



OFICIO ELECTRÓNICO

ORD. N° : 783

ANT. : 1. Res. Ex. N° 927 del 17.07.2023 - Seremi. // 2. Res. Ex. N° 928 del 17.07.2023 - Seremi. // 3. Res. Ex. N° 178 de fecha 29.08.2023 - Seremi. // 4. ORD. N° 2417 de fecha 31.08.2023 - Seremi. // 5. Oficio Ord. N° 1801-1454/2023, del 20.12.2023. DOM de Estación Central a Seremi. Mail de fecha 21.12.2023. // 6. Memorándum N° 07 del 19.01.2024. DDUI a SJ. // 7. Presentación de David Cademartori Gamboa, en representación de Inmobiliaria Recreo 321 SpA., Inmobiliaria Federico Scotto SpA e Inmobiliaria Recreo 321 SpA., sin fecha. Mail de fecha 02.02.2024. // 8. Memorándum N° 16 del 21.02.2024. DDUI a SJ. // 9. Oficio Ord. N° 1435 del 24.06.2024 - Seremi a CGR. // 10. Dictamen N° E552568 del 15.10.2024 de CGR. // 11. Memorándum N° 152 del 06.11.2024. DDUI a SJ. // 12. Oficio Ord. N° 2744 del 08.11.2024 - Seremi a DOM. // 13. Oficio Ord. N° 2746 del 08.11.2024 - Seremi a DOM. // 14. Oficio DOM Ord. N° 1802/1311/2024 del 12.11.2024. // 15. Oficio Ord. N° 2956 del 11.12.2024. Seremi a DOM. // 16. Oficio DOM Ord. N° 1802/1590/2024 del 23.12.2024. // 17. Oficio Ord. N° 3049 del 24.12.2024 - Seremi a DOM. // 18. Oficio Ord. N° 3085 del 27.12.2024. // 19. Oficio DOM Ord. N° 00369/2025 del 17.02.2025. // 20. Oficio DOM Ord. N° 00414/2025 del 20.02.2025. // 21. Correo electrónico del 20.03.2025. DOM envía antecedentes. // 22. Correo electrónico del 21.03.2025. DOM envía antecedentes.

MAT. : (DDUI) (ESN) (SCK) (CVM) ESTACIÓN CENTRAL. Art. 4° L.G.U.C. Se pronuncia respecto de su requerimiento del antecedente N° 16, en relación con expedientes de Solicitud de Modificación de Proyecto rechazados por esa DOM, emplazados en Conde del Maule N° 4669 - 4675 y Amengual N° 358, en virtud del Dictamen de CGR N° E552568/2024. // Ingresos N° 0103297 de fecha 22.12.2023, N° 0300179 de fecha 02.02.2024, N° 0102490 de fecha 30.10.2024, N° 102919 de fecha 23.12.2024, N° 0100337 de fecha 18.02.2025 y N° 0100363 de fecha 21.02.2025.

ADJ. : PDFs de:
- Oficio Ord. N° 1435, de fecha 24.06.2024.

- Oficio Ord. N° 2746 de fecha 08.11.2024. Seremi – Minvu a DOM.
- Oficio Ord. N° 2956, de fecha 11.12.2024. Seremi – Minvu a DOM.
- Oficio Ord. N° 3049, de fecha 24.12.2024. Seremi – Minvu a DOM.
- Oficio Ord. N° 3085, de fecha 27.12.2024. Seremi – Minvu a DOM.
- Oficio DOM N° 00369/2025, de fecha 17.02.2025. DOM a Seremi – Minvu.
- Oficio DOM N° 00414/2025, de fecha 20.02.2025. DOM a Seremi – Minvu.

Santiago, 25 marzo 2025

A : RODRIGO MARTÍNEZ HERMOSILLA
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE ESTACIÓN CENTRAL (S)
DE : CAROLINA A. CASANOVA ROMERO
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

1. Como ya se ha señalado en anteriores pronunciamientos, mediante Oficio Ord. N° 1801-1454/2023, de fecha 20.12.2023, del antecedente N°5, esa Dirección de Obras Municipales de Estación Central (en adelante "la DOM") solicitó un pronunciamiento a esta Seremi – MINVU, en relación con los expedientes de Solicitud de Modificación de Proyecto, rechazados por esa DOM, emplazados en [REDACTED] (Inmobiliaria Amengual SpA.), [REDACTED] (Inmobiliaria Federico Scotto SpA), [REDACTED] (Inmobiliaria SuKsa) y [REDACTED] (Inmobiliaria Conde del Maule SpA), en relación con lo establecido en el Oficio Ord. N° 0598/2022, de fecha 27.12.2022, del Minvu-DDU, ratificado por el Dictamen N° E357182/2023, de fecha 14.06.2023, de la CGR.
2. En relación a lo anterior, esta Secretaría Regional Ministerial ofició a la Contraloría General de la República (en adelante CGR), con la finalidad de que aclare y valide el criterio aplicado por esta Secretaría, frente a distintos casos ingresados a este organismo -relacionados con las direcciones señaladas por esa DOM mediante el Oficio del antecedente 5-, emitiendo el Oficio **Ord. N° 1435**, de fecha 24.06.2024, antecedente 9, el que fue contestado mediante el **Dictamen N° E552568**, de fecha 15.10.2024, Antecedente 10, emitido por la CGR, el que concluye en lo que importa que:

"En ese contexto, la Administración no puede desconocer que los permisos indicados habilitaron a sus titulares para construir bajo el sistema de agrupamiento continuo, y en lo que toca a este pronunciamiento, con las alturas proyectadas y demás especificaciones que se consignan en esas autorizaciones.

Ahora bien, en tanto se mantenga el incumplimiento normativo que afecta al permiso de edificación, y en razón del mismo, tales alturas y demás especificaciones fijadas en el permiso determinan los máximos y mínimos -según corresponda en atención a su formulación en la regulación urbanística- frente a solicitudes de modificación de proyecto.

De lo anterior, se sigue que un cambio que importe una disminución en esa altura o especificaciones máximas, o un aumento de especificaciones mínimas, no representa una innovación contraria a la normativa, respecto de la situación de la edificación que puede erigirse al amparo de tales permisos.

Distinto es el caso de otras solicitudes de modificación de proyecto que se puedan presentar y que importen un incremento respecto de las especificaciones...

inadmisibles, desde el momento en que ese incumplimiento normativo no puede, en definitiva, servir de sustento para un cambio que resulte más permisivo en las condiciones de un PE afectado por esa anomalía.”, el destacado es nuestro.

