MUNICIPALIDAD DE
ESTACIÓN CENTRAL

ORD N° : 1801 - 14154 / 2023

ANT. : DDU 313/2016
ORD N°3660/2017 SEREMI MINVU
ORD N°0460/2019 DDU MINVU
ORD N°0598/2022 DDU MINVU
DICTAMEN CGR N°E357182/2023

MAT. : MEGAEDIFICIOS, SIN RECEPCIÓN DEFINITIVA DE OBRAS DE EDIFICACION

ESTACIÓN CENTRAL, 20 DIC. 2023

DE : DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)
MUNICIPALIDAD DE ESTACIÓN CENTRAL

A : SEREMI MINVU RM
CAROLINA CASANOVA ROMERO

Junto con saludar, y en el marco de la crisis urbana que vive nuestra comuna producto de la proliferación de los mega-edificios construidos en contravención a la normativa, y ante la situación puntual de algunos de estos proyectos que aún no obtienen su Recepción Definitiva de Obras de Edificación, planteo a usted lo siguiente:

EL CASO DE ESTACIÓN CENTRAL

ANTECEDENTES HISTÓRICO-URBANOS / IPT VIGENTES

1. Entre los años 1979 y 1991 se realizaron, por decreto, diversas modificaciones al **Plan Intercomunal de Santiago (PIS)**, vigente desde 1960. De esta forma se gestó el **"Seccional Alameda Poniente"**. Los decretos tenidos a la vista son los siguientes:

   - DS 2387/1960 de fecha 27 de diciembre de 1960, aprueba Plan Intercomunal de Santiago (PIS).
   - Decreto 175/1979 de fecha 26 de abril de 1979, modifica el PIS en conformidad al Seccional Alameda Poniente.
   - Decreto 120/1983 de fecha 09 de agosto de 1983, modifica el PIS y aprueba ordenanza especial Alameda Poniente.
   - Decreto 28/1987 de fecha 19 de marzo de 1987, modifica el PIS en el sector Alameda/General Velásquez, y modifica el sector Alameda Poniente.
   - Decreto 161/1988, de fecha 14 de octubre de 1988, modifica el PIS en el sector Alameda/General Velásquez, y modifica el sector Alameda Poniente.
   - Decreto 92/1991 de fecha 10 de septiembre de 1991, modifica el PIS en el sector Alameda/General Velásquez y modifica la Ordenanza especial Alameda Poniente.

2. El referido **Seccional Alameda Poniente** incorporó normativa de carácter intercomunal en territorios de las comunas de Maipú y Santiago, parte del sector nororiente de la actual comuna de Estación Central.

3. Por aplicación del artículo 38° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), las disposiciones normativas del Seccional Alameda Poniente, modificaron automáticamente las disposiciones de los Planes Reguladores Comunales de Santiago (1939) y Maipú (1965), vigentes para la comuna de Estación Central desde su creación.

4. En 1984, El Plan Regulador Comunal de Santiago (PRC) incorporó, en su ordenanza local, las normas técnico-urbanísticas establecidas en la Ordenanza del Seccional Alameda Poniente (PIS), en cumplimiento con lo indicado en el artículo 38° de la LGUC.

MUNICIPALIDAD DE
ESTACIÓN
CENTRAL

5. En 1994, entró en vigencia el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), reemplazando y derogando automáticamente al PIS como Instrumento de Planificación Territorial (IPT) de carácter intercomunal.

6. Mediante oficio de SEREMI MINVU, dirigido **en 1998** a la DOM de Estación Central, se establece, como criterio, que el sector de la comuna que antes correspondió al "SECCIONAL ALAMEDA PONIENTE", quedó sin normativa local (PRC), **por lo tanto sin normativa de altura máxima de edificación.** Esto, por la derogación del Plan Intercomunal de Santiago, con la entrada en vigencia del PRMS en 1994. Por lo anterior, en este sector de la comuna debía aplicarse solo **la norma urbanística del PRMS, "además de la LGUC y su reglamento".**

7. Lo anterior es ratificado, más adelante, por el **Dictamen N°43.367 de fecha 11 de diciembre de 2017**, el cual indica lo siguiente:

   "(...) ***la regulación aplicable en ese sector, en lo que interesa, es la contenida en el PRMS, toda vez que este derogó el Plan Intercomunal de Santiago*** *- sancionado por el decreto N° 2.387, de 1960, del Ministerio de Obras Públicas- y sus modificaciones, que con anterioridad regulaba la zona en estudio.*

   Lo anterior, en atención a que si bien la comuna de Estación Central se norma en ciertos sectores por el Plano Oficial de Urbanización de la comuna de Santiago y por la Ordenanza Local de Edificación para la comuna de Santiago, sancionados, respectivamente, por los decretos N°s 3.850 y 4.716, ambos de 1939, del Ministerio del Interior, la regulación que contemplan aquellos instrumentos, en lo que atañe a este pronunciamiento, dejó de tener aplicación en el área definida en el decreto N° 175, de 1979, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que modificó el referido Plan Intercomunal, al aprobar el Plano Seccional "Alameda Poniente", que estableció la estructura vial y el uso de suelo para el sector comprendido entre las vías que detalla.

   Posteriormente el decreto N° 120, de 1983, del singularizado Ministerio de Vivienda y Urbanismo, junto con derogar el antedicho decreto N° 175, modificó el apuntado Plan Intercomunal en el denominado "Sector Alameda Poniente", fijó "nuevas líneas oficiales y de edificación" y estableció "las condiciones de uso del suelo y normas técnicas de subdivisión y de edificación", ***lo cual significó que las disposiciones del señalado Plan Intercomunal alteraran las normas del referido instrumento de planificación comunal en el polígono ahí determinado.***

   En consecuencia, debe desestimarse lo afirmado por los individualizados recurrentes y concluirse, atendida la derogación de ese Plan Intercomunal de Santiago, que ***el área en comento no se encuentra actualmente regulada por los instrumentos del año 1939, citados."*** *(El destacado es nuestro)*

8. En 2017, el Intendente Metropolitano catalogó la situación de la comuna como "la ley de la selva" y acuña el término **"Guetos Verticales", señalando que Estación Central es la única comuna del Santiago Urbano que no cuenta con un Plan Regulador Comunal**.

9. Sin embargo, la aprobación fuera de norma de estos Mega-Edificios, no fue producida exclusivamente por la falta de un Plan Regulador Comunal propio, sino también por la inobservancia de lo indicado por la OGUC (Artículos 1.1.2., y 2.6.3), tanto por las inmobiliarias, sus arquitectos y revisores independientes; como por los funcionarios públicos que intervinieron en su aprobación, tanto ministeriales como municipales.

10. No obstante, nuestro equipo técnico en materia urbanística, considera que, habiendo sido **derogado el SECCIONAL ALAMENDA PONIENTE**, y habiéndose eliminado esta Área del **PRC de Santiago**, la zona en cuestión no quedó sin normativa de nivel local. Lo anterior debido a que la derogación del PIS y del Seccional Alameda Poniente no significó la eliminación de la "ZONA V" establecida por el PRC de Santiago, denominada como "El resto del Área", que aún se encuentra vigente para Estación Central. Esta ZONA V, define normativa urbanística (altura

máxima, ocupación de suelo, etc.), sin definir un área específica, sino que fue concebida para encargarse de normar toda el área del instrumento vigente que no estuviera considerada en las demás zonas del PRC: "El resto del área". De esta manera, generándose el vacío normativo en esta área del PRC de Santiago, producido por la derogación del seccional Alameda Poniente, debió aplicar, para este sector, la normativa urbanística definida por la ZONA V, del mismo PRC de Santiago, que, como ya se dijo, se encuentra aún vigente para la comuna de Estación Central.

11. **Este parecer técnico, de alguna manera se ve ratificado por SEREMI MINVU**, con la emisión de la **RESOLUCION EXENTA N°55/2023 de fecha 20 de enero de 2023**, la cual, en relación con un inmueble emplazado en la misma zona de la comuna en análisis (ex Seccional alameda Poniente), considera lo siguiente:

"8. Que, habiendo revisado el Plan Regulador Comunal o Seccional, aplicable a la zona donde se emplaza el inmueble, vigente al momento del ingreso de la solicitud de Anteproyecto de Edificación –aplica Art. 1.1.3. de la OGUC--, a saber 06 de marzo de 2018, según consta en el Acta de Observaciones emitida para la solicitud N° 585-2018; a saber, la Ordenanza Local de Edificación para la comuna de Santiago aprobada mediante D.S. N° 4.716, del Ministerio del Interior de fecha 12 de septiembre de 1939, publicada en el Diario Oficial el 10 de octubre de 1939; fue posible constatar que dicho instrumento de planificación no consideró autorizar cuerpos salientes, conforme lo establecido en el Art. 2.7.1. de la OGUC.

