



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

UNIDAD DE SUPERVISION

Equipo Supervisión Normativa

Interno N° 3115 2012

Ingreso N° 0104856 de fecha 21.11.2012.

Ingreso N° 0302395 de fecha 23.11.2012.

ORD. N° 5462 /

ANT :

1. Presentación Sr. Gustavo Cruzat A., de fecha 10.10.2012.
2. ORD. N° 4564 de fecha 24.11.2012, de esta SEREMI a DOM de La Florida. Solicita informe.
3. ORD. N° 2065 de fecha 12.11.2012, ingresado a esta SEREMI el 21.11.2012. Emite informe.
4. Presentación Sr. Gustavo Cruzat A., de fecha 23.11.2012. Complementa presentación.

MAT : LA FLORIDA: Emite pronunciamiento. Conjunto Armónico. Permiso de Edificación N° 19 del 19.01.2012. Walker Martínez N° 3.342.

SANTIAGO, **12 DIC 2012**

DE : SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SR. AGUSTÍN PÉREZ ALARCÓN
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE LA FLORIDA

1. Como es de su conocimiento, por presentación individualizada en el antecedente número 1., el señor Gustavo Cruzat A., solicitó la intervención de esta Secretaría Ministerial, por cuanto estimó que el Permiso de Edificación N° 19 del 19.01.2012, para la construcción de un Condominio Tipo A, en la propiedad ubicada en Walker Martínez N° 3.342, no daría cumplimiento a las condiciones establecidas en el artículo 107° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para ser calificado como Conjunto Armónico.

Sostuvo, entre otros, que el proyecto en análisis, al plantear un edificio de departamentos de 5.975,36 m², correspondiente a un 96,342% del total construido y una edificación destinada a un Club House de 226,91 m², correspondiente a un 3,658% del total construido, transgrede, la condición de excepcionalidad y de interpretación restrictiva, señalada en el inciso segundo del ya citado artículo 107°, ya que no se configura entre las edificaciones proyectadas, ninguna relación entre las partes que constituya una unidad espacial propia, vulnerando además, el sentido y definición del concepto de Conjunto Armónico, señalado en el artículo en análisis. Fundamenta lo anterior, al sostener que de la lectura de la definición de Conjunto Armónico, contenida en el artículo 107° de la Ley General, se entiende que no cualquier agrupación de construcciones, constituye un Conjunto Armónico, sino sólo aquellas que "... *por condiciones de uso, localización, dimensión o ampliación de otras estén relacionadas entre sí, ...*". De lo contrario, dando previo cumplimiento a las condiciones establecidas en el artículo 2.6.4, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante OGUC, un edificio de 20 pisos "agrupado" a la construcción de la caseta del guardia, o de un baño exterior al lado de la piscina, cumpliría con el requisito de ser una "agrupación de construcciones", atendida la definición del concepto de construcción: "*obras de edificación o urbanización*", y de edificio, a saber: "*toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino*", (artículo 1.1.2, de la OGUC).

Seguidamente, señala que el tipo de "relación" al que se alude en el inciso segundo del artículo 107°, debe ser, necesariamente, "armónica", pues suponer lo contrario implicaría interpretar extensivamente una norma, que debe ser interpretada de manera restrictiva. Respecto a lo que se entiende por "armonía", cita el ORD. N° 137 de fecha 13.01.2009, de

esta repartición, en el cual se indica que un conjunto armónico debe estar formado por dos o más unidades, las que a su vez tengan una correspondencia entre sí. Finalmente y en atención a la inexistencia de una relación armónica o proporcionada entre los edificios del proyecto en análisis, que permita constituir una unidad espacial propia, se solicita la invalidez del Permiso de Edificación N° 19 de fecha 19.01.2012.

