



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Desarrollo Territorial (EDT)

Interno N° 4 -2014

Ingreso N° 0100525 de fecha 12.02.2014.

**RESUELVE RECLAMACIÓN DEDUCIDA POR
DON JOSÉ ALFREDO JARA VALENZUELA.**

SANTIAGO, 28 ABR 2014

RESOLUCION EXENTA N° 854 /

VISTOS:

El D.L. 1305; el D.S. 397 (V. y U.), de 1976; el D.F.L. N° 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; el D.S. N° 47 de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; la Ley N° 19880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado; el D.S. (V. y U.) N° 42 de 2014; la Resolución N° 1600 de 2008, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razón, y

CONSIDERANDO:

1. Que por documento ingresado bajo el número 0038, de fecha 8 de enero de 2014, don José Alfredo Jara Valenzuela, en representación, según indica, de "Inversiones Desarrollo S.A.", interpuso reclamación ante esta Secretaría Ministerial, de conformidad a las disposiciones establecidas en los artículos 12 y 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, (LGUC), en contra de la omisión, por parte de la Dirección de Obras Municipales de La Florida, en adelante DOM, en pronunciarse en torno a la solicitud de aprobación de un anteproyecto de edificación para el predio ubicado en Av. Vicuña Mackenna N° 7492, ingresada para revisión de esa repartición municipal con fecha 25 de noviembre de 2013, bajo el N° 891/2013, solicitud a la cual se acompañó informe de revisor independiente de obras de edificación.

Al efecto, argumenta el reclamante que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.4.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), con fecha 10 de diciembre de 2013 habría vencido el plazo para que la DOM se pronunciase sobre la solicitud referida, sin que a la fecha de su reclamación se haya verificado el mencionado pronunciamiento.

2. Que requerido el informe de rigor a la DOM, éste es remitido por Ord. N° 163/2014, señalando, en la materia que interesa, que con fecha 06 de noviembre de 2013, mediante Resolución Exenta N° 5977 (no indica origen), publicada en el Diario Oficial de fecha 15 de noviembre de 2013, se dispuso la expropiación de parte del inmueble ubicado en Av. Vicuña Mackenna N° 7492, rol 1430-3, en una superficie de 1.442, 44 m2.



A su vez, esa repartición municipal indica que habiéndose notificado de la expropiación, el área expropiada del inmueble no debía ser considerada para el cálculo de las normas urbanísticas, debido a que esa área se hacía intransferible de conformidad con el inciso 4° del artículo 2, en relación con el artículo 8, ambos del DL 2.186.

Asimismo, abunda indicando que con posterioridad a la expropiación, con fecha 25 de noviembre de 2013, don José Alfredo Jara ingresó en esa DOM un anteproyecto de edificación con informe favorable de revisor independiente, para el inmueble ubicado en Av. Vicuña Mackenna N° 7492, rol 1430-3, anteproyecto que consideraba la parte expropiada para efectos del cálculo de las normas urbanísticas, ante lo cual esa repartición habría constatado varias irregularidades contenidas en el referido anteproyecto, señalando al efecto que el interesado debía reducir la superficie del predio y someterse a las limitaciones del artículo 4 de la "Ley N° 2186" (sic), reducción que no se habría verificado, contraviniendo con ello el artículo 5.1.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), por lo que, por aplicación del artículo 65 de la ley 19.880 el trámite debía ser rechazado, debido a que afectaba el patrimonio fiscal.

Agrega el informante que, no obstante lo anterior, emitió acta de observaciones mediante oficio N° 24, de fecha 08 de enero de 2014, indicando, entre otras observaciones, que los cálculos de normas urbanísticas se efectuaron considerando el área expropiada como parte del predio, lo que, en su parecer, vulneraría lo dispuesto en el artículo 5.1.5. N° 3 de la OGUC.

3. Que al informe referido en el considerando anterior, se acompañó copia simple de acta de observaciones N° 24/2013 de la DOM de La Florida; copia simple de la Resolución Exenta N° 5977, de fecha 6 de noviembre de 2013, del Serviu Metropolitano; copia simple de Plano de Expropiación Serviu del lote 219, y Solicitud de Aprobación de Anteproyecto de Edificación para el inmueble ubicado en Av. Vicuña Mackenna N° 7492, rol 1430-3.
4. Que revisado el Diario Oficial de fecha 15 de noviembre de 2013, se ha podido constatar que en ese medio se publicó la Resolución Exenta N° 5977, de fecha 06 de noviembre de 2013, del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región Metropolitana, la cual dispone la expropiación de parte del inmueble ubicado en Av. Vicuña Mackenna N° 7492, rol de avalúo N° 1430- 3, de la comuna de La Florida, individualizado como lote N° 219 en el plano de expropiación, en una superficie a expropiar de 1442, 44 m2, cuyos deslindes son: NORTE: En trazo G-A en 19,8 metros con calle Nueva; ORIENTE: En trazo AB en 4,0 metros con propiedad Rol N° 1430 – 3; NOR ORIENTE: En trazo B-C en 3,00 metros con resto de propiedad y en trazo C-D en 43,3 metros con resto de la propiedad; SUR ORIENTE: En trazo E-F en 19,9 metros con Av. Américo Vespucio; SUR: En trazo F-G en 85 metros con Av. Vicuña Mackenna Oriente.
5. Que habiendo efectuado un análisis de los antecedentes referidos podemos indicar, en primer término, que el Director de Obras Municipales de La Florida ha infringido lo dispuesto en los artículos 1.4.9. y 1.4.10. de la OGUC, toda vez que, según lo expuesto por el propio funcionario municipal en su oficio N° 163/2014, el acta de observaciones a la Solicitud de Anteproyecto de Edificación ingresado con fecha 25 de noviembre de 2013 fue emitida recién con fecha 08 de enero de 2014, superándose ampliamente el plazo de 15 días que disponen los citados artículos de la OGUC para tal efecto.