Cabe aclarar que, el Plan Regulador Comunal de Santiago en el sector donde se emplaza el proyecto, fue modificado a través la Modificación N° 2 al Plan Regulador Comunal de Santiago Vigente para la Comuna de Estación Central, aprobado mediante Decreto Alcaldicio N° 366 de fecha 19.04.2018 (D.O. 25.04.2018), sin embargo, es pertinente aclarar que, esta modificación no le aplica, ya que el ingreso del anteproyecto es anterior a la fecha de entrada en vigencia de esta modificación."

INDEFINICIONES CONCEPTUALES – OFICIOS CONTRADICTORIOS

12. La definición de "edificación continua" contenida en el art. 1.1.2., de la OGUC (desde el año 1993) indica **"y con la altura que establece el instrumento de planificación territorial",** entendiéndose que no es aplicable el último párrafo del artículo 2.6.1., de la OGUC, pues al establecerse como criterio que el sector de la comuna que antes correspondió al "SECCIONAL ALAMEDA PONIENTE" quedó sin normativa local (PRC) y, por lo tanto, sin normativa de altura máxima de edificación**, el concepto de edificación continua resulta incompleto, y por lo tanto imposible de aplicar.**

EDIFICACIÓN CONTINUA
ARTÍCULO 1.1.2. DE LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES (OGUC)

"Artículo 1.1.2. (...) "Edificación continua": la emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrente de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante ***y con la altura que establece el instrumento de planificación territorial.*** [9]

[9] *Modificado por D.S. 112 - D.O. 05.01.93, sustituye definición"* (Destacado es nuestro)

SISTEMAS DE AGRUPAMIENTO
ARTICULO 2.6.1. DE LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES (OGUC)

"Artículo 2.6.1. El agrupamiento de los edificios se determinará en los Planes Reguladores Comunales o Planes Seccionales y estará destinado a definir las alternativas de emplazamiento de éstos dentro de un predio.

Para los fines previstos en el inciso anterior, se distinguen tres tipos de agrupamiento de las edificaciones: aislada, pareada y continua.

La edificación pareada se aceptará cuando las dos edificaciones que conforman el pareo se ejecutan en forma simultánea.

Los Planes Reguladores Comunales podrán establecer las características que deberán cumplir las edificaciones continuas, incluidas las posibilidades de retranqueos, encuentros con predios en que exista edificación aislada, y sitios esquina en zonas con antejardín obligatorio. En caso que nada se diga, se admitirán excepciones a la continuidad del plano de fachada hasta en un tercio del frente del predio, siempre que no se trate de Monumentos Nacionales, inmuebles o zonas de conservación histórica. En casos debidamente fundados, el Director de Obras Municipales podrá admitir excepciones mayores a dicha continuidad.

En las zonas típicas, sectores aledaños a Monumentos Nacionales y en las zonas de conservación histórica, los Planos Seccionales podrán establecer condiciones urbanísticas especiales en cuanto al agrupamiento de los edificios y su relación con el suelo.

En los casos que el Plan Regulador Comunal o Seccional no consulte disposiciones sobre los sistemas de agrupamiento de las construcciones, éstas serán de libre determinación. [3]

[3] *Modificado por D.S. 75 - D.O. 25.06.01, reemplaza artículo"* (Destacado es nuestro)

13. A la misma conclusión llegó la SEREMI MINVU RM, en **1998**. En su oficio **ORD N°2559/1998 de fecha 18 de agosto de 1998**, numeral 7, indica que *"(...) **EN AUSENCIA DEL PLAN REGULADOR COMUNAL NO ES POSIBLE PERMITIR EDIFICACIÓN CONTINUA.** Para Edificaciones Pareadas sólo se contemplarán permisos para casos calificados, **siendo solo posible permitir indistintamente Edificación Aislada**, (...)".* (Destacado es nuestro).

