



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**
UNIDAD DE SUPERVISION
Equipo Supervisión Normativa
Interno N° 1119 - 2013
Ingreso N° 101211 de fecha 02.04.2013

ORD.-N° 2564 /

ANT :

1. Presentación Sr. Nelson Albayay Gajardo, de fecha 21.12.2012, ingresada a esta SEREMI el 24.12.2012.
2. Ord. N° 99 de fecha 10.01.2012 (Debe decir 2013) de esta Seremi a DOM Las Condes. Solicita informe.
3. OF. DOM. N° 601 de fecha 27.03.2013 de Sra. Directora de Obras Municipales de Las Condes a esta Seremi. Remite informe.

MAT : LAS CONDES: Artículo 4° LGUC. Se pronuncia sobre Acta de Observaciones de fecha 27.11.2012. AP - 2012-000098. Alonso de Córdova N° 5733-5863.

SANTIAGO, 12 JUN 2013

DE : SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

**A : SRA. ROCÍO CRISOSTO SMITH
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES DE LAS CONDES (S)**

1. Como es de su conocimiento, esta Secretaría Ministerial recibió la presentación citada en el N° 1 del antecedente, mediante la cual el Sr. Nelson Albayay Gajardo, solicitó nuestro pronunciamiento, respecto a la pertinencia de la observación N° 1, formulada por la Dirección de Obras Municipales de Las Condes, a través del Acta de Observaciones de fecha 27.11.2012, a la solicitud de aprobación de Anteproyecto de Ampliación de un edificio de 13 pisos, en la propiedad ubicada en Alonso de Córdova N° 5733-5863.

La observación recién mencionada, cuestiona el coeficiente de constructibilidad, ya que no se habría aplicado al Anteproyecto la disminución del 20% y la generación de predios residuales, como producto de la densificación, de conformidad a las disposiciones establecidas en el artículo 38 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Las Condes.

Además el interesado realizó diversas consideraciones técnicas, respecto a cómo deberían aplicarse las disposiciones normativas, contenidas tanto en el Plan Regulador Comunal de Las Condes, como en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General. A partir de estas consideraciones, solicitó la nulidad del ya citado artículo 38° del Plan Regulador Comunal, la aprobación del Anteproyecto en análisis, conforme a lo dispuesto por los artículos 63°, e incisos cuarto y quinto del artículo 116°, ambos de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la precisión de diferentes conceptos técnicos contenidos en la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Las Condes.

SEREMI METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO - www.seremi13minvu.cl
Calle Bandera N° 46, piso 7°, Santiago. Teléfonos (02) 2617 65 03 ó (02) 2617 65 24
OFICINA DE PARTES - Av. Libertador Bernardo O'Higgins N° 874, piso 9°, Santiago. Teléfono (02) 351 29 17



