

DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES
DEPARTAMENTO DE EDIFICACIÓN
ALTURA Y COPROPIEDAD
RGN / MRW

RM
U

OF. D.O.M N° 2186

ANT: - Providencia N° 9631 del 20.11.2019.
- Ord. Seremi N° 5142 del 19.11.2019.

MAT.: Informa sobre rechazo a la solicitud de Anteproyecto de Edificación AP-50/2019 para 4 Edificios de 4 pisos + piso mirador y 1 subterráneo + portería, ubicados en Camino Gran Vista N° 11.651 (ex N° 10.809).

LAS CONDES, **04 DIC. 2019**

DE: DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES

A: SR. FABIÁN KUSKINEN SANHUEZA
JEFE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
AV. LIBERTADOR BERNARDO O'HIGGINS N° 874, PISO 9°
SANTIAGO

Mediante Ord. Seremi N° 5142 de fecha 19.11.2019, ingreso Providencia N° 9631 de fecha 20.11.2019, Ud. ha solicitado a esta Dirección de Obras Municipales informar respecto al rechazo de la solicitud de Anteproyecto de Edificación AP-50/19.

Al respecto, cumpla con informar a Ud. lo siguiente:

1.- Con fecha 28.05.2019 se ingresa solicitud de Anteproyecto de Edificación N° 50 para 4 Edificios de vivienda de 4 pisos + piso mirador y 1 subterráneo + portería, ubicados en Camino Gran Vista N° 11.651 (ex N° 10.890), área de Edificación EAb4 y zona de uso de suelo UV.

2.- Con fecha 21.06.2019 se emite Acta de Observaciones, la cual en relación al canal El Bollo en su punto N° 2 indica:

- "Presentar informe de la Dirección General de Aguas que determine el ancho del cauce, con el fin de establecer el área de protección.", Art. 8.2.1.1. del PRMS
- "Aclarar área afecta a utilidad pública del parque adyacente a cauce (Canal El Bollo), la cual deberá ser determinada por la Seremi por corresponder a afectación del PRMS.", Art. 5.2.3.4. del PRMS.

3.- El interesado ingreso los antecedentes para dar cumplimiento a las observaciones el día 09.08.2019, sin subsanar las dos observaciones mencionadas en punto anterior, por lo cual se procedió a rechazar la solicitud a través de OF. DOM N° 1762 de fecha 11.09.2019.

4.- Al respecto y en relación a lo argumentado por reclamante, cabe señalar lo siguiente:

Área afecta a utilidad pública de Parque adyacente a cauce (Canal El Bollo):

- El Art. 59°, inciso 1° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, indica: "Declárense de utilidad pública todos los terrenos consultados en los planes reguladores comunales, planes reguladores intercomunales y planes seccionales destinados a circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, en las áreas urbanas, así como situados en el área rural que los planes reguladores intercomunales destinados a vialidades."

- En el Art. 5.2.3.4. del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, se establecen las Avenidas Parques, las cuales están definidas como "Áreas verdes de uso público, adyacentes a sistemas viales metropolitanos y/o fajas de protección de cauces de agua, cuya función es vincular los principales elementos componentes del Sistema Metropolitano de áreas verdes y recreación, y aportar áreas de esparcimiento y recreación. En ellas sólo se permitirán las instalaciones mínimas complementarias a su función, como actividades recreativas y de esparcimiento al aire libre. En aquellas que tengan relación con protección de cauces de agua, se deberá dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Título 8°, Artículo 8.2.1.1., a Inundación."

- En punto 1 del mismo Art. 5.2.3.4. del PRMS mencionado, se establecen los Parques adyacentes a cauces, entre los cuales para la Comuna de Las Condes – La Reina, se encuentra el Parque Canal el Bollo.
Estableciéndose un ancho de 40 m. para estos parques en las comunas de Colina, Lampa y Til-til, medidos a cada uno de los bordes del cauce correspondiente, sin definirse el ancho correspondiente para los parques adyacentes a cauces para la comuna de Las Condes.
- En Art. 59, inciso 2° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se indica que "los propietarios de terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública podrán solicitar a la municipalidad o a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, según corresponda que a través de plano detalle se grafique con exactitud la parte de sus terrenos afecta a utilidad pública cuando el plan intercomunal o comunal, no lo haya establecido, debiendo tales planos aprobarse dentro de los seis meses siguiente."
- En virtud de que el predio en cuestión no se encuentra consolidado, y estando en conocimiento de la Resolución Exenta N° 124 de fecha 17.01.2019 y Resolución Exenta N° 210 de fecha 25.01.2019, mediante las cuales esa Secretaría Ministerial se pronunció respecto a unas solicitudes de Permisos de Edificación en las calles La Portería y Av. Francisco Bulnes Correa, en las cuales entre otros temas, y en relación a lo que ríos compete, señala en su punto 7 que en dicho Loteo la DOM habría omitido la Afectación a Declaratoria a Utilidad Pública del área Verde proveniente del PRMS, artículo 5.2.3. Parque Intercomunal y su artículo 5.2.3.4., Avenidas Parques, numeral 1. Parque adyacente a cauce, denominado Parque Canal El Bollo.

Cabe señalar que para el caso recién expuesto, esa SEREMI a través de ORD. N° 2251 de fecha 09.05.2019 precisó las vialidades y zonas que rigen a los predios que forma parte de Los Benedictinos, mediante Plano RM-PRMS 19.47 estableciendo en él, el Parque Adyacente a cauce Canal El Bollo.

