

Santiago, 14 de julio de 2021

Señor
Jorge Bermúdez Soto
Contralor General de la República
Presente

Con esta presentación denuncio que la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante el oficio Ord. N° 0438 de 30.10.2020, adjunto, generó una modificación de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) para el caso en consulta, vulnerando la normativa excepcional y de interpretación restrictiva que regula a los Conjuntos Armónicos y lo hace para el caso las Zonas Urbanizables Condicionadas (ZUC) del PRMS, vulnerando el espíritu de la respectiva modificación del PRMS realizada en 2013, según se indica en el N°1 de dicho oficio.

En efecto, mediante el oficio Ord. N° 0438 de 30.10.2020 se interpreta el artículo 2.6.4. de la OGUC, señalando que en los casos en que el instrumento de planificación territorial **no defina superficie predial mínima**, igualmente se cumple la condición de dimensión de la letra a) del señalado artículo, trasgrediendo de esta manera abiertamente el sentido de esta disposición.

Para analizar esta denuncia es importante tener en consideración los siguientes aspectos:


1. Las disposiciones que regulan a los Conjuntos Armónicos son **normas excepcionales y por lo mismo su aplicación debe ser restrictiva**.
2. En tal sentido el artículo 107 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) permite variar algunas normas de los Planes Reguladores y su Ordenanza Local, cuando los proyectos tengan la calidad de "conjuntos armónicos", señalando en el inciso segundo que *"aquellas agrupaciones de construcciones que, por condiciones de uso, localización, dimensión o ampliación de otras estén relacionadas entre sí, de tal manera que constituyan una unidad espacial propia, distinta del carácter general del barrio o sector"*.
3. Luego, el artículo 109 de la LGUC encomienda a la Ordenanza General reglamentar las **condiciones mínimas** de uso, localización, dimensión o ampliación para la aplicación del indicado concepto. Dicho artículo 109 señala: *"Las condiciones mínimas de uso, localización, dimensión o ampliación, para aplicar el concepto de "Conjunto Armónico", serán reglamentadas en la Ordenanza General"*.
4. En cumplimiento del citado mandato legal, la Ordenanza General indica en su artículo 2.6.4, los casos en que un proyecto puede acogerse a las disposiciones de los Conjuntos Armónicos, estableciendo que para tales efectos debe cumplir con alguna de las condiciones que enumera en forma taxativa: 1) Condición de Dimensión, 2) Condición de Uso y 3) Condición de Localización y Ampliación. A su vez, para cada una de dichas condiciones, la indicada norma establece ciertos requisitos que se deben cumplir.

5. Así, para la **Condición de Dimensión, letra a)**, señala que la superficie el terreno en que se emplaza un Conjunto Armónico, debe ser igual o superior a **5 veces la superficie predial mínima establecida por el Plan Regulador**, siempre que la superficie total no sea inferior a 5.000 m².
6. Dicha norma señala que el proyecto debe: *“a) Estar emplazado en un terreno cuya superficie total sea igual o superior a 5 veces la **superficie predial mínima establecida por el Plan Regulador respectivo**, siempre que la superficie total no sea inferior a 5.000 m².”* De lo señalado en la norma es determinante concluir que para que tal Condición aplique, debe necesariamente estar definida la norma de superficie predial mínima den el Plan Regulador, por cuanto en los casos que no es definida o es libre, no puede darse cumplimiento a dicha Condición, que dicho sea de paso, permite exceder en un 50% la constructibilidad y en un 25% la altura del Plan Regulador de acuerdo a lo indicado en los artículos 2.6.5. y 2.6.9. de la OGUC.

Como puede advertirse el oficio Ord. N° 0438 de 30.10.2020, no sólo interpreta la normativa, sino que modifica la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), vulnerando la normativa de carácter excepcional y de interpretación restrictiva que regula a los Conjuntos Armónicos y, además sobrepasa abiertamente sus facultades del artículo 4° de la LGUC, de impartir instrucciones - *mediante Circulares*- de **público conocimiento**, ya que al estar dirigida al caso que indica expresamente, un caso ubicado en la Zona Urbanizable Condicionada (ZUC), permitió o permite que el respectivo titular se beneficie ilegalmente con los incrementos de las normas sobre conjuntos armónicos.

