



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Supervisión Normativa (ESN)

Interno N° 1073 - 2016

Ingreso N° 0101296 de fecha 05.04.2016

Ingreso N° 0300656 de fecha 14.04.2016

ORD. N° 3755 /

- ANT.:** 1) Presentación del Sr. Patricio Herman de fecha 07.03.2016.
2) Ord. N° 1499 de fecha 23.03.2016 de Seremi.
3) Ord. N° 639 de fecha 05.04.2016 de DOM de Las Condes.
4) Nueva presentación del Sr. Patricio Herman de fecha 14.03.2016

MAT.: LAS CONDES: Art. 4° LGUC. Informa sobre proyecto ubicado en Av. El Bosque Norte N° 0211 y Av. I. Goyenechea N° 2915.

SANTIAGO, 20 JUL 2016

DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

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

1. Como es de su conocimiento por presentación citada en el antecedente 1), el Sr. Patricio Herman solicitó a esta Secretaría Ministerial un pronunciamiento sobre irregularidades cometidas por la DOM de Las Condes en la aprobación del Permiso de Edificación N° 40 de fecha 10.04.2013 del proyecto ubicado en Av. El Bosque Norte N° 0211 y Av. I. Goyenechea N° 2915 de esa comuna. Dichas irregularidades se refieren: a considerar como conjunto armónico el proyecto de un edificio de 20 pisos con una pequeña construcción de 2 pisos; a incrementar el coeficiente de constructibilidad por suma de los beneficios por conjunto armónico y por soterramiento de redes; a la altura de edificación por aplicación de la Tabla C) del área de edificación E-Aa+cm del artículo 38 del PRC, considerando que dicha tabla sólo permite equipamiento en el cuerpo continuo y el proyecto presentado destina equipamiento en todos sus pisos.
2. Por oficio citado en el antecedente 3) esa DOM, dio respuesta a las objeciones señaladas por el Sr. Herman en su presentación, señalando: que el permiso se otorgó como conjunto armónico de uso por tratarse de 2 edificios destinados a equipamiento; que la aplicación del incremento del coeficiente de constructibilidad por soterramiento de redes es de naturaleza diferente al beneficio de conjunto armónico de uso, por lo que no contraviene el Dictamen N° 26252/06 de Contraloría; que el área de edificación E-Aa+cm del artículo 38 del PRC, en que se emplaza el predio, permite edificación continua de 2 pisos y 7 m de altura y edificación aislada de 17 pisos y 59,5 m de altura, y que la Tabla C) para proyectos con equipamiento en cuerpo continuo, sólo limita el destino equipamiento al cuerpo continuo no a los otros pisos.
3. Sobre el particular y en conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° de la LGUC, se revisaron los antecedentes del referido Permiso de Edificación y puedo informar a usted lo siguiente:
 - a) El proyecto incluye dos edificios, uno de 2 pisos y uno de 20 pisos en el mismo predio destinados a equipamiento, acogidos a Conjunto Armónico por condición de uso según el Art. 2.6.4 numeral 2. En ninguna parte de la normativa vigente se establece alguna relación de magnitud que deban cumplir los edificios que integran un Conjunto Armónico, como en este caso un edificio de 20 pisos y otro de 2 pisos. Sobre esta materia, la Circular DDU-ESPECÍFICA N° 04 de 23.05.2009 aclara que, para evitar subjetividad, se deberá estar sólo a



lo que establece la LGUC y la OGUC sobre Conjunto Armónico. Por lo señalado estamos de acuerdo con el criterio adoptado por la DOM.

- b) Los beneficios dispuestos para el Conjunto Armónico en los artículos 2.6.5, 2.6.6, 2.6.7 y 2.6.9 de la OGUC y el beneficio por soterrado de redes establecido en el inciso primero del Art. 38 del PRC de Las Condes son de la misma naturaleza, aumentan el coeficiente de constructibilidad, por lo cual, según lo señalado en el dictamen N° 26252 de 2006 de Contraloría, no pueden ser sumados, se aplica el mayor de los beneficios. Además, los referidos beneficios dispuestos para el Conjunto Armónico en la OGUC, no pueden ser incrementados por una norma reglamentaria de carácter local, según lo señalado en el mismo dictamen N° 26252 de 2006. Por otra parte, el beneficio de 10% por soterrado de redes establecido en el inciso primero del Art. 38 del PRC de Las Condes no es una norma urbanística, sino un beneficio para mejorar el estándar de urbanización, según lo establecido en el Art. 116° de la LGUC y en el Art. 2.1.10 de la OGUC, por lo cual dicha materia no está en las atribuciones de la Municipalidad para incluirla en su Plan Regulador Comunal y dicho beneficio no sería aplicable. De acuerdo con lo señalado, el coeficiente de constructibilidad del proyecto no puede sobrepasar 4.5, por lo cual se acoge el reclamo.
- c) Las disposiciones sobre usos de suelo por pisos, es decir, en función de factores ajenos a la pertinente zonificación y/o actividades asociadas a los usos de suelo, diversos a los comprendidos en la LGUC o en la OGUC, o que se asocien de forma distinta a la establecida en esa normativa, carecen de sustento normativo para su aplicación, según lo señalado sobre esta materia al DOM de Providencia por el Ord. N° 870 de fecha 03.03.2013 de esta Secretaría Ministerial, basado en el Ord. N° 352 de fecha 25.07.2013 de la DDU que se fundamenta en los dictámenes N° 11.101 de 2010, N° 33.853 de 2010 y N° 23.209 de 2011 de Contraloría. Por dicha razón no se acoge el reclamo.
4. En atención a lo señalado en el punto b) anterior, el permiso no se ajusta a derecho, por lo cual usted deberá tomar las medidas que correspondan para que se regularice dicha situación, informado dentro del plazo de 15 días a esta Secretaría Ministerial de las resoluciones tomadas al respecto.

Por lo anterior, informo a usted que se enviarán los antecedentes a nuestra Asesoría Jurídica por si corresponde solicitar la instrucción del sumario administrativo a la Contraloría General de la República, de acuerdo con lo establecido en el Art. 15 de la LGUC.

Saluda atentamente a usted,



ALDO RAMACIOTTI FRACCHIA
ARQUITECTO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

RBP/MRC/FKS/MAC/lpc

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario:

C/c Sr. Patricio Herman
Dirección: Luz N° 2889, comuna de Las Condes
Teléfono: 992 585 495

C/c Inmobiliaria Mixtro El Bosque SpA
Dirección: Av. Presidente Riesco N°5561, Piso 8, comuna de Las Condes
Teléfono: 223 377 081

Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Ley de Transparencia art. 7/g.

Archivo.

mac16-73, 26.04.2016