





**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**
UNIDAD DE SUPERVISIÓN
Equipo Supervisión Normativa
Interno N° 1679 -2012
Ingreso N° 101802 de fecha 12.04.2012
Ingreso N° 102609 de fecha 07.06.2012

ORD. N° 2970 /

ANT.: 1. Ord. A.U. N° 9 de fecha 11 de abril 2012 de Asesora Urbanista Municipalidad de Vitacura a esta Seremi. Solicita pronunciamiento.
2. Dictámenes N° 38145/2011, N° 048546/2011 y N° 048550/2011 de Contraloría General de la República. Superficie Predial Mínima.
3. Ord. N° 4699 de fecha 11 de octubre 2011 de esta Seremi a Contraloría General de la República. Solicita reconsideración dictámenes Ant. N° 2.
4. Dictamen N° 4590 de fecha 24 de enero de 2012 de Contraloría General de la República.
5. Ord. N° 2064 de fecha 29 de mayo 2012 de esta Seremi a Asesora Urbanista Municipalidad de Vitacura. Informa.
6. Ord. A.U. N° 21 de fecha 06 de junio 2012 de Asesora Urbanista Municipalidad de Vitacura a esta Seremi. Reitera consulta.

MAT.: **VITACURA:** Reitera lo Informado en Ord. N° 2064/2012 en relación a aplicación dictámenes Contraloría General de la República en Plan Regulador Comunal.

SANTIAGO, 19 JUL 2012

DE : SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

**A : SRA. PAMELA ORTIZ BARATTA
ASESORA URBANISTA MUNICIPALIDAD DE VITACURA**

1. Se ha recibido su oficio citado en antecedente N° 6, mediante el cual reitera su consulta efectuada en oficio del antecedente N° 1, en el que solicitaba un pronunciamiento de esta Secretaría Ministerial sobre de lo dictaminado por la Contraloría General de la República en los Dictámenes señalados en antecedente N° 2, respecto de la aplicación de la norma urbanística de "Subdivisión Predial Mínima" establecida en el Plan Regulador Comunal de Las Condes y Lo Barnechea, en función de la referida aplicación en el Plan Regulador Comunal de Vitacura.



2. Al respecto esta Secretaría Ministerial debe reiterar a usted lo informado en nuestro oficio Ord. N° 2064 de fecha 29 de mayo 2012, antecedente N° 5, y por lo tanto, en la aplicación de su respectivo Plan Regulador Comunal, debe estarse a lo que expresamente se señala en el penúltimo párrafo del Dictamen N° 4590 de fecha 24 de enero de 2012 de Contraloría General de la República, a saber, **"En este sentido, y a diferencia de lo que parece entender ese servicio, los dictámenes precedentemente singularizados, no establecen criterio de general aplicación tratándose de la norma a que alude en su presentación, sino que resuelven las situaciones específicas a las que se refieren,** sobre la base del contexto de las disposiciones analizadas en su momento y de diversos elementos de juicio, incluido el manifestado por la recurrente en esta oportunidad" (el destacado es nuestro).

Cabe hacer presente, que el citado Dictamen N° 4590 se originó en una solicitud de reconsideración, antecedente N° 3, cuya copia adjunta, que esta Secretaría Ministerial le hiciera a Contraloría General sobre los Dictámenes del antecedente N° 2, relativos a casos específicos de la comuna de Las Condes y Lo Barnechea, por lo cual se estima no cabe a este Servicio, segundas interpretaciones al respecto.

Saluda atentamente a usted,



MARISOL ROJAS SCHWEMMER
ARQUITECTA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO

FBP./FKS./XFO./lpc.

Incluye: Fotocopia Ord. N° 4699 de fecha 11 de octubre 2011

DISTRIBUCIÓN

- Destinatario
- Dirección de Obras Municipales de Vitacura
- Dirección de Obras Municipales de Lo Barnechea
- Seremi de Vivienda y Urbanismo
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
- Ley de transparencia art. 7/g
- Archivo
- XFO-12-110 (25-06-12)



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA
UNIDAD SUPERVISIÓN**

Equipo Supervisión Normativa
Interno N° 021-2552 -2011
Car. N° 03529 de 25-05-09
Car. N° 08067 de 28-10-09
Car. N° 04357 de 20-06-011

