

EXCMA. CORTE SUPREMA

SECRETARÍA : **ÚNICA.**
LIBRO : **CIVIL.**
ROL DE INGRESO N° : **49.726-2016.**
MATERIA : **RECURSO DE ACLARACIÓN,
RECTIFICACIÓN O ENMIENDA.**

EN LO PRINCIPAL: Interpone recurso de rectificación, aclaración o enmienda. **OTROSÍ:** Acompaña documentos, con conocimiento.

EXCMA. CORTE SUPREMA

Carlos Olavarría Bravo, Abogado, por el Recurrente en autos sobre Recurso de Apelación y Recurrido en autos sobre Recurso de Protección caratulados “**RAMÍREZ, JORGE Y OTROS con DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE ÑUÑO A**”, Rol Excma. Corte Suprema N° 49.726-2016, a SS. Excma., respetuosamente, digo:

Que debido a la enorme trascendencia social, económica y política que de forma evidente acarrearía el cumplimiento del fallo de autos, en este acto hago uso del derecho que confieren a las partes los artículos 182 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, esto es, el derecho o recurso de aclaración, rectificación o enmienda, con respecto a la sentencia definitiva de segunda instancia dictada por esta Excma. Corte con fecha 02 de octubre de 2017, sentencia que confirmó la sentencia definitiva de primera instancia, es decir, que dispuso, en definitiva - acogiendo el Recurso de Protección de la especie -, que “*se deja sin efecto*” el Permiso de Edificación N° 352/2015, de 28 de septiembre de 2015, emitido por la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Ñuñoa, permiso referido al denominado Edificio Botero, el cual se encuentra completamente terminado en su construcción y casi íntegramente vendido a los respectivos adquirentes de los departamentos, como es de público conocimiento, siendo un hecho notorio de esta causa; o, en su defecto, de acuerdo a las normas legales expuestas, solicito en este acto a esta Excelentísima Corte Suprema se sirva corregir de oficio la omisión que indicaré, ordenando, asimismo, entretanto, la suspensión de los efectos de la sentencia señalada.

En efecto, sin perjuicio de que esta defensa desconocía el antecedente a que me referiré enseguida y de que, en consecuencia, no lo ha hecho valer hasta la fecha, consta entre los numerosos antecedentes de este proceso judicial que, con fecha 27 de septiembre de 2016, encontrándose esta causa en segunda instancia, la empresa constructora del edificio en cuestión - Inmobiliaria Pereira Ltda. - presentó un extenso escrito de “Se tenga presente”, junto al cual acompañó una serie de documentos, entre los cuales figura, signada con el número 5, textualmente, ***“Copia simple de resolución N° 156/2016 de 23 de junio de 2016, extendido por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Ñuñoa que aprueba modificación de proyecto de edificación que indica”*** (lo subrayado, nuestro).

Asimismo, consta en estos autos que, también en segunda instancia, es decir, ante este Excmo. Tribunal, el Recurrente de Protección ingresó un escrito – con fecha 28 de septiembre de 2016 – de “Téngase presente” en el cual, en lo principal, ha hecho una especial referencia al antecedente antes señalado, es decir, a la ***modificación del permiso de edificación de autos***, antecedente que omite completamente el fallo de esta Excma. Corte.

De acuerdo a los antecedentes del caso, ***esta modificación del permiso de edificación lo que ha hecho es ajustar el permiso recurrido a las normas legales y reglamentarias que habrían sido infringidas en su otorgamiento, produciéndose como resultado actual la situación absurda de que, por una parte, existe un edificio – el Edificio Botero, de Ñuñoa, ubicado en la calle Luis Pereira – completamente terminado, casi íntegramente vendido a terceros de buena fe y, como consecuencia de lo anteriormente señalado, plenamente ajustado a derecho en cuanto a su construcción y, por otra, una sentencia judicial que tendría como efecto el decretar su demolición, con las complejidades de toda clase que ello traería consigo.***

POR TANTO, y en conformidad a lo dispuesto en los artículos 182 y siguientes del Código de procedimiento Civil,

RUEGO A SS. EXCMA.: Se sirva tener por interpuesto recurso de rectificación, aclaración o enmienda en contra de la sentencia de fecha

02 de octubre de 2017, acogerlo y, en definitiva, fallar conforme a todos los antecedentes del caso, incluida especialmente la Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N° 156-2016, de fecha 23 de junio de 2016, de la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Ñuñoa, y, en su caso, de acuerdo a las normas legales expuestas, rectificar de oficio dicha sentencia, ordenando, asimismo, la suspensión de la ejecución de ésta.

OTROSÍ: A US. EXCMA. RUEGO tener por acompañados, con conocimiento, los siguientes documentos:

1.- Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N° 156-2016, de fecha 23 de junio de 2016, de la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Ñuñoa, el cual corrige todas las observaciones al Permiso de Edificación cuestionado en estos autos.

2.- Memorándum N° 19, de 19 de octubre de 2017, de Director (S) de Obras a Director de Asesoría Jurídica de la Municipalidad de Ñuñoa, que señala la cronología de las observaciones y correcciones al proyecto de edificación de autos y hace algunas precisiones no consideradas en el fallo de autos.

3.- Permiso de Edificación N°325/2015, acto recurrido en este Recurso de Protección.

4.- Parte de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Ñuñoa aplicable al caso, explicada en el Memorándum antes indicado (N° 2 anterior).

