

ORD.: N° 189 / 2014

ANT.:

- Carta denuncia de fecha 09.09.2013 de la Directiva Junta de Vecinos Augusto D'Halmar, Gran Vía, Antofagasta.
- ORD. N° 1202/2013 de fecha 08.10.2013, de esta SEREMI dirigida al DOM de Antofagasta.
- DOM/OFICIO ORD. N° 465/2013 de fecha 18.10.2013, del DOM de Antofagasta dirigido a esta SEREMI.
- ORD. N° 1379/2013 de fecha 27.11.2013, de esta SEREMI dirigida al DOM de Antofagasta.
- DOM/OFICIO ORD. N°505/2013, de fecha 04.12.2013, enviado por Director de Obras Municipales de Antofagasta

MAT.:

Pronunciamiento Permiso Edificación N° 030 del 21.02.2013 de la DOM de Antofagasta, relativo a edificio Corporación Alda/ predio Rol SII 247-3

Antofagasta, 13 FEB 2014

**DE: SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE ANTOFAGASTA**

A: DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE ANTOFAGASTA

Con fecha 05.09.2013 se ha recibido en esta Secretaría Regional por parte de Directiva de la Junta de vecinos Augusto D'Halmar, sector Gran Vía de Antofagasta; con fecha 12.09.2013, la petición de revisar y pronunciarnos respecto del proyecto obra nueva EDIFICIO CORPORACIÓN ALDA emplazado en Avenida Angamos N° 0497, esquina Pedro León Gallo, de la ciudad de Antofagasta, que consta de permiso de edificación N° 030 del 21.02.2013 otorgado por la Dirección de Obras de Antofagasta.

La presentación obedeció a que el proyecto presuntivamente estaría contraviniendo la LGUC, su Ordenanza General y el PRC vigente respectivamente, toda vez que el requirente cuestiona el cumplimiento de normas urbanísticas relativas al uso de suelo.

A fin de dar curso progresivo al procedimiento de reclamación, mediante el ORD. N° 1202 de fecha 08.10.13, se requirió a vuestra Dirección Informe fundado y Antecedentes del Permiso de Edificación, lo cual fue respondido a través de ORD. N° 465/2013 de fecha 18.10.13, sin embargo y debido a existir discrepancias entre lo remitido y la revisión de la normativa vigente, se requirió, con ORD. N° 1379 de fecha 27.11.2013, el expediente completo del permiso N° 030 del 21.02.2013, el cual fue enviado por Usted con ORD. N° 505 de fecha 04.12.2013.

Analizados los antecedentes que se tuvieron a la vista y revisadas solo las materias en consulta, su correspondencia respecto al PRC Vigente de Antofagasta, a la LGUC y su Ordenanza General; a criterio de esta Secretaría Regional, el **proyecto consta de inconsistencias normativas, lo que constituye un permiso edificación mal otorgado**, las que paso a detallar a continuación:

1. Zonificación:

El predio Rol SII 247-3, se emplaza en la **zona E3a del PRC de Antofagasta** correspondiendo a zonas exclusivas de equipamiento comunitario, destinados a seguridad, culto, cultura, áreas verdes, deportes, esparcimiento y comercio.

ARTÍCULO 52 Definiciones y normas específicas para las zonas Especiales:

ZONA E4a y E4c Zonas Turístico Recreativas			
USOS PERMITIDOS			
Equipamiento:			
TIPO / ESCALA	MAYOR	MEDIANO	MENOR
SALUD	-	-	-
EDUCACION	-	-	-
SEGURIDAD	-	-	Atención de urgencias
CULTO	-	-	Capillas
CULTURA	Acuarios Centros de entreteniones	Bibliotecas Salas de Concierto exteriores Casas de la Cultura	Casas de la Cultura
SOCIAL	-	-	-
AREAS VERDES	-	Plazas Paseos Avenidas Parques	Plazas Avenidas, alamedas Juegos infantiles Paseos Jardines
DEPORTES	polideportivos	Canchas deportivas Plazas Centros Deportivos	Multi canchas deportivas
ESPARCIMENTO Y TURISMO	Parques de entreteniones	Restaurantes Cafeterías, Haladerías Multi cines, Autocones Drive-in Juegos y entreteniones al aire libre	Juegos infantiles al aire libre Parques de entreteniones Peñas Fuentes de soda
COMERCIO	-	Locales comerciales	Locales comerciales
SERVICIOS PUBLICOS	-	-	-
SERVICIOS PROFESIONALES	-	-	-
Actividades Productivas:			
SERVICIOS ARTE SANALES	Caletas de pescadores artesanales, terminales pesqueros.		
USOS NO PERMITIDOS Todos los no indicados.			

