



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

ORD.: N° ----303-- /

ANT.: Carta ingresada a OFPA SEREMI MINVU Región de Valparaíso con fecha 24/11/2017 de Felipe Murillo, arquitecto.

MAT.: Se pronuncia sobre rechazo de solicitud de PON acogido a conjunto armónico, art 4 LGUC, sector Los Pinos, Viña del Mar

VALPARAISO, 25 ENE 2018

**DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE VALPARAISO**

A : FELIPE MURILLO, ARQUITECTO.

Mediante carta citada en el antecedentes, se reclama, invocando la aplicación del artículo 12 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en contra de la resolución N°840 de fecha 27 de septiembre de 2017, la cual rechazaba solicitud de permiso de obra nueva, ingresada bajo el expediente N°3511 de fecha 6/3/2017, para el inmueble ubicado en Calle Villarrica N°1520, Parcela 4, rol avalúo 7001-26, del sector Los Pinos de Reñaca de la comuna de Viña del Mar.

Según se indica en la presentación adjunta al reclamo, el rechazo se habría fundado en que los antecedentes aportados por el interesado con fecha 21/8/2017 no habrían subsanado las observaciones del oficio ORD N°779 de fecha 5/4/2017, en particular, la observación N°1, la cual indicaba que no se cumplía con el requisito para acogerse a las disposiciones de conjunto armónico relacionado con enfrentar en al menos 20 metros a una vía de ancho mínimo de 20 metros entre líneas oficiales.

Sobre ello, se indica, que si bien el predio enfrenta la vía Villarrica de 15 metros de ancho, dicha vía se superpone a la vía troncal Gastón Hamel, en atención a lo cual el predio contemplaría frente a un sistema de vías públicas de ancho que varía desde los 32 m en la parte más angosta hasta los 40 metros en la parte más ancha.

Se menciona además en el reclamo que si bien, la resolución N°840 habría sido emitida con fecha 27/9/2017, ésta habría sido notificada al reclamante con fecha 25/10/2017, asunto determinante para verificar si corresponde aplicar el artículo 12 de la LGUC.

En atención al reclamo expuesto, se solicitó al DOM de Viña del Mar, mediante nuestro oficio ORD N°3460 del 30/11/2017, evacuar el informe correspondiente en conformidad al procedimiento establecido artículos 12 y 118 de la LGUC e incluir en dicho informe, además de los fundamentos del rechazo de la solicitud y los antecedentes que corresponda, documentación que acreditara la fecha de notificación al reclamante.

El informe solicitado fue emitido por esa DOM mediante su oficio ORD N°2699 de fecha 21/12/2017, ingresado a esta SEREMI MINVU con fecha 26/12/2017.

De los antecedentes analizados corresponde señalar lo siguiente:

1. En lo relativo al procedimiento administrativo a desarrollar, cabe señalar que, atendida la información provista por la DOM de Viña del Mar, específicamente de la minuta de entrega de correspondencia a Correos de Chile, timbrada por dicha entidad con fecha 28/10/2017, en la cual figura la Res. N°840/2017 dirigida al interesado, en la dirección Las Melias 1090, Concón, la fecha de notificación debe presumirse efectuada el 3/10/2017 (art.46 Ley 19880), motivo por el cual, considerando la fecha de ingreso del reclamo a esta SEREMI con fecha 24/11/2017, no es posible dar curso al procedimiento de reclamación previsto en el artículo 12 y 118 de la LGUC por encontrarse fuera de plazo, no obstante lo cual, la materia será tratada en conformidad a lo previsto en el artículo 4 de la LGUC.

2. El rechazo de la solicitud de permiso de obra nueva, según lo informado por el interesado, se habría originado dado que, de acuerdo a la resolución N°840/2017, no se habría subsanado lo establecido en la observación N°1 del oficio ORD N°779 del 5/4/2017, dado que no se cumpliría en el proyecto con la exigencia establecida en el artículo 2.6.4 de la OGUC relacionada con que el predio enfrente en al menos 20 metros, a una vía existente o proyectada en el Plan Regulador respectivo, de un ancho mínimo de 20 m, con calzada de no menos de 14 metros.

Al respecto cabe mencionar que la observación del ORD N°779/2017 no se limita a señalar los asuntos relativos al ancho de vía, sino también a otros aspectos de la presentación, entre los cuales, la DOM de Viña del Mar ha precisado en su informe remitido por oficio ORD N°2699/2017 que tampoco se habría subsanado apropiadamente lo señalado al final de la observación, según se transcribe:

“...Las normas de arquitectura relativas a locales escolares no corresponden a normas urbanísticas; no obstante, dado que el proyecto de local escolar se desarrolla en varios predios, lo cual no está previsto en la normativa, se deberá agregar documento oficial que establezca el procedimiento para este tipo de casos y se incorpore éste en la evaluación del revisor independiente...”

En la circunstancia descrita se procederá a analizar por una parte, el cumplimiento de lo previsto en el inciso segundo, letra a) del artículo 2.6.4 de la OGUC y por otra, la procedencia y cumplimiento de aquella parte de observación recién citada relativa a agregar documentación oficial para aprobar proyecto en varios lotes.