Asimismo, y lejos de lo que parece entender ese Director de Obras Municipales, el artículo 65 de la Ley N° 19880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado, no ha establecido una excepción al deber, que recae en ese funcionario municipal, de pronunciarse en los plazos legales y reglamentarios respecto de las solicitudes que son sometidas a su decisión.

6. Que en cuanto a lo expresado por el DOM, respecto a la parte del terreno que se debe considerar para el cálculo de las normas urbanísticas del respectivo anteproyecto de edificación, debemos señalar que la propia OGUC ha establecido ciertas reglas para la determinación de las normas urbanísticas aplicables a un predio, de acuerdo a las declaratorias de utilidad pública que lo afecten.

En tal sentido, el artículo 1.1.2. del citado reglamento dispone que en el cálculo del coeficiente de constructibilidad, del coeficiente de ocupación de los pisos superiores y del coeficiente de ocupación de suelo se debe descontar de la superficie total del predio las "áreas declaradas de utilidad pública", normando, asimismo, que la "Densidad neta" corresponde al número de unidades por unidad de superficie, siendo ésta última la del predio en que se emplaza el proyecto, descontada, en su caso, la parte afecta a declaración de utilidad pública establecida en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial.

En la lógica anterior, debemos recordar que, por expresa disposición del inciso N° 5 del artículo 116 de la LGUC, el DOM concederá el permiso o la autorización requerida si, de acuerdo con los antecedentes acompañados, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas, disponiendo el inciso 6° del citado artículo, que se entenderá por normas urbanísticas aquellas contenidas en esa ley, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial que afecten, entre otras, a franjas afectas a declaratoria de utilidad pública.

Por su parte, el artículo 59 de la LGUC ha dispuesto que se declaren de utilidad pública, por los plazos que se indican, los terrenos localizados en áreas urbanas y de extensión urbana consultados en los planes reguladores comunales e intercomunales destinados a vías expresas, troncales, colectoras, locales y de servicio y parques intercomunales y comunales, incluidos sus ensanches.

Pues bien, en el caso en análisis se ha ordenado la expropiación de parte del inmueble sobre el cual se propone el Anteproyecto de Edificación, mediante la Resolución Exenta N° 5977, de fecha 06 de noviembre de 2013, del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región Metropolitana, acto administrativo que se ha librado en virtud de lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley N° 16391, norma legal que declara de utilidad pública los inmuebles que sean indispensables para el cumplimiento de los programas de construcción, alteración o reparación de viviendas, equipamiento comunitario, obras de infraestructura y remodelaciones, que apruebe el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

En ese orden de consideraciones, conviene aclarar que la declaratoria de utilidad pública del inmueble en cuestión no emana de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en cuanto no se trata de un terreno o una parte de él que haya sido destinada a vialidad en un Plan Regulador, sino que emana de lo dispuesto por el artículo 51 de la Ley N° 16391, de forma tal que no se trataría de una norma urbanística, en los términos establecidos por el citado inciso 6° del artículo 116 de la LGUC.

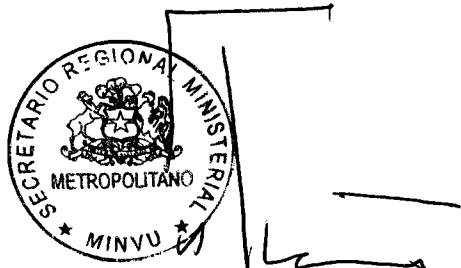


De esta manera, el interesado podrá considerar el terreno completo para el cálculo de las normas urbanísticas correspondientes, mientras no se proyecten en la faja expropiada obras que dificulten o impidan la toma de posesión material por parte de la entidad expropiante y siempre que no se haya producido el efecto contemplado en el inciso 1° del artículo 20 del D.L. 2.186 de 1978.

RESUELVO:

1. **SE ACOGE LA RECLAMACIÓN** de don José Alfredo Jara Valenzuela, en el sentido que la DOM de la Florida deberá aprobar el anteproyecto aludido siempre y cuando este cumpla con lo indicado en la parte considerativa de esta resolución y con las normas urbanísticas aplicables.
2. **SE PREVIENE A LA DOM DE LA FLORIDA** que debe dar cumplimiento a los artículos 1.4.9. y 1.4.10. del D.S. (V. y U.) N° 47, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
3. **NOTIFIQUESE LO RESUELTO** al reclamante y comuníquese a la Dirección de Obras Municipales de La Florida, sirviendo la presente resolución, como atento oficio remisor.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



ALDO RAMACIOTTI FRACCHIA
ARQUITECTO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

FBP/orm.

DISTRIBUCIÓN:

Sr. José Alfredo Jara Valenzuela

Dirección: Avenida Las Condes N° 12803, comuna de Las Condes.

Teléfono: (02) 2 505 46 03

Dirección de Obras Municipales de La Florida

Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo

Departamento de Asesoría Jurídica

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Ley de Transparencia art. 7/g.

Archivo.