2. Requerido el informe respectivo a esa Dirección de Obras Municipales, en adelante DOM, éste es remitido por ORD. N° 2065 de fecha 12.11.2012, señalando, en la materia que interesa, que:
 - Con fecha 09.05.2011, por Expediente N° 296, se solicitó a esa DOM, la aprobación de un anteproyecto de 80 departamentos y espacios de uso común, acogidos a Conjunto Armónico, condición de dimensión, letra c), del artículo 2.6.4., de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante OGUC. Condición a la que se dio cumplimiento, pues el terreno en donde se emplaza el proyecto, corresponde al resultante de una fusión predial de 3.160 m².
 - Con fecha 23.05.2011, es emitida el Acta de Observaciones por ORD. N° 830, en la cual se objetaron, entre otros, la improcedencia de acoger a Conjunto Armónico el anteproyecto señalado precedentemente, por cuanto éste consideraba como construcciones, el edificio de departamentos propiamente tal y un edificio de un piso + subterráneo, destinado a estanque para agua potable y sala de bombas, y a juicio de esa DOM, este último no calificaba para ser considerado como parte del conjunto, pues no era habitable.
 - Con fecha 10.06.2011, el interesado reingresó el expediente para dar cumplimiento a las observaciones, remplazando la edificación no habitable, por una habitable de dos pisos destinados a salas de multiuso + un subterráneo destinado a sala técnica. En atención a las definiciones contempladas en el artículo 1.1.2., de la OGUC, a saber: "Edificio", "Unidad funcional independiente" y "Construcción", se dio por subsanada la observación.
 - Fueron revisados los dictámenes N° 17.707 y N° 45.301 de fecha 17.04.2008 y 29.09.2008, respectivamente, en donde se hace alusión expresa, a que el concepto de Conjunto Armónico implica la existencia de una agrupación de construcciones, es decir, que exista más de una construcción.
 - Con fecha 14.06.2011, por Resolución N° 8, se aprobó el anteproyecto, con fecha 15.12.2011 por Resolución N° 57, se aprobó la fusión de los lotes y con fecha 19.01.2012 se aprobó el Permiso de Edificación, acogido al DFL N° 2.
 - Agrega que, la DDU-ESPECÍFICA N° 04/2009, indica que un proyecto calificará como Conjunto Armónico, cuando se de cumplimiento de alguna de las condiciones de dimensión, uso, localización o ampliación.
 - Para el caso en análisis y ante un reclamo interpuesto en la Contraloría General de la República, por la señora Lorena Sandoval, dicho órgano contralor por OF. N° 55532 de fecha 06.09.2012, habría señalado que no existen observaciones a lo resuelto por esa DOM
 - Respecto a la solicitud de invalidación requerida por el señor Cruzat, sostiene, en síntesis, que ésta es improcedente por cuanto, el proyecto dio cumplimiento a todas las disposiciones y jurisprudencia, señalada en los puntos precedentes.

3. Al respecto, analizados los antecedentes de conformidad a la normativa vigente, es posible señalar lo siguiente:

ANTECEDENTES DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN

- El expediente, materia de esta reclamación, corresponde al Permiso de Edificación N° 19, de fecha 19.01.2012, otorgado para la construcción de dos edificaciones, de 11 y 2 pisos de altura, con una superficie total de 6.202,27 m², destinados a Vivienda-Condominio Tipo A, acogidos a Conjunto Armónico, condición de dimensión, artículo 2.6.4, letra c), de la OGUC.
 - El destino de vivienda se emplaza en la edificación de 11 pisos y en la edificación de dos pisos, se emplazan salas multiuso y de máquinas.
- Con la fusión de los predios involucrados, realizada por Resolución N° 57 de fecha 15.12.2011, se dio cumplimiento a la superficie mínima de 2.500 m², establecida en la letra c), del ya citado artículo 2.6.4., y a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 3.1.3., ambos de la OGUC.

