



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

UNIDAD DE SUPERVISIÓN
Equipo Supervisión Normativa
Interno N° 021- 3036 - 2011
Carátula N° 8226 de 14-11-11

7227.

ORD. N° 5736

ANT:

1. Presentación de fecha 5 de octubre 2011 Sr. Claudio Jiménez Saldaña, Gerente de Proyectos Gestiones Inmobiliarias Sociales Habitec Ltda.
2. Ord. N° 4831 de fecha 19 de octubre 2011 de SEREMI a Dirección de Obras.
3. Ord. DOM N° 327/2011 a SEREMI-MINVU de fecha 11 de noviembre 2011.

MAT: PEÑAFLOR: Instruye sobre Proyecto SERVIU CNT "Los Magnolios".

SANTIAGO, 14 JUL 2011

DE : SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

**A : SR. CARLOS GOMEZ SOTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE PEÑAFLOR**

1. Como es de su conocimiento, por presentación citada en el N° 1 del ANT., el Sr. Claudio Jiménez Saldaña solicitó a esta Secretaría Ministerial un pronunciamiento sobre el procedimiento administrativo aplicado en la revisión de la solicitud de permiso de edificación de un Loteo con Construcción Simultanea, expediente N° 13646, por cuanto esa Dirección de Obras ha realizado con fecha 23 de agosto un acta de observaciones, de la cual se ingresaron las correcciones con fecha 12 de septiembre, sin embargo esa Dirección de Obras emitió una nueva acta de observaciones que difiere sustancialmente de la primera, ante ello consulta también si las ultimas observaciones son pertinentes y atendibles.
2. Por oficio indicado en el N° 3 del ANT. y a solicitud nuestra, esa Dirección de Obras informó sobre las consideraciones que tuvo presente para la revisión del expediente señalado, indicando que el retiro y reintegro de las tres actas de observaciones han cumplido con los plazos establecidos en el Art. 1.4.10 de la O.G.U.C, que entrega 30 días contados desde la fecha de ingreso del expediente y una vez retirada el acta de observaciones la aplicación del Art. 1.4.9 de la O.G.U.C, el arquitecto patrocinante contará con un plazo de 60 días para resolver observaciones. Agregando por último que todas las observaciones de las tres actas son atendibles y por tanto procedentes, y que incluso hay observaciones que han sido reiteradas, tales como: permiso de demolición, tramitar la fusión de los terrenos en el CBR para asignación de rol definitivo, indicación de fojas, año, avalúos fiscales actualizados, descontar de la franja de protección de las áreas verdes cedidas al municipio, corrección de la superficie neta, entre otras.
3. Al respecto y en virtud de lo establecido en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y en relación a las observaciones indicadas, esta SEREMI aclara lo siguiente:
 - Que lo dispuesto en el Art. 1.4.9 de la O.G.U.C indica, "*El Director de Obras Municipales deberá poner en conocimiento del interesado, por escrito, en un solo acto y dentro del plazo máximo para pronunciarse que corresponda para la actuación requerida, la totalidad de las observaciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas antes de aprobarse un anteproyecto o concederse el permiso. Para tal efecto suscribirá un Acta de Observaciones.*", (las negritas son nuestras).
 - El Art. 1.2.2 de la O.G.U.C establece en lo que importa "*Para acreditar la calidad de propietario bastará que éste presente una declaración jurada en que, bajo su exclusiva responsabilidad e individualizándose con su nombre y cédula de identidad o Rol Único*



Tributario, declare ser titular del dominio del predio en que se emplazará el proyecto, indicando su dirección, su rol de avalúo y la foja, número y el año de su inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo."