- Con fecha **04 de febrero de 1998**, la Junta de Vecinos N°1 Las Rejas, Unidad Vecinal N°16 de Estación Central, envía a SEREMI MINVU, una carta con respecto a un proyecto de construcción ubicado en Av. Libertador Bernardo O´Higgins con Av. Las Rejas (esquina sur-poniente), correspondiente a una comercializadora de materiales de construcción (Construmart), en relación con los muros de 12 metros de altura que se construyeron *"justo en los límites divisorios de las viviendas colindantes causando graves daños a sus vecinos, los que quedaron impedidos de la luz, sol y aire."*

  SEREMI MINVU, pide a la DOM de Estación Central información a través del ORD N°517/1998 de fecha **20 de febrero de 1998**.

  Mediante ORD N°1802-0077/1998 de fecha **25 de marzo de 1998**, DOM informa a SEREMI MINVU, con respecto a proyecto de construcción de edificio Construmart ubicado en Av. Libertador Bernardo O´Higgins con Av. Las Rejas.
  La DOM indica que, ***"El permiso de edificación del proyecto en mención, se otorgó conforme a lo dispuesto en las normas técnico-urbanísticas del seccional Alameda Poniente*** *para ese sector, acogiéndose a la tipología de edificación continua para la que se permite una altura máxima de 20 mts., altura que como es obvio es mayor que los 12 mts consultados:-"* (destacado es nuestro).

- En relación con otro proyecto, emplazado en esta misma zona del territorio comunal, el Alcalde de la Municipalidad de Estación Central, a través del ORD N°1800-10/1998 de fecha **05 de mayo de 1998**, informa al Ministro de Vivienda y Urbanismo acerca de la posibilidad cierta de materializar un proyecto de edificación de nivel Metropolitano que se construirá en la intersección de **Av. Alameda y Av. General Velásquez, pidiendo apoyo técnico para determinar con**

precisión las condiciones y normas de edificación que regirían en ese lugar, *"en atención a que esa zona ha sido objeto de varios cambios".*

Mediante ORD N°1499/1998 de fecha **22 de mayo de 1998**, SEREMI MINVU responde al Alcalde de Estación Central, informando en síntesis lo siguiente:

a. El área consultada corresponde al **Seccional Alameda Poniente**, que modificó el Plan Intercomunal de Santiago (PIS).
b. Producto de la derogación del PIS, con la entrada en vigencia del PRMS en 1994, **no existe ninguna posibilidad legal de que las disposiciones que establecía el PRC de Santiago de 1939, para este sector, pudieran ser aplicadas a esa fecha** (1998).
c. **El PRMS establece los usos de suelo permitidos en este sector** (ex Seccional Alameda Poniente).
d. Y, que la **falta de indicadores urbanísticos** establecidos por el PRMS, en gran medida **se subsana con la aplicación de normas y disposiciones que establecen la LGUC y la OGUC**, *"especialmente en lo que respecta a las líneas de edificación y oficial, **a la aplicación de las superficies de rasantes con los efectos que de ellas se derivan en cuanto a determinar la altura de las edificaciones** (...)".* (Destacado es nuestro).

- Mediante ORD N°2221/1998 de fecha **23 de julio de 1998**, SEREMIMINVU hace referencia a la carta presentación de fecha 04 de febrero de 1998, y al ORD DOM N°1802-0077/1998, **en relación con el proyecto emplazado en Alameda esquina Av. Las Rejas (Construmart);** señala su pronunciamiento emitido mediante ORD N°1499/1998 de fecha 22 de mayo de 1998, y **solicita a la DOM de Estación Central informar sobre los antecedentes específicos que permitieron las condiciones técnico urbanísticas a las que se refiere el ORD DOM N°1802-0077/1998 de fecha 25 de marzo de 1998, dentro del contexto de las modificaciones al seccional Alameda Poniente y que resultaron en la autorización de la obra.**

  Con fecha **05 de junio de 1998**, el Jefe de Gabinete del MINVU, a través de la providencia N°7951/1998, pide a SEREMI MINVU aclarar las instrucciones emanadas desde dicha secretaria, relativas a Talleres Artesanales, y orientar al municipio sobre la materia.