Es por esta razón que esta Dirección de Obras Municipales requirió al interesado solicitar a esa Secretaría Ministerial determinar el área afecta a utilidad pública para ese predio.

Ancho del Cauce de Canal el Bollo:

- El Plan Regulador Metropolitano de Santiago establece en el Capítulo 8.2. Las áreas de alto riesgo para los asentamientos humanos, dentro de los Riesgo por Origen Natural, en Art. 8.2.1.1. están los Riesgos de Inundación donde se establecen 4 tipologías, la letra C. corresponde a Cauces Artificiales dentro de los cuales está El Canal El Bollo.
- Tal como se señala en mencionado artículo los Cauces Artificiales "corresponden a obras de canalización de aguas. Los proyectos respectivos deberán consultar fajas de protección a ambos costados del borde del cauce, según lo establezca el organismo competente para cada caso en particular."
- Según lo anterior se solicitó informe de la Dirección General de Aguas, por ser la entidad Técnica correspondiente y superior jerárquico, que determinara el ancho de cauce con el fin de establecer el área de protección del Canal El Bollo, sin embargo, en el cumplimiento de observaciones no se presentó ningún documento mediante el cual esa entidad señalara que no puede entregar esta información, tal como indica el reclamante.
- Tampoco se adjuntó documentación de la Asociación de Canalistas estableciendo los 10 m. de cauce como se señala en documento adjunto.

Saluda Atte. a Ud.



Se adjunta:

Copia Acta de observaciones
Copia OF. DOM N° 1762/19
Resolución Exenta N° 124/19
Resolución Exenta N° 210/2019
ORD. SEREMI N° 2251/2019

Distribución:

SEREMI
D.O.M.
Departamento de Edificación, Altura y Copropiedad



[Signature]
MR

ACTA DE OBSERVACIONES
DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE :
LAS CONDES

NUMERO SOLICITUD
AP-50
FECHA DE ACTA
2 JUN 2019

En conformidad al artículo 1.4.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, habiendo revisado el expediente N° AP/50/2019 correspondiente a la materia de 4 EDIFICIOS VIVIENDA DE 4 PISOS + PISO MIRADOR Y 1 SUBTERRÁNEO, Y PORTERÍA para la propiedad ubicada en calle CAMINO GRAN VISTA N° 11651 (EX N° 10390) comunico a Ud. las siguientes observaciones:

OBSERVACIÓN	ART. O NORMA TRANSGREDIDA
-------------	---------------------------

- | | |
|---|---|
| <p>1 Documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adjuntar Certificado de Informaciones Previas de lote 5G-1, el cual forma parte del predio resultante donde se emplaza el proyecto. - Completar solicitud con todos los antecedentes de los dos lotes que forman parte del proyecto. - Aclarar nombre de oficina de arquitectura suscribe presente solicitud, ya que el señalado en documento, no es concordante con el indicado en patente adjuntada. - Completar punto 6 de solicitud, indicando que la fusión, también es una condicionante del anteproyecto. - Completar y corregir informe de revisor independiente de acuerdo a indicaciones. | <p>Art. 5.1.5. de la OGUC</p> |
| <p>2 En relación al canal el Bollo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Presentar informe de la Dirección General de Aguas que determine el ancho del cauce, con el fin de establecer el área de protección. - Aclarar área afecta a utilidad pública del parque adyacente a cauce (Canal El Bollo); la cual deberá ser determinada por la Seremi por corresponder a afectación del PRMS. - Adjuntar Certificados de Informaciones Previas actualizado. - Verificar cumplimiento de toda la normativa vigente en relación a superficie ocular neta. | <p>Art. 8.2.1.1. del PRMS
Art. 5.2.3.4. del PRMS
Res. Exenta SEREMI N° 210/2019
Art. 38 del PRCLC</p> |
| <p>3 En relación a la Quebrada O-23, deberá adjuntar informe de la Dirección Regional de Obras Hidráulicas Región Metropolitana, donde se determine el ancho de la faja de restricción, a partir del entubamiento ejecutado.</p> <p>Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, una vez obtenido el informe mencionado, deberá adjuntar además pronunciamiento de la Seremi donde oficie la franja de restricción asociada a la quebrada (áreas verdes).</p> | <p>Art. 5.2.3.3. del PRMS</p> |
| <p>4 No es factible acceder al predio a través de servidumbres de tránsito.</p> <p>Solo en los casos de predios interiores, se aceptara excepcionalmente acceder a la vía de uso público a través de servidumbres, condición que no se cumple en esta presentación.</p> | <p>Art. 2.3.6. de la OGUC</p> |
| <p>5 Verificar cumplimiento de 15% de ocupación máxima de superficie terreno en rellenos y excavaciones.</p> | <p>Art. 27 del PRCLC</p> |
| <p>6 Estacionamientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cantidad de estacionamientos graficados, no es concordante con los que señala como proyectados, corregir. - Desglosar estacionamientos proyectados (propietarios, visitas, incluidos los para discapacitados). - Corregir exigencia de estacionamientos de bicicletas y verificar cumplimiento de exigencia. - Acotar estacionamientos. | <p>Art. 5.1.5. de la OGUC</p> |
| <p>7 Graficar esquema poligonal de la ocupación con construcciones en el 1° subterráneo, la cual no podrá superar el 70% de la superficie total del predio.</p> | <p>Art. 2.6.3. de la OGUC</p> |
| <p>8 Planimetría:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eliminar toda gráfica de proyecto en lote colindante, lo cual no es materia de aprobación de presente solicitud. - Eliminar colores de planimetría, no se lee la numeración de los estacionamientos. - Aclarar acceso a bodega N° 3 en 1° subterráneo de edificios E1 y E4. - Corregir coeficiente de ocupación de suelo máximo permitido señalado. | <p>Art. 5.1.5. de la OGUC</p> |

NOTAS:

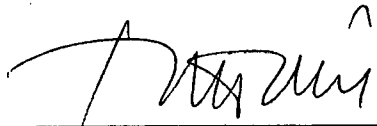
1. Los planos con observaciones que sean retirados deben ser ingresados junto con los nuevos planos con observaciones resueltas.