MARCO NORMATIVO

- La Ley General de Urbanismo y Construcciones, en adelante LGUC, en su artículo 107°, se refiere al concepto de Conjunto Armónico, como:
“... Las normas generales de los Planes Reguladores y su Ordenanza Local, respecto a la agrupación de las construcciones, coeficientes de constructibilidad, alturas mínimas y máximas, y tamaños de los predios, podrán variarse cuando los proyectos tengan la calidad de “conjuntos armónicos”.
Para este efecto se considerará como tales aquellas agrupaciones de construcciones que, por condiciones de uso, localización, dimensión o ampliación de otras estén relacionadas entre sí, de tal manera que constituyan una unidad espacial propia, distinta del carácter general del barrio o sector.”
 - De la lectura del primer inciso es posible colegir que la citada disposición, efectivamente, corresponde a una disposición de excepción y, por lo tanto, de aplicación restrictiva. Así lo ha señalado, tanto la División de Desarrollo Urbano, como por la Contraloría General de la República, al concluir que las disposiciones relativas a Conjuntos Armónicos son prescripciones excepcionales que permiten alterar, en ciertos aspectos, las disposiciones contenidas en los instrumentos de planificación territorial, por lo que deben ser interpretadas en forma restrictiva. (Aplica Dictamen N° 8.518/2006).
 - Atendido el orden de prelación de las disposiciones relativas a Conjuntos Armónicos, cabe tener presente lo señalado por la recién mencionada Contraloría, en su Dictamen N° 17.707 de fecha 17.04.2009, en el cual se indica: “...la derogación o modificación de una norma reglamentaria no puede tener el efecto de modificar una de carácter legal, como interpreta el municipio al prescindir de la definición de Conjunto Armónico contenida en el aludido artículo 107 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, ...”, lo cual, en opinión de esta Secretaría Ministerial, establece la legalidad e imposibilidad de prescindir de la definición de Conjunto Armónico contenida en el artículo.
- Por su parte el artículo 109° de la LGUC establece, que las condiciones mínimas de uso, localización, dimensión o ampliación, para aplicar el concepto de “Conjunto Armónico”, serán reglamentadas en la Ordenanza General.
 - Dicho mandato se ha reglamentado en el artículo 2.6.4., de la OGUC, cuyo encabezado señala:
“...Para los efectos previstos en los artículos 107, 108 y 109 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se considerará que un proyecto tiene la calidad de Conjunto Armónico, cuando cumple con alguna de las condiciones que se señalan a continuación y con las exigencias que para cada caso se establecen, sin perjuicio de lo prescrito en los artículos 2.6.15. y 2.6.16. de este mismo Capítulo...”, el subrayado es nuestro.
- En virtud de lo señalado, tanto en el inciso segundo del artículo 107° de la LGUC, así como en el encabezado del artículo 2.6.4, de la OGUC, esta Secretaría Ministerial por ORD. N° 1034 de fecha 11.03.2009, solicitó un pronunciamiento de la División de Desarrollo Urbano, que precisara cuándo los Conjuntos Armónicos constituyen una unidad espacial propia, distinta del carácter general del barrio o sector.
 - La División de Desarrollo Urbano, emite la respuesta requerida, con la emisión de la DDU-ESPECÍFICA N° 4/2009, concluyendo en el numeral 3 que, cuando se cumpla con algunas de las condiciones señaladas en el artículo 2.6.4., se “cumple con el requisito de que el “Conjunto Armónico” se constituya como una unidad espacial propia, distinta del carácter general del barrio o sector en que se emplaza.”
 - En atención a la citada DDU-ESPECÍFICA N° 4/2009, esta repartición reconsidera el ORD. N° 137 de fecha 13.01.2009, emitiendo el ORD. N° 1199 de fecha 25.03.2009, por el cual, se informa a la DOM de Las Condes, que deberá ajustarse a lo establecido por la citada Circular.
 - El criterio señalado en el punto anterior, fue replicado en otros casos, emitiéndose los siguientes pronunciamientos: ORD. N° 2996 de fecha 15.07.2010 y ORD. N° 3922 de fecha 30.08.2010, ambos dirigidos a la DOM de Las Condes y ORD. N° 1917 de fecha 29.04.2011 y ORD. N° 232 del 17.01.2011, dirigidos a la DOM de Lo Barnechea.
- Por otra parte, la DDU 161/2006, concluye en sus numerales 3.1 y 3.2, que la calificación de proyectos como Conjunto Armónico, no es una facultad discrecional del DOM, sino que la verificación de los requisitos que la Ley General de Urbanismo y Construcciones y