CARLOS
JAVIER
OLAVARRIA
BRAVO

Firmado
digitalmente por
CARLOS JAVIER
OLAVARRIA BRAVO
Fecha: 2017.10.19
15:29:15 -03'00'

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN
DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN

☒ OBRA NUEVA

LOTEO DFL 2 CON CONSTRUCCION SIMULTÁNEA

☐ SI☒ NO

LOTEO CON CONSTRUCCION SIMULTÁNEA

☐ SI☒ NO

☐ AMPLIACION MENOR A 100 M2

☐ ALTERACION

☐ REPARACION

☐ RECONSTRUCCION



I MUNICIPALIDAD DE ÑUÑOA
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES

☒ URBANO

☐ RURAL

NUMERO RESOLUCION
156-2016
FECHA
23-06-2016
ROL S.J.I.
850-31/32/33

VISTOS :

- A) Las atribuciones emanadas del Art. 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades,
- B) Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en especial el Art. 116, su Ordenanza General y el Instrumento de Planificación Territorial.
- C) La solicitud de aprobación, los planos y demás antecedentes debidamente suscritos por el propietario y los profesionales correspondientes al expediente S.M.P.E.- 5.1.17. N° 240-2016
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° 2100-2015 de fecha 14/10/2015
- E) En informe Favorable de Revisor Independiente N° 08/2016 de fecha 20-04-2016 (cuando corresponda)

RESUELVO:

- 1.- Aprobar la modificación de proyecto de OBRA NUEVA (1 EDIFICIO)
ubicado en calle/avenida/camino LUIS PEREIRA N° 786
Lote N° xxxx , manzana xxxx , localidad o loteo xxxx
sector URBANO , en conformidad a los planos y además antecedentes timbrados por esta D.O.M.,
(URBANO O RURAL)
que forman parte de la presente autorización y que se encuentran archivados en el expediente S.M.P.E.- 5.1.17.
N° 240-2016
- 2.- Reemplazar y/o adjuntar los Planos y/o Especificaciones Técnicas modificados al citado expediente S.M.P.E.- 5.1.17.
Rol SII 850-31/32/33 , según listado adjunto.
- 3.- Dejar constancia que la presente modificación de proyecto cumple con los requisitos para acogerse a las siguientes
disposiciones especiales: BENEFICIO DE FUSIÓN DE TERRENOS ART. 63 L.G.U.C. / LEY 19.537 COPROPIEDAD
INMOBILIARIA / ESTUDIO DE PROYECCIÓN DE SOMBRAS ART. 2.6.11. O.G.U.C.,
ESPECIFICAR (DFL-2, CONJUNTO ARMÓNICO, BENEFICIO DE FUSIÓN DE TERRENOS, PROYECCIÓN DE SOMBRAS OTROS)
- 4.- La presente resolución se otorga amparada en las siguientes autorizaciones especiales:
XXXX
ART. 121, ART. 122, ART. 123, ART. 124, ART. 55, DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES)
- 5.- Individualización de Interesados:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL del PROPIETARIO			R.U.T.
INMOBILIARIA PEREIRA LTDA.			76.376.422-2
REPRESENTANTE LEGAL del PROPIETARIO			R.U.T.
RODRIGO BARROS CAMACHO			7.017.732-3
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la Empresa del ARQUITECTO (cuando corresponda)			R.U.T.
MORA Y HUBERMAN ARQUITECTOS LTDA.			77.895.180-0
NOMBRE DEL ARQUITECTO RESPONSABLE			R.U.T.
ANTONIO MORA VARGAS			4.486.953-5
NOMBRE del REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda)			R.U.T.
CARLOS PATRICIO PEREZ ACEVEDO			7.192.382-7
E-MAIL	R.U.T.	REGISTRO	CATEGORIA
carlospereza@manquehue.net	7.192.382-7	14-13	1a

CFL/PR/T/GÉL/EGC

6.- PROYECTO QUE SE MODIFICA

RESOLUCIÓN O PERMISO	NUMERO	FECHA
	352-2015	28.09.2015

7.- CARACTERISTICAS DEL PROYECTO MODIFICADO

7.1.- DESTINO (S) CONTEMPLADO (S)

<input checked="" type="checkbox"/>	RESIDENCIAL Art. 2.1.25. OGUC.	DESTINO ESPECIFICO:	VIVIENDA	
<input type="checkbox"/>	EQUIPAMIENTO Art. 2.1.33. OGUC.	CLASE Art. 2.1.33 OGUC	ACTIVIDAD	ESCALA Art. 2.1.36. OGUC
<input type="checkbox"/>	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Art. 2.1.28. OGUC.	xxx	xxx	xxx
<input type="checkbox"/>	INFRAESTRUCTURA Art. 2.1.29. O.G.U.C.	DESTINO ESPECIFICO:	xxx	
<input type="checkbox"/>	OTROS (ESPECIFICAR)	DESTINO ESPECIFICO:	xxx	

7.2.- SUPERFICIE EDIFICADA

	UTIL (m2)	COMUN (m2)	TOTAL (m2)
BAJO TERRENO	1.056,50	1.136,57	2.193,07
SOBRE TERRENO	3.677,94	608,16	4.286,10
EDIFICADA TOTAL	4.734,44	1.744,73	6.479,17
SUP. TOTAL TERRENO (m²)	1886,25 m2		

7.3.- NORMAS URBANISTICAS APLICADAS

	PERMITIDO	PROYECTADO		PERMITIDO	PROYECTADO
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	1,95	1,95	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	40%	39,62%
COEFICIENTE DE OCUPACION PISOS SUPERIORES	xxx	xxx	DENSIDAD	1000hab/ha	890,64 hab/ha
ALTURA MAXIMA EN METROS O PISOS	5 pisos 14 mts.	5 pisos 12,84 mts.	ADOSAMIENTO	O.G.U.C.	O.G.U.C.
RASANTES	60°	60°	ANTEJARDIN	5.0m.	5.0m.
DISTANCIAMIENTOS	O.G.U.C.	O.G.U.C.			

ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS	52 + 8 visitas (3 disc.)	ESTACIONAMIENTOS PROYECTO	60 + 8 visitas (3 disc.) = 68 un.
-----------------------------	--------------------------	---------------------------	-----------------------------------

DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGE EL PROYECTO					
<input checked="" type="checkbox"/> D.F.L-N°2 de 1959	<input checked="" type="checkbox"/> Proyección Sombras Art. 2.6.11 OGUC	<input type="checkbox"/> Segunda Vivienda Art. 6.2.4. OGUC			
<input type="checkbox"/> Conjunto Armónico Art. 2.6.4. OGUC	<input checked="" type="checkbox"/> Beneficio Fusión Art. 63 LGUC	<input type="checkbox"/> Conj. Viv. Econ. Art. 6.1.8 OGUC			
AUTORIZACIONES ESPECIALES LGUC					
<input type="checkbox"/> Art. 121	<input type="checkbox"/> Art. 122	<input type="checkbox"/> Art.123	<input type="checkbox"/> Art.124	<input type="checkbox"/> Art. 55	<input type="checkbox"/> Otro (especificar)

EDIFICIOS DE USO PUBLICO	<input type="checkbox"/> TODO	<input type="checkbox"/> PARTE	<input checked="" type="checkbox"/> NO
--------------------------	-------------------------------	--------------------------------	--

7.4.- NUMERO DE UNIDADES TOTALES POR DESTINO

VIVIENDAS	42	OFICINAS	xxx
LOCALES COMERCIALES	xxx	ESTACIONAMIENTOS	68
OTROS (ESPECIFICAR):	xxx		

8.- PAGO DE DERECHOS:

CLASIFICACION (ES) DE LA CONSTRUCCIÓN (PARTE MODIFICADA)		CLASIFICACIÓN	m2
		---	---
PRESUPUESTO		\$ 126.378.456	
TOTAL DERECHOS MUNICIPALES	%	\$ 961.638	
DESCUENTO POR UNIDADES REPETIDAS	(-)	\$ 0	
DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE (*)	(-)	\$ 288.492	
MONTO CONSIGNADO AL INGRESO	G.I.M. N° xxx	FECHA: xxx	(-) \$ 0
TOTAL A PAGAR		\$ 673.147	
GIRO INGRESO MUNICIPAL	N°	FECHA	

CFL/PRT/GEL/EC

LISTADO DE PLANOS QUE SE REEMPLAZAN, SE AGREGAN O ELIMINAN		
PLANO Nº	CONTENIDO	
PM-LP-01	PLANTA EMPLAZAMIENTO GENERAL	REEMPLAZA
PM-LP-02	PLANTA SUBTERRANEO 2	REEMPLAZA
PM-LP-03	PLANTA SUBTERRANEO 1	REEMPLAZA
PM-LP-04	PLANTA PISO 1	REEMPLAZA
PM-LP-05	PLANTA PISO 2	REEMPLAZA
PM-LP-06	PLANTA PISOS 3 Y 4	REEMPLAZA
PM-LP-07	PLANTA PISO 5	REEMPLAZA
PM-LP-08	PLANTA PISO CUBIERTA	REEMPLAZA
PM-LP-09	FACHADA ORIENTE - FACHADA SUR	REEMPLAZA
PM-LP-10	FACHADA PONIENTE - FACHADA NORTE	REEMPLAZA
PM-LP-11	CORTE 1-1 / CORTE A-A	REEMPLAZA
PM-LP-12	ESTUDIO DE SOMBRA / VOLUMEN TEORICO	REEMPLAZA
PM-LP-13	ESTUDIO DE SOMBRA / VOLUMEN PROYECTADO / SUP. DE SOMBRAS	REEMPLAZA

NOTA: DE SER MAYOR LA CANTIDAD DE LAMINAS QUE LOS ESPACIOS ANTES DISPUESTOS, ADJUNTAR HOJA ANEXA.

