



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
E INFRAESTRUCTURA**

UNIDAD DE SUPERVISIÓN

Equipo Supervisión Normativa

Interno N° 1313 -2013

Ingreso N°0300524 de fecha 11.04.2013

ORD. N° 2528 /

**ANT.:**

1. Carta de fecha 05.02.13 de Empresa Arquigestion. Sres. Justo Pastor S. y Mauricio Fuentes P. Solicita instruir a la DOM sobre la improcedencia de la aplicación del Art. 37 del PRC de Las Condes a Anteproyecto AP-118/12.
2. Ord. SEREMI MINVU N° 853 de fecha 22.02.13. Solicita Informe sobre Obs. N° 2 al Acta de Observaciones del Anteproyecto AP-118/2012.
3. Carta de fecha 10.03.13 de empresa Arquigestion, Sres. Justo Pastor S. y Mauricio Fuentes P. Complementa solicitud de pronunciamiento.
4. Of. DOM N° 517 de fecha 14.03.13, del Director de Obras de la Municipalidad de Las Condes. Informa con relación al Acta de Observaciones Exp. AP-118/12.

**MAT.:** LAS CONDES: Emite pronunciamiento sobre norma contenida en el Art. 37 del Plan Regulador Comunal de Las Condes, para el caso del Exp. AP N° 118/12 emplazado en Av. Las Condes N° 7157 y otros.

SANTIAGO, **12 JUN 2013**

**DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO**

**A : SRES. JUSTO PASTOR S. Y MAURICIO FUENTES P.**

1. Mediante documento del antecedente N° 1, Uds. solicitaron a esta Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, nuestro pronunciamiento en relación a la aplicabilidad del Art. 37 del Plan Regulador Comunal de Las Condes (PRCLC), a propósito de una observación emitida por la Dirección de Obras Municipales de Las Condes (DOM) al expediente AP N° 118/2012, relativo a un anteproyecto de obra nueva para conjunto armónico ubicado en Av. Las Condes N° 7157 y otros.

Al efecto, en dicho documento se plantea que el artículo 37 del PRCLC norma una materia que excede el ámbito de competencia de un Plan Regulador Comunal al restringir el desarrollo de proyectos de densificación estableciendo la exigencia de fusión para la conformación de un solo lote, lo cual, a su juicio, atenta contra el derecho de propiedad establecido en la Constitución Política de la República. A este respecto, señalan que la División de Desarrollo Urbano de este ministerio ha instruido respecto de las normas



urbanísticas que los Instrumentos de Planificación Territorial pueden regular, indicando que estas se encuentran establecidas en los artículos 116 de la LGUC y 2.1.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), agregando que en ninguna de aquellas normas urbanísticas se establece la facultad de exigir la conformación de predios con determinadas características de localización, forma o relación con otros predios o vías a las que enfrenta, que es lo que precisamente regularía el artículo 37 del PRCLC.

Asimismo, señalan que, respecto a su caso particular, el Pasaje Rossini se conecta por ambos extremos con vialidad estructurante del PRC, por lo cual los lotes en el otro extremo del pasaje podrían conformar paños de terreno para densificación, sin necesidad de fusionar todos los lotes que enfrentan al referido pasaje. Por otra parte, agregan que el inciso 2° del referido artículo 37 establece una excepción de aplicación, de tal forma que no todos los lotes que enfrentan al Pasaje Rossini deben ser fusionados para poder densificar.

En la misma línea de argumentación, se expone que de acuerdo al dictamen N° 62.805 de 22 de octubre de 2010, de la Contraloría General de la República, no es posible exigir la fusión entre predios que no tienen la condición de colindantes, hipótesis que se daría respecto del anteproyecto que han presentado ante la DOM, pues existirían predios que se encuentran ubicados dentro del mismo loteo que generó el pasaje y también existirían otros predios frente a dicho pasaje, pero que habrían sido generados en otro loteo.

