





**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

UNIDAD DE SUPERVISIÓN

Equipo Supervisión Normativa

Interno N° 2323 - 2012

Ingreso N° 0103546 de fecha 10.08.2012

ORD. N° 4184 /

ANT.: 1.) Presentación Sr. Waldo González de fecha 05.07.2012. Ingresan antecedentes complementarios de fecha 24.07.2012.
2.) Ord. N° 3226 SEREMI MINVU a DOM Recoleta de fecha 31.07.2012
3.) Ord. N° 1820/585/2012 de DOM Recoleta a SEREMI MINVU de fecha 09.08.2012. Ingresado con fecha 10.08.2012.

MAT.: RECOLETA: Informa sobre situación en inmueble ubicado en calle El Roble N° 674.

SANTIAGO, **27 SEP 2012**

DE: SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

**A: SRA. LILIANA VERGARA FLORES
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES DE RECOLETA**

1. Como es de su conocimiento, el Sr. Waldo González Poblete, mediante presentación citada en el ANT. N° 1, solicitó la intervención de esta Secretaría Ministerial, por considerar que esa Dirección de Obras, habría hecho observaciones improcedentes a un expediente de obra, N° 590/2011, relacionadas con el adosamiento exigido en zona edificación continua, y posteriormente habría rechazado un nuevo expediente, sin someterlo al proceso de revisión que establece la normativa vigente.
2. Requerido el pronunciamiento correspondiente, la Dirección de Obras de Recoleta por Of. citado en el ANT. N° 3, ha informado que en relación al inmueble existen dos ingresos registrados, adjuntando copia de los siguientes antecedentes en cada caso :
 - a. Primer Ingreso
 - a.1. Con fecha 07.03.2011 el interesado ingresa solicitud de permiso de edificación Ing. DOM N° 590/2011.
 - a.2. Con fecha 05.04.2012 se emite acta de Observaciones (Ord. N° 1820/297/2011)
 - a.3. Con fecha 25.04.2011 los interesados ingresan copia de solicitud de Ingreso de Documentos.
 - a.4. Con fecha 29.04.2012, se reiteran observaciones acta de observaciones (Ord. N° 1820/404/2011).
 - a.5. Con fecha 08.07.2012, los interesados ingresan mediante solicitud de Ingreso de Documentos, documentación anexa a la presentación.

- a.6. Con fecha 26.07.2011, se procede a rechazar la solicitud de permiso de edificación, mediante Ord. N° 1820/724/2011, por cuanto no se habrían subsanado la totalidad de las observaciones realizadas.
- b. Segundo Ingreso
- b.1. Con fecha 04.11.2011, los interesados ingresan solicitud de permiso de edificación Ing. DOM N° 2816.
- b.2. Con fecha 19.12.2012, se notifica acta de observaciones mediante Ord. N° 1820/1137/2011.
- b.3. Con fecha 09.03.2012, se procede a rechazar la solicitud de permiso de edificación (mediante Ord. N° 1820/209/12).
3. En primer termino cabe indicar que el Art. 1.4.9. de la OGUC, dispone que 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 (que en este caso son 30 días), indicando la totalidad de las observaciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas antes de concederse el correspondiente permiso. Por otra parte dispone un plazo de 60 días para rechazar la solicitud sino han sido resueltas dichas observaciones
- En este caso en particular, cabe mencionar que la Dirección de Obras, **se excedió en los plazos de revisión** dispuestos el Art. 1.4.9., ya citado (Punto 2.b.2 del presente Oficio) y a su vez en los 60 días de plazo para rechazar la solicitud, dilatando de manera innecesaria dichas tramitaciones (Puntos 2.a.6 y 2.b.3. del presente Oficio).
- Respecto de la forma de entrega de las actas de observaciones, es posible indicar que las Observaciones Ns° 3 y 5 de fecha 07.03.2011 y Observaciones Ns° 3 y 5 de acta de observaciones de fecha 11.11.2011 no se indica de manera clara cual es la **normativa incumplida**, y en el primer ingreso específicamente cuales fueron las observaciones que en su momento no fueron subsanadas o aclaradas.
4. Ahora bien, respecto de la continuidad exigida en el PRC y de los adosamientos (solicitada por esa DOM, en el N° 7 del acta de observaciones del punto b.2 del presente oficio), cabe precisar, que la edificación continua, se define en el Art. 1.1.2 de la OGUC como aquella "emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el instrumento de planificación territorial". En este caso en particular el predio se emplaza en zona de Uso de suelo U-E, preferentemente de equipamiento y en área de edificación Alta E-A1, del Plan Regulador Comunal, con un sistema de agrupamiento continuo obligatorio de 14 mts y aislado en los pisos superiores. En este contexto cabe aclarar que no corresponde exigir que los proyectos emplazados en dicha zona cuenten con la autorización notarial referida a la longitud y altura del **adosamiento** dispuestos en el Art. 2.6.2 de la OGUC, por cuanto dicha exigencia se reserva como norma complementaria al adosamiento. Lo anterior ha sido además ratificado por el Dictamen N° 823 de fecha 05.01.2012, emitido por la Contraloría General de la República, relacionado con un permiso de edificación, emplazado en la misma zona del Plan Regulador Comunal antes descrita.