NOTA: SOLO PARA SITUACIONES ESPECIALES DEL PERMISO

• DERECHOS MUNICIPALES

CLASIFICACION	VALOR	SUPERFICIE		TOTAL
B-2	\$ 0	0,00	m²	\$ 0
B-3	\$ 0	0,00	m²	\$ 0

PRESUPUESTO EDIF.	\$ 0
1,5%	\$ 0

• MODIFICACION ESTRUCTURAL

CLASIFICACION	VALOR	SUPERFICIE		TOTAL
B-2	\$ 259.369	298,99	m²	\$ 77.548.737
B-3	\$ 192.129	225,42	m²	\$ 43.309.719

PRESUPUESTO EDIF.	\$ 120.858.456
0,75%	\$ 906.438

PRESUPUESTO MOD.	\$ 5.520.000
1,0%	\$ 55.200

SUB TOTAL	\$ 126.378.456
	\$ 961.638

DERECHOS MUNICIPALES	\$ 961.638
REVISOR IND. 30%	\$ 288.492
TOTAL DERECHOS	\$ 673.147

- La presente Modificación de Proyecto autoriza modificaciones sin aumento de superficies respecto del Permiso de Edificación N° 352/15 de fecha 28.09.2015 con destino Vivienda.
- Se adjunta minuta detallada de modificaciones suscrito por el profesional que acredita, Arquitecto Antonio Mora Vargas.
- se mantienen las laminas que no son citadas como modificacion
- Se informa que el profesional Constructor de la obra es el Sr. Juan Esteban Pumpin Devoto, Rut: 8.950.896-7, de profesion Ingeniero Civil, patente profesional Rol N° 302844-5 de la Municipalidad de Las Condes.
- Se mantienen demas notas emitidas en permiso anterior según corresponda.

CFL/PRT/GEL/EC


CARLOS FRIAS LOPEZ
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

I. MUNICIPALIDAD DE ÑUÑO A
DIRECCION DE OBRAS

ÑUÑO A, 19 de octubre de 2017.

MEMO.: N° 19 D.O.M.-

ANT.: Sentencia Corte Suprema 02.10.2017.

MAT.: Emite Informe.

DE: DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES(S)

A: DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA

Con la finalidad de determinar las fechas y los actos efectuados por esta Dirección de Obras, respecto a los permisos otorgados a la propiedad ubicada en calle Luis Pereira N°774-776-786-790, y el acatamiento a las observaciones emitidas por el Departamento de Desarrollo Urbano de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, informo a Ud. lo siguiente:

I.- ESTUDIO DE SOMBRAS:

- 1.- Con fecha 05.02.2015 esta Dirección de Obras emite la Resolución de Aprobación de Anteproyecto de Edificación N°05/2015, para la propiedad antes individualizada.
- 2.- Con fecha 05.08.2015, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, mediante Oficio Ord. N°3586, solicita informe sobre el inmueble ubicado en calle Luis Pereira N°774-776-786-790.
- 3.- Con fecha 28.09.2015 esta Dirección de Obras emite el Permiso de Edificación N°352/2015.
- 4.- Con fecha 22.10.2015 esta Dirección de Obras da respuesta al Oficio Ord. N°3586, mediante Oficio Ord. N°17 DOM, informando además, que se encuentra vigente el Permiso de Edificación N°352/2015 para el mismo predio.
- 5.- Con fecha 17.11.2015, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo informa, mediante su Oficio Ord. N°5655 sobre las observaciones emitidas al Anteproyecto N°05/2015, indicando en el literal b) del N°3 de este oficio, que en el estudio de sombras se incluyeron adosamientos en los deslindes sur y poniente del volumen teórico, en circunstancias que el anteproyecto no consideraba tales adosamientos, lo que no se ajusta a la definición de volumen teórico del Art. 1.1.2. de la OGUC, ni a lo señalado en la DDU N°8 de 2009 (vigente a esa fecha).

También se menciona que el Anteproyecto no contaba con un proyecto que asegure la absorción de aguas lluvias al interior del terreno y se redistribuyan las áreas inexcavadas, observación que no sería procedente, toda vez que dicha exigencia corresponde a un Permiso de Edificación, y no a una aprobación de un Anteproyecto.
- 6.- Con fecha 23.12.2015, esta Dirección de Obras da respuesta al oficio Ord. N°5655 de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, mediante el Oficio Ord. N°22 DOM.
- 7.- Con fecha 23.12.2015, el SEREMI de Vivienda y Urbanismo solicita informe sobre las resoluciones adoptadas por la DOM respecto a su oficio citado en el punto N°5 de este informe, mediante Oficio Ord. N°6199.
- 8.- Con fecha 15.01.2016, mediante Resolución N°13, y en atención al Oficio Ord. N°5655 de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, se invalida el Anteproyecto N°05/2015.

- 9.- Con fecha 21.01.2016, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo mediante Oficio Ord. N°0375 solicita antecedentes del Permiso de Edificación N°352/2015, informado esta DOM mediante Oficios Ord. N°04 de fecha 16.02.2016 y N°05 de fecha 19.02.2016.
- 10.- Finalmente, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo emite el Oficio Ord. N°1363 de fecha 11.03.2016 (del cual no consta con registro de ingreso recibido en esta DOM), indicando que el Permiso de Edificación N°352/2015 de fecha 28.09.2015, no se ajusta a derecho debido a que en el estudio de sombras, el volumen teórico incluye adosamientos en el deslinde sur y poniente, diferente a los que son parte del edificio propuesto y además, conforma volúmenes teóricos que no se ajustan a la definición de volumen teórico del Art. 1.1.2. de la OGUC, ni a lo señalado en la DDU N°8 de 2009 (vigente a esa fecha)..
- 11.- Con fecha 23.06.2016 esta Dirección de Obras emite la Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N°156/2016 que subsana la observación emitida por la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, indicada en el Oficio del punto anterior. ← Omite permiso otorgado con 5 m y que recién el 17 de octubre de 2016 entra en vigencia la modificación al plan regulador de la cual se quieren acoger
- 12.- Con fecha 12.01.2017, esta Dirección de Obras emite el Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Edificación, el cual corrobora en terreno que el edificio fue construido respecto al último acto administrativo aprobado, el cual fuera la Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N°156/2016, quedando en claro que el edificio fue construido de acuerdo a la normativa vigente.

