas aplicables a la Modificación de Proyecto, se consignan 219 estacionamientos para 841 viviendas y 3 locales comerciales que considera esta Resolución, acorde al estándar ya señalado.

Cabe hacer presente que la superficie aprobada en el Permiso de Edificación, es de 43.533,77 m² y el aumento de superficie del proyecto modificado, consignada en el numeral 6.1. de la citada Resolución, es de 261,61 m² totalizando 43.795,38 m², por lo tanto da cumplimiento al segundo inciso del citado artículo 5.1.18. con una superficie modificada menor al 5% del total, lo que le permitió mantener en la Modificación de Proyecto, como ya se dijo, las normas urbanísticas con que se aprobó el anteproyecto y por ende, el estándar ya señalado.

3.3 FUSIÓN DE PREDIOS

En el numeral 3 de la Res. de Aprobación de Anteproyecto referida, se condicionó el otorgamiento del permiso de edificación a la tramitación previa o simultánea de la Fusión, de conformidad al artículo 3.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, debiendo precisarse que el requisito que este mismo inciso establece en su parte final, relativo a que la fusión debe estar perfeccionada a la actuación correspondiente, vale decir al otorgamiento del permiso de edificación, se agregó posteriormente mediante D.S. 10, D.O. de fecha 23 de mayo de 2009. El Permiso de Edificación N° 14.312 se otorgó con fecha 21 de marzo de 2009 y consigna la respectiva Res. de Aprobación de Fusión N° F-130 con fecha 15 de septiembre de 2008.

No obstante, de acuerdo a la Res. de Aprobación de Modificación de Proyecto de Edificación N° 479 de fecha 20 de octubre de 2010, el correspondiente Expediente ingresó con fecha 07 de septiembre de 2010 a la Dirección de Obras Municipales, de acuerdo a lo cual, en base al artículo 1.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, señalado por el propio Director de Obras Municipales, debió haberse cumplido -ya que esta norma dispuesta por el citado artículo 3.1.3. no corresponde a una norma urbanística- **con la constancia de la Fusión perfeccionada, vale decir archivada en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente y con su Rol de Avalúo de Impuestos Internos ya asignado para este predio fusionado en particular**, situación que se le solicitará aclarar a la Dirección de Obras Municipales, al mismo tiempo que actuar en consecuencia, tomando las medidas que corresponda para dar cumplimiento a esta norma.

3.4 ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

De acuerdo a la información recavada, el proyecto "Edificio Sara del Campo" cuenta con Calificación Ambiental Res. Exenta N° 754/2009 de fecha 07 de septiembre de 2009.

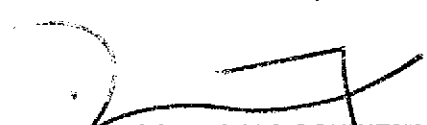
En la Nota N° 6 del Permiso de Edificación en comento, la Dirección de Obras Municipales exigió acreditar este Estudio a la Solicitud de Recepción Final, no obstante la citada División de Desarrollo Urbano en base al Dictamen N° 31.573 de fecha 18 de agosto de 2000 de la Contraloría General de la República, señala en el numeral 2 de la Circular Ord. N° 0515 de fecha 21 de noviembre de 2005, DDU 156, cuyas copias se adjuntan, lo siguiente, "...se infiere que la obtención del permiso de edificación no habilita al titular del proyecto para ejecutar la construcción antes de la calificación ambiental respectiva.", situación que la Dirección de Obras Municipales deberá informar.



4. En consecuencia, revisadas las disposiciones legales y reglamentarias que regulan la materia y en virtud de lo dispuesto en el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, informo a Ud. que de acuerdo a lo señalado arriba, se le solicitará al Director de Obras Municipales, en lo principal, informar a esta Secretaría Ministerial en el curso de 7 días, sobre las materias cuestionadas.

Respecto del resto de las consideraciones señaladas por los requirentes en sus presentaciones y analizadas arriba, esta Secretaría Ministerial Metropolitana no tiene objeciones que señalar respecto de la Resolución de Aprobación de Anteproyecto, Permiso de Edificación y Modificación de Proyecto analizados, otorgados por la Dirección de Obras Municipales para una edificación emplazada en Sara del Campo N° 535 – 547 y Carmen N° 92 al 547 de la comuna de Santiago.

Saluda atentamente a usted,


MARISOL ROJAS SCHWEMMER
ARQUITECTA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO


FBP./FKS./XFO./lpc

Incluye: Ord. N° E/1531/2011 DOM Santiago
Circular Ord. N° 333/2001-DDU 112
Circular Ord. N° 0628/2008-DDU-ESPECÍFICA 69/2007
Dictamen N° 25623 de 08/7/2007 de Contraloría General de la República
Dictamen N° 31573 de 18/8/2000 de Contraloría General de la República
Circular Ord. N° 0515/2005-DDU 156
Ord. N° 0534 de 03/08/2011 División de Desarrollo Urbano Minvu

DISTRIBUCIÓN

- Destinatario
- Seremi de Vivienda y Urbanismo
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
- Ley de transparencia art. 7/g
- XFO-11-236 (30-11-11)