ZONAS ESPECIALES:

ZONA	SUPERFICIE PREDIAL MINIMA m ²	FRENTE PREDIAL MINIMO m	% COCUBO MAXIMA DEL SUELO	COCUBO MAXIMO DE COBERTA	SISTEMA ADOPCIONADO	ALTURA DE EDIFICACION MINIMA m	ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA m	PISOS MINIMOS	PISOS MAXIMOS	ANTEJARRON MINIMO m
E1	2500	25	5%	0,7	A	-	8,5	-	-	5
E3b	10.000	-	10%	0,3	A	-	8,5	-	3	5
E4a y E4d	5000 ⁱⁱ	50	5%	0,05	A	-	5	-	1	5

Al respecto, el Director de Obras Municipales, **aplicó el artículo 59 de la ordenanza local del mismo instrumento comunal**, el cual establece que: "*Las siguientes disposiciones, contenidas en los artículos N° 60, 61 y 62, norman aspectos específicos válidos para las vías estructurantes de la presente Ordenanza. Las vías se entenderán comprendiendo todos aquellos predios que colinden directamente con ellas, sobre la cual se definirán normas específicas respecto al uso de suelo y condiciones de edificación. Las normas asociadas a la vialidad estructurante, se entenderán por encima de aquellas que se establecen a través de las zonas (entiéndase consolidadas y de extensión).*" (Subrayado propio)

A seguir, los artículos pertinentes a la revisión en comento indican:

ARTÍCULO 60. *Aquellas vías estructurantes identificadas a continuación, se asimilarán a las siguientes disposiciones normativas:*

VIA	TRAMO	Los predios que colinden directamente con el eje indicado, se asimilarán a los usos de suelo y normas específicas de las siguientes Zonas:
Av. Argentina	Iquique / Santa Marta	C1a
Av. Pedro Aguirre Cerda	Pisagua / Nicolás Tirado	(1)
Av. Pedro Aguirre Cerda	Nicolás Tirado / La Florida	C1b
Gran Avenida	Nicolás Tirado / Av. A.Rendic	(2)
Av. B. O'Higgins/ Carrera	En Toda su extensión	C1a
Iquique	Av. Argentina / Tazna	C1a
Av. Angamos	A. Toro/ Caamaño	C1b (3)

Notas

(1) La Av. P.A.Cerda, en el tramo comprendido entre Nicolás Tirado y Pisagua, se podrá optar o por la ordenanza de la zona C7 o por la ordenanza de la zona C1b, siendo estas alternativas excluyentes.

(2) En el caso de la Gran Avenida, en toda su extensión, el lado Oriente se asimilará a la Zona C1b y el lado Poniente se asimilará a la Zona C7.

(3) Los terrenos de FCAB se asimilarán a lo estipulado para la ZUDCO2 y 03.

ARTÍCULO 61. Todos los predios que colinden directamente con las vías estructurantes especificadas en el artículo N°62 de la presente ordenanza, quedarán sujetos a las condiciones de usos de suelo y normas específicas de edificación de las zonas indicadas en el cuadro precedente.