Solicito que tenga a bien analizar estos antecedentes y tomar las medidas que en derecho correspondan en relación con el oficio Ord. N° 0438 de 30.10.2020 de la División de Desarrollo Urbano del Minvu y las responsabilidades involucradas según el artículo 22 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Se despide atentamente,



Patricio Herman Pacheco
Fundación Defendamos la Ciudad

ORD. Nº 0 4 3 8 /

ANT.: Carta ingresada a este Ministerio con fecha 20.05.2020, Sr. Juan Enrique Zegers A.

MAT.: Informa sobre aplicación artículo 2.6.4. número 1 de la OGUC, respecto de factibilidad de acceder a beneficios de Conjunto Armónico cuando el IPT no establece superficie predial mínima en zonas ZUC.

SANTIAGO, 30 OCT 2020

A : JUAN ENRIQUE ZEGERS ARRASATE

DE: JEFA DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

1. Se ha recibido en esta División de Desarrollo Urbano su carta del antecedente mediante la cual, en virtud de lo dispuesto por el artículo 2.6.4. número 1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), consulta si, cito textual, *"¿Es posible aplicar la letra a del número 1 del art. 2.6.4. OGUC y disposiciones relacionadas referidas a Condición de Dimensión para cumplir con la calidad de Conjunto Armónico, cuando el instrumento de Planificación Territorial no establece Superficie Predial Mínima? En particular, en Zonas Urbanizables Condicionadas (ZUC), que son áreas de extensión urbana según Artículo 3.3.7 de la OGUC, teniendo a la vista DDU 144 de 2005."*.
2. Al respecto, me permito hacer presente que tratándose de casos que se relacionan con disposiciones de un plan regulador en particular, esta División de Desarrollo Urbano no está facultada para pronunciarse al respecto, en virtud del artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), correspondiendo a la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en virtud de las competencias que le otorga el mismo artículo 4º, sobre interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial.
3. Sin embargo, en términos generales, en lo que a esta División le atañe, es posible señalar que, el artículo 2.6.4. de la OGUC -para los efectos previstos en los artículos 107º, 108º y 109º de la LGUC-, reglamenta las condiciones y exigencias que debe cumplir un proyecto para acogerse a conjunto armónico, debiendo cumplir los proyectos alguna de las condiciones señaladas en el inciso primero del mencionado artículo 2.6.4., a saber, condición de dimensión, condición de uso o condición de localización y ampliación, y son por regla general, aplicables a proyectos que se desarrollan en un solo predio.

Igualmente, los proyectos que cumplan con alguna de las condiciones señaladas, deberán, además, cumplir copulativamente con los requisitos establecidos en el inciso segundo del referido artículo 2.6.4.

4. En tal sentido la letra a) del número 1, del inciso primero del mencionado artículo 2.6.4., establece que un proyecto cumple con la "condición de dimensión", cuando está "(...) *emplazado en un terreno cuya superficie total sea igual o superior a 5 veces la **superficie predial mínima** establecida en el Plan Regulador respectivo, siempre que la superficie total no sea inferior a 5.000 m2.*" (negrillas nuestras)

Para cuyo efecto, en opinión de esta División, se entiende que cuando el respectivo plan regulador no hubiese fijado la señalada norma urbanística de superficie predial mínima, la condición de dimensión podrá cumplirse si el predio de que se trata tiene una superficie no inferior a 5.000 m2.

5. Así es como, las disposiciones de conjunto armónico, normadas por los artículos 107°, 108° y 109° de la LGUC, se relacionan, según indica el propio artículo 107°, con las normas generales de los Planes Reguladores y su Ordenanza Local, respecto a la agrupación de las construcciones, coeficientes de constructibilidad, alturas mínimas y máximas, y tamaño de los predios, que podrán variarse cuando los proyectos tengan la calidad de conjunto armónico y en ese sentido, teniendo presente que son reglas de carácter excepcional y por tanto deben ser aplicadas restrictivamente, será factible de acoger a dicha preceptiva, en la medida que el Plan Regulador establezca las normas que pudieran ser factibles de exceder o aumentar según indican los artículos 2.6.5. y siguientes de la OGUC.
6. En relación con el tema en consulta, esta División ha emitido las circulares, **DDU-ESPECIFICA 05/2008**, **DDU-ESPECIFICA 04/2009** y **DDU-ESPECIFICA 01/2010**.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.,



MICH / SLB / MSB
S/N 20.05.2020, Juan E. Zegers A.
Interno N° 857

DISTRIBUCIÓN

1. Interesado
2. Depto. Planificación y Normas Urbanas D.D.U.
3. Oficina de Partes D.D.U.

PAZ SERRA FREIRE
Jefa División de Desarrollo Urbano