2. Requerido el pronunciamiento correspondiente, esa Dirección de Obras Municipales ha ratificado -por oficio que se indica en el N° 3 del ANT., cuya copia se adjunta al interesado- las razones por las que efectuó la Observación citada, referida al incumplimiento de normas del Plan Regulador Comunal respectivo, señalando, en lo principal, lo siguiente:
- La observación señala, *"No cumple con el coeficiente de constructibilidad, debe aplicar disminución del coeficiente en un 20%, la densificación genera predios residual, si bien la superficie que genera es mayor a la superficie mínima (1.500 m²), presenta una morfología tal que al aplicar los parámetros de la tabla de densificación (E Aa2, tabla B), resultan plantas de menos de 6m de ancho"*.
 - El artículo 38 del PRCLC, inciso 8°, señala, *"...los proyectos que al constituir una nueva superficie predial para acogerse a densificación **generen predios existentes residuales de densificación**, verán disminuido el coeficiente de constructibilidad que les sea aplicable en un 20%."*.
 - El artículo 7 del PRCLC, define Predio Residual de Densificación (Sic): *"Es aquel predio, existente o fusionado, ubicado en áreas de densificación aislada alta y edificación aislada media definidas en esta ordenanza, que no cumpla con el tamaño predial mínimo de las distintas tablas de densificación aplicables a las diferentes áreas, y no es susceptible de fusión, por cuanto los predios colindantes ya se encuentran densificados."*
 - El anteproyecto en estudio al fusionar los terrenos, no permite a futuro la densificación de los predios resultantes de la manzana, que enfrentan la calle Edipo Rey, adjunta lámina explicativa. Existiendo la posibilidad que el predio ubicado en Av. Alonso de Córdova N° 5863, que se pretende fusionar se pueda fusionar con otros predios, según lámina adjunta.
 - La última modificación a este PRC fue aprobada por la Seremi.
 - Por definición de la OGUC el Coeficiente de Constructibilidad se aplica al terreno fusionado.
 - La calidad de predio residual la determina la Dirección de Obras a solicitud del propietario del predio.
3. Al respecto debo señalar a usted, que de acuerdo al análisis de los antecedentes planimétricos y catastrales del caso, no cabe más que señalar que los Lotes 4, 5, 6 B y 6 A de esta manzana, **por aplicación de la Ordenanza Local vigente del PRC, tienen actualmente la calidad de Predios Existentes Residuales de Densificación, por generación de fusiones anteriores en la manzana, y no se generan a partir de la fusión planteada por el anteproyecto en cuestión**, como requiere el artículo 38, inciso 8 de la Ordenanza Local del PRC, para aplicarle el castigo del 20% a la constructibilidad al proyecto.

Por esta razón lo señalado por la DOM y por el interesado en su presentación, respecto a que al fusionar los Lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6 B y 6 A, con el objeto de densificar, resultan edificaciones de menos de 6 m de ancho en ellos, siendo así efectivamente, se produce por esta **condición de previa de Predios Existentes Residuales de Densificación de los predios ya referidos.**



Por otra parte, la proposición que plantea esa DOM indicando que el Lote E puede fusionarse con los Lotes N°s 1, 2, 3 y 4 de la Lámina N° 3 adjunta a su oficio, también generaría la condición de **Predios Existentes Residuales de Densificación** sobre los predios 5, 6 B y 6 A, y en caso de incluir los predios restantes, por la razón ya expuesta, no permitiría plantas de más de 6m en una parte importante del nuevo predio generado, debiendo agregar que en este caso además estos predios enfrentan a la parte de Edipo Rey que se constituye como Pasaje, con 8.00 m de ancho, respecto de lo cual aplicaría el artículo 37 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal.

4. Respecto de las consideraciones del interesado, esta Secretaría Ministerial sólo puede informar que sobre la "superficie predial mínima" a que éste alude, la Contraloría General de la República se ha pronunciado en el Dictamen N° 004590 de fecha 24 de enero de 2012, cuya copia adjunta, señalando que, **"...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...."** (el destacado es nuestro).
5. En consecuencia y en virtud de lo establecido en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, informo a Ud. que revisada la documentación remitida por el interesado y lo señalado por esa Dirección de Obras en el mencionado oficio, esta Secretaría Ministerial no observa inconvenientes para que se apruebe el anteproyecto en cuestión, por cuanto del análisis de las normas en cuestión, ha sido posible verificar que no se configuran, con la fusión propuesta, los supuestos del artículo 38° de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal, que permitan aplicar la disminución a la constructibilidad que le corresponda al proyecto, por cuanto ello se generó a partir de fusiones anteriores.

Saluda atentamente a usted,


JUAN ANDRES MUÑOZ SAAVEDRA
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO


FBP./XFO/lpc

Incluye: Fotocopia OF. DOM. N° 601/2013 a interesado
Dictamen N° 004590/2012 CGR

DISTRIBUCIÓN

- Destinatario
- C/c. Sr. Nelson Albayay Gajardo
Av. Del Parque N° 4928, Of. 425. Huechuraba.
Teléfono (02) 22482649
- Seremi de Vivienda y Urbanismo
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
- Ley de transparencia art. 7/g
- Archivo
- XFO-13-71 (10-05-13)