Bajo dicho contexto al predio en comento, el Director de Obras Municipales, aplicó la norma referente a la **zona C1b del PRC**, cuya norma es la siguiente:

ZONA C1b			
Sub Centros Urbanos			
USOS PERMITIDOS			
Vivienda.			
Equipamiento:			
TIPO / ESCALA	MAYOR	MEDIANO	MEJOR
SALUD	-	Clinicas Fosos	Consultorios Dispensarios Casas de enfermos
EDUCACIÓN	Universidades	Academias Liceos, institutos Colegios	Escuelas Básicas Jardines infantiles Píruvico, Sans cura
SEGURIDAD	-	Comisarios, Tenencias Bomberos	-
CULTO	-	Templos Parroquias	Capillas
CULTURA	Centros de convenciones Auditorios	Bibliotecas Salas de concierto Auditorios, Teatros Casas de la Cultura Museos, Acuarios	Bibliotecas Casas de la Cultura
SOCIAL	-	Federaciones sociales Federaciones vecinales	Juntas de Vecinos
AREAS VERDES	-	Paseos Paseos Avenidas y Parques	Paseos Juegos infantiles Jardines
DEPORTES	Polideportivos	Piscinas Gimnasios Centros deportivos	Multicanchas Canchas
ESPARCIMIENTO Y TURISMO	Hoteles Apart - hotels	Teatros, Cines Cineas Sociales Reservorios Discotecas, bares y similares Reservorios, Moteles Motels Pubs, Dive-It, Spa, Spa	Cines Bares, Fuegos de Soca Casas de reposo Baños públicos y sauna Hoteles, albergues Peñas Juegos mecánicos
COMERCIO	Centros Comerciales Comercio mayorista Grandes Tiendas	Centros Comerciales Mercados Locales Comerciales	-
SERVICIOS PÚBLICOS	Servicio de administración pública	Municipios Juzgados, Correo Telecomunicaciones Servicios de Utilidad Pública	-
SERVICIOS PROFESIONALES	-	Oficinas en General Succursales Bancarias	-
Actividades Productivas:			
INDUSTRIA	-	-	-
TALLERES	-	Imprentas, Talleres mecánicos, Vulcanización, Garajes.	-
ALMACENAMIENTO	-	-	-
ESTABLECIMIENTOS DE IMPACTO SIMILAR	-	Bombas de Bencina, Centros de Servicio Automóvil, estaciones de Servicio, Locales de venta de gas, terminales receptoras.	-
SERVICIOS ARTESANALES	-	Peluquerías, Sastrerías, Ceballerías, Talleres de artesanía, Lavanderías, Lavasecos, Zapaterías, Pastelerías, Panaderías, Amasarcerías, Estudios fotográficos, Fotocopiadoras, Maletarías y Talarcerías.	-
USOS NO PERMITIDOS Todos los no marcados.			

ZONAS CONSOLIDADAS:

ZONA	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA m ²	FRENTE PREDIAL MÍNIMO m	% COCUBIC MÁXIMA DEL SUELO	COCUBIC MÁXIMO DE COCUBIC	SISTEMA AGROPECUARIO	ALTOXAVE EDIFICACIÓN MÍNIMA m	ALTOXAVE EDIFICACIÓN MÁXIMA m	PISOS MÍNIMOS	PISOS MÁXIMOS	DISTANCIA MÍNIMO m	COORDINADAS Y PAREDES	RECALZANTE	ALTOXAVE MÍNIMO m
CC	300	72	41	-	C	7,5	10,5	2	5	4	700%	-	-
C3a	300	72	41	4,5	C	6	10,5	2	4	Según O.G.U.C.	700%	-	-
C3b	300	72	41	2	C.P	6	-	2	-	Según O.G.U.C.	75%	Según O.G.U.C.	10,5

En las siguientes zonas consolidadas, los predios que tengan un frente predial mayor al frente predial mínimo, tendrán la siguiente ordenanza de edificación:

ZONA	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA m ²	FRENTE PREDIAL MÍNIMO m	% COCUBIC MÁXIMA DEL SUELO	COCUBIC MÁXIMO DE COCUBIC	SISTEMA AGROPECUARIO	ALTOXAVE EDIFICACIÓN MÍNIMA m	ALTOXAVE EDIFICACIÓN MÁXIMA m	PISOS MÍNIMOS	PISOS MÁXIMOS	DISTANCIA MÍNIMO m	COORDINADAS Y PAREDES	RECALZANTE	ALTOXAVE MÍNIMO m
C3a	300	>72	41	4,5	C	6	10,5	2	4	4	700%	70	-
C3b	300	>72	41	2	C.P	6	-	2	4	4	75%	Según O.G.U.C.	10,5