  Mediante ORD N°2399/1998 de fecha **05 de agosto de 1998**, SEREMI MINVU informa al Jefe de Gabinete del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, al Alcalde, y a la DOM de Estación Central, las normas vigentes en el Sector "Seccional Alameda Poniente" relativas a talleres artesanales. Concluye también que por derogación del PIS, en 1994, el Seccional Alameda Poniente también fue derogado, y que, por lo tanto, **no existe posibilidad de que para esta área apliquen las condiciones del PRC de Santiago** de 1939. **Este oficio hace hincapié en la necesidad de establecer una agenda para la elaboración y trámite de un nuevo Plan Regulador Comunal para Estación Central**, asunto que debe ser iniciativa del municipio y que debe abordarse a la brevedad, debido a que cerca del 25% de la comuna de Estación Central se encontraba sin normativa local, *"situación portadora de un alto potencial de generación de efectos negativos (...)".* (Destacado es nuestro).

- Finalmente, mediante el **ORD N°2559/1998 de fecha 18 de agosto de 1998**, SEREMI MINVU informa al Presidente de la Junta de Vecinos N°01 de Estación Central, y a la DOM, con respecto a las normas vigentes, a esa fecha, en el sector Alameda – Las Rejas – Los Alerces, que correspondió al Ex Seccional Alameda Poniente. En este oficio se establece lo siguiente:

  a. La modificación del PIS a través del Seccional Alameda Poniente, derogó tácitamente las disposiciones del PRC existente, en este caso el PRC de Maipú de 1965 para el sector en consulta.

b. El PIS y sus modificaciones fueron reemplazados por el PRMS desde su entrada en vigencia en 1994.
c. Se concluye que "la norma urbanística para el sector **es el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, además de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y su reglamento**."
d. Y, en su numeral 7, indica: "Esta secretaria estima ***que EN AUSENCIA DEL PLAN REGULADOR COMUNAL NO ES POSIBLE PERMITIR EDIFICACIÓN CONTINUA.*** *Para Edificaciones Pareadas sólo se contemplarán permisos para casos calificados,* ***siendo solo posible permitir indistintamente Edificación Aislada, (...)"***. (Destacados son nuestros).

14. En consecuencia, **SEREMI MINVU y la DOM de Estación Central tienen conocimiento, desde 1998**, que en el sector de la comuna en que solo aplican las disposiciones del PRMS, por derogación del Seccional Alameda Poniente y de las Ordenanzas Locales de los PRC de Maipú y Santiago (en el área en análisis), **NO ES POSIBLE APLICAR EL SISTEMA DE AGRUPAMIENTO CONTINUO**, y que solo se puede aprobar edificación Aislada, con la aplicación de la normativa supletoria establecida por la LGUC y la OGUC, sobre todo en materia de altura, rasantes y distanciamientos.

EL ROL DE SEREMI MINVU

15. La interpretación normativa que realiza la SEREMI MINVU en 1998 es completamente coincidente con lo indicado en el oficio **ORD N°0549 de fecha 10 de julio de 2007** emitido por el Jefe de la División de Desarrollo Urbano (DDU) MINVU, **con respecto a la condición de "norma urbanística incompleta" del sistema de agrupamiento continuo en un área en que no se establezca una altura máxima.** Este oficio es emitido en respuesta a la DOM de Estación Central, en relación con observaciones realizadas a un anteproyecto de edificación en altura con agrupamiento continuo y un volumen aislado sobre el continuo. En el numeral 5 del mismo oficio se indica que *"no es posible que una edificación continua, sin normas que la delimiten, varíe libremente la altura de su volumen".* Indica además que ***"tampoco procede que el Director de Obras Municipales señale una altura a la edificación continua ya que sería arbitrario, ni autorice este tipo de agrupamiento de edificación continua, en tanto no se perfeccione dicha norma en el instrumento de planificación respectivo."*** (Destacado es nuestro). En conclusión, DDU indica que no corresponde aprobar el permiso de edificación que generó la consulta.

16. Sin embargo, **SEREMI MINVU**, a través de su oficio **ORD 2739/2007** de fecha 30 de julio de 2007, **desestima explícitamente lo informado por DDU en su ORD N°0549/2007**, indicando que se trata solo de "opiniones", y exigiéndole a la DOM de Estación Central que dé por subsanadas las observaciones realizadas, y que en definitiva apruebe el anteproyecto de edificación, ratificando lo **informado previamente por la SEREMI MINVU a través del oficio ORD N°1962/2007** de fecha 04 de junio de 2007, relacionado con el mismo caso en análisis.