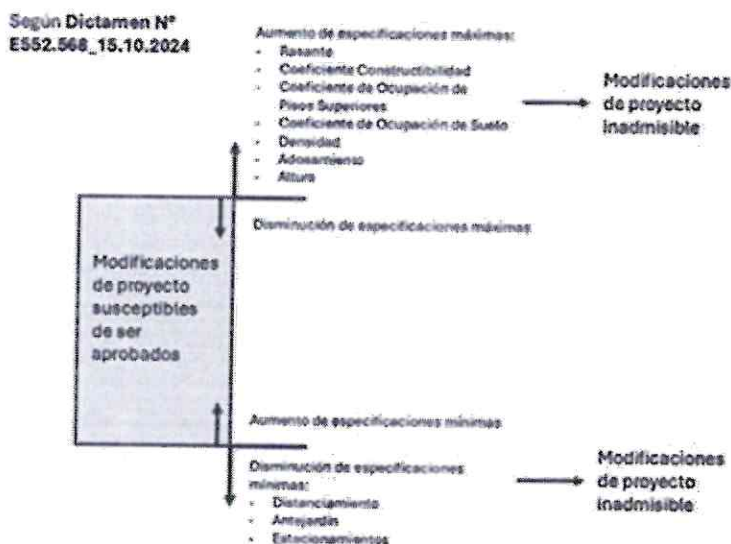
3. Posterior a ello esta Secretaría Ministerial ha emitido los siguientes pronunciamientos.

a) **Oficio Ord. N° 2746**, de fecha 08.11.2024, dirigido a esa DOM, el que concluye en lo que importa lo siguiente:

*“En conclusión, según lo instruido por el Dictamen N° E552568/2024, antes señalado, respecto de su solicitud de pronunciamiento realizado mediante Oficio Ord. N° 1801-1454/2023, antecedente 5, relativo a “la forma en que esta DOM se ha pronunciado con respecto a estos casos en específico”, refiriéndose a los rechazos emitidos por esa DOM de los expedientes de Solicitud de Modificación de Proyecto, emplazados en **General Amengual** (Inmobiliaria Amengual SpA.), **Federico Scotto** (Inmobiliaria Federico Scotto SpA), **Conde del Maule** (Inmobiliaria SuKsa) y **Conde del Maule** (Inmobiliaria Conde del Maule 4669 SpA), mencionados en el numeral 1 del presente Oficio, toda vez que, **“Estos proyectos no fueron ejecutados con estricta sujeción a los antecedentes aprobados sino que fueron modificados, aumentando el volumen edificado aprobado, en contravención a la norma pero correspondiente a un permiso de edificación vigente.”**, según expone en el citado Oficio, se informa que, esa DOM deberá dar cumplimiento a la instrucción emanada del Órgano de Control, emitida por medio del Dictamen antes citado, analizando caso a caso si resultó procedente el rechazo emitido, tomando en consideración los supuestos en él detallados, es decir, **“un cambio que importe una disminución en esa altura o especificaciones máximas, o un aumento de especificaciones mínimas, no representa una innovación contraria a la normativa.”***

Ahora bien, si del análisis llevado a cabo respecto de la aplicación de la instrucción emanada de CGR mediante el Dictamen antes citado, en los casos de los expedientes de Solicitud de Modificación de Proyecto señaladas por usted en su consulta del antecedente 5, resultare que alguno de los rechazos informados en dicho Oficio, careciera de legalidad, esa DOM deberá adoptar las medidas que correspondan para subsanar dicha situación, si en derecho fuera procedente, tomando en consideración la normativa vigente y demás disposiciones abarcadas en el presente Oficio, en especial a lo normado mediante Artículo 53° de la Ley 19.880, procediendo a verificar si se dan las condiciones para iniciar el proceso de invalidación correspondiente.”

Se elabora un esquema en el cual se grafica la aplicabilidad de lo emitido por CGR:



Del esquema y lo antes señalado, se entiende que, las modificaciones de proyecto de dichos permisos, que consideren una disminución de la altura o de las condiciones máximas

disminuir las mínimas aprobadas en el Permiso de Edificación, lo que debe evaluarse caso a caso.

Es preciso mencionar y reiterar que, nuestros actuales pronunciamientos se ajustan a lo dictaminado por la CGR, a través del **Dictamen N° E5525668/2024**, de acuerdo a los antecedentes que esa DOM nos ha ido enviando de forma parcelada a lo largo del todo el proceso de análisis de los casos en cuestionamiento.

b) **Oficio Ord. N° 2956**, de fecha 11.12.2024, el cual solicita a la DOM, informar respecto de la aplicación del criterio emanado del Dictamen N° E552568/2024, de CGR, respecto de las acciones llevadas a cabo frente a los 4 expedientes rechazados, requerimiento que fue contestado por usted mediante **Oficio Ord. N° 1802/1590/2024**, de fecha 23.12.2024, en el que informa en lo que importa que, *"Debido a lo anteriormente expuesto es que mediante el presente oficio se indica a la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo las consideraciones bajo los cuales en su momento se resolvió emitir el rechazo de las solicitudes de modificación de proyecto de las propiedades antes señaladas."*, detallando las causales de rechazo de cada uno de los Expedientes.

- A. Con relación a las edificaciones ubicadas en General Amengual N° 358 y Solicitudes de Modificación de Proyecto de Edificación N°2017/2022 de fecha 29.12.2022 y N°474/2023, se señala que entre las modificaciones presentadas para la edificación, se identifica un aumento de la altura propuesta, aumentando el volumen edificado propuesto conforme al inciso final del artículo N°5.1.7 de la OGUC, tal como se detalló en las Resoluciones de Rechazo N°251/2022 de fecha 29.12.2022 y N°156/2023 de fecha 13.12.2023.
- B. Con respecto a las edificaciones ubicadas en Federico Scotto N° 019 y Solicitud de Modificación de Proyecto de Edificación N°3837/2023 de fecha 08.07.2022, se indica que entre las modificaciones presentadas para la edificación se identifica un aumento en el área de adosamiento en sus deslindes, aumentando el volumen edificado propuesto, tal como se detalló en la Resolución de Rechazo N°02/2023 de fecha 11.01.2023.
- C. En relación a las edificaciones ubicadas en Conde del Maule N° 4359 y Solicitud de Modificación de Proyecto de Edificación N°3304/2022 de fecha 28.10.2022, se señala que si bien la edificación disminuyen la altura de la edificación, las modificaciones presentadas incorporan elementos en piso N°26 que se constituyen como fachadas con vanos hacia los deslindes Norte y Poniente, alterando el volumen teórico previamente aprobado mediante Permiso de Edificación N°71/2016 de fecha 20.04.2016, generando nuevos elementos que deben cumplir distanciamientos, tal como se detalló en la Resolución de Rechazo N°100/2023 de fecha 25.07.2023.
- D. Con relación a las edificaciones ubicadas en Conde del Maule N° 4675 y Solicitud de Modificación de Proyecto de Edificación N°3305/2022 de fecha 28.10.2022, se indica que entre las modificaciones presentadas para la edificación se identifica un aumento en el área de adosamiento en sus deslindes y reducción de los distanciamientos, aumentando el volumen edificado propuesto, tal como se detalló en el Acta de Observaciones N° 1802/196/2023 de fecha 15.02.2023.
- E. Con respecto a la Solicitud de Modificación de Proyecto de Edificación N°597/2024 de fecha 14.03.2024 de la propiedad ubicada en General Amengual N° 358 se indica que persisten las modificaciones propuestas en el punto A, debido a las cuales se emitió la Resolución de Rechazo N°251/2022 de fecha 29.12.2022.