NOTAS

c. 75% en edificios hasta 2 pisos. 65% en edificios hasta 5 pisos. 50% en edificios sobre 5 pisos.

d. Según O.G.U.C. y 4 metros sobre la edificación continua en todos sus deslindes interiores.

e. La altura máxima de edificación continua será 10,5 metros en 4 pisos. Sobre esa altura se permitirá la edificación aislada, la que se registrará, conforme a rasante y distanciamiento normados en el artículo N°2.6.3., correspondiente al Capítulo 5° de la O.G.U.C.

De acuerdo a lo anterior y revisada el emplazamiento del predio Rol SII 247-3, este se ubica efectivamente en la zona E3a, sin embargo el predio no colinda directamente con la vialidad de avenida Angamos, sino que enfrenta la zona E3b del instrumento de planificación que corresponde a zonas exclusivas destinadas a áreas verdes.



Fuente: Plan Regulador Comunal de Antofagasta.



Fuente: Plan Regulador Comunal de Antofagasta, elaboración propia.

dictamen N° 13.433, de 2002, en el sentido que frente a la existencia de dos cuerpos normativos que establecen requisitos distintos para una misma situación, es menester recurrir a las reglas de hermenéutica, correspondiendo en la especie aplicar aquella según la cual la norma superior tiene prevalencia por sobre la inferior, de manera tal que la Ordenanza General, por estar contenida en un decreto supremo dictado por el Presidente de la República en ejercicio de la potestad reglamentaria constitucional, tiene preeminencia en su aplicación por sobre la Ordenanza Local de un Plan Regulador Comunal, no resultando válida que en ésta se imponga -sin mediar la correspondiente autorización del cuerpo normativo superior- una exigencia más gravosa que la contemplada en la Ordenanza General. (Subrayado propio)

Cabe puntualizar que frente a la norma urbanística relativa a "**altura máxima**", debe concluirse que el silencio en dicha regulación en la ordenanza local del PRC, sólo puede suplirse con la aplicación de las pertinentes normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.

Por consiguiente se concluye que la Dirección de Obras de la Municipalidad de Antofagasta deberá prescindir de la aplicación de la norma contenida en el artículo 54 de la ordenanza local del PRC, en lo que respecta a la utilización de normas urbanísticas condicionadas a "predios que tengan un frente predial mayor al frente predial mínimo", y que están contenidas en el segundo cuadro de dicho artículo.

- 2.2. **Rasante:** En otras materias, cabe constatar que en los 4 planos de elevaciones, que contienen Elevación Oriente (lamina 13), Elevación Poniente (lamina 14), Elevación Sur (lamina 15), Elevación Norte (lamina 16) no se encuentran graficadas las "**rasantes**" que se levantan en todos los puntos que forma los deslindes con otros predios y el punto medio entre líneas oficiales del espacio público.

Luego en las láminas de cortes 17, 18 y 19, se grafican las rasantes levantadas desde los deslindes de los predios colindantes al norte y poniente, y la calle Pedro Leon Gallo; y en láminas 20 y 21 se grafican las rasantes desde el deslinde poniente y Avenida Angamos, sin embargo en ninguno de los cortes presentados se colocan las distancias entre la línea oficial y el eje de las calles desde las cuales se está tomando la rasante.