17. En el numeral 3 del oficio **ORD N°1962/2007** de fecha 04 de junio de 2007, SEREMI MINVU indica que *"**al permitirse el sistema de agrupamiento continuo y al no exigirse** a la vez coeficiente de constructibilidad, porcentaje máximo de ocupación de suelo **ni altura máxima de edificación, no es aplicable la normativa de adosamiento, como no son aplicables los distanciamientos ni las rasantes** contenidas en los artículos antes citados, por lo que **esta Seremi considera que se trata de una edificación continua, cuyo volumen puede variar libremente sus alturas, al no existir parámetros que la delimiten."*** (Destacado es nuestro).

18. Con la emisión de los oficios **ORD N°1962/2007** y **ORD N°2739/2007**, SEREMI MINVU emite un pronunciamiento **contradictorio** con lo indicado en el **ORD N° 2559/1998, emitido por la misma SEREMI MINVU en 1998**, y desestima o contradice lo establecido por DDU MINVU mediante su **ORD N°0549/2007 de fecha 10 de julio de 2007**, danto pie a la explosión inmobiliaria que hoy aqueja a nuestra comuna.

19. Se cuenta con el registro de una **carta de fecha 14 de enero de 2008**, emitida por Armin Seeger, en esa fecha Jefe del Departamento de Urbanismo de la DOM de Estación Central, dirigida al Sr. Gustavo Hasbún Selume, Alcalde de Estación Central, respecto al rol que la DOM debería asumir "en torno a las crecientes dinámicas de desarrollo inmobiliario" que se observaban a esa fecha. Don Armin Seeger, Jefe de Urbanismo, adjunta a su carta un "Programa de fortalecimiento de la DOM para orientar y agilizar la atención de iniciativas de desarrollo inmobiliario", con el fin de preparar a la DOM para el desafíos del desarrollo inmobiliario que según el Sr. Seeger se presentaban como una oportunidad para el desarrollo urbano de la comuna.

20. Con fecha **31 de julio de 2008, el Alcalde de Estación Central,** Sr. Gustavo Hasbún, con una clara idea de lo que debía ser el desarrollo inmobiliario de la comuna, **RETIRA** del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental **la declaración de impacto ambiental del proyecto "ACTUALIZACION Y ADECUACION PLAN REGULADOR COMUNAL. COMUNA DE ESTACION CENTRAL 006/2007"**, poniendo fin a las gestiones que hubieran permitido que la comuna tuviera un PRC propio.

AUTORIZACION DOM A LOS PRIMEROS MEGA-EDIFICIOS

21. Entre 2007 y 2011 se aprobaron algunos edificios en altura amparados en el sistema de agrupamiento continuo, con altura ilimitada, en contravención a los artículos 1.1.2., y 2.6.3., de la OGUC, periodo del Ex DOM Marco Vidal. **Lo anterior, con el respaldo de los oficios de SEREMI MINVU**: ORD N°1962/2007 y ORD N°2739/2007.

    Luego, en 2011, se generó la verdadera explosión del desarrollo inmobiliario que previeron Seeger y Hasbún, gracias a la "inexistencia de un Plan Regulador Comunal".

22. En 2011 se aprobaron los anteproyectos del conjunto de edificios emplazados en Av. María Rozas Velásquez – ex Av. Las Rejas (cercanos a Av. Ecuador) que visitó en 2017 el entonces Intendente Claudio Orrego, acuñando el concepto de **"Guetos Verticales"**, principalmente por su agrupamiento continuo, por su altura, por la hiper-densidad habitacional, y por el escaso porcentaje de áreas comunes y de áreas libres en el primer nivel.

23. En junio de 2015, ya se habían aprobado cerca de 30 Permisos de Edificación, con agrupamiento continuo, y con altura ilimitada.