- Que el Art. 3.1.3 de la O.G.U.C, indica que "para la fusión de dos o más terrenos se presentará una solicitud en que el propietario declare, bajo su exclusiva responsabilidad, ser titular del dominio de los lotes que desea fusionar y un plano firmado por éste y por el arquitecto proyectista, en donde se grafique la situación anterior y la propuesta, indicando los lotes involucrados y sus roles, sus medidas perimetrales, la ubicación de los predios y un cuadro de superficies. Revisados dichos antecedentes, el Director de Obras Municipales aprobará sin más trámite la fusión, autorizando su archivo en el Conservador de Bienes Raíces respectivo."
 - Por otro lado, si bien la O.G.U.C en su Art. 5.1.1. indica que "Para construir, reconstruir, reparar, alterar, ampliar o demoler un edificio, o ejecutar obras menores, se deberá solicitar permiso del Director de Obras Municipales respectivo", también precisa en el último párrafo de su Art. 5.1.6 que se entenderán "incluidos en el permiso de edificación todas las autorizaciones o los permisos necesarios para la ejecución de una obra, tales como permisos de demolición, instalación de faenas, instalación de grúas y similares, cuando se hayan adjuntado los antecedentes respectivos.", antecedentes que se encuentran señalados en el art. 5.1.4 numeral 4 del mismo cuerpo legal, siendo atingente para este caso solo exigible lo señalado en el último párrafo, esto es, "En caso de demolición completa de la edificación, previamente al pago de los derechos municipales correspondientes deberá adjuntarse un certificado de desratización otorgado por el Servicio de Salud que corresponda".
 - Con respecto a la "franja de protección" destinadas a área verde, no existe en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones impedimento alguno para que las áreas verdes cedidas al municipio tengan una restricción como área de riesgo o de protección, pudiendo ser íntegramente contabilizadas en las superficies a ceder, Art. 2.1.29 de la OGUC.
Se hace necesario aclarar que mientras dichas áreas no están contempladas en el Instrumento de Planificación Territorial Vigente, la Dirección de Obras no tiene atribuciones para señalar condiciones de prevención que cumplir en estos casos. Lo anterior porque revisadas las condiciones que fijó la Comunidad de Aguas Canal Peñaflor a través de carta de fecha 12 de junio 2009 al proyecto, menciona únicamente lo indicado por el Art. 82 del Código de Aguas, es decir una mesa de servicio para mantención.
4. Por lo anterior, informo a Ud. que revisada la documentación remitida por el interesado y lo señalado por esa Dirección de Obras en el mencionado oficio, esta Secretaría Ministerial concluye que esa DOM a caído en falta en su proceder administrativo, al emitir una segunda, y hasta una tercera Acta de Observaciones, y no emitir el acta de rechazo respectiva, tal como lo indica el procedimiento indicado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Por lo que esta repartición solicita a futuro no volver a contravenir las disposiciones señaladas en el Art. 1.4.9 de la O.G.U.C, evitando así lo señalado en el Art. 15 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
Sin perjuicio de lo anterior, esta Secretaría ha revisado exhaustivamente las observaciones realizadas en cada una de las revisiones realizadas por esa Dirección de Obras, encontrando que solo son atendibles las que se refieren a:
- Incumplimiento del Art.1.2.2 de la OGUC., es decir, el perfeccionamiento de la fusión, ya que es requisito necesario para el otorgamiento del permiso de edificación tener los antecedentes indicados en dicho artículo, esto es inscripción en el Conservador de Bienes Raíces y Rol de Avalúo respectivo.
 - Incumplimiento del Art. 5.1.6 de la OGUC. debiendo el interesado adjuntar al expediente en cuestión el certificado de desratización correspondiente y pagar los derechos correspondientes.
 - Descuido y contravención al Código Civil y su Art. 885 que indica el acto de fusión como causal de extinción de la Servidumbre de Paso que imponía gravamen sobre



el Pasaje Privado San Martín Interior. Por tanto el interesado deberá corregir el plano eliminando la leyenda "servidumbre de paso".

5. En consecuencia, reputando que las demás observaciones se entienden subsanadas y que el interesado deberá integrar los antecedentes necesarios para salvar lo indicado en el párrafo número 4 de este oficio, se instruye a esa Dirección de Obras que deberá recibir dichos antecedentes y emitir sin más trámite el permiso correspondiente.

Saluda atentamente a usted,


MARISOL ROJAS SCHWEMMER
ARQUITECTA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO


FBP./FKS./YZB./eat
DISTRIBUCIÓN:

- Destinatario
 - CC: Sr. Claudio Jiménez S.- Gerente de Proyectos Habitec Ltda.
Dirección: Manuel Montt N° 12 Of. 701 Providencia
Teléfono : 4426734 Cel. 06-2462387
 - Secretaría Ministerial Metropolitana
 - Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
 - Ley de transparencia art. 7/g
 - Archivo.
- YZB 02 PF 11 (21.11.11)