2. En respuesta a ello, y de acuerdo a documento de antecedente 2), esta Secretaría Ministerial solicitó el informe correspondiente a la Dirección de Obras de la Municipalidad de Las Condes, teniendo en consideración los aspectos señalados por el reclamante, estableciendo un plazo no superior a 15 días para que ese servicio remitiera dicho documento.
3. Posteriormente, y de acuerdo a documento de antecedente 3), Uds. enviaron una nueva carta con el objetivo de complementar la carta de fecha 06.02.13, en el sentido de solicitar que, en subsidio y para el caso que se considere procedente la aplicación del artículo 37 del PRCLC, se confirme la aplicación del ya aludido dictamen de la Contraloría General de la República en cuanto a que la exigencia del artículo 37 tiene alcance sólo hasta los lotes colindantes que han sido generados por el mismo loteo y que en ningún caso se podría exigir la fusión de estos con los predios del mismo loteo ubicados en la vereda de enfrente, separados por el Pasaje Rossini, de forma tal que sólo bastaría con que el anteproyecto considere los lotes colindantes a un lado del referido pasaje.
4. Finalmente, de acuerdo a documento de antecedente 4), la Dirección de Obras de la Municipalidad de Las Condes adjunta informe solicitado, señalando que con fecha 04 de enero de 2013 se emitió acta de observaciones, que en su punto 2 indica lo siguiente:

*“En los predios que tengan frente a una calle ciega o a un pasaje público o privado, o a una servidumbre de tránsito, sólo se podrán desarrollar proyectos de densificación si se conforma un solo lote mediante la fusión de la totalidad de los lotes en dicha condición. No lo cumple ya que enfrenta pasaje Rossini.”. (Art. 37 del Plan Regulador Comunal)*

Abunda la DOM en su informe señalando que, en los predios sobre los cuales se propone el anteproyecto, existen dos lotes que “pertenecen al pasaje Rossini”, con una calzada de 4,0 mts, situación que, al no conformar un solo lote con el resto de los “lotes pertenecientes al pasaje Rossini” estarían generando un desmedro al resto de los propietarios de dichos lotes en el pasaje protegido por el artículo N° 37 del PRCLC en el ámbito de acción que le es propio, norma que habría sido aprobada por esta SEREMI.

5. De acuerdo a todo lo expuesto precedentemente y analizados los distintos aspectos normativos, como también consultada nuestra Asesoría Jurídica, esta SEREMI puede informar lo siguiente:



Primeramente, en cuanto a la materia consultada, se debe tener presente que el artículo 37 del PRCLC, en su texto actual, dispone que:

*“En los predios que tengan frente a una calle ciega o a un pasaje público o privado, o a una servidumbre de tránsito, sólo se podrán desarrollar proyectos de densificación si se conforma un solo lote mediante la fusión de la totalidad de los lotes en dicha condición o de los que mantengan su uso residencial, y no les serán aplicables las limitaciones del número 5 del artículo 32 de la presente ordenanza.  
Lo anterior no será aplicable a predios que no fueron originados en el mismo proyecto de loteo o subdivisión que originó el loteo o calle ciega.”*

En consideración a lo anterior, es posible inferir lo ya expresado en ocasiones anteriores por esta Secretaría Regional Ministerial, y por la Contraloría General de la República, en cuanto a que no es posible exigir que los proyectos de densificación, a los que hace referencia el artículo 37 del PRCLC, contemplen la fusión de lotes que también enfrentan pasajes públicos, pero que son ajenos a la manzana en que se emplazan aquéllos, precisamente porque la fusión predial requiere, de manera necesaria, de la existencia de dos o más predios que sean colindantes entre sí y que pertenezcan al mismo propietario, situación que no se da en el presente caso, correspondiendo solamente fusionar los lotes de su misma manzana.

Saluda atentamente a usted,

**JUAN ANDRÉS MUÑOZ SAAVEDRA  
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO  
DE VIVIENDA Y URBANISMO**

FBP/FKS/ lpc  
**DISTRIBUCIÓN:**  
Destinatario:

Sr. Mauricio Fuentes P.  
Dirección: Calle San Crescente N° 416, comuna de Las Condes  
Teléfono: 22465575

C/c Sra. Directora de Obras Municipales de Las Condes.  
Secretaría Ministerial Metropolitana  
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura  
Ley de Transparencia art.7/g  
Archivo.