24. En 2015, mediante oficio **ORD N°3281/2015 de fecha 15 de julio de 2015, SEREMI MINVU realiza consulta al Jefe de la División de Desarrollo Urbano (DDU)**, solicitando informe sobre la aplicación normativa correspondiente a un caso de Edificación Continua, sobre el cual SEREMI MINVU tuvo dudas. El caso consultado corresponde a un edificio de 30 pisos de altura para el que fue otorgado un permiso de edificación de la DOM de Estación Central, con pronunciamiento favorable de SEREMI MINVU respecto a que el permiso estaría otorgado en apego a la norma vigente.
    SEREMI MINVU pide a DDU un **pronunciamiento respecto a *"si puede considerarse que un edificio mantiene la condición de edificación continua en su totalidad, cuando una porción de él ocupa todo el frente predial, pero otra porción, hacia el fondo del predio, se distancia de los deslindes".***

25. **La DDU mediante ORD N°0422/2015 de fecha 21 de septiembre de 2015**, en este caso referente a un edificio con agrupamiento continuo, solo se pronuncia respecto a la definición del artículo 1.1.2., de la OGUC, en cuanto a los conceptos de Edificación Aislada y Edificación Continua; al inciso final del artículo 2.6.1., en relación con la libre determinación del sistema de agrupamiento cuando el IPT no determine esta disposición; y sobre la libre determinación de la profundidad de la edificación continua cuando el IPT no establece sus características.
    Concluye que, *"si un proyecto contempla una parte correspondiente a edificación continua y otra correspondiente a edificación aislada según las definiciones precedentes, a cada cual debe aplicarse la normativa en su mérito, resultando improcedente que se asuma para la totalidad del edificio solo una de ambas formas*

de agrupamiento". **Pero, nada dice con respecto a la imposibilidad de aplicar en un proyecto la edificación continua si la altura máxima de edificación no se encuentra normada por el IPT, omitiendo el pronunciamiento que la misma DDU emitió en 2007.**

26. **Mediante ORD N°4939/2015 de fecha 14 de octubre de 2015**, SEREMI MINVU remite a la DOM de Estación Central el oficio ORD N°0422/2015 emitido por DDU, con respecto a los edificios "Tipo T" (una parte correspondiente a edificación continua y otra correspondiente a edificación aislada).
En conclusión, se le informa al DOM que el permiso de edificación en cuestión fue mal otorgado por no cumplir con los distanciamientos a los deslindes en su parte aislada, **pero nada se dice con respecto a que la parte correspondiente a Edificación Continua no pudo aprobarse debido a que el IPT no contempla condiciones de altura máxima para la edificación continua, omitiendo nuevamente el pronunciamiento que la misma SEREMI emitió en 1998.** Tampoco instruye a la DOM invalidar el permiso de edificación en consulta por haberse aprobado en contravención a la norma urbana vigente. El permiso, que contaba con Anteproyecto de edificación, finalmente obtuvo Recepción Definitiva de Obras de Edificación, a pesar de que, tanto el propietario, como la DOM, estaban en conocimiento de que los actos administrativos adolecían de un grave vicio de ilegalidad.

27. En 2016, mediante oficio **ORD N°1188/2016 de fecha 29 de febrero de 2016, SEREMI MINVU realiza consulta al Jefe de la División de Desarrollo Urbano (DDU)**, solicitando pronunciamiento en relación con la aplicación del artículo 2.6.1., de la OGUC para la edificación continua. La solicitud de pronunciamiento es referente a una situación general, sin establecer un caso específico que haya generado la consulta. SEREMI MINVU pide a DDU un **pronunciamiento respecto a la aplicación de rasantes y edificación aislada por sobre la continua en zonas no normadas ya sea por inexistencia de Plan Regulador Comunal o porque el respectivo Plan Regulador Comunal no establece entre otros, la altura máxima permitida para la edificación continua.**

28. **La DDU, mediante ORD N°0143/2016 de fecha 07 de abril de 2016**, con respecto a esta consulta general, no relacionada con un caso específico, **emite en esencia el mismo pronunciamiento contenido en el ORD N°0549 de fecha 10 de julio de 2007, emitido por la misma DDU, 9 años antes**.