2. Aplicación del Art. 1.4.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- Las observaciones emitidas en esta acta deberán subsanarse en un plazo máximo de 60 días.

- Una vez vencido el plazo para el ingreso de las observaciones, si éstas no se hubieren corregido, se procederá al rechazo y devolución de los antecedentes presentados.

3. Si durante el proceso de tramitación del expediente modifica superficies, coeficientes, normas urbanísticas y/o información general, deberá presentar una nueva hoja de solicitud y formulario INE.



JEFE DE EDIFICACIÓN
ALTURA Y COPROPIEDAD
FIRMA Y TIMBRE


MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES
DE OBRAS
FIRMA Y TIMBRE

BORRADOR



DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
DEPARTAMENTO DE EDIFICACIÓN
ALTURA Y COPROPIEDAD
RGN / MRW

RM *Ca*

OF.D.O.M. N° 1762 /

ANT.: Solicitud de Anteproyecto de Edificación AP-50/2019, para 4 edificios residenciales de 4 pisos + piso mirador y 1 subterráneo, ubicados en Camino Gran Vista N° 11.709 (ex N° 11.780).

MAT.: Deniega lo solicitado.

LAS CONDES, **11 SEP 2019**

DE : DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

A : DESARROLLO INMOBILIARIO CERRO APOQUINDO LTDA.
REPRESENTANTE LEGAL SR. IGNACIO DE IRUARRIZAGA SAMANIEGO
AV. EL REMANSO N° 11.111
LAS CONDES

Mediante del expediente AP 50 de fecha 28.05.2019, Ud. ha solicitado a esta Dirección de Obras Municipales la solicitud de **ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN** para 4 edificios residenciales de 4 pisos + piso mirador y 1 subterráneo, ubicados en Camino Gran Vista N° 11.709 (ex N° 11.780).

Al respecto puedo informarle que el expediente AP 50/19 no ha resuelto todas las observaciones del acta 1 de fecha 21.06.2019, referente al siguiente punto:

- 2.- En relación al Canal El Bollo:
- No presentó informe de la Dirección General de Aguas que determine el ancho del cauce con el fin de establecer área de protección.
 - No aclaró área afecta a utilidad pública del parque adyacente a cauce (Canal El Bollo), la cual debe ser determinada por la SEREMI por corresponder afectación del PRMS.

En virtud de lo anterior y lo estipulado en el artículo 1.4.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, esta Dirección de Obras da por rechazada la presente solicitud y devuelve los antecedentes.

Saluda atentamente a usted,



Diego Muñoz Smith
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

Distribución:

- Interesado
- Arquitecto: Fernando Rodríguez
- D.O.M.
- Departamento Edificación, Altura y Copropiedad.
- Oficina de Partes
- AP 50/19



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Supervisión Normativa (ESN)

Interno N° 02 2018

Ingreso N° 0301865 de fecha 02.08.2018.

Ingreso N° 0103097 de fecha 10.09.2018.

Ingreso N° 0302484 de fecha 10.09.2018.

RESUELVE RECLAMO DEDUCIDO POR EL SR. GERMÁN BARTEL JEFFERY EN REPRESENTACIÓN DE INMOBILIARIA LOMAS DE ASIS LTDA. DE FECHA 02.08.2018, EN CONTRA DE OFICIO DOM N° 1288 DE FECHA 30.07.2018 DE DOM DE LAS CONDES, POR RECHAZO DE EXPEDIENTE SE/52/18, EN INMUEBLE UBICADO EN CALLE LA PORTERÍA N° 12.005.

SANTIAGO, 17 ENE 2019

RESOLUCIÓN EXENTA N° 124

VISTOS:

El D.L. 1305; el D.S. 397, (V. y U.), de 1977; el D.F.L. N° 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; el D.S. 47 de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; la Ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Resolución N° 1600 de 2008, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razón; el D.S. N° 29 (V. y U.), año 2018, que nombra al infrascrito Secretario Ministerial Metropolitano, y

CONSIDERANDO:

1. Que por documento ingresado bajo el N° 1865, de fecha 02 de agosto de 2018, el Sr. Germán Bartel Jeffery, en representación de Inmobiliaria Lomas de Asis Ltda., en adelante el reclamante, 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, en adelante LGUC, en contra del Oficio DOM N° 1288 de fecha 30 de julio de 2018, mediante el cual la Dirección de Obras Municipales de Las Condes, en adelante la DOM, rechazó una Solicitud de Permiso de Edificación, Expediente SE/52/18 de fecha 16 de marzo de 2018, referido a un condominio de 9 viviendas, ubicado en calle La Portería N° 12.005, comuna de Las Condes, rechazo que según el reclamante no se ajustó a derecho.