ORD. N° 4699 /

- ANT.:** 1. Ord. N° 1791 de fecha 07 de mayo 2009 de Seremi Minvu a DOM Lo Barnechea. Emite pronunciamiento.
2. OF. DOM N° 432 de fecha 20 de mayo 2009 de Sra. Directora de Obras Municipales de Lo Barnechea a Seremi Minvu. Solicita reconsideración de pronunciamiento anterior.
3. Ord. N° 2500 de fecha 16 de junio 2009 de Seremi Minvu a DOM Lo Barnechea. Ratifica pronunciamiento anterior.
4. Ord. Alc. N° 538 de fecha 26 de octubre 2009 de Sr. Alcalde Municipalidad de Lo Barnechea a Seremi Minvu. Solicita reconsiderar u otorgar período transitorio aplicación de normativa.
5. Ord. N° 1066 de fecha 08 de marzo 2010 de esta Seremi a Sr. Alcalde Municipalidad de Lo Barnechea. Emite pronunciamiento.
6. Ord. N° 061138 de fecha 14 de octubre 2010 de Contraloría General de la República a Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo. Solicita informe fundado.
7. Dictámenes N° 38145/2011, N° 048546/2011 y N° 048550/2011 de Contraloría General de la República. Superficie Predial Mínima.

MAT.: LO BARNECHEA: Solicita reconsideración Dictámenes Ant. N° 7, relativos a Superficie Predial Mínima.

SANTIAGO,

11 OCT 2011

DE : SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SR. CONTRALOR GENERAL DE LA REPÚBLICA

1. En fecha reciente esa Contraloría General de la República se ha pronunciado en el Dictamen N° 38145/2011, respecto de la norma urbanística "Superficie Predial Mínima", en el marco de una solicitud que efectuara al respecto el Sr. Alcalde de la I. Municipalidad de Lo Barnechea en relación a la aplicación de ésta, de conformidad a la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal respectivo.

En los citados dictámenes se estableció en lo principal, "...que, la aludida "superficie predial mínima" constituye, en la especie, una disposición referida a los procesos de división del suelo, sin que resulte exigible respecto de las edificaciones, pues ello implicaría que, contrariamente a la intención del planificador, consistente en la implementación del uso mixto en la zona, buena parte del territorio urbano de la comuna no podría edificarse".

"En mérito de lo expuesto, y teniendo presente, por lo demás, que no se advierten los fundamentos de orden jurídico que justifiquen el cambio de criterio de la SEREMI en relación con la norma en comentario, esta Contraloría General cumple con señalar que no procede que la DOM exija el cumplimiento de la aludida "superficie predial mínima" a los proyectos de edificación que se emplacen en el predio del banco reclamante, ubicado en la Zona M del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea".

2. Al respecto, esta Secretaría Ministerial Metropolitana viene en solicitar reconsideración del referido Dictamen, por cuanto existen fundamentos jurídicos en este caso que apoyan nuestra solicitud, los que a continuación se detallan.

La **Ley N° 20.016, que Modifica** el Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1975, **Ley General De Urbanismo y Construcciones**, publicada en el Diario Oficial de fecha **27 de mayo de 2005**, agregó mediante la letra b) del número 4) de su artículo único, el nuevo inciso sexto del Art. 116° que dispone que, **“Se entenderá por normas urbanísticas** aquellas contenidas en esta ley, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial que afecten a edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones, en lo relativo a los usos de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección.”

De acuerdo a esta disposición que modificó el citado artículo 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a partir de la fecha de su publicación **27 de mayo de 2005**, la **superficie predial mínima es una sola y no se establece como “superficie de subdivisión predial mínima”**.

La definición del vocablo “norma urbanística” del artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, difiere de lo arriba citado, por cuanto distingue normas urbanísticas aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones de aquellas aplicables a edificaciones, y hace referencia además a la **“superficie de subdivisión predial mínima”**.

Sin embargo es necesario hacer presente que esta definición contenida en la OGUC, fue introducida mediante **Decreto Supremo 259, publicado en el Diario oficial de fecha 16 de marzo de 2004, es decir con antelación a la Modificación del artículo 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, 27 de mayo de 2005** que como ya se mencionó, no distingue o diferencia las citadas normas urbanísticas, como lo hace la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, si no al contrario, **las exige tanto para subdivisiones, loteos y urbanizaciones como a edificaciones**.