c) En consideración a lo anteriormente expuesto, esta Seremi emitió el **Oficio Ord. N° 3049**, de fecha 24.12.2024, mediante el cual se solicitan antecedentes planimétricos a esa DOM para dar revisión al cumplimiento del citado Dictamen para los cuatro proyectos consultados, a saber, el emplazado en Amengual N° 358, Conde del Maule N° 4669 – 4675, Conde del Maule N° 4359 y Federico Scotto N° 019, requerimiento al cual se dio respuesta mediante el **Oficio DOM Ord. N° 00369/2025 de fecha 17.02.2025**, el cual remite información solicitada por esta Seremi, informando Planimetrías asociadas a los Expedientes detallados y realizando **cuadros comparativos** con los Permisos de Edificación y Modificación de Proyecto aprobados y las Solicitudes de Modificación de Proyecto ingresadas posteriormente, en cada uno de los 4 casos, indicando los incumplimientos normativos, adjuntando finalmente un nuevo link con los antecedentes de los casos según lo solicitado:



Cabe hacer presente que, esa Dirección de Obras ha enviado la documentación solicitada en forma parcializada y fuera de los plazos solicitados, a lo largo de todo el proceso de análisis de los casos, dificultándose con esto un oportuno y claro estudio respecto a los Proyectos abordados, entorpeciendo así nuestra con labor de supervigilancia, establecida en el Art. 48 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.

y de la propiedad ubicada en **Federico Scotto N° 019**, referente al Permiso de Edificación N° 120 de 2015 y a la Solicitud de Modificación de Proyecto de Edificación, ingreso N° 2018-2022 de fecha 08.07.2022, a lo que usted nos envía oficio **Ord. DOM N° 00414/2025**, señalado en el Ant. N° 20. Es preciso señalar que, respecto a lo mencionado en su oficio Ord. N° 00414/2025, esta Seremi ya se pronunció y concluyó respecto a los casos expuestos, en nuestro Ord. N° 3085.

4. Ahora bien, respecto a la información enviada por esa DOM, en su **Oficio Ord. N° 00369/2025**, considerando los antecedentes tenidos a la vista, y lo indicado por Contraloría General de la República, la cual señala en su **Dictamen E552568/2024** que, *"En ese contexto, la Administración no puede desconocer que los permisos indicados habilitaron a sus titulares para construir bajo el sistema de agrupamiento continuo, y en lo que toca a este pronunciamiento, con las alturas proyectadas y demás especificaciones que se consignan en esas autorizaciones"*. Y sigue, *"Ahora bien, en tanto se mantenga el incumplimiento normativo que afecta al permiso de edificación, y en razón del mismo, tales alturas y demás especificaciones fijadas en el permiso determinan los máximos y mínimos -según corresponda en atención a su formulación en la regulación urbanística- frente a solicitudes de modificación de proyecto."*
- De lo anterior, se sigue que un cambio que importe una disminución en esa altura o especificaciones máximas, o un aumento de especificaciones mínimas, no representa una innovación contraria a la normativa, respecto de la situación de la edificación que puede erigirse al amparo de tales permisos.*
- Distinto es el caso de otras solicitudes de modificación de proyecto que se puedan presentar y que importen un incremento respecto de los parámetros máximos o una disminución de los mínimos fijados en el PE.*
- En efecto, atendido que los respectivos PE -aunque vigentes- permanecen en un estado de incumplimiento de normas urbanísticas, estas otras modificaciones resultan inadmisibles, desde el momento en que ese incumplimiento normativo no puede, en definitiva, servir de sustento para un cambio que resulte más permisivo en las condiciones de un PE afectado por esa anomalía",* es posible informar respecto a los proyectos emplazados en, Conde del Maule N° 4669 – 4675 y Amengual N° 358, lo siguiente:

1.- Proyecto Conde del Maule N° [REDACTED]

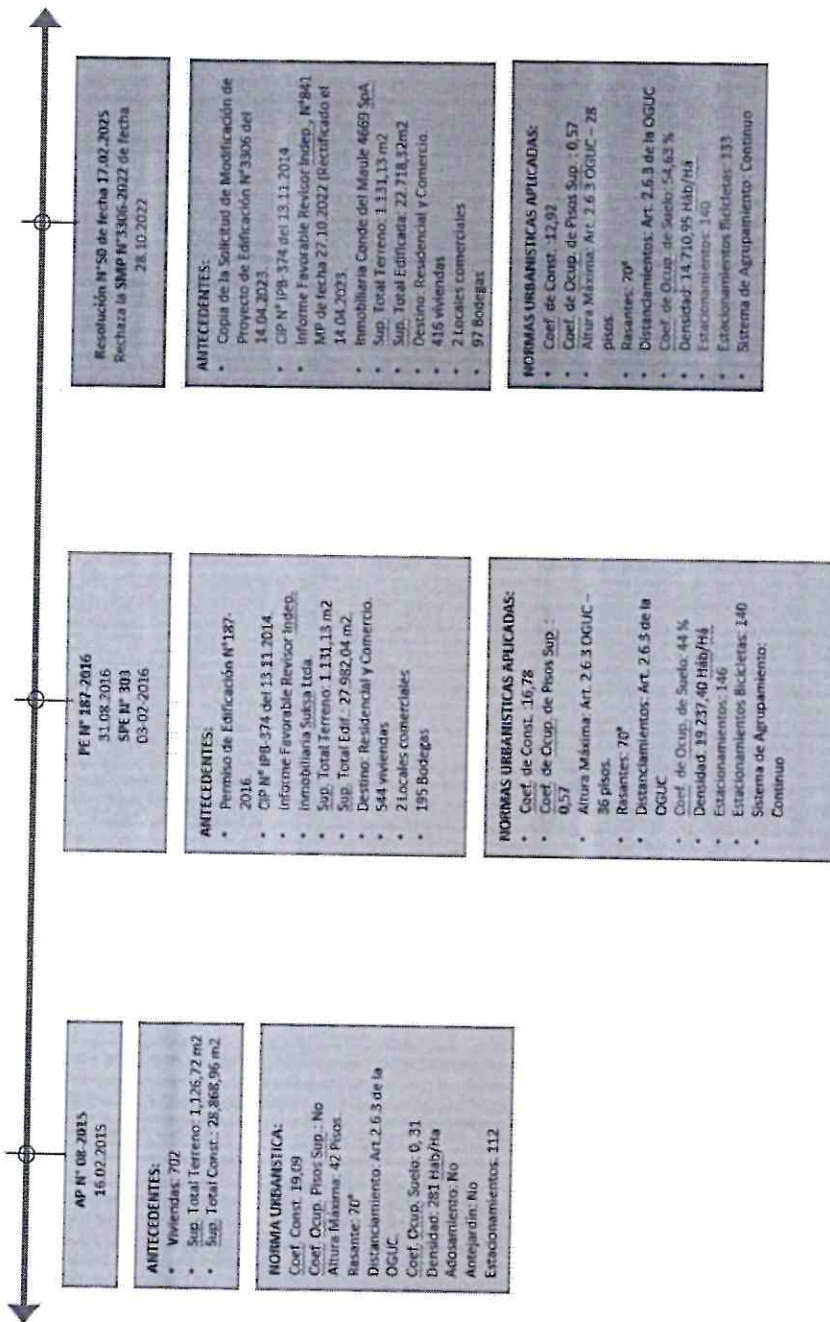
Dirección: Conde de Maule [REDACTED]
Inmobiliaria: Inmobiliaria Conde Maule [REDACTED] SpA.
Permiso de Edificación N° 187/2016 de fecha 31.08.2016
Solicitud de Modificación de Proyecto de Edificación N° 3306 de fecha 28.10.2022.
Resolución de Rechazo N° 50/2025 de fecha 17.02.2025