2. Que requerido el informe respectivo a la ya citada DOM, éste es remitido por Oficio DOM N° 1618 de fecha 08 de septiembre de 2018, señalando en lo substancial lo siguiente:

- Mediante la Solicitud de Permiso de Edificación N° 52 de fecha 16 de marzo de 2018, Inmobiliaria Lomas de Asis Ltda. solicitó la aprobación de un condominio de 9 viviendas en el lote 2-C1-1-I del Plano de Loteo L-862, cuya urbanización se encontraba a la fecha garantizada y sin ejecutar, lo que fue observado en el punto N° 1 de la respectiva Acta de Observaciones, junto con señalar que el interesado debía demostrar que el predio contaba con acceso al espacio público ya que es un requerimiento señalado en el artículo 2.3.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante OGUC.



- Señala además la DOM que, debido a que el artículo 136 de la OGUC no le otorga expresamente al propietario de un predio con urbanización garantizada el derecho a obtener un permiso de edificación, así como la OGUC tampoco dispone de un procedimiento para el otorgamiento de un permiso de edificación en esas condiciones, la DOM interpreta que tal omisión en estas disposiciones del derecho público, no le otorga las facultades para aprobar un Permiso de Edificación en tales circunstancias.
- Por tales motivos la DOM, mediante Oficio DOM N° 1288 de fecha 30 de julio de 2018 procedió a rechazar la presente Solicitud de Permiso Edificación.

3. Que el reclamo ingresó dentro del plazo de 30 días, que al efecto dispone el artículo 118° de la LGUC, desde la fecha del Oficio DOM N° 1288, mediante el cual se informó el rechazo del Expediente SE/52/18, es decir desde el **30 de julio de 2018**.

4. Que analizados los antecedentes tenidos a la vista de conformidad a la normativa vigente, es posible informar lo siguiente:

- La observación del punto N° 1 supuestamente no subsanada es la siguiente:
 - *Debe aclarar como solicita un permiso de edificación en un lote que no cuenta con acceso al espacio público.*
 - *Sin perjuicio de lo señalado, debe acreditar como se encuentra contemplada y garantizada la entrega al uso público de la vialidad (parcial o total) requerida para el permiso de edificación del lote objeto de la presente solicitud, así como para el conjunto de lotes del plano L-862 (Etapamiento del EISTU para cada lote según su capacidad máxima).*
- En relación con la primera parte de la observación del punto 1, donde se pide "...aclarar como solicita un permiso de edificación en un lote que no cuenta con acceso al espacio público", cabe señalar lo siguiente:
- La propia DOM de Las Condes, mediante Resolución N° 10 de fecha 03 de abril de 2017, aprobó el Plano de Loteo L-862, al cual pertenece el lote 2-C1-1-I materia de la presente Resolución.
- Respecto de la obligación que le asiste al propietario de ejecutar las obras de urbanización ante la formación de un loteo, el inciso tercero del artículo 136 de la LGUC establece una excepción, mediante la cual "...la Dirección de Obras podrá autorizar las ventas y adjudicaciones, extendiendo el correspondiente certificado de urbanización, previo otorgamiento de las garantías que señala el artículo 129°, por el monto total de las obras de urbanización pendientes."
- Por su parte, el inciso primero del artículo 3.3.1. de la OGUC puntualiza que "Cuando las Direcciones de Obras Municipales, en uso de la facultad que les confiere el inciso tercero del artículo 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, acepten que se les garanticen las obras de urbanización pendientes, deberán fijar un plazo de ejecución de las mismas, vencido el cual procederán a hacer efectivos los documentos de garantía correspondientes."
- Ahora bien, la DOM remitió adjunto a su informe, el Plano de Loteo L-862 en análisis, en el cual se señalan las obras de urbanización, **cuyas garantías fueron aceptadas por la DOM, en uso de la facultad que le confiere el inciso tercero del artículo 136 de la LGUC, conforme lo establece el antes aludido artículo 3.3.1. de la OGUC**, entre otras a la calle La Portería y Av. Francisco Bulnes Correa, ambos tramos completos, vías que conectan directamente al Lote 2-C1-1-I al espacio público existente que es Av. Francisco de Asis.
- A mayor abundamiento, el inciso segundo del artículo 5.2.6. de la OGUC, establece que "No podrá solicitarse ni efectuarse recepción definitiva alguna de una obra en sectores urbanos, si no estuviere recibida la urbanización del barrio o población en que estuviere ubicada."



de lo que se concluye que el Permiso de Edificación fue otorgado antes de ejecutadas y recibidas las obras de urbanización.

- En relación con la segunda parte de la observación del punto 1, donde se solicita **"...acreditar como se encuentra contemplada y garantizada la entrega al uso público de la vialidad (parcial o total) requerida para el permiso de edificación del lote objeto de la presente solicitud, así como para el conjunto de lotes del plano L-862 (Etapamiento del EISTU para cada lote según su capacidad máxima)."**, cabe reiterar que para la obtención del Permiso de Edificación, no se requiere que tanto la vialidad como el resto de las obras de urbanización, estén entregadas al uso público, lo cual se aclara en la DDU – Específica N° 25/2008 Circular ORD. N° 0644 de fecha 13 de agosto de 2008, que señala **"...que, la obligación de urbanizar –o en su caso, garantizar las obras de urbanización– establecida por regla general como exigencia previa a obtener la recepción definitiva de proyectos, se desprende de la interpretación armónica de lo dispuesto en diversas normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), entre las que destacan sus artículos 65 y siguientes, 116 y siguientes, 129, 134 y 136, y el artículo 3.4.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones."**

5. Que de lo anteriormente expuesto, es factible consignar que no se establece en parte alguna de la actual legislación sobre urbanismo y construcciones, que para que la DOM otorgue un Permiso de Edificación como el que se ha solicitado en el presente caso, sea requisito el que se encuentren ejecutadas y recibidas las obras de urbanización, estableciéndose dicha obligación al momento de solicitar la Recepción Final de las obras de edificación.