su Ordenanza General, exigen para ello y que sólo puede acogerse un proyecto a esta norma excepcional, cuando exista una agrupación de construcciones, con las que se pueda formar una unidad espacial propia distinta del carácter general del barrio.

- En este contexto, resulta improcedente que esa DOM interprete, que las "construcciones" a que se refiere el inciso segundo del artículo 107° de la ya citada Ley General, corresponden a "construcciones habitables", por cuanto, dicha condición no se encuentra establecida en la preceptiva analizada, ni se desprende de las definiciones de los conceptos, que se encuentran establecidas en el artículo 1.1.2., de la OGUC.

- A mayor abundamiento, para precisar el alcance del concepto "construcciones", contenido en el tantas veces citado artículo 107°, esa DOM debe estarse a la definición contenida en el artículo 1.1.2., a saber: "...obras de edificación y urbanización.", acotando dicha definición, al contexto en el cual está utilizado y que se refiere a "edificaciones".

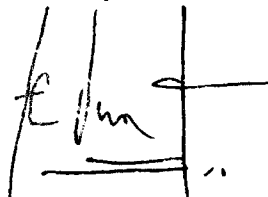
Seguidamente, conforme a la definición que se realiza del concepto "edificio", en la ya citada OGUC, tenemos que éste corresponde a: "...toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino...", por lo que, dando cumplimiento a estas condiciones, se está ante una construcción.

- Con relación a lo informado por esa DOM, respecto a que la Contraloría General de la República, por OF. N° 55532 de fecha 06.09.2012, habría señalado que no existen observaciones a lo resuelto por esa DOM, para el Permiso de Edificación en análisis, cabe precisar que el citado órgano contralor, ante el requerimiento de la señora Lorena Sandoval Henríquez, señala en el último párrafo del oficio mencionado, que se remite, para los fines a que haya lugar, "...copia del oficio N° 709, de 2012, de la aludida municipalidad, a través del cual esa entidad edilicia, junto con dar cuenta de diversos antecedentes que tuvo presente su Dirección de Obras Municipales para los efectos de la aprobación de dicho anteproyecto..."

4. En virtud de lo anteriormente expuesto y de las atribuciones de supervigilancia, conferidas a esta repartición por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no se acoge el reclamo presentado, por cuanto, de conformidad a lo señalado por la DDU-ESPECÍFICA N° 4/2009, el Permiso de Edificación N° 19 de fecha 19.01.2012, al haber dado cumplimiento a la disposición contenida en el artículo 2.6.4, N° 1, letra c), "cumple con el requisito de que el "Conjunto Armónico" se constituya como una unidad espacial propia, distinta del carácter general del barrio o sector en que se emplaza."

No obstante lo anterior, esa DOM deberá arbitrar las medidas necesarias para ajustar la construcción destinada a salas de multiuso y de máquinas, a lo señalado en el punto 3, de este Oficio Ordinario, informando **en el plazo máximo de 15 días**, respecto a las acciones cursadas.

Saluda atentamente a usted



JÓRGE VERA TOLEDO
ARQUITECTO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUBROGANTE


FBP./ FKS./ PML/ lpc
DISTRIBUCIÓN

- Destinatario
- C/c Sr. Gustavo Cruzat A.
Dirección: Avenida Vitacura 2909, Of. 1302 B. Las Condes.
Teléfono: (02) 22333991
- Seremi de Vivienda y Urbanismo
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
- Ley de Transparencia Art. 7/g
- Archivo PML 119.06.11.2012.