Igualmente, la calidad jurídica del área verde que se encuentra delante del deslinde del predio hacia Avenida Angamos, influye directamente en la ubicación del punto para levantar la rasante, esto debido a que el artículo 2.6.3 de la OGUC indica que "...Las rasantes se levantarán en todos los puntos que forman los deslindes con otros predios y en el punto medio entre líneas oficiales del espacio público que enfrenta el predio, salvo que el predio colinde con un área verde pública, en cuyo caso las rasantes se aplicarán en el deslinde entre ambos..." (Subrayado propio), lo cual ha quedado debidamente ejemplificado en la Circular ORD. N° 264 del 12.06.2002, DDU 109 de la División de Desarrollo Urbano del MINVU, por consiguiente y al no existir interpretación por parte de esta SEREMI referente a la situación del zona E3b

En lo que concierne a la aplicación del artículo 59 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Antofagasta, correspondió haber interpretado las características de la zona E3b en el tramo que va entre calles Homero Ávila y Pedro León Gallo, debido a que se encuentra sobre la faja (30 metros) de declaratoria de utilidad de la vialidad estructurante denominada Avenida Angamos, existiendo por consiguiente, **una incoherencia en el instrumento de planificación territorial relativa a lo que implica una zona y un área afecta a utilidad pública; siendo por lo tanto necesario una interpretación normativa del plan en este aspecto, facultad conferida legalmente exclusivamente a las SEREMIs MINVU**, de conformidad a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 4 de la LGUC, la cual debe efectuarse en forma **previa a la aplicación por parte de la Dirección de Obras Municipales, disquisición que no ocurrió en el caso en análisis.**

Lo anterior es fundamental para la emisión del correspondiente permiso de edificación, debido a que las normas urbanísticas a revisar en el proyecto Edificio "Corporación Alda" difieren notablemente entre la zona E3a y C1b.

Al respecto cabe consignar que el Permiso de Edificación N° 030, **no establece la zona del PRC de Antofagasta que resulta aplicable al predio en cuestión, como tampoco se indica que hay alguna situación especial que afecta al proyecto**; sin perjuicio de lo anterior, el informe del Revisor Independiente de Arquitectura N° 123/2012 del 03.10.12 argumenta que el proyecto se acoge al art 59 de la Ordenanza local, asumiendo las condiciones de la zona C1b.

2. Normas Urbanísticas

2.1. **Frente predial mayor al frente predial mínimo:** Cabe puntualizar que en estas materias la ordenanza local del PRC, establece para la zona C1b, una aplicación de normas urbanísticas condicionadas al concepto de "**frente predial mayor al frente predial mínimo**"; esto en razón que el predio en cuestión tiene un frente predial de 25,20 mts hacia Avenida Angamos, y las normas urbanísticas precisadas en el informe del Revisor Independiente de Arquitectura N° 123/2012 y Permiso de Edificación N° 030, señalan las mencionadas en el segundo cuadro del artículo 54 de la ordenanza local del instrumento, que indican lo siguiente:

En las siguientes zonas consolidadas, los predios que tengan un frente predial mayor al frente predial mínimo, tendrán la siguiente ordenanza de edificación.

ZONA	SUPERFICIE PREDIAL MINIMA m2	FRENTE PREDIAL MINIMO m	% OCUPAC. MAXIMA DEL SUELO	COEFIC. MAXIMO DE CONSTR.	SISTEMA AGRUPAMIENTO	ALTURA DE EDIFICACION MINIMA m	ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA m	PISOS MINIMO	PISOS MAXIMOS	DISTANCIA MINIMO m	CONTINUIDAD Y PAREO	RASANTE	ANTEJARDIN MINIMO m
C1a	300	>15	a)	4,5	C-25	6	16 m	2	6 m	a)	100%	b)	
C1b	300	>15	a)	4,5	C-P	6	a)	2	e)	a)	75%	Segun D.O.U.C	ART. 10

Lo que implica que el "coeficiente de constructibilidad" aumenta de un 2 a un 4,5; y para la altura máxima, que no fue determinada en el primer cuadro normativo, si se define para predios con frente predial superior a 15 metros, estableciéndose un máximo 10,5 metros para la edificación continua sobre la cual se permite edificación aislada cuya altura depende de la rasante.

En seguida, del examen de lo antes indicado, este Servicio concluye que **no es factible condicionar las normas urbanísticas a un concepto inexistente en la legislación vigente, como es el caso del "frente predial mínimo"**, lo cual quedo expresado en el Decreto 183 de 2004 del MINVU que modificó la OGUC, sin perjuicio de señalar lo indicado por la Contraloría General en el

en dicho tramo, no es posible ubicar correctamente la norma urbanística relativa a la rasante.