6. Que la Recepción Final de las obras de urbanización se obtiene una vez ejecutadas por el urbanizador, o bien si estas se hicieron efectivas por la DOM dentro del plazo establecido, luego de haber sido garantizadas en conformidad con lo establecido en los artículos 129° y 136° de la LGUC.

7. Que debe observarse, en función de la facultad de supervisión otorgada a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo por el artículo 4° de la LGUC, que se han constatado en la aprobación del respectivo Loteo, varias situaciones que necesariamente debió observar la DOM en su momento, siendo algunas de relevancia mayor por estar transgrediendo el propio Instrumento de Planificación Territorial, vale citar, Afectación a Declaratoria de Utilidad Pública de la vía colectora La Parroquia en su encuentro con Av. Francisco Bulnes Correa y del Área Verde proveniente del PRMS, artículo 5.2.3. Parque Intercomunal y su artículo 5.2.3.4. Avenidas Parques, numeral 1. Parque adyacente a cauce, denominado Parque Canal El Bollo, también consignada en el PRCLC, que afecta al Lote propuesto 2-C1-1-A del respectivo Plano de Loteo.

RESUELVO:

1. **SE ACOGE RECLAMACIÓN** ingresada bajo el N° 1865, de fecha 02 de agosto de 2018 por el Sr. Germán Bartel Jeffery, en representación de Inmobiliaria Lomas de Asis Ltda., ante esta Secretaría Ministerial, de conformidad a las disposiciones establecidas en los artículos 12° y 118° de la LGUC, en contra del Oficio DOM N° 1288 de fecha 30 de julio de 2018, en conformidad a la parte considerativa de la presente Resolución.

2. **INSTRUIR** a la DOM de Las Condes en orden a desestimar el rechazo de la Solicitud de Permiso de Edificación, Expediente SE/52/18 de fecha 16 de marzo de 2018, referido a la construcción de 9 viviendas, ubicado en calle La Portería N° 12.005, comuna de Las Condes, rechazo que fue emitido por una causal no válida según quedó demostrado en la parte considerativa de la presente Resolución y permitir su reintegro, el cual deberá efectuarse bajo el mismo número y fecha con que originalmente ingresó a esa DOM y de consecuencia proceder a su aprobación.



3. INSTRUIR a la DOM de Las Condes, adoptar las medidas que correspondan con el fin de subsanar lo señalado en el numeral 7 de la parte considerativa de la presente Resolución, relativo a la Declaratoria de Utilidad Pública de la vía colectora La Parroquia en su encuentro con Av. Francisco Bulnes Correa y del Área Verde del PRMS, artículo 5.2.3. Parque Intercomunal y su artículo 5.2.3.4. Avenidas Parques, numeral 1. Parque adyacente a cauce, denominado Parque Canal El Bollo.

4. INSTRUIR, a la DOM, en orden a que una vez calculados los derechos municipales correspondientes, se debe dar cumplimiento a lo relativo al pago de los respectivos derechos municipales, incluyendo el pago del 50% de éstos a la SEREMI MINVU, de conformidad a lo dispuesto en el cuarto inciso del artículo 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, según procedimiento que al efecto ha señalado la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio, en la Circular Ord. N° 0108 de fecha 01 de marzo de 2016, DDU 30

5. NOTIFIQUESE LO RESUELTO a la Dirección de Obras Municipales de Las Condes y comuníquese al reclamante, sirviendo la presente resolución como atento oficio remitido.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚPLASE



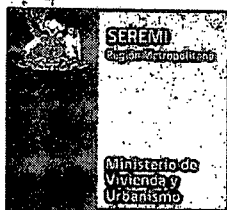
BORIS GOLPPI ROJAS
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

FKS / AGH / XFO / JPR / ipc.
Incluye: Antecedente completo.

DISTRIBUCIÓN

Destinatario: Dirección de Obras Municipales de Las Condes.
C/c Sr. Germán Bartel Jeffery, en representación de Inmobiliaria Lomas de Asis Ltda.
Dirección: Asturias N° 280, piso 3, Comuna de Las Condes.
Teléfono: 994024322.

Secretaría Ministerial Metropolitana
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Ley de Transparencia art. 7/g.
Archivo
(JPR18-155 / 13.12.2018)



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Supervisión Normativa (ESN)

Interno N° 03 2019

Ingreso N° 0301866 de fecha 02.08.2018.

Ingreso N° 0103167 de fecha 20.09.2018.

Ingreso N° 0302482 de fecha 09.10.2018.

RESUELVE RECLAMO DEDUCIDO POR EL SR. GERMÁN BARTEL JEFFERY EN REPRESENTACIÓN DE INMOBILIARIA LOMAS DE ASIS LTDA. DE FECHA 02.08.2018, EN CONTRA DE OFICIO DOM N° 1285 DE FECHA 30.07.2018 DE DOM DE LAS CONDES, POR RECHAZO DE EXPEDIENTE SE-53, EN INMUEBLE UBICADO EN AV. FRANCISCO BULNES CORREA N° 898.