En resumen, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo se pronunció sobre el estudio de proyección de sombras del Anteproyecto N°05/2015, indicando que se incluyeron adosamientos en el volumen teórico, que no estaban contemplados en el volumen proyectado.

Para el Permiso de Edificación N°352/2015, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo observó que el volumen teórico del estudio de sombras incluyó adosamientos no concordantes con los contemplados en el volumen teórico, los que finalmente fueron corregidos en la Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N°156/2016, quedando concordantes los adosamientos del volumen teórico con los del volumen proyectado.

De esta manera y considerando que la Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N°156/2016 fue aprobada con fecha 23.06.2016, la sentencia de la Corte de Apelaciones se efectuó sin considerar el último acto administrativo de esta Dirección de Obras, en el cual se subsanó la observación emitida por la SEREMI de Vivienda y Urbanismo.

II.- ANTEJARDÍN:

En el punto undécimo y duodécimo de la sentencia de la Corte Suprema, se da a entender que esa Corte interpretó que el antejardín definido para la zona Z-4m del Plan Regulador Comunal de Ñuñoa (PRCÑ), es el resultado de una proporcionalidad respecto a la altura del edificio, no obstante, como se puede apreciar en los Certificados de Informaciones Previas de los predios involucrados, y en la zona Z-4m del Art. 26 del PRCÑ, el antejardín mínimo para edificios de cuatro pisos y más pisos, deben cumplir con lo indicado en el Art. 11 del PRCÑ, y NO corresponde aplicar una proporcionalidad respecto a su altura.

El inciso segundo del Art. N°11 del PRCÑ indica textualmente lo siguiente: "Los edificios de 4 ó más pisos que se construyan en las Zonas Z-2, Z-2 A, Z-2 B, Z-3, Z-3 A, Z-3 B, Z-4, Z-4 B y Z-4m, dejarán un antejardín de 8 m como mínimo, que no podrá ser utilizado para estacionamiento de vehículos. No obstante, podrá edificarse en los pisos segundo y superiores con un distanciamiento mínimo a la línea oficial de 5 m. En la proyección de dichos pisos superiores sobre el antejardín podrán ubicarse pilares de apoyo."

La lectura parcial de este inciso, puede inducir a un error interpretativo, no obstante se indica claramente que el antejardín de 8m indicado se aplica solamente en el primer piso, y en los pisos segundo y superiores, el antejardín o distanciamiento entre la Línea de Edificación y la Línea Oficial, podrá ser de 5m, encontrándose por tanto el edificio, cumpliendo correctamente con dicha normativa.

Por lo anteriormente expuesto, el fallo de la Corte de Apelaciones se efectuó sin tener a la vista el último acto administrativo efectuado por esta Dirección de Obras, correspondiente a la Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N°156/2016 de fecha 23.06.2016, en donde se subsanaron las observaciones emitidas por la SEREMI de Vivienda y Urbanismo respecto a los adosamientos en el estudio de sombras. Por otra parte, se falló considerando un criterio en la aplicación del antejardín, siendo que la normativa del PRCÑ es clara y define una medida precisa y no una proporcionalidad respecto a la altura de la edificación.

Saluda atentamente a UD.,

 
PATRICIO REYES TAPIA
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES(S)

PRT.-
DISTRIBUCION
- DAJ.
- Archivo DOM.

PERMISO DE EDIFICACION

☒ OBRA NUEVA

LOTEO DFL 2 CON CONSTRUCCION SIMULTANEA
LOTEO CON CONSTRUCCION SIMULTANEA

☐ SI ☒ NO
☐ SI ☒ NO



☐ AMPLIACION MAYOR A 100 M2

☐ ALTERACION

☐ REPARACION

☐ RECONSTRUCCION



☒ URBANO ☐ RURAL

NUMERO DE PERMISO
352/2015
Fecha de Aprobación
28.09.2015
ROL S.J.I
850-31/32/33

VISTOS:

- A) Las atribuciones emanadas del Art. 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades,
B) Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en especial el Art. 116, su Ordenanza General, y el Instrumento de Planificación Territorial.
C) La solicitud de aprobación, los planos y demás antecedentes debidamente suscritos por el propietario y los profesionales correspondientes al expediente S.P.E.-5.1.4./5.1.6. N° 322/2015
D) El Certificado de Informaciones Previas N° 1785-13 / 0354-14 / 1291-14 de fecha 14.10.13 / 03.03.14 / 28.07.14
E) El Anteproyecto de Edificación N° 05/2015 vigente, de fecha 05.02.2015 (cuando corresponda)
F) El informe Favorable de Revisor Independiente N° 950 de fecha 27.05.2015 (cuando corresponda)
G) El informe Favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural N° S/N° de fecha 04.08.2015 (cuando corresponda)
H) La solicitud N° XX de fecha XX de aprobación de loteo con construcción simultánea.
I) Otros (especificar):

RESUELVO:

1. - Otorgar permiso para 01 EDIFICIOS VIVIENDAS con una superficie edificada total de 6.479,17 m2 y de 5 PISOS pisos de altura, destinado a VIVIENDA ubicado en calle/avenida/camino LUIS PEREIRA N°774-776-786-790 Lote N° XX manzana XX localidad o loteo XX sector URBANO Zona Z-4M del Plan Regulador COMUNAL aprobando los planos y demás antecedentes, que forman parte de la presente autorización mencionados en la letra C de los VISTOS de este permiso.
2. - Dejar constancia que la obra que se aprueba SE ACOGE los beneficios del D.F.L.-N°2 de 1959 y se acoge a las siguientes disposiciones especiales: BENEFICIO DE FUSION DE TERRENOS, PROYECCION DE SOMBRAS, CONJUNTO ARMONICO
3.- Que el presente permiso se otorga amparado en las siguientes autorizaciones especiales: XXXX
4.- Que el proyecto que se aprueba se ajusta al citado anteproyecto aprobado (CUANDO CORRESPONDA).