3. En consecuencia, de acuerdo a la normativa vigente, lo dispuesto en el citado inciso sexto del artículo 116° de la Ley General debe prevalecer frente a la disposición del artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por propio efecto de lo dispuesto en la misma Ley General en su artículo 2° Transitorio, a saber, “La actual Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones continuara rigiendo hasta la dictación de la nueva Ordenanza, en lo que no se oponga a las disposiciones de la presente ley”.
4. Respecto de lo aseverado en el citado Dictamen N° 38145/2011, sobre los respectivos Cuadros Normativos de las distintas Zonas del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea, en cuanto a que, “.... la circunstancia de que dicho cuadro aluda, en términos genéricos, a condiciones de subdivisión y edificación, no implica que cada una de las disposiciones que contiene sean aplicables, necesariamente, a ambos procesos, toda vez que tal conclusión no armoniza con la naturaleza de todas ellas. Así, vgr., en relación con la norma de altura, resulta evidente que ésta solo puede aplicarse a edificaciones, mas no a procesos de división del suelo”.

En opinión de esta Seremi tal análisis puede llevar a equívocos puesto que aplicando la misma lógica, resulta imposible y apartada de la normativa vigente sobre la materia, que en base a estos Cuadros Normativos pueda ser exigible el cumplimiento de una Superficie Predial Mínima para subdivisiones o loteos de carácter residencial distintos a aquellos de carácter Equipamiento, puesto que loteos con estas características no están contemplados en la normativa vigente, y por lo tanto esta norma necesariamente se refiere a la exigencia del cumplimiento de una Superficie Predial Mínima para el caso de una Edificación de carácter residencial, y otra que se distingue de ésta, para una edificación destinada a equipamiento.

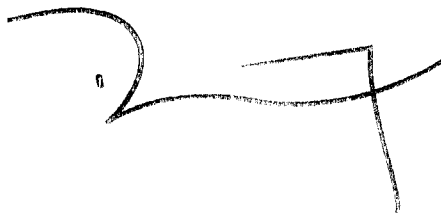
A continuación se incluye el Cuadro correspondiente a la Zona M de Plan Regulador Comunal de lo Barnechea, de manera de graficar lo expuesto en los dos párrafos anteriores:

CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION

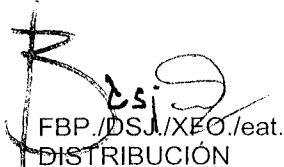
USO DE SUELO	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO
Superficie predial mínima	2000m ²	2.500 m ²
Frente Predial mínimo	40mts	40 mts
Antejardín mínimo	7 mts	7 mts
Coefficiente de ocupación de suelo	0,3	0,5
Coefficiente de constructibilidad	1,8	1,8
Sistema de Agrupamiento	Aislada	Aislada
Altura máxima	20.50 mts (6 pisos)	20.50 mts (6 pisos)
Densidad bruta máxima	456 h/h	
Rasante y distanciamiento	O.G. de U. y C.	60° y 10 mts
Adosamientos	O.G. de U. y C.	O.G. de U. y C.

5. Cabe hacer presente que diferenciar la Superficie Predial Mínima requerida de acuerdo a la actividad o destino que tendrá la edificación, es la situación que presentan numerosos Planes Reguladores Comunales, por lo tanto lo arriba analizado también es aplicable en nuestra opinión, respecto de lo determinado recientemente en Dictamen N° 048546/2011 y N° 048550/2011, relativo a la materia en el Plan Regulador Comunal de Las Condes. Por otra parte, la mayoría de los Planes Reguladores Comunales, los cuales han sido sometidos exitosamente al examen de legalidad preventivo de la Contraloría General de la República, contienen el concepto de "predio existente" o "superficie predial existente" de manera de que aquellos predios anteriores a la entrada en vigencia de los respectivos Planes Reguladores, que no cumplan con la Superficie Predial Mínima no queden inhabilitados normativamente, siendo este el caso de la Ordenanza de San Miguel en su Art. 15°, Ñuñoa en su Art. 18°, entre otras.
6. En consecuencia, de acuerdo a las razones expuestas, esta Secretaría Ministerial Metropolitana solicita al Sr. Contralor General de la República, si lo tiene a bien, la reconsideración de los dictámenes N° 38145/2011, N° 048546/2011 y N° 048550/2011, todos relativos a la materia arriba tratada.

Saluda atentamente a usted,



MARISOL ROJAS SCHWEMMER
ARQUITECTA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO



FBP./DSJ./XFO./eat.
DISTRIBUCIÓN

- Destinatario
- Secretaria Ministerial Metropolitana
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
- Equipo Supervisión Normativa
- Archivo
- XFO-11-197 (27-09-11)