Mediante el siguiente esquema, se precisa a través de una línea de tiempo, las aprobaciones del proyecto emplazado en Conde del Maule -relacionado con el PE N° 187/2016 de fecha 31.08.2016, como también, el rechazo del expediente de Solicitud de Modificación de Proyecto N° 3306 de fecha 28.10.2022, según lo informado por la DOM de Estación Central.

LÍNEA DE TIEMPO PROYECTO ESTACIÓN CENTRAL UBICADO EN CONDE DEL MAULE N°4669 – 4675.

MARCO NORMATIVO

Dictamen NE52568/2024 de fecha 15.10.2024, de la CGR.
Permiso de Edificación N°187 de fecha 31 de agosto de 2016



En cuanto al Permiso de Edificación N° 187-2016 de fecha 31.08.2016, la Solicitud de Modificación de Proyecto N° 3306 de fecha 14.08.2023 y el rechazo Resolución N° 50/2025 de fecha 17.02.2025, es posible informar lo siguiente:

a) **Permiso de Edificación N° 187 de fecha 31.08.2016**

Las normas urbanísticas aprobadas y establecidas en el **Permiso de Edificación N° 187**, son las siguientes.

Destino: Residencial –Vivienda y Equipamiento – Comercio

7.2.- SUPERFICIE EDIFICADA

	UTIL (m2)	COMUN (m2)	TOTAL (m2)
S. EDIFICADA BAJO TERRENO	2.360,29	2.946,09	5.296,98
S. EDIFICADA SOBRE TERRENO	18.984,16	3.700,67	22.686,66
S. EDIFICADA TOTAL	21.334,45	6.647,56	27.982,04
SUPERFICIE TOTAL TERRENO (M2)	1.131,13		

7.3.- NORMAS URBANÍSTICAS APLICADAS

DESCRIPCIÓN	PERMITIDO	PROYECTADO	DESCRIPCIÓN	PERMITIDO	PROYECTADO
Coefficiente De Constructibilidad	---	16,78	Coefficiente De Ocupación De Suelo	100%	44%
Coefficiente De Ocupación Pisos Superiores	1	0,57	Densidad	---	19.237,40 H/h
Altura Máxima En Metros O Pisos	Art. 2.6.3	Art. 2.6.3	Adosamiento	Art. 2.6.2	Art. 2.6.2
Rasantes	Art. 2.6.3	70°	Antejardín	---	---
Distanciamientos	Art. 2.6.3	Art. 2.6.3			
ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS	No Se Exige		ESTACIONAMIENTOS PROYECTO	146	

Así también el Permiso de Edificación posee una Superficie Total Terreno de 1.131,13 m² y una Superficie Total Edificada de 27.982,04 m², así mismo, aprueba:

- 544 Viviendas.
- 2 Locales comerciales.
- 146 Estacionamientos vehiculares.
- 195 Bodegas.
- 140 Estacionamientos de Bicicletas

b) Solicitud de Modificación de Proyecto N° 3306/22 de fecha 28.10.2022

A continuación, de acuerdo a la documentación tenida a la vista, podemos señalar que la S.M.P. N° 3306, dispone las siguientes modificaciones de sus normas urbanísticas, con respecto al P. E. N° 187 otorgado.

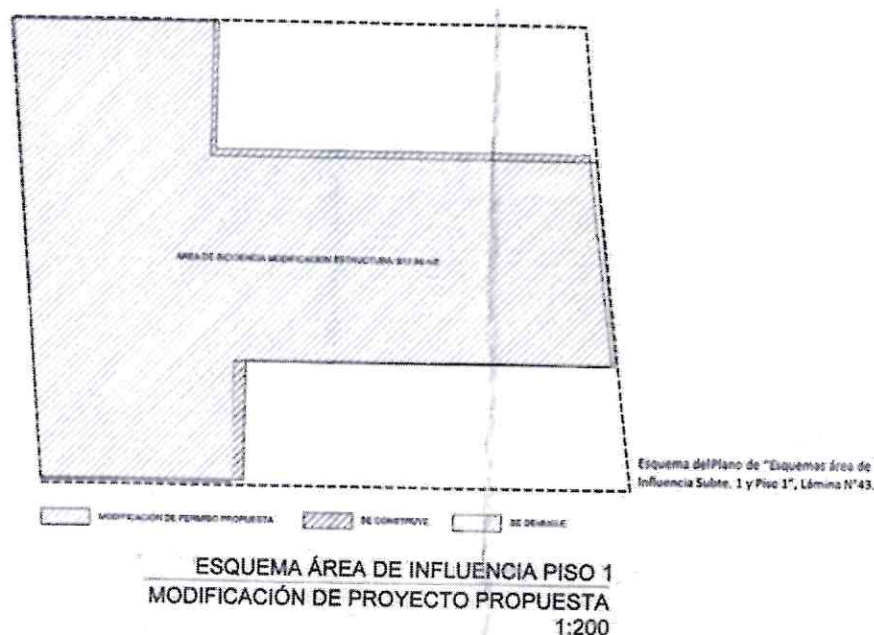
NORMAS URBANÍSTICAS	PERMISO OTORGADO	PERMITIDO	PERMISO MODIFICADO
DENSIDAD	19.237,40 H/ha	sin exigencia	14.710,95 H/ha
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)	0,57	sin exigencia	0,57
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso)	44%	sin exigencia	54,82%
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	16,78	sin exigencia	12,95
DISTANCIAMIENTOS	Art. 2.6.3	Art. 2.6.3	Art. 2.6.3
RASANTE	70°	Art. 2.6.3	70°
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	continuidad	continuidad	continuidad
ADOSAMIENTO	-	-	-
ANTEJARDIN	-	-	-
ALTURA EN METROS Y/O PISOS	Art. 2.6.3	Art. 2.6.3	28 pisos / 72,26 mts
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES	146	No se exige	140
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	140	73	133
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)			
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	4	3	4
DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS	☐ SÍ	☒ NO	CANTIDAD DESCONTADA
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES	146	No se exige	140
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	140	73	133
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)			
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	4	3	4
DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS	☐ SÍ	☒ NO	CANTIDAD DESCONTADA