A seguir, corresponde que el Certificado de informaciones previas (CIP) en su acápite relativo a líneas oficiales, informe respecto de la distancia entre líneas oficiales (L.O.) y distancia de L.O. a eje de calzada, para cada una de las vías que enfrenta el predio, con esto ubicar de manera correcta el levantamiento de la rasante. Sin embargo el **CIP N° 2004/2009 de fecha 16.11.2009** otorgado por la DOM de Antofagasta, en reemplazo de lo anterior informa la distancia al borde exterior de la solera, **constituyendo información discrecional**, que implica delimitar la obligación de que se trata en función de situaciones variables y que no se ajusta al formulario único nacional, elaborado por el MINVU conforme al art. 1.4.3 de la OGUC.

- 2.3. En cuanto al "**Sistema de Agrupamiento**" y vinculado con la norma urbanística rasante, la zona C1b, permite un sistema de agrupación **Continuo y Pareado**, sin definir el PRC para dicha zona, la altura máxima de la edificación continua, y si permitirá edificación aislada sobre la continua, estableciendo para ello una altura máxima, lo cual queda establecido en la letra e) del artículo 54 para otras zonas; sin embargo y como se concluyó para la "**altura máxima**", el silencio en dicha regulación en la ordenanza local del PRC, sólo puede suplirse con la aplicación de las pertinentes normas de la LGUC y su Ordenanza General; al respecto en este aspecto, cuando no hay altura máxima definida, se aplica la rasante de acuerdo al artículo 2.6.3 de la OGUC, la cual establece que "Las normas de distanciamiento y rasantes contenidas en el presente artículo se **aplicarán en forma simultánea y regirán para las edificaciones aisladas, las partes aisladas de edificaciones pareadas y las que se construyan en sectores en que el Instrumento de Planificación Territorial permita edificación aislada por sobre la altura máxima de la edificación continua...**"(Subrayado propio).

No obstante, al no permitirse el sistema de agrupamiento aislado, y al no establecerse altura máxima para edificación aislada por sobre la altura máxima continua, se concluye que hay una inconsistencia en la normativa definida por la ordenanza local del PRC y la OGUC, ya que la definición de la altura máxima del volumen continuo o pareado a construir quedaría indeterminado por no poder aplicarse la rasante, que solo es posible aplicarla en edificaciones aisladas, por consiguiente se requeriría, al igual que para la aplicación del artículo 59 de la ordenanza local del PRC, una **interpretación legal del plan en este aspecto, facultad legalmente conferida exclusivamente a las SEREMIs MINVU**, de conformidad a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 4 de la LGUC, la cual debe efectuarse en forma **previa a la aplicación por parte de la Dirección de Obras Municipales, situación que tampoco ocurrió.**

- 2.4. Todo lo antes revisado en cuanto a normas urbanísticas, no fueron indicadas en el informe del Revisor Independiente de Arquitectura N° 123/2012 del 03.10.12, el cual establece en sus conclusiones que "El edificio **cumple** con todas las disposiciones establecidas en la Ley General de Urbanismo y

Construcciones, su Ordenanza General, Plan Regulador comunal vigente de Antofagasta”, lo cual no se condice que el análisis realizado por esta SEREMI.