SANTIAGO, 25 ENE 2019

RESOLUCIÓN EXENTA N° 210 /

VISTOS:

El D.L. 1305; el D.S. 397, (V. y U.), de 1977; el D.F.L. N° 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; el D.S. 47 de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; la Ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Organos de la Administración del Estado; la Resolución N° 1600 de 2008, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razón; el D.S. N° 29 (V. y U.), año 2018, que nombra al infrascrito Secretario Ministerial Metropolitano, y

CONSIDERANDO:

1. Que por documento ingresado bajo el N° 1866, de fecha 02 de agosto de 2018, el Sr. Germán Bartel Jeffery, en representación de Inmobiliaria Lomas de Asis Ltda., en adelante el reclamante, 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, en adelante LGUC, en contra del Oficio DOM N° 1285 de fecha 30 de julio de 2018; mediante el cual la Dirección de Obras Municipales de Las Condes, en adelante la DOM, rechazó una Solicitud de Permiso de Edificación, Expediente SE - 53 de fecha 16 de marzo de 2018, referido a 4 edificios residenciales, ubicados en Av. Francisco Bulnes Correa N° 898, comuna de Las Condes, rechazo que según el reclamante no se ajustó a derecho.

2. Que requerido el informe respectivo a la ya citada DOM, éste es remitido por Oficio DOM N° 1644 de fecha 12 de septiembre de 2018, señalando en lo substancial lo siguiente:

- Mediante la Solicitud de Permiso de Edificación N° 53 de fecha 16 de marzo de 2018, Inmobiliaria Lomas de Asis Ltda. solicitó la aprobación de 4 edificios residenciales de 5 pisos más sala de máquinas y 2 subterráneos e instalación de faenas, en el lote 2-C1-1-C del Plano de Loteo L-862. El proyecto antes mencionado enfrenta Av. Francisco Bulnes Correa cuya urbanización se encontraba a la fecha garantizada y sin ejecutar, lo que fue observado en el punto N° 1 de la respectiva Acta de Observaciones.



Señala además la DOM que, debido a que el artículo 136 de la OGUC no le otorga expresamente al propietario de un predio con urbanización garantizada el derecho a obtener un permiso de edificación, así como la OGUC tampoco dispone de un procedimiento para el otorgamiento de un permiso de edificación en esas condiciones, la DOM interpreta que tal omisión en estas disposiciones del derecho público, no le otorga las facultades para aprobar un Permiso de Edificación en tales circunstancias.

Por tales motivos la DOM, mediante Oficio DOM N° 1285 de fecha 30 de julio de 2018 procedió a rechazar la presente Solicitud de Permiso Edificación, debido a que no fue subsanada la observación N° 1 antes señalada.

3. Que el reclamo ingresó dentro del plazo de 30 días, que al efecto dispone el artículo 118° de la LGUC, desde la fecha del Oficio DOM N° 1285, mediante el cual se informó el rechazo del Expediente SE – 53, es decir desde el 30 de julio de 2018.

4. Que analizados los antecedentes tenidos a la vista de conformidad a la normativa vigente, es posible informar lo siguiente:

El Oficio DOM N° 1285, mediante el cual se informó el rechazo del Expediente SE – 53, señaló lo siguiente:

"Al respecto puedo informarle que el expediente SE 53/18 no ha resuelto todas las observaciones del acta 1 de fecha 17.04.2018, reiteradas mediante mail de fecha 13.06.2018, referente al siguiente punto:

1.- No aclaró cómo solicita un permiso de edificación en un lote que no cuenta con acceso al espacio público."

En relación con la antes señalada observación del punto 1, donde se pide aclarar como se solicita un permiso de edificación en un lote que no cuenta con acceso al espacio público, cabe señalar lo siguiente:

La propia DOM de Las Condes, mediante Resolución N° 10 de fecha 03 de abril de 2017, aprobó el Plano de Loteo L-862, al cual pertenece el lote 2-C1-1-C materia de la presente Resolución:

Respecto de la obligación que le asiste al propietario de ejecutar las obras de urbanización ante la formación de un loteo, el inciso tercero del artículo 136 de la LGUC establece una excepción, mediante la cual *"...la Dirección de Obras podrá autorizar las ventas y adjudicaciones, extendiendo el correspondiente certificado de urbanización, previo otorgamiento de las garantías que señala el artículo 129°, por el monto total de las obras de urbanización pendientes."*

Por su parte, el inciso primero del artículo 3.3.1. de la OGUC puntualiza que *"Cuando las Direcciones de Obras Municipales, en uso de la facultad que les confiere el inciso tercero del artículo 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, acepten que se les garanticen las obras de urbanización pendientes, deberán fijar un plazo de ejecución de las mismas, vencido el cual procederán a hacer efectivos los documentos de garantía correspondientes."*

Ahora bien, en el Plano de Loteo L-862 antes referido, se señalan las obras de urbanización, **cuyas garantías fueron aceptadas por la DOM**, en uso de la facultad que le confiere el inciso tercero del artículo 136 de la LGUC, conforme lo establece el antes aludido artículo 3.3.1. de la OGUC, correspondiente entre otras a la Av. Francisco Bulnes Correa en su tramo completo, vía que conecta directamente al Lote 2-C1-1-C al espacio público existente que es Av. Francisco de Asis.

A mayor abundamiento, el inciso segundo del artículo 5.2.6. de la OGUC, establece que *"No podrá solicitarse ni efectuarse recepción definitiva alguna de una obra en sectores urbanos, si no estuviere recibida la urbanización del barrio o población en que estuviere ubicada."*



de lo que se concluye que el Permiso de Edificación fue otorgado antes de ejecutadas y recibidas las obras de urbanización.