Luego, respecto al singularizado Formulario de solicitud de modificación de proyecto, es posible señalar, que con respecto al Permiso de Edificación N° 187 de 2016, se constata lo siguiente:

- **Aumenta el Coeficiente de Ocupación de Suelo de 0,44 a 0,54.**
- **Disminuye la dotación de estacionamientos vehiculares de 146 a 140.**
- **Disminuye la dotación de estacionamientos de bicicletas de 140 a 133.**
- Disminuye el número de pisos de 36 a 28.

En este mismo sentido, y de acuerdo a planimetría adjunta, es posible señalar que:

- Estaría disminuyendo algunos de los Distanciamientos hacia los deslindes. tal como se



Es preciso mencionar que, aun cuando los particulares establecen y grafican que existe un aumento de superficie por piso y con ello una disminución en el distanciamiento de los deslindes del proyecto, esta Seremi no pudo corroborar el distanciamiento exacto de dichos distanciamientos establecidos en la modificación de proyecto, puesto que estos no se encontraban debidamente acotados.

c) Rechazo Resolución N° 50/2025 de fecha 17.02.2025

De acuerdo a la **Resolución N° 50/2025 de fecha 17.02.2025**, se **Rechaza Solicitud de Modificación de Proyecto de Edificación Obra Nueva, Expediente N° 3306 de fecha 28.10.2022**, las causales de rechazo, señaladas en el Considerando, en su momento y, en resumen, fueron las siguientes:

Obs 1.2.: La Edificación no cumple con el sistema de agrupamiento permitido y altura máxima de Edificación Proyectada. No es posible aplicar un sistema de agrupamiento Continuo mientras el Instrumento de Planificación Territorial no defina como Norma Urbanística la Altura Máxima de Edificación Permitida.

Respuesta a la Subsanación de Observaciones: A partir de las instrucciones de la Contraloría General de la República, mediante el Dictamen N° E552.568 de fecha 15.10.2024 y ORD. N° 2746 de fecha 08.11.2024 impartido por la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, esta Dirección de Obras Municipales informa que la modificación del volumen teórico aprobado corresponde un incumplimiento normativo aumentando las especificaciones máximas aprobadas en el Permiso de Edificación N°187-2016 de fecha 31.08.2016.

Obs 1.3.: La Edificación no cumple con Norma Urbanística de Distanciamiento y Rasante en Volumen Aislado. Cuando en la Edificación una parte corresponde a Edificación Aislada y otra a Edificación Continua (Tipología T), deberán aplicarse la Normativa que a cada una corresponda, conforme a las definiciones contenidas en el artículo 1.1.2 de la O.G.U.C.

Se solicita indicar distanciamiento en Guinchos, ya que estos deberán ser considerados como fachada con vano.

Respuesta a la Subsanación de Observaciones: Que según instrucciones impartidas por la C.G.R. y la Seremi de Vivienda se especifica que si bien esta D.O.M. no puede desconocer que el permiso indicado para modificar habilitó a sus titulares para construir bajo el sistema de agrupamiento continuo, no obstante, esta solicitud de modificación de proyecto de edificación ingresada ante esta D.O.M. no puede significar un incremento respecto de los parámetros máximos o una disminución de los mínimos fijados en la última autorización vigente correspondiente al Permiso de Edificación N°187-2016 de fecha 31.08.2016. Y es en ese sentido que la presente solicitud no da cumplimiento con este criterio, disminuyendo los distanciamientos de las fachadas con vanos interiores de 88,12 Mts. a 82,62 Mts. y de 25,15 Mts. a 24,25 Mts.

Obs 6.4.: No se descarta la formulación de nuevas observaciones, frente a cambios que pueda presentar el proyecto, dentro de los plazos estipulados.

Revisado y analizado los antecedentes tenidos a la vista, efectivamente existiría una disminución en los distanciamientos hacia los deslindes norte y poniente. Así también, existiría un aumento en el coeficiente de ocupación de suelo y una disminución en la dotación de estacionamientos, establecidos en el Permiso de Edificación 187 de 2016.

En conclusión, para este caso en específico, del análisis llevado a cabo, es posible señalar, de acuerdo con el Dictamen N° E552568/2024 de CGR, esta Secretaría Ministerial entiende que el criterio a aplicar en relación con la Solicitud de Modificación N° 3306 de fecha 28.10.2022, o cualquier otra solicitud de modificación nueva, solo podrá estar al amparo del Permiso de Edificación otorgado, siempre y cuando no aumente el Coeficiente de Ocupación de Suelo, no disminuya el distanciamiento hacia los deslindes y no disminuya los estacionamientos vehiculares allí aprobados, situación que deberá ser verificada por parte de esa Dirección de Obras Municipales de Estación Central.

Es importante señalar, además, que la planimetría de rechazo, adjunta a su presentación, no se encuentra con timbre de rechazo por parte de esa Dirección de Obras Municipales.

2.- Proyecto General Amengual

Dirección: [REDACTED]

Inmobiliaria: Inmobiliaria Amengual SpA.

