



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**
UNIDAD DE SUPERVISIÓN
Equipo Supervisión Normativa
Interno N° - 1212 - 2012
Ingreso N° 0101672 de fecha 30.03.2012

2101

ORD. N° _____ /

ANT.: 1. Presentación de fecha 02.03.2012 de Sr. Juan José Pellegrini Vial.
2. Ord. N° 0977 de fecha 08.03.2012 de SEREMI MINVU a DOM Las Condes.
3. Of. DOM N° 720 de fecha 27.03.2012 de DOM Las Condes a SEREMI MINVU.

MAT.: LAS CONDES: ART. 4° LGUC: Informa respecto a observaciones emitidas por DOM Las Condes, referidas a un cambio de destino en inmueble emplazado en San Crescente N°158.

SANTIAGO, 29 MAY 2012

DE: SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

**A: SRA. ROCIO CRISOSTO SMITH
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES DE LAS CONDES**

1. Como es de su conocimiento, mediante presentación citada en el ANT. N° 1, el Sr. Juan José Pellegrini Vial, en representación según indica de la Clínica Odontológica San Crescente Ltda., ha solicitado la intervención de esta Secretaría Ministerial, por considerar que esa DOM, habría emitido cuatro observaciones improcedentes a una solicitud de Cambio de destino, denominada CD 1/2012, correspondiente al inmueble ubicado en San Crescente N°158 de esa comuna.
2. Requerido el pronunciamiento correspondiente, esa DOM, mediante Ord. citado en el ANT. N° 3, ha indicado que el predio en comento, es resultante de la fusión de los lotes 9 y 10 del plano L-155, emplazado en área de edificación EAa1 y zona de uso de suelo UV2 del Plan Regulador Comunal de Las Condes.

Junto a lo anterior, indica que en el año 2007, se ingreso solicitud SE-296/07, acogándose a los beneficios que le otorgaba la calificación de **predio existente residual de densificación**, aprobando mediante PE N° 197/07, un edificio con destino residencial (vivienda).

Con fecha 10.08.2011, se aprueba una modificación de proyecto, bajo resolución Secc. 6ª N° 293 de fecha, recepcionando con fecha 11.10.2011 las obras correspondientes bajo el Certificado de Recepción Definitiva N° 371.

SEREMI METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO - www.seremi13minvu.cl
Calle Bandera N° 46, piso 7°, Santiago. Teléfonos (02) 617 65 24 ó (02) 617 65 03
OFICINA DE PARTES - Av. Libertador Bernardo O'Higgins N° 874, piso 8°, Santiago. Teléfono (02) 351 29 16



Por ultimo, con fecha 25.01.2012, se solicita a esa DOM, apruebe en ese inmueble un cambio de destino, CD N° 1 /2012 de **vivienda a oficinas**, utilizando la calificación de predio residual de densificación otorgada el año 2007, cuya condición según esa DOM, es permitida solamente para cambios de destinos en edificaciones existentes.

En cuanto al Acta de observaciones ratifica de modo general lo observado en la mencionada presentación en tanto:

- A.) El proyecto contempla, construcciones aprobadas en forma posterior al año 1995, lo cual se contrapone a lo definido en el Art. 40 de su PRC y no se puede autorizar el cambio de destino solicitado.
 - B.) El cambio de destino propuesto aun cuando se encuentra permitido dentro de los usos de suelo UV-1, no cumple con las características definidas en su PRC, relacionadas con las vías que enfrenta. (Art. 40 del PRC)
 - C.) La calificación de predio existente residual de densificación fue otorgado por condiciones de edificación siendo utilizada para un proyecto de densificación con destino residencial.
3. Al respecto cabe indicar que el art. 2.1.32. de la OGUC, indica en su inciso segundo que en aquellos casos en que un instrumento de planificación territorial asigne a un predio o sector el uso de suelo equipamiento, sin especificar alguna clase del mismo, se entenderá que se admite cualquiera de ellas, de acuerdo a los parámetros establecidos en los art. 2.1.33. y 2.1.36. del mismo cuerpo normativo, cumpliendo con las normas de edificación que correspondan al citado predio o sector.