- Finalmente cabe reiterar que para la obtención del Permiso de Edificación, no se requiere que tanto la vialidad como el resto de las obras de urbanización, estén entregadas al uso público, lo cual se aclara en la DDU – Específica N° 25/2008 Circular ORD. N° 0644 de fecha 13 de agosto de 2008, que señala "...que la obligación de urbanizar –o en su caso, garantizar las obras de urbanización– establecida por regla general como exigencia previa a obtener la recepción definitiva de proyectos, se desprende de la interpretación armónica de lo dispuesto en diversas normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), entre las que destacan sus artículos 65 y siguientes, 116 y siguientes, 129, 134 y 136, y el artículo 3.4.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones."

5. Que de lo anteriormente expuesto, es factible consignar que no se establece en parte alguna de la actual legislación sobre urbanismo y construcciones, que para que la DOM otorgue un Permiso de Edificación como el que se ha solicitado en el presente caso, sea requisito el que se encuentren ejecutadas y recibidas las obras de urbanización, estableciéndose dicha obligación al momento de solicitar la Recepción Final de las obras de edificación.

6. Que la Recepción Final de las obras de urbanización se obtiene una vez ejecutadas por el urbanizador, o bien si estas se hicieron efectivas por la DOM dentro del plazo establecido, luego de haber sido garantizadas en conformidad con lo establecido en los artículos 129° y 136° de la LGUC.

7. Que debe observarse, en función de la facultad de supervisión otorgada a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo por el artículo 4° de la LGUC, que se han constatado en la aprobación del respectivo Loteo, varias situaciones que necesariamente debió observar la DOM en su momento, siendo algunas de relevancia mayor por estar transgrediendo el propio Instrumento de Planificación Territorial, vale citar, Afectación a Declaratoria de Utilidad Pública de la vía colectora La Parroquia en su encuentro con Av. Francisco Bulnes Correa y del Área Verde proveniente del PRMS, artículo 5.2.3. Parque Intercomunal y su artículo 5.2.3.4. Avenidas Parques, numeral 1. Parque adyacente a cauce, denominado Parque Canal El Bollo, también consignada en el PRCLC, que afecta al Lote propuesto 2-C1-1-A del respectivo Plano de Loteo.

RESUELVO:

1. **SE ACOGE RECLAMACIÓN** ingresada bajo el N° 1866, de fecha 02 de agosto de 2018 por el Sr. Germán Bartel Jeffery, en representación de Inmobiliaria Lomas de Asis Ltda., ante esta Secretaría Ministerial, de conformidad a las disposiciones establecidas en los artículos 12° y 118° de la LGUC, en contra del Oficio DOM N° 1285 de fecha 30 de julio de 2018, en conformidad a la parte considerativa de la presente Resolución.

2. **INSTRUIR** a la DOM de Las Condes en orden a desestimar el rechazo de la Solicitud de Permiso de Edificación, Expediente SE – 53 de fecha 16 de marzo de 2018, referido a la construcción de 4 edificios residenciales, ubicados en Av. Francisco Bulnes Correa N° 898, rechazo que fue emitido por una causal no válida según quedó demostrado en la parte considerativa de la presente Resolución y permitir su reintegro, el cual deberá efectuarse bajo el mismo número y fecha con que originalmente ingresó a esa DOM y de consecuencia proceder a su aprobación.

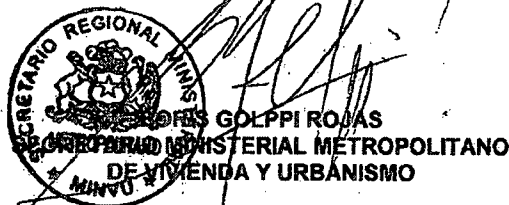
3. **INSTRUIR** a la DOM de Las Condes, adoptar las medidas que correspondan con el fin de subsanar lo señalado en el numeral 7 de la parte considerativa de la presente Resolución, relativo a la Declaratoria de Utilidad Pública de la vía colectora La Parroquia en su encuentro con Av. Francisco Bulnes Correa y del Área Verde del PRMS, artículo 5.2.3. Parque Intercomunal y su artículo 5.2.3.4. Avenidas Parques, numeral 1. Parque adyacente a cauce, denominado Parque Canal El Bollo.



4. **INSTRUIR**, a la DOM, en orden a que una vez calculados los derechos municipales correspondientes, se debe dar cumplimiento a lo relativo al pago de los respectivos derechos municipales, incluyendo el pago del 50% de éstos a la SEREMI MINVU, de conformidad a lo dispuesto en el cuarto inciso del artículo 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, según procedimiento que al efecto ha señalado la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio, en la Circular Ord. N° 0108 de fecha 01 de marzo de 2016, DDU 30

5. **NOTIFIQUESE LO RESUELTO** a la Dirección de Obras Municipales de Las Condes y comuníquese al reclamante, sirviendo la presente resolución como atento oficio remisor.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚPLASE



PKS/AC/ XFO / JPR / lpc.
Incluye: Antecedente completo.

DISTRIBUCIÓN

Destinatario: Dirección de Obras Municipales de Las Condes.
C/c Sr. Germán Bartel Jeffery, en representación de Inmobiliaria Lomas de Asis Ltda.
Dirección: Asturias N° 280, piso 3, Comuna de Las Condes.

Teléfono: 994024322.

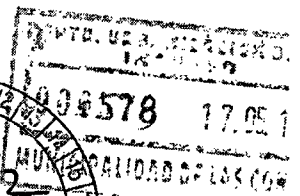
Secretaría Ministerial Metropolitana
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Ley de Transparencia art. 7/g.