5.- INDIVIDUALIZACION DEL PROPIETARIO

NOMBRE O RAZON SOCIAL del PROPIETARIO	R.U.T.
INMOBILIARIA PEREIRA LIMITADA	76.376.422-2
REPRESENTANTE LEGAL del PROPIETARIO	R.U.T.
RODRIGO BARROS CAMACHO	7.017.732-3

CFL./PRT. G.B.G.-



6.- INDIVIDUALIZACION DE LOS PROFESIONALES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la Empresa del ARQUITECTO PROYECTISTA (cuando corresponda)	R.U.T.	
MORA Y HUBERMAN ARQUITECTOS LIMITADA	77.895.180-0	
NOMBRE DEL ARQUITECTO PROYECTISTA	R.U.T.	
ANTONIO MORA VARGAS	4.486.953-5	
NOMBRE DEL CALCULISTA	R.U.T.	
GONZALO SANTOLAYA DE PABLO	6.981.624-K	
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR (*)	R.U.T.	
EN LICITACION	XXXX	
NOMBRE del REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda)	REGISTRO	CATEGORIA
CARLOS PEREZ ACEVEDO	14-13	1º
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL del REVISOR DEL PROYECTO DE CALCULO ESTRUCTURAL (cuando corresponda)	REGISTRO	CATEGORIA
ICE INGENIERIA ESTRUCTURAL / MARIO GUENDELMAN BEDRAK	3	1º

(*) Podrá individualizarse hasta antes del inicio de las obras

7.- CARACTERISTICAS DEL PROYECTO

7.1.- DESTINO (S) CONTEMPLADO (S)

<input checked="" type="checkbox"/> RESIDENCIAL Art. 2.1.25. OGUC.	DESTINO ESPECIFICO:	VIVIENDA	
<input type="checkbox"/> EQUIPAMIENTO Art. 2.1.33. OGUC.	CLASE Art. 2.1.33 OGUC	ACTIVIDAD	ESCALA Art. 2.1.36. OGUC
	XXXX	XXXX	XXXX
<input type="checkbox"/> ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Art. 2.1.28. OGUC.	DESTINO ESPECIFICO:	XXXX	
<input type="checkbox"/> INFRAESTRUCTURA Art. 2.1.29. O.G.U.C.	DESTINO ESPECIFICO:	XXXX	
<input type="checkbox"/> otros (especificar)		XXXX	

7.2.- SUPERFICIES

	UTIL (m2)	COMUN (m2)	TOTAL (m2)
S. EDIFICADA BAJO TERRENO	1.056,50	1.136,57	2.193,07
S. EDIFICADA SOBRE TERRENO	3.677,94	608,16	4.286,10
S. EDIFICADA TOTAL	4.734,44	1.744,73	6.479,17
SUPERFICIE TOTAL TERRENO (m2)	1.886,25		

7.3.- NORMAS URBANISTICAS APLICADAS

	PERMITIDO	PROYECTADO		PERMITIDO	PROYECTADO
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	1,95	1,95	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	40,00%	39,62%
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	XX	XX	DENSIDAD	1000 hab/Há	890,64 hab/Há
ALTURA MAXIMA EN METROS o pisos	5P./ 14,00mt.	5P./12,98mt.	ADOSAMIENTO	OGUC	OGUC
RASANTES	60º	ART. 2.6.11.	ANTEJARDIN	5,00 mts	5,00 mts
DISTANCIAMIENTOS	OGUC	OGUC			

ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS	60	ESTACIONAMIENTOS PROYECTO	60 + 8 VISITAS = 68
-----------------------------	----	---------------------------	---------------------

DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGE EL PROYECTO					
<input checked="" type="checkbox"/> D.F.L-Nº2 de 1959	<input checked="" type="checkbox"/> Ley Nº 19.537 Copropiedad Inmobiliaria (posterior al otorgamiento del permiso)	<input checked="" type="checkbox"/> Proyección Sombras Art. 2.6.11. OGUC	<input type="checkbox"/> Segunda Vivienda Art. 6.2.4. OGUC		
<input type="checkbox"/> Conjunto Armónico Art. 2.6.4. OGUC	<input checked="" type="checkbox"/> Beneficio de fusión Art. 63 LGUC	<input type="checkbox"/> Conj. Viv. Econ. Art. 6.1.8 OGUC	<input type="checkbox"/> OTROS (especificar)		

AUTORIZACIONES ESPECIALES LGUC					
<input type="checkbox"/> Art. 121	<input type="checkbox"/> Art.122	<input type="checkbox"/> Art.123	<input type="checkbox"/> Art.124	<input type="checkbox"/> Otro (especificar)	

EDIFICIOS DE USO PUBLICO	<input type="checkbox"/> TODO	<input type="checkbox"/> PARTE	<input checked="" type="checkbox"/> NO
CUENTA CON ANTEPROYECTO APROBADO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Res. N°
	05/2015	Fecha	05.02.2015

