



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Asesoría Normativa

Interno N° 1370 -2013

Ingreso N° 0300763 de fecha 09.05.2013

ORD. N° 2587 /

**ANT.:** Presentación del Sr. Armando Ide N. de fecha 09.05.2013.

**MAT.:** **SANTIAGO:** Art. 4 LGUC. Informa sobre aplicabilidad de artículo 13 de Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Santiago.

**SANTIAGO, 13 JUN 2013**

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

**A: SR. MIGUEL SAAVEDRA SÁENZ  
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE SANTIAGO**

1. Por presentación citada en el antecedente, el Sr. Armando Ide N. solicita un pronunciamiento nuestro sobre la aplicabilidad del artículo 13 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Santiago, que establece exigencias relacionadas con áreas libres de uso común que deben considerar los edificios colectivos de vivienda, por estimar que es una disposición que no se concilia con las normas urbanísticas que la normativa vigente permite regular a la planificación urbana comunal, y de acuerdo a lo señalado por la División de Desarrollo de este Ministerio en Circulares DDU 227 y DDU 144 y a los dictámenes N° 10.016 del 2004, N° 68.122 del 2009 y N° 63.200 del 2011, emitidos por la Contraloría General de la República.
2. Como es de su conocimiento, el texto del artículo 13 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Santiago fue aprobado por Resolución N° 26, de fecha 07.12.1989 -publicada en el Diario Oficial del 27.01.1990- como artículo 12, y luego, con las modificaciones introducidas en los años 2003 y 2008, pasó a ser artículo 13, modificándose la forma de calcular las áreas libres de que se trata este artículo, por lo que actualmente se encuentra vigente.

1



No obstante lo anterior y en virtud de las facultades delegadas a esta Secretaría Ministerial de interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, debo informar a usted que revisados los artículos 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y 1.1.2., 2.1.1., 2.1.3. y 2.1.10. de su Ordenanza General -en los que se define expresamente el vocablo "normas urbanísticas" y se establece un sistema jerárquico de aplicación de las normas y el ámbito propio de la planificación urbana comunal- y de acuerdo a lo instruido sobre la materia por la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio en Circular DDU 227 de 01.12.09, se ha determinado que el mencionado artículo 13 no constituye una norma urbanística, por lo que se debe entender tácitamente derogado, debiendo la municipalidad adoptar las medidas que procedan para ajustar su Plan Regulador Comunal de acuerdo a lo señalado.

Saluda atentamente a usted,



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

FBP/FKS/RRS/or.

Incluye: Fotocopia de carta del Sr. Armando Ide N. de fecha 09.05.2013.

**DISTRIBUCIÓN:**

Destinatario

C/c Sr. Armando Ide N.

Dirección: Av. Andrés Bello N° 2777 oficina 604, comuna de Las Condes.

Teléfono: 2 594 94 00

Secretaria Ministerial Metropolitana

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Ley de Transparencia art. 7/g.

Archivo.

rrs13-80

**SR. JUAN ANDRES MUÑOZ SAAVEDRA**  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL METROPOLITANA  
DE DE VIVIENDA Y URBANISMO  
PRESENTE

**REF:** Solicita interpretación de norma que indica en virtud de las facultades del artículo 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

---

1. Junto con saludarlo y en virtud de las facultades de *interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial*, delegadas por el artículo 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cumpla con solicitar a usted pronunciarse sobre la aplicabilidad del artículo 13 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Santiago, que establece exigencias relacionadas con ciertas *áreas libres de uso común* que tendrían que considerar los edificios colectivos destinados a viviendas.

La citada disposición señala lo siguiente:

**“ARTICULO 13 Área libre de uso común, en edificios colectivos de vivienda:** En los edificios colectivos que contengan viviendas se requerirá un área libre común equivalente a  $1m^2$ , por cada  $7m^2$  de área útil construida. Para efectos de dicho cálculo se considerarán las siguientes áreas: la superficie no ocupada por construcciones, las terrazas o balcones de uso común a cualquier nivel y el 50% de los estacionamientos no cubiertos a nivel natural del terreno. No se considerará para este cálculo las terrazas y balcones de uso exclusivo, los estacionamientos cubiertos abiertos y los estacionamientos subterráneos.”.

**2. De la aplicabilidad de las normas contenidas en el artículo 13 del PRC:**

Para analizar la aplicabilidad de dicha disposición debemos estar en el ámbito de acción del Plan Regulador Comunal, el cual es claro y ha sido objeto de diversas Circulares de la División de Desarrollo Urbano (DDU), emitidas en virtud de las facultades delegadas por el artículo 4 de la LGUC, entre las cuales podemos señalar la Circular **DDU 227** que señala en su “Capítulo II: Marco Legal” que “Las normas que el Plan Regulador Comunal se encuentra facultado para establecer son sólo las normas urbanísticas que se detallan en el inciso sexto del artículo 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, referidas a usos de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección”.