5. En concordancia con lo anteriormente expuesto, es posible indicar que, si bien no existe actualmente ninguna tramitación relacionada con dicho inmueble, esa DOM debe tomar las medidas que correspondan de modo de dar cumplimiento en forma rigurosa a lo dispuesto en el Art. 1.4.9. de la OGUC, respecto de los plazos y de los procedimientos ahí descritos. El no cumplimiento de lo anterior faculta a esta Secretaría Ministerial a solicitar el correspondiente sumario administrativo a la Contraloría General de la República, de acuerdo al Art. 15° de la LGUC.

Por ultimo respecto del sistema de agrupamiento continuo y de la autorización de adosamiento, se debe proceder de acuerdo a lo indicado en el ya citado Dictamen N° 823 de fecha 05.01.2012, reconsiderando la observación indicada anteriormente.

Saluda atentamente a usted,



MARISOL ROJAS SCHWEMMER
ARQUITECTA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO

FBP/FKS/MMO/eat

Incluye: copia Dictamen N° 823 de fecha 05.01.2012, de la Contraloría General de la República.

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario

C/c Sr. Waldo González P.
Dirección: Rojas Jiménez N° 24, Santiago
Teléfono: 02. 634.4742 - 09.664.6206

Secretaria Ministerial Metropolitana
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Ley de Transparencia art. 7/g.
Archivo
MMO B110 (A16.08) (R03.09) (D04.09) (RD05.09)

Indicadores de Estado

| | | | |
|-------------|-----|------------|------------|
| N° Dictamen | 823 | Fecha | 05-01-2012 |
| Nuevo | NO | Reactivado | SI |
| Alterado | NO | Carácter | NNN |
| Origenes | DIR | | |

Referencias

191751/2011, 192074/2011, 218989/2011

Decretos y/o Resoluciones

-

Abogados

XCS PCV EPF

Destinatarios

Alcaldesa Municipalidad de Recoleta

Texto

Sobre reconsideración del dictamen 79068/2010 relativo a permiso de edificación que indica

Acción

Reconsidera dictamen 79068/2010

Fuentes LegalesDto 47/92 vivie art/2/6/2, Dto 47/92 vivie art/1/1/2
Dto 47/92 vivie art/2/6/1**Descriptorios**

MUN, permiso de edificación

Documento Completo

N° 823 Fecha: 5-I-2012

El Director de Obras de la Municipalidad de Recoleta (DOM) solicita la reconsideración del oficio N° 79.068, de 2010, mediante el cual esta Entidad de Control, teniendo a la vista el permiso de edificación N° 103, de 2010, de dicha unidad municipal -que consigna que el porcentaje de adosamiento permitido es de 100 y el proyectado es de 77-, dispuso, por una parte, que se iniciara el proceso de invalidación del referido permiso, y, por otra, la instrucción de un sumario administrativo por parte del municipio, atendido que no se habría dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.6.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), contenida en el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en lo concerniente al porcentaje máximo de longitud de adosamiento en el deslinde común y a la altura de los muros de dicho adosamiento.