7.4.- NUMERO DE UNIDADES TOTALES POR DESTINO

VIVIENDAS	42	OFICINAS	XXXX
LOCALES COMERCIALES	XXXX	ESTACIONAMIENTOS	68
OTROS (ESPECIFICAR):	XXXX		

7.5.- PAGO DE DERECHOS:

7.5.- PAGO DE DERECHOS:				CLASIFICACIÓN	m2
CLASIFICACION (ES) DE LA CONSTRUCCIÓN				B2	4.286,10
				B3	2.193,07
PRESUPUESTO				\$ 1.500.677.706	
DERECHOS MUNICIPALES		1,5% + 1%	%	\$ 23.911.801	
DESCUENTO POR UNIDADES REPETIDAS			(-)	\$ 0	
TOTAL DERECHOS MUNICIPALES			%	\$ 23.911.801	
DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE			(-)	\$ 7.173.540	
CONSIGNADO AL INGRESOS ANTEPROYECTO	G.I.M. N°	FECHA:	(-)		
MONTO CONSIGNADO CON ANTEPROYECTO	G.I.M. N°	FECHA:	(-)		
MONTO CONSIGNADO AL INGRESO	G.I.M. N°	FECHA:	(-)	\$ 2.219.591	
TOTAL A PAGAR				\$ 14.518.669	
GIRO INGRESO MUNICIPAL	N°	1463	FECHA	15.09.2015	
CONVENIO DE PAGO	N°		FECHA		

NOTAS: SOLO PARA SITUACIONES ESPECIALES DE LA AUTORIZACIÓN)

- Las edificaciones que se encuentren adosadas o pareadas deberán estucarse y pintarse por el lado del vecino, similar a las fachadas.
- Las obras de demolición y construcción deberán efectuarse de Lunes a Viernes de 8:00 a 20:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas.
- Para la recepción final deberá contar con los planos y certificados de los servicios sanitarios correspondientes que señala el Art. 5.2.6 capítulo 2, Art 5.9.2 electricidad y Art 5.9.3 Gas del capítulo 9 de la OGUC.
- El profesional responsable de la ejecución de la obra deberá implementar las medidas establecidas en el artículo 5.8.3 de la OGUC.
- Cada árbol ubicado frente a la obra de construcción debe contar durante la ejecución con una protección de madera de 1,5 m de alto, 1 x 1 de base mínimo y pintada blanco.
- Será responsabilidad del constructor de la obra mantener en ella en forma permanente y debidamente actualizado, un libro de obras conformado por hojas originales y tres copias todas con numeración correlativa, el que se entregara a la Dirección de Obras para la recepción final.
- Para la Recepción Final de las obras el Tratamiento de Espacio Público deberá contar con proyecto previamente aprobado, en el siguiente orden, por parte del Departamento de Desarrollo Urbano DOM y SERVIU R.M. Requerimiento SERVIU según Art. 17 P.R.C.Ñ
- Cuenta con Resolución de Fusión N°2761 de fecha 02.04.2015, Inscrita en CBRS con N°49875 de fecha 14.04.2015

• **DERECHOS MUNICIPALES**

CLASIFICACION	VALOR	SUPERFICIE		TOTAL
B-2	\$ 251.147	4286,1	m²	\$ 1.076.441.157
B-3	\$ 186.039	2193,07	m²	\$ 407.996.550
				\$ 1.484.437.706
		1,5%		\$ 22.286.566

EXCAV. / INS. FAENA(1%	\$ 1.246.846
PRESUPUESTO (1%)	\$ 398.389
SUBTOTAL	\$ 23.911.801
DSCTO. R.I. 30%	\$ 7.173.540
ABONO INGRESO	\$ 2.219.591
TOTAL A PAGAR	\$ 14.518.869

TOTAL
\$ 14,518,670

- Si el proyecto requiere de una nueva Subestación eléctrica, la construcción de esta deberá proyectarse y ejecutarse en el frente predial de la obra en la misma acera que enfrenta
- El actual permiso de Edificación Aprueba en conjunto Instalación de Faena y Ejecución de Excavaciones, entibaciones y Socializado (Se Adjunta Presupuesto y Planos Anexos)

CFL/PRT JCD3-



CARLOS FRIAS LOPEZ
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

⁽¹⁴⁰⁾ **ZONA Z- 4 m.** (m = modificado)

Uso Residencial

- Superficie de subdivisión predial mínima ⁽¹⁴¹⁾	300 m ²
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo: ⁽¹⁴²⁾	0,4
- En predios de superficie ≤ a 300 m ² ;	0,6
- Coeficiente máx. de constructibilidad:	1
- Terrenos ≥ 1000 m. ² :	1,5
- Sistema de agrupamiento	Aislado, Pareado
- Porcentaje máximo de pareo en el deslinde, con altura de 6 m	40%
- Adosamiento	Según Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, retirado 3m. de la línea de edificación.
- Altura de edificación:	3 pisos máx., 8 m. de altura.
- Terrenos ≥ 1000 m. ² :	5 pisos, 14 m. de altura medidos desde el nivel de la solera.
- Rasante	60°
- Densidad neta máxima hasta 5 pisos	1.000 hab./há.
Antejardín mínimo	
a. En uno a tres pisos	5 m
b. En cuatro pisos y más pisos. ⁽¹⁴³⁾	Según Artículo 11 de esta Ordenanza
- Distanciamiento mínimo en edificios de 4 pisos o más. ⁽¹⁴⁴⁾	5 m

En todos los conjuntos Habitacionales acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal, deberá destinarse un 35% del total del terreno a Área Libre de Esparcimiento. Esta área podrá ser techada hasta en un 30% y su uso será acorde con la definición a Área Libre de Esparcimiento, establecida en esta Ordenanza.