Por su parte, la División de Desarrollo Urbano, mediante Ord. N° 0107 de fecha 05.03.2012, cuya copia se adjunta, ha precisado la aplicación de los artículos 2.1.32 y 2.1.33 de la OGUC, relacionadas con la clase de equipamiento de servicios, señalando si procede o no, que los Planes Reguladores Comunales, condicionen el emplazamiento de las actividades contempladas para la clase equipamiento de servicios, cuando estas actividades no se encuentren expresamente prohibidas, lo anterior en el marco de lo regulado en el Art. 2.1.32 antes citado, puntualizando que :

- Los planes reguladores tiene potestad para regular el **uso de suelo urbano** y en caso del uso de suelo equipamiento, conforme el Art. 2.1.32 de la OGUC limitar o fomentar actividades dentro de cada una de las clases de equipamiento.
- La facultad de limitar o fomentar dichas actividades, debe ser solo mediante el ámbito de acción que la normativa vigente le permite a los respectivos instrumentos de planificación territorial, vale decir, a través de las respectivas **normas urbanísticas**.
- La Circular DDU N° 227 de fecha 01.09.2009, en su punto 3.2.3.1.2.2 señala en relación a los usos de suelo de equipamiento que no es factible limitar el emplazamiento de una clase o actividad, en lo que se refiere al tipo de vía que enfrentan, por cuanto ello ya está regulado en la OGUC (Artículo 2.1.36. de la OGUC).
- En cuanto a la clase de **equipamiento servicios**, contemplado en el Art. 2.1.33. de la OGUC, se indica que los servicios artesanales y servicios profesionales se **entenderán siempre incluidos en cualquier uso de suelo destinado a equipamiento que la zona del PRC contemple**. En relación a los demás servicios se encontrarán siempre



admitidos, en tanto el PRC no los prohíba expresamente (Aplica Dictamen 32019/2006 de la Contraloría General de la República.

4. En concordancia con lo anterior y en virtud del Art. 4° de la LGUC, esta Secretaría Ministerial le informa que aun cuando las condiciones particulares del predio, sus respectivos permisos y recepción correspondiente, hayan sido otorgados bajo destino residencial, se debe considerar lo dispuesto en el art. 2.1.32 de la OGUC, en tanto para los usos de suelo servicios, destinados a servicios artesanales y profesionales, se entienden **siempre incluidos en cualquier uso de suelo destinado a equipamiento que la zona del PRC contemple**, siendo posible solamente restringir el uso de suelo de los demás servicios en tanto exista prohibición expresa del correspondiente Instrumento de Planificación Territorial.

Por último, corresponde indicar que esa DOM, una vez solucionadas las observaciones que no son materia de la actual presentación, autorice el cambio de destino solicitado por el interesado.

Saluda atentamente a usted,



MARISOL ROJAS SCHWEMMER
ARQUITECTA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO

FBP/FKS/MMO/eat

Incluye: Copia Ord. N° 0107 de fecha 05.03.2012 Seremi Minvu.

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario

C/c Sr. Juan José Pellegrini

Dirección: Avenida Apoquindo N° 3001 Of. 1002 Las Condes

Teléfono: 232.32.44

Secretaría Ministerial Metropolitana

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Archivo.

MMO 12B- 42(A16.04) (R11.05)

ORD. N° 0107 /



ANT.: Su oficio N° 0638 del 16 de febrero 2012 2012, ingresado a esta División con fecha 21 de febrero 2012.

MAT.: Aplicación de los artículos 2.1.32. y 2.1.33. de la OGUC, referido a la clase de equipamiento de servicios.