2.1 Sobre cumplimiento del inciso segundo, letra a) del artículo 2.6.4 de la OGUC

Sobre este punto, en línea con lo informado por la DOM de Viña del Mar, ha sido posible concluir que el predio, teniendo frente a una calle proyectada, denominada Calle Villarrica, clasificada como local de 15 metros entre líneas oficiales, no cumple con la exigencia establecida en el inciso segundo del artículo 2.6.4 de la OGUC referida a lo siguiente:

“...Que el predio enfrente en al menos 20 metros, a una vía existente o proyectada en el Plan Regulador respectivo, de un ancho mínimo de 20 m, con calzada de no menos de 14 metros...”

De lo anterior puede apreciarse que se requiere enfrentar una vía, existente o proyectada que cumpla con dos características: tener como mínimo 20 metros de ancho y tener una calzada de por lo menos 14 metros de ancho.

Al respecto, cabe señalar que la circunstancia de que la vía que enfrenta al predio - Calle Villarrica -, se sobreponga con la vía PIV Gastón Hamel, de carácter troncal, según lo establecido en el PREMVAL, no supone la generación automática de una vía única de mayor ancho al actualmente contemplado por Calle Villarrica, muy particularmente si se considera además el hecho de que ésta no tiene ejecutadas las obras de urbanización y que su funcionamiento no se encuentra plenamente integrado a Gastón Hamel.

Por otra parte, en los antecedentes analizados no ha sido posible verificar que se haya contemplado la posibilidad prevista en el segundo párrafo del literal a) del inciso segundo del artículo 2.6.4 de la OGUC el cual contempla hacerse cargo de las obras de urbanización cuando la calzada no se encuentra materializada, disposición que se transcribe a continuación:

“...En el caso que la calzada no se encuentre materializada con las características señaladas, deberá ser ensanchada por el proyecto, hasta encontrarse o empalmarse con una calzada existente de al menos el mismo ancho...”

2.2 Sobre exigencia de agregar documentación para aprobación en varios lotes.

Sobre este punto, si bien la DOM de Viña del Mar no explicita en su oficio ORD N°779 de 2017 la norma supuestamente incumplida conforme lo exige el artículo 1.4.9 de la OGUC, cabe mencionar que lo señalado por la DOM de Viña del Mar contiene asuntos que se encuentran en armonía con las normas aplicables sobre la materia y con lo manifestado por la División de Desarrollo Urbano y Contraloría General de la República al respecto y otros asuntos en los que no.

Sobre ello, cabe señalar que el procedimiento general de solicitud de permiso de obra, y sus requisitos asociados, según se deduce de la lectura del artículo 116 de la LGUC y de los artículos 1.2.2, 1.4.4, 1.4.8, 1.4.9, 1.4.10 y 5.1.6 de la OGUC ha de basarse sobre antecedentes que son aplicables a un único predio. Así también se expresa en los formularios de solicitud y de otorgamiento de permiso de obra nueva, documentos en los cuales se asocia el permiso de obras a un solo predio específico. Lo anterior es armónico con lo señalado en la circular DDU MINVU N° 188, la cual establece que: *"...el permiso de edificación se otorga para el predio en que se realizan las respectivas obras..."*, aspecto también confirmado en dictamen de Contraloría General de la República N°18880 de 2010. No obstante lo anterior, puede mencionarse una excepción a ello según lo establece el artículo 2.6.15 de la OGUC el cual resulta de interés, en atención a la materia aquí tratada:

"...podrán aprobarse proyectos acogidos a conjunto armónico emplazados en 2 o más predios colindantes, siempre que el terreno total involucrado cumpla las disposiciones del artículo 2.6.4 de esta Ordenanza y la solicitud de permiso sea suscrita por los propietarios de los predios involucrados..."

Como puede apreciarse, la norma recién transcrita, si bien efectivamente permite aprobar proyectos acogidos a Conjunto Armónico en dos o más predios, en ningún caso faculta al DOM para exigir mayores antecedentes tales como incorporación en el expediente de un documento que establezca el procedimiento para este tipo de casos para su incorporación en la evaluación del revisor independiente.

En resumen, la observación formulada por la DOM, en lo referido a la posibilidad de otorgar un permiso para un proyecto emplazado en más de un predio, no se fundamenta debidamente, sin embargo, por su alcance resulta procedente dado que la norma que permite la excepción de tramitar aprobaciones de proyectos en dos o más predios contenida en el artículo 2.6.15 de la OGUC, resulta aplicable en tanto se trate efectivamente de un Conjunto Armónico, carácter que, dado lo analizado en el punto anterior no ha sido posible verificar.

En virtud de lo expuesto y de acuerdo a las facultades establecidas en el artículo 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones sírvase, mediante el presente pronunciamiento, tener por respondido el requerimiento expuesto en su presentación, no siendo posible acogerlo de manera favorable.

Remítase copia del presente pronunciamiento a la Dirección de Obras de Viña del Mar.

Saluda atentamente a Ud.,

RODRIGO URIBE BARAHONA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO

MVVD/FZV

DISTRIBUCION

- Destinatario
- Copia a DOM Viña del Mar
- Archivo
- Oficina de Partes
- **Publicar Transparencia**

SI () NO ()