3. En cuanto a la aplicación del artículo 2.6.11 de la OGUC, donde se señala que *“...Con el fin de evitar diseños con planos inclinados de los edificios producto de las rasantes a que se refiere el artículo 2.6.3. de este mismo Capítulo, las **edificaciones aisladas** podrán sobrepasar opcionalmente éstas siempre que la sombra del edificio propuesto, proyectada sobre los predios vecinos no supere la sombra del volumen teórico edificable en el mismo predio y se cumplan las condiciones que señalan los artículos siguientes, todo lo cual deberá graficarse en un plano comparativo que permita verificar su cumplimiento...”*(Negrita propia). Se consigna que en relación a todo lo expuesto en los numerales anteriores del presente oficio, que la zona C1b **no permite el sistema de agrupamiento aislado**, tampoco ha definido alturas máximas para edificaciones aisladas sobre la altura máxima continua o pareada; más aún, ha quedado indeterminada la altura máxima permitida debiendo suplirse con la OGUC, sin embargo y como se indicó previamente, existe una inaplicabilidad de dicha norma por el PRC, por lo cual se requería una interpretación de dicha norma, esto para definir este parámetro, por consiguiente difícilmente era aplicable el artículo en mención para el proyecto en comento.
4. Cabe establecer que frente al expediente en análisis, y a otros que esta SEREMI ha debido revisar, existen diversas materias ajenas al ámbito de competencia de un PRC, en consecuencia y en opinión de esta SEREMI, y como lo ha manifestado en reiteradas ocasiones, amerita que el Municipio inicie un proceso de modificación al Plan Regulador Comunal ajustando el instrumento estrictamente a la legislación y disposiciones en vigencia, conforme a su ámbito de acción.

Quedando en evidencia el incumplimiento de las funciones mandatadas al Asesor Urbano en el artículo 10 de la LGUC, que dispone que dentro de las funciones de dicho cargo se encuentra la de *“estudiar el Plan regulador Urbano – Comunal y mantenerlo actualizado, propiciando las modificaciones que sean necesarias, y preparar los Planos Seccionales de detalle para su aplicación”.*

Conclusiones

En conclusión y ante lo expuesto en el presente documento, esta Secretaría Regional determina lo siguiente:

1. En el caso de las obras en ejecución del edificio Corporación Alda, debe considerarse que los hechos cumplidos o derechos adquiridos originados al amparo de la normativa primigenia deben conservarse, mantenerse y respetarse, no obstante ésta se vea modificada o invalidada con posterioridad, habida consideración del respeto por el tercero o particular que de buena fe consolidó su derecho.
2. En este sentido, y respecto a las obras con permiso de edificación y en ejecución, no es posible determinar la paralización de las mismas, dado que no existe correspondencia del caso respecto de las causales indicadas en el art 5.1.21 de la OGUC, que posibilitan al DOM de ordenar la paralización respectiva.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el Director de obras deberá solicitar al Titular presentar una modificación de proyecto, conforme lo disponen los art. 1.4.16, 3.1.9 y 5.1.17 de la OGUC, a fin de ajustar estrictamente el proyecto a la legislación vigente y Plan Regulador Comunal que lo afecta.
4. A seguir, el DOM deberá informar en un plazo de 15 días hábiles, a esta Secretaría Regional de las medidas administrativas adoptadas y del cumplimiento del procedimiento instruido en el párrafo precedente.
5. Finalmente y respecto del permiso de edificación otorgado N° 30/2013 y toda vez que esta Secretaría Regional considera que el acto administrativo no se ajusta a la legislación y PRC vigente, deberá subsanarse a la brevedad la situación planteada, con apercibimiento de informar a la Contraloría Regional conforme a las facultades que nos confiere los artículos 4° y 15° de la LGUC.

En este mismo acto, devuelvo expediente original del edificio Corporación Alda (1 archivador), facilitado por vuestra Dirección mediante Ord N° 505/2013 de fecha 04.12.2013.-

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.



J.GONZALO GODOY BARRIENTOS
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL MINVU (S)
Región de Antofagasta

✓ Incluye expediente adjunto

Departamento Desarrollo Urbano
GGB /MMC/ mmc

Destino:

1. **Director de Obras Municipales, Antofagasta**
2. **Alcaldesa I. Municipalidad de Antofagasta**
3. **Concejo Municipal I. Municipalidad de Antofagasta**
4. **Junta de Vecinos Augusto D'Halmar Av. Angamos 0290**
5. Unidad Jurídica SEREMI MINVU de Antofagasta.
6. Arch. D.D.U. – MINVU Región de Antofagasta.
7. Oficina de Partes MINVU Antofagasta.