Al respecto, el DOM sostiene, en síntesis, que el citado permiso se habría otorgado en conformidad a las normas urbanísticas que rigen el área de edificación E-A1 en que se encuentra emplazado el inmueble, la cual considera el sistema de agrupamiento de edificación continua, de modo que, a su juicio, no resultan aplicables las normas relativas a adosamiento.

Requerido su informe, la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo ha remitido una minuta de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana del ramo (SEREMI), que expone, en concordancia con lo expresado por la DOM, que el proyecto amparado por el aludido permiso se enmarca en la definición de edificación continua prevista en el artículo 1.1.2. de la OGUC y que, por tanto, no se ha acogido a la norma complementaria de adosamiento. Lo propio señala acerca de la altura del adosamiento.

Sobre el particular resulta menester anotar, en primer término, que el artículo 2.6.1. de la

OGUC, prescribe, en su inciso primero, que "el agrupamiento de los edificios se determinará en los Planes Reguladores Comunales o Planes Seccionales y estará destinado a definir las alternativas de emplazamiento de éstos dentro de un predio" y, luego, en su inciso segundo, distingue tres tipos de agrupamiento de las edificaciones, estos es, aislada, pareada y continua.

A continuación, que el artículo 1.1.2. de la OGUC, también en lo que importa, define edificación continua como aquella "emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el instrumento de planificación territorial".

En seguida, que el artículo 2.6.2. del citado reglamento, considera el adosamiento como una norma complementaria de los tres tipos de agrupamiento indicados, entendiéndose por tal la edificación no subterránea que se ubica contigua a los deslindes, o bien aquella inscrita en la envolvente que describen los puntos que señala dicho precepto.

Por último, que del examen de los antecedentes se aprecia que el inmueble de que se trata, ubicado en Avenida Einstein N° 523, de la comuna de Recoleta, se emplaza en la zona de uso de suelo U-E, preferentemente de equipamiento, y en el área de edificación alta E-A1, del respectivo Plan Regulador Comunal -aprobado mediante la resolución N° 104, de 2004, del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago-, que exige, en lo que interesa, un sistema de agrupamiento continuo obligatorio hasta la altura máxima de edificación permitida -14 metros- y aislado en los pisos superiores.

Ahora bien, en conformidad a la precitada normativa y teniendo presente el sistema de agrupamiento contemplado en la antedicha área de edificación, es dable colegir, coincidiendo con lo manifestado por la SEREMI, que no resulta menester acoger la edificación de la especie a la norma complementaria de adosamiento, dado su carácter continuo, de modo que tampoco le serían exigibles los requisitos de autorización expresa del propietario del predio vecino suscrita ante notario y de limitación de altura, previstas en los N°s 1 y 2, respectivamente, del inciso primero del artículo 2.6.2. de la OGUC.

En consecuencia, se ha estimado del caso acoger la reconsideración solicitada, por lo que se deja sin efecto el oficio N° 79.068, de 2010, de este Órgano de Control, sin desmedro de lo cual ese municipio deberá adoptar las medidas tendientes a rectificar lo consignado en el acápite "Normas Urbanísticas Aplicadas" del aludido permiso, conforme a lo expuesto precedentemente, informando de ello a esta Entidad de Fiscalización.

Finalmente, corresponde indicar que frente a los requerimientos de informe de esta Contraloría General, la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo deberá pronunciarse acerca del asunto sometido a su conocimiento, no siendo suficiente, como ocurrió en esta oportunidad, la sola remisión de una minuta elaborada por la SEREMI.

Ramiro Mendoza Zúñiga
Contralor General de la República