De lo anterior cabe advertir que, los Planes Reguladores Comunales no se encuentran facultados para establecer *Áreas libres de uso común, en edificios colectivos de vivienda*.

A lo anterior cabe agregar que, en virtud de las facultades conferidas por el artículo 4 de la LGUC, la DDU dictó la Circular **DDU 144**, en la cual se pronuncia sobre algunas normas que fueron fijadas en los planes reguladores en virtud del ámbito de acción vigente a la fecha de su promulgación, sin embargo dicho ámbito fue, posteriormente, modificado por la normativa de urbanismo y construcciones.

Dicha Circular señala, en síntesis, que al no estar comprendidas las normas analizadas dentro del ámbito de acción que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones vigente establece para los Planes Reguladores Comunales, dichas normas no son aplicables, encontrándose por tanto tácitamente derogadas.

La División de Desarrollo Urbano al emitir las instrucciones antes citadas, fundamenta estas conclusiones en la disposición contenida en el inciso segundo del artículo 2.1.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), que establece un principio de supremacía, indicando que las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de la OGUC priman sobre las disposiciones contempladas en los Instrumentos de Planificación Territorial que traten las mismas materias.

Adicionalmente, lo señalado está en armonía con lo dispuesto en el inciso primero del artículo 2.1.3. de la OGUC, disposición que establece que tanto para la elaboración y como para la aplicación de los instrumentos de planificación territorial debemos estar en el ámbito de acción propio de cada nivel establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

De lo cual, cabe concluir, en primer término que la normativa contenida en la OGUC señala las reglas aplicables, tanto para la elaboración como para la posterior aplicación de los planes reguladores y, seguidamente que dicha normativa establece que, en ambos casos, "**deberá**" realizarse conforme al ámbito de acción propio establecido para cada nivel de planificación en la OGUC.

### 3. Jurisprudencia de la Contraloría General de la República:

El criterio contenido en las referidas Circulares de la DDU, citadas en el punto anterior, es coherente con lo señalado por la Contraloría General de la República en diversos dictámenes, entre los cual se puede señalar:

- **Dictamen N° 10.016 del 2004:**

Que dictamina sobre la procedencia de aplicar ciertas condiciones de edificación de un plan regulador vigente indicando que, corresponde "*en la especie aplicar aquella según la cual la **norma superior tiene prevalencia** por sobre la inferior, de manera tal que la Ordenanza General, por estar contenida en un decreto supremo dictado por el Presidente de la República en ejercicio de la potestad reglamentaria constitucional, **tiene preeminencia en su aplicación** por sobre la Ordenanza Local de un Plan Regulador Comunal, no resultando válida que en ésta se imponga -sin mediar la correspondiente autorización del cuerpo normativo superior- una exigencia más gravosa que la contemplada en la Ordenanza General.*" (Negritas nuestras).

- **Dictamen N° 68.122 del 2009:**

El cual ratifica que el "*Frente predial mínimo*" se derogó con motivo de modificaciones a la OGUC (aplica dictamen N° 54.958, de 2009), por cuanto no corresponde que sea exigible tal disposición.

- **Dictamen N° 63.200 del 2011,**

El cual representa un Decreto del MINVU que modifica un IPT en virtud del artículo 50 de la LGUC, señalando que *"no resultan aplicables a dicha área aquellas normas urbanísticas que se consignan para la respectiva zona que, a la luz de la LGUC y de la OGUC, no se encuentren vigentes, tales como el frente predial y las escalas de equipamiento comunal y vecinal."* (Negritas y subrayado nuestro).

4. Conforme a lo anteriormente señalado y ante la diversa jurisprudencia que existe sobre la materia, así como al criterio de interpretación sostenido tanto por la División de Desarrollo Urbano, como por la Contraloría General de la República en casos como el que se consulta, cumpla con solicitar a usted, en virtud de las facultades de interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial delegadas por el artículo 4° de la LGUC, determinar si las normas contenidas en el citado artículo 13 de la Ordenanza Local del PRC de Santiago son aplicables.

Lo anterior, toda vez que las normas sobre *Áreas libres de uso común en edificios colectivos de vivienda*, contenidas en el citado artículo 13, no pueden conciliarse con las normas urbanísticas que la normativa vigente permite regular a la planificación urbana comunal por cuanto se cumplen los supuestos para la derogación tácita a que se refiere el **dictamen** de la Contraloría General de la República N° 59096 del año 2006.

Saluda atentamente a usted,



Armando Ide N.  
Inmobiliaria Suksa  
Avda. Andres Bello 2777 of. 604, Las Condes  
Fono 25949400