Los espacios a ocuparse en el subsuelo, podrán acercarse hasta una distancia de 2,5 m del deslinde predial, a excepción de las rampas de acceso, que podrán adosarse. No se permitirá el uso del subsuelo en el área de antejardín de 5m. y la ocupación de éste será igual a un 70% máx. del total del terreno. ⁽¹⁴⁵⁾ ⁽¹⁴⁶⁾

¹⁴⁰ Zona Z 4 m agregada de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 17.8 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29.10.2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31.10.2007.

¹⁴¹ Se cambia el concepto "Superficie predial" por "Superficie de subdivisión predial mínima", de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 7.2 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN N° 14 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1593 de fecha 17.10.2016 y publicado en el Diario Oficial de fecha 21.10.16.

¹⁴² Se cambia el concepto "Porcentaje máximo de ocupación de suelo" por "Coeficiente máximo de ocupación de suelo" y el indicador del % deberá expresarse en unidad de centésima, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 7.3 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN N° 14 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1593 de fecha 17.10.2016 y publicado en el Diario Oficial de fecha 21.10.16

¹⁴³ Se agrega "y más pisos", de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 7.6.1 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN N° 14 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1593 de fecha 17.10.2016 y publicado en el Diario Oficial de fecha 21.10.16

¹⁴⁴ Se agrega "o más", de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 7.6.2 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN N° 14 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1593 de fecha 17.10.2016 y publicado en el Diario Oficial de fecha 21.10.16

¹⁴⁵ Párrafos agregados conforme a lo dispuesto en el Artículo 2° número 12 de la Resolución N° 16 de fecha 16 de Agosto de 1995 del Gobierno Regional Metropolitano.

¹⁴⁶ Se modifica de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, donde dice "2m" debe decir "2,5m.", a continuación de antejardín, agréguese: "de 5m.", a continuación de "70%", agréguese: "máx." número 7.3 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN N° 14 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1593 de fecha 17.10.2016 y publicado en el Diario Oficial de fecha 21.10.16

Artículo 11. Antejardines y áreas libres. ⁽¹⁰⁾

La profundidad mínima de los antejardines, que se señala en el artículo 26 de la presente Ordenanza, sólo podrá exceptuarse en aquellos casos en que, en el costado de una cuadra, predominen en una longitud superior al 50% de ella antejardines de una determinada profundidad, en cuyo caso deberá exigirse como profundidad mínima de antejardín la ya existente; en todo caso, la profundidad mínima exigida no podrá ser inferior a tres metros. Con todo, en la zona ZI 1 regirá ⁽¹¹⁾ las normas de antejardines que dispone el Plan Intercomunal de Santiago para las Zonas Industriales Intercomunales exclusivas. En los pasajes se consultará un antejardín de una profundidad no inferior a 2 m.

Los edificios de 4 ó más pisos que se construyan en las Zonas Z-2, Z-2 A, Z-2 B, Z-3, Z-3 A, Z-3 B, Z-4, Z-4B⁽¹²⁾ y Z-4m, ⁽¹³⁾dejarán un antejardín de 8 m como mínimo, que no podrá ser utilizado para estacionamiento de vehículos. No obstante, podrá edificarse en los pisos segundo y superiores con un distanciamiento mínimo a la línea oficial de 5 m. En la proyección de dichos pisos superiores sobre el antejardín podrán ubicarse pilares de apoyo.

En los terrenos de esquina, las disposiciones del presente inciso serán exigibles por un solo frente del edificio.

Sobre el terreno correspondiente al antejardín de 5 mts podrán sobresalir elementos del plano de fachada hasta 1,50 mts en voladizo, los que en cada piso no podrán superar el 30% de la longitud de fachada. Desde nivel de solera a nivel inferior de losa balcón, deberá cumplir con altura libre mínimo 2,30m.⁽¹⁴⁾

En los edificios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal no podrán ser de uso exclusivo los antejardines y las áreas libres de esparcimiento.

En los patios ó áreas comunes de todos los conjuntos habitacionales que se construyan en la comuna se exigirá, a lo menos, la plantación de un árbol por cada dos unidades habitacionales con excepción de aquellos que se emplacen en Zona Z-1 y la habilitación de 7 m2 de prados o césped por cada unidad de vivienda. Debiendo dar la aprobación el Director de Obras Municipales.⁽¹⁵⁾

En las áreas libres de los Equipamientos que se construyan en la comuna, se exigirá la plantación de un árbol cada dos estacionamientos en superficie.

Para uso de equipamiento se podrá ocupar máximo un 30% del antejardín para estacionamientos.

¹⁰ Se agrega al título "y áreas verdes" de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, número 3.1 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007

¹¹ Modificado de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, número 3.2 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007

¹² Modificado de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, número 3.3 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007

¹³ Se agrega Z-4m, inciso 2º modificado de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 2.1 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN Nº14 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1593 de fecha 17.10.2016 y publicado en el Diario Oficial de fecha 21.10.16

¹⁴ Se agrega última parte de este inciso, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, número 3.4 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007

¹⁵ Inciso 6, modificado de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, número 3.5 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.