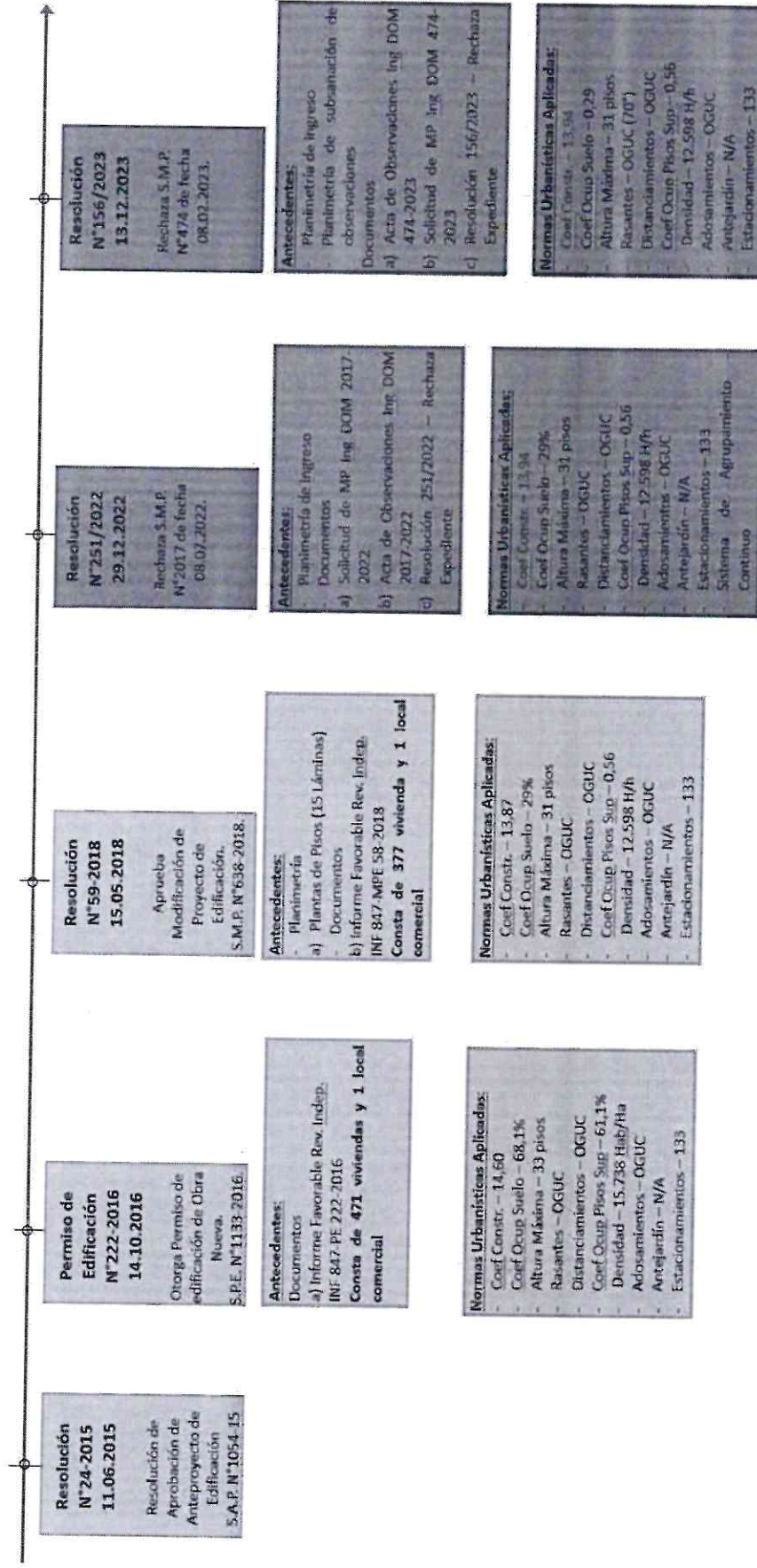
Permiso de Edificación N°222/2016 de fecha 14.10.2016

Res. N° 59-2018 de fecha 15.05.2018 - Aprueba Modificación de Proyecto de Edificación N° 3304.

Resolución de Rechazo N° 156/2023 de fecha 13.12.2023

Mediante el siguiente esquema, se precisa a través de una línea de tiempo, las aprobaciones y rechazos del proyecto emplazado en General Amengual N°358 - relacionados con el PE N° 222/2016 de fecha 14.10.2016, aprobación de Modificación de Proyecto a través de la Res. N° 59/2018, como también, el rechazo de 2 expedientes ingresados, referentes a nuevas Solicitudes de Modificación de Proyecto presentadas los años 2022 y 2023, todo esto según los antecedentes aportados por la DOM de Estación Central.

DE TIEMPO PROYECTO AMENGUAL N°358_ESTACIÓN CENTRAL



En relación a lo antes expuesto, es preciso aclarar primeramente que, contando a la fecha con los antecedentes otorgados por esa DOM, incluida la planimetría de los ingresos, esta Seremi procederá a analizar la norma urbanística en relación al **Dictamen N° E552.568** de fecha 15.10.2025, aplicado a la **Res. N° 59/2018** que aprueba la **Modificación de Proyecto** otorgada el año 2018, por corresponder a la última autorización vigente y consolidado jurídicamente y a la **última Solicitud de Modificación de Proyecto rechazada, referente al Expediente N° 474 de fecha 08.02.2023**, la cual se acoge a la Res. N° 59/2018, esto a diferencia de la DOM de Estación Central, quien, en su análisis informado, adjuntó un cuadro comparativo de la norma que, si bien consideró la Res. N° 59/2018 ésta se realizó en relación a la anterior Solicitud de Modificación de Proyecto rechazada, referente al Expediente N° 2017 de fecha 08.07.2022, es posible informar al respecto, lo siguiente:

a) Res. N° 59-2018 de fecha 15.05.2018 – Aprueba Modificación de Proyecto de Edificación

Las normas urbanísticas aprobadas y establecidas en la Res. N° 59/2018, son las siguientes.

Destino: Vivienda – Comercio

Sistema de Agrupamiento: Continuo

Altura Máxima: 31 Pisos.

7.2.- SUPERFICIE EDIFICADA

	UTIL (m2)	COMUN (m2)	TOTAL (m2)
S. EDIFICADA BAJO TERRENO	1.927,54	2.660,89	4.588,23
S. EDIFICADA SOBRE TERRENO	16.450,71	3.443,01	19.893,72
S. EDIFICADA TOTAL	18.358,25	6.103,70	24.461,95
SUPERFICIE TOTAL TERRENO (M2)	1.197,08		

7.3.- NORMAS URBANÍSTICAS APLICADAS

DESCRIPCION	PERMITIDO	PROYECTADO	DESCRIPCION	PERMITIDO	PROYECTADO
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	***	13.87	COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO	100%	29%
COEFICIENTE DE OCUPACION PISOS	***	0.56	DENSIDAD	Min 150 H/h	12.598 H/h
ALTURA MAXIMA EN METROS O PISOS	***	31 Pisos	ADOSAMIENTO	Oguc	Oguc
RASANTES	Oguc	Oguc	ANTEJARDIN	***	***
DISTANCIAMIENTOS	Oguc	Oguc			

ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS	ESTACIONAMIENTOS PROYECTADO
87	133

Así también el Permiso de Modificación aprobado posee una Superficie Total Terreno de 1.197,08 m² y una Superficie Total Edificada de 24.461,95 m², así mismo, aprueba:

Sistema de Agrupamiento: Continuo.

377 viviendas.

1 Local comercial.

133 estacionamientos vehiculares.