Archivo

(JPR19-005 / 09.01.2019)



678



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Supervisión Normativa (ESN)

Interno N° 1242 - 2019

Ingreso N° 0101013 de fecha 11.04.2019

ORD. N° 2251 /

ANT.: OF. DOM N° 664 de fecha 10.04.2019, de Sra. Directora de Obras Municipales de Las Condes a esta Secretaría. Solicita interpretación.

MAT.: LAS CONDES: Art. 4° LGUC. Responde solicitud de interpretación emplazamiento de Loteo Los Benedictinos, Plano L-862, ubicado en calles Francisco Bulnes Correa y Camino Francisco de Asís.

SANTIAGO, 09 MAY 2019

DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

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

1. Esta Secretaría Ministerial recibió su presentación citada en el antecedente, mediante la cual solicita "...la precisión de las vialidades, áreas verdes y zonas adyacentes al Canal El Bollo, asociadas al presente loteo", correspondiente al Loteo Los Benedictinos, plano L-862, aprobado por esa DOM mediante Resolución Sección 2° N°10 de fecha 03.04.2017, ubicado en calles Francisco Bulnes Correa y Camino Francisco de Asís, esto debido a que se generaron ajustes en dicho loteo, en relación a lo planificado en el Plan Regulador Comunal (PRC), producto de adecuaciones que se habrían realizado a la vialidad en relación a la topografía existente en el lugar, como también a la factibilidad de cruce sobre el canal El Bollo y las obras de urbanización ejecutadas en el sector.
2. Sobre el particular puedo informar a usted que, revisados los antecedentes que obran en poder de esta Secretaría, y considerando la información técnica por usted proporcionada en relación a su solicitud, se evaluó el hecho de que el cambio de escala del plano aprobado por la Modificación N°8 al PRC, publicada en el D.O. con fecha 28.01.2011, escala 1:7.500, al adecuarla a la escala del sector en comento, 1:2.500, evidencia una realidad topográfica distinta de la definida en el Instrumento de Planificación Territorial, implicando necesariamente precisiones en el trazado de la vialidad y en los límites de algunas zonas, por lo cual esta Secretaría Ministerial ha determinado interpretar el sector a través de la aplicación del artículo 4° de la LGUC.



1



3. Conforme a lo señalado en el punto anterior y de acuerdo a las atribuciones que entrega el citado artículo 4° de la LGUC, esta Seremi precisa las *vialidades* y *zonas* que rigen a los predios que conforman el Loteo Los Benedictinos, mediante el Plano RM-PRMS 19-47, escala 1:2.500, del cual se adjunta copia.

Saluda atentamente a usted,



BORIS GOLPPI ROJAS
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

[Handwritten signature]

PKS /XFO / lpc.

Incluye: Se incluye 1 copia del plano RM-PRMS 19-47, escala 1:2.500, SEREMI-MINVU.

DISTRIBUCIÓN:

Destinataria.

Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Ley de Transparencia art. 7/g.

Archivo

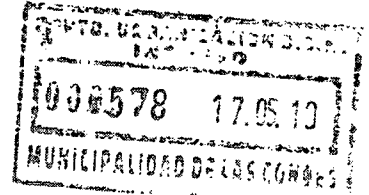
MMD-19_033 (30.04.2019)



MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES
OFICINA DE PARTES Y RECLAMOS



678



PROVIDENCIA N° 3542
LAS CONDES 11 5 MAY 2019

SR. ALCALDE

DIRECCIONES

- CONCEJALES
- ADMINISTRADOR MUNICIPAL
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECRETARIA COM. PLANIFICACION Y COORD.
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- DIRECCION JURIDICA
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DIRECCION DE DESARROLLO COMUNITARIO
- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- DIRECCION DE TRANSITO
- 1ER JUZGADO POLICIA LOCAL LAS CONDES
- 2DO JUZGADO POLICIA LOCAL LAS CONDES
- 3ER JUZGADO POLICIA LOCAL LAS CONDES
- CORP. EDUCACION Y SALUD
- CORP. CULTURAL

DEPARTAMENTOS

- DEPTO. DE OPERACIONES
- DEPTO. SEGURIDAD CIUDADANA Y EMERGENCIA
- DEPTO. RR.PP. Y PRENSA
- DEPTO. ASESORIA URBANA
- DEPTO. DE ADMINISTRACION
- DEPTO. DE CONSTRUCCION Y AGUAS
- DEPTO. PARQUES Y JARDINES
- DEPTO. DE PATENTES COMERCIALES
- DEPTO. DE RECURSOS HUMANOS
- TESMU
- DEPTO. FINANZAS

- PLAZO: _____

*Depto. Urbanización, Claudia.
 Para estudiar como incorporar
 este plano especialmente a nuestros
 registros y al plano L-862.
 c/ Plazo*

*de - Depto. Catastro
 - Feys Dom*

OFICINA DE PARTES

- P. de la Serna.

- 1.- Informar a Sr. Alcalde o Adm. Municipal
- 2.- Tomar conocimiento
- 3.- Estudiar y proponer solución
- 4.- Dar cumplimiento *de incluye*
- 5.- Devolver antecedentes *en nil.*

- 6.- Dar respuesta
- 7.- Decretar
- 8.- Proseguir tramitación
- 9.- Citar
- 10.- Archivar

*Am Tm
 16 Mayo. 2019*

INSTRUCCION: *Nava he per.*