SANTIAGO, 05 MAR. 2012

DE : JEFA DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO (S)

A : SRA. SECRETARIA METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

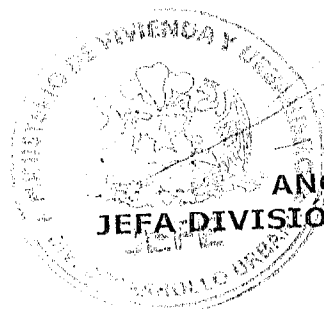
1. Me refiero a su oficio del antecedente, mediante el cual solicita sea precisado si corresponde a los Planes Reguladores Comunales, condicionar el emplazamiento de las actividades contempladas para la clase de equipamiento de servicios, cuando estas actividades no se encuentren expresamente prohibidas, lo anterior en el marco de lo regulado en el artículo 2.1.32. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).
2. Sobre el particular corresponde indicar en primer término, que de conformidad con las normas legales y reglamentarias vigentes, el plan regulador comunal tiene la potestad para regular el uso de suelo urbano y en el caso del uso de suelo de equipamiento, -conforme lo dispone el artículo 2.1.32. de la OGUC-, la facultad para limitar así como para fomentar actividades específicas dentro de cada una de las clases de equipamientos, con el objetivo de armonizar los diversos equipamientos entre sí o con otros usos de suelo.

En acuerdo con lo anterior, el Plan Regulador podrá utilizar la facultad de limitar o fomentar las actividades específicas ligadas con alguna clase de equipamiento, solo mediante el ámbito de acción que la normativa vigente le permite a los instrumentos de planificación territorial, vale decir, a través de las respectivas normas urbanísticas; siendo ello así, no es factible utilizar otros mecanismos o herramientas para fomentar o limitar actividades, ello por cuanto se aparta de las competencia de los instrumentos de planificación territorial (IPT); En relación con esta misma materia cabe agregar, que la Circular DDU 227, numeral 3.2.3.1.2.2., indica, en relación con el tipo de uso de suelo de equipamiento, que no es factible establecer limitaciones para el emplazamiento de una clase o actividad, en relación con el tipo de vía que enfrenten los predios, ya que ello está regulado en la OGUC.



3. En cuanto a la clase de equipamiento de servicios, contemplado en el artículo 2.1.33. de la OGUC, y en armonía con lo dispuesto en el inciso segundo del citado precepto, aun cuando el IPT permita o no esta clase de equipamiento, los servicios artesanales y servicios profesionales se entenderán siempre incluidos en cualquier uso de suelo destinado a equipamiento que la zona del plan regulador contemple, sin que sea posible limitarlos o fomentarlos. En relación con los demás servicios (públicos o privados) se encontrarán siempre admitidos, en tanto el Plan Regulador no los prohíba expresamente, esta última materia fue abordada en el Dictamen N° 32919 /2006 de la Contraloría General de la República.
- ↓
32019/2006
4. Por su parte, si el IPT permite la clase de equipamiento de servicios, o distinga qué actividades ligadas con aquél permite, podrá limitar o fomentar su localización solamente a través de las normas urbanísticas, independientemente a que el PRC tiene la facultad de prohibir algunas actividades expresamente, a fin que no sean aplicables las normas previstas en el inciso segundo del artículo 2.1.33. de la OGUC.
5. En relación con el caso específico planteado en el punto 1 de su presentación corresponderá, que esa Secretaría Ministerial en virtud de las facultades que le entrega el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, interprete el respectivo IPT, considerando lo señalado en los puntos precedentes.

Sin otro particular, saluda atentamente a UD.,



ANGELA PRADO CONCHA
JEFA DIVISION DE DESARROLLO URBANO (S)

AAS/ MLC

262(15-2)

Artículos 2.1.32. y 2.1.33. de la OGUC, clase de equipamiento de servicios.

DISTRIBUCIÓN.

1. Destinatario.
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
3. Depto. de Planificación y Normas Urbanas D.D.U
4. Oficina de Partes D.D.U