142 Bodegas.

177 estacionamientos de bicicletas.

b) Solicitud de Modificación de Proyecto N° 474 de fecha 08.02.2023

En la presente Solicitud se solicita aplicar la siguiente norma urbanística al Proyecto, en relación a la MP aprobado a través de la Res. N° 59/2018 antes analizada:

NORMAS URBANÍSTICAS	PERMISO OTORGADO	PERMITIDO	PERMISO MODIFICADO
DENSIDAD	12.586 hab/ha	Libre	12.586 hab/ha
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)	0,56	Libre	0,56
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso)	0,29	Libre	0,29
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	13,87	Libre	13,84
INSTANCIAMIENTOS	OGUC	OGUC	OGUC
RASANTE	70%	70%	70%
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Continuo	Continuo	Continuo
ADOSAMIENTO	No	OGUC	No
ANTEJARDÍN	No	No	No
ALTURA EN METROS Y/O PISOS	31 plant	Libre	31 plant
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES	133	Exigidos 87	133
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	177	Exigidos 87	140
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS ESPECIALES	-	-	-
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	3	OGUC	3
DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS	☐ SI	☒ NO	CANTIDAD DESCONTADA -

Al respecto, debemos señalar en relación a la norma individualizada que, revisada la **Planimetría** aportada por la DOM de Estación Central en relación a la **SMP N° 474-2023**, la cual no cuenta con timbre de la mencionada Dirección y la Modificación de Proyecto aprobada a través de la **Res.N° 59/2018**, se constata lo siguiente:

- **Se mantiene el Coeficiente de Ocupación de Suelo en 0,29** (La superficie aumentada en 1° Piso corresponde a 6,59 m2, pasando en decimales de 0,289 a 0,2947).
- **Aumenta la Altura Máxima de Edificación en 0,36 m.** (Rectificación NNT informada en la Solicitud).
- **Mantiene Coeficiente de Ocupación de Pisos Superiores en 0,56.** (Se identifica un aumento de superficie entre los Pisos N°s 2 al 9, los cuales van entre los 0,23 m2 a un máximo de 0,59 m2, tal como se grafica en Cuadro más abajo, sin embargo, éstos no modificarían el Coeficiente Total de Ocupación de Suelo aprobado de 0,56).
- **Disminuye dotación de estacionamientos de bicicletas de 177 a 140.**

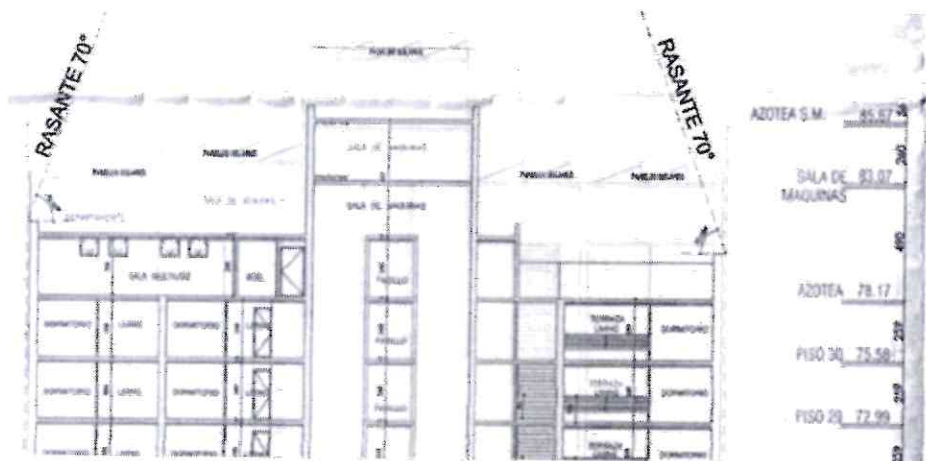
En ese sentido y de acuerdo a la planimetría adjunta, respecto de la norma discutida, es posible señalar:

Altura Máxima de Edificación:

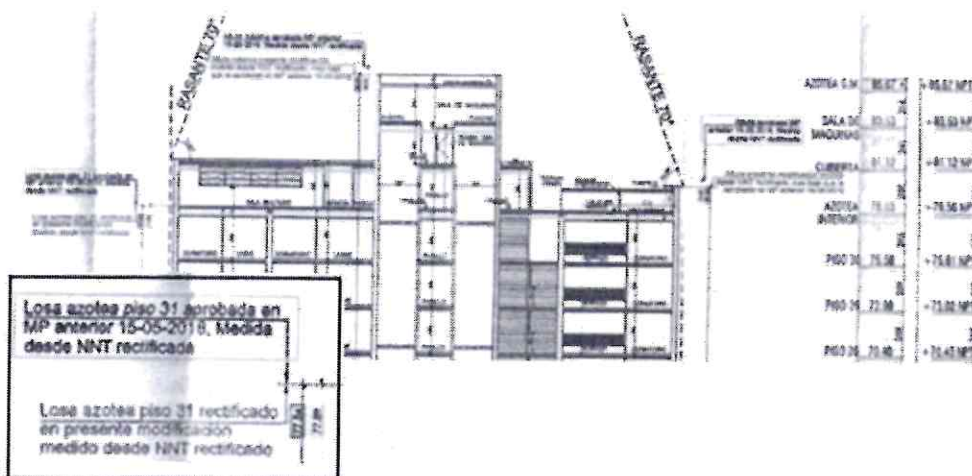
Aprobado MP: 31 Pisos / 80,76 m

Proyectado Sol. de MP: 31 Pisos / 81,12. Aumentaría en 0,36 m.

La Planimetría de la MP aprobada Res. N°55 grafica en el Corte B-B una altura Total de **80,76 mt. al Piso 31, según las medidas especificadas.**



Por otra parte, la planimetría de la Sol. de MP 474 grafica en el **Corte B-B**, adjunto a continuación, grafica **hasta el Piso 31, una cota de 81,12 m, donde si bien se mantienen los 31 Pisos edificados, existe un aumento de 0,36 m.**, lo cual podría deberse a lo señalado como nota en el Corte B-B, el cual indica, **"Losa azotea piso 31 rectificado en presente modificación medido desde el NNT rectificado"**



Coefficiente de Ocupación de Pisos Superiores: 0,56.

Se identifica un aumento de superficie entre los Pisos N°s 2 al 9, los cuales van entre los 0,23 m2 a un máximo de 0,59 m2, tal como se grafica en Cuadro más abajo, sin embargo, éstos no modificarían el Coeficiente Total de Ocupación de Suelo aprobado de 0,56.

RESUMEN DIFERENCIA DE SUPERFICIES				
EDIFICIO GENERAL AMENGUAL				
GENERAL AMENGUAL ESTACIÓN CENTRAL				
DIFERENCIAS SUPERFICIES PARA MODIFICACIÓN DE PROYECTO				
PISO	SUPERFICIES RESOLUCIÓN MODIFICACIÓN DE PROYECTOS DE EDIFICACIÓN ANTERIORMENTE APROBADO N° PERMISO 59-2018 DEL 15/05/2018	SUPERFICIES NUEVAS	DIFERENCIA	
1	348,27	352,86	4,59	
2	869,93	870,52	0,59	
3	869,93	870,20	0,27	
4	869,93	870,20	0,27	
5	869,93	870,18	0,25	
6	869,93	870,18	0,25	
7	869,93	870,18	0,25	
8	869,93	870,18	0,25	
9	869,93	870,18	0,25	

c) Rechazo Resolución N° 156/2023 de fecha 13.12.2023

De acuerdo a la **Resolución N° 156/2023**, la cual **Rechaza la Solicitud de Modificación de Proyecto de Edificación Obra Nueva, Expediente N° 474 de fecha 08.02.2023**, el Considerando N°3 señala lo siguiente:

3. Que con fecha 01-09-2023 ha ingresado respuesta a observaciones señaladas en el considerando N°2 y que a la fecha se mantienen pendientes las siguientes observaciones:

1.2.- La edificación no cumple con el sistema de agrupamiento permitido y altura máxima de edificación proyectada. No es posible aplicar un sistema de agrupamiento continuo mientras el instrumento de planificación territorial respectivo no defina como norma urbanística la altura máxima permitida.

1.3.- No cumple distanciamientos y rasantes volumen aislado (edificio tipo T). En complemento a lo anterior y dado que se aumenta la altura del piso azotea, las modificaciones introducidas en este piso deberán ajustarse a las disposiciones del artículo 2.6.3 de la OGUC, incisos vigésimo, vigésimo primero, vigésimo segundo y vigésimo tercero en lo correspondiente a ocupación del 25% de la superficie de la azotea del ultimo piso del edificio, rasantes y recintos admitidos conforme a Circular Ord N°88, DDU 456 Minvu.

Siendo finalmente la causal de rechazo, señalada en el Resuelve N° 1 por la DOM, la siguiente:

RESUELVO:

1. **RECHAZAR** la solicitud de modificación de proyecto de edificación **ING DOM N°474** de fecha **08.02.2023** para la propiedad ubicada en **GENERAL AMENGUAL N°358** con destino **RESIDENCIAL VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO DE COMERCIO**.

Lo anterior, debido a que, de acuerdo a la información presentada, el volumen teórico aprobado mediante Permiso de Edificación N°222-2016/14.10.2016 y Modificación de Proyecto de Edificación N°59-2018/15-05-2018 (actos administrativos vigentes), aumenta 36 cms en altura, siendo esta una norma urbanística ya infringida por la aplicación de un errado criterio de aplicación de las normas de agrupamiento y altura.

Revisados y analizados los antecedentes tenidos a la vista, para este caso en específico, es posible señalar, de acuerdo con el Dictamen N° E552568/2024 de CGR, esta Secretaría Ministerial entiende que el criterio a aplicar en relación con la Solicitud de Modificación N° 474 de fecha 08.02.2023, no representaría una innovación contraria a la normativa, al amparo del Permiso de Edificación otorgado, **siempre y cuando la Altura Máxima del Proyecto no supere la Altura aprobada en la Modificación de Proyecto**, Res. N° 59/2018, correspondiente al Piso 31.

Por último, es preciso señalar que, como Seremi hemos tomado conocimiento y verificado a través de documentación enviada por parte de esa DOM, indicados en los antecedentes N°21 y N°22, que se realizó un **tercer ingreso de Solicitud de Modificación de Proyecto**, correspondiente al **Expediente N° 597/2024 de fecha 14.03.2024**, el cual, a diferencia de los ingresos anteriores, se acoge al P.E. N° 222-2016 de fecha 14.10.2016, el cual finalmente fue rechazado a través de la **Res. N° 49/2025 de fecha 07.02.2025**. En relación con esto, debemos reiterar que la DOM entorpece la labor de supervigilancia de esta Secretaría, al no poner a disposición la totalidad de los antecedentes requeridos en forma reiterada, motivo por el cual este último ingreso del año 2024 no pudo ser considerado en el presente análisis.

5. En consideración a lo señalado en su oficio Ord. DOM N° 00414/2025, Ant. N° 20, el cual responde a nuestro Ord. N°3085, mencionado en Ant. N° 18, se debe señalar, que al no contar con nuevos antecedentes que aporten en el análisis de los casos de Federico Scotto N° 019 y Conde del Maule N° 4359, ratificamos lo establecido en nuestro Ord. N° 3085 de fecha 27.12.2024.
6. Por último, esa DOM debe tener presente, que la revisión y análisis de las objetadas modificaciones, se debe realizar respecto a lo establecido en el Dictamen de CGR E552568/2024, **no así a la normativa dispuesta en los IPT** para las zonas de emplazamiento de los proyectos, puesto que el señalado dictamen estableció que el marco normativo para las posteriores actuaciones y/o tramitaciones ante la DOM de permisos que fueron mal aprobados pero que se mantuvieron vigentes por el hecho de haberse consolidado jurídicamente, quedando establecida en los mismos permisos. En este caso, el **P.E. N° 71/2016 de fecha 20.04.2016**, en la propiedad ubicada en Calle Conde del Maule N° 4359; **P.E. N° 120 de fecha 17.08.2015**, en la propiedad ubicada en Calle Federico Scotto N° 019; **P.E. N° 187 de fecha 31.08.2016**, en la propiedad ubicada en Calle Conde del Maule N°4675-4669; y **P.E. N° 222/2016 de fecha 14.10.2016** y su **Modificación de Proyecto, Res. N° 59-2018 de fecha 15.05.2018**, en la propiedad ubicada en Calle Amengual N° 358.
7. Finalmente, se informa que habida consideración de la entrada en vigencia de la Ley N° 21.180, sobre Transformación Digital del Estado, esta Secretaría Ministerial ha instruido a través de la Resolución Electrónica Exenta N° 1258 de fecha 05.09.2023, y sus modificaciones, la emisión de documentación en formato digital y despachada mediante correo electrónico al usuario. Asimismo, la atención presencial a la ciudadanía del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura se realizará los martes y jueves, entre las 09:00 horas y hasta las 13:00 horas en las dependencias ubicadas en Calle Morandé N° 322, Oficina 602, comuna y ciudad de Santiago.

CAROLINA CASANOVA ROMERO
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

MAA/ORM/CVM/MMR/PLG

Distribución

- DOM DE ESTACIÓN CENTRAL - [REDACTED]
- DOM DE ESTACIÓN CENTRAL - [REDACTED]
- SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
- DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
- OFICINA DE PARTES

Ley de Transparencia Art 7.G