    Ambos oficios de DDU (**ORD N°0549/2007** y **ORD N°0143/2016**) concluyen que no es posible que una edificación continua, sin normas que la delimiten, varíe libremente la altura de su volumen, y que tampoco procede que el Director de Obras Municipales señale una altura a la edificación continua ya que sería arbitrario, ni autorice este tipo de agrupamiento de edificación continua, en tanto no se perfeccione dicha norma en el instrumento de planificación respectivo, *"por cuanto no es posible que una edificación continua, sin normas que la delimiten -conforme a su definición-, varíe libremente la altura de su volumen".*

29. **Mediante ORD N°2138/2016 de fecha 27 de abril de 2016**, SEREMI MINVU remite a la DOM de Estación Central el oficio **ORD N°0143/2016** emitido por DDU. En conclusión, se le informa a la DOM *"que mientras el instrumento de planificación territorial respectivo no defina como norma urbanística la altura de la edificación, no procede que el Director de Obras Municipales la señale, dado que sería arbitrario, ni autorice este tipo de agrupamiento de edificación continua, en tanto no se perfeccione dicha norma en el plan regulador respectivo".* Adjunta el ORD N°0143/2016, *"para su conocimiento y aplicación, en atención a la particular situación en que se encuentra esa comuna, que posee un área que no cuenta con regulación comunal (ex Plan Seccional "Alameda-Poniente", actualmente regulada por PRMS 1994), la cual no contempla la normativa urbanística suficiente que permita aplicar el sistema de agrupamiento continuo".*

30. Entre 2007 y 2016, las condiciones normativas de la comuna de Estación Central no se modificaron, razón por la cual destaca la clara **contradicción procedimental de SEREMI MINVU**, con respecto a dos oficios idénticos emitidos por la DDU, con respecto a la misma situación particular de la comuna de Estación Central, y con

instrucciones completamente diferentes impartidas al DOM de turno, Marco Vidal en 2007, y Armin Seeger en 2016. **En 2007, SEREMI MINVU desestimó el pronunciamiento de la DDU, y en 2016 valida el pronunciamiento de la DDU, siendo que ambos oficios de DDU, concluyen lo mismo.**

31. También llama la atención, la forma en que DDU, en 2016, omite su pronunciamiento de 2015, enviado a SEREMI mediante ORD N°0422/2015. DDU en 2015 omite el pronunciamiento emitido por la misma DDU en 2007, y en 2016 repite las mismas conclusiones realizadas en su oficio de 2007.

32. El oficio emitido por DDU en 2016 (**ORD N°0143/2016 de fecha 07 de abril de 2016**) provoca, ahora sí, la publicación de una circular DDU. Es así que nace la "famosa" **DDU 313** (para esta comuna)**, Circular Ord. N°203** de fecha **16 de mayo de 2016.** Esto, claramente debió haber ocurrido en 2007, por tratarse de un mandato realizado por la LGUC en su artículo 4, a la División de Desarrollo Urbano del MINVU.

33. **En mayo de 2016**, ya se habían aprobado **55 Permisos de Edificación, con agrupamiento continuo, y con altura ilimitada.**

DDU 313 – CIRCULAR ORD N°203 DE FECHA 16 DE MAYO DE 2016

34. Mediante la **Circular Ord. N°203 de fecha 16 de mayo de 2016 (DDU 313)**, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se emite, ahora en forma de Circular DDU, el mismo pronunciamiento establecido en los oficios ORD N°0549/2007, y ORD N°0143/2016, de la misma DDU, desechado por SEREMI MINVU en 2007, y ratificado por SEREMI MINVU en 2016. Durante esos 9 años, y durante los años siguientes, la DOM de Estación Central, emitió Anteproyectos, Permisos de Edificación, Modificaciones de Proyectos de Edificación, y Recepciones Definitivas, para edificios con altura ilimitada, con sistema de agrupamiento continuo, en contravención a la normativa urbana.

35. La Circular Ord. N°203 de fecha 16 de mayo de 2016 (DDU 313) del Jefe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, concluye lo siguiente:

> *"(...) Sin embargo, dicho criterio no es aplicable a la altura de la edificación, por cuanto* ***es una de las condiciones con que debe cumplir la edificación continua conforme a la definición contenida en el artículo 1.1.2.,*** *de la OGUC, debiendo entenderse que sí el respectivo instrumento de planificación territorial no contempla altura máxima aplicable en estos casos****, la norma urbanística estaría incompleta.***
>
> *En consecuencia, en dicho caso,* ***no es posible aplicar en una edificación un sistema de agrupamiento con edificación continua -y por lo mismo tampoco susceptible de ser aprobada por parte del Director de Obras Municipales-, en tanto no se perfeccione dicha norma en el instrumento de planificación territorial respectivo conforme a su definición."*** (Destacado es nuestro)

36. Ante la resistencia de la DOM de Estación Central, con respecto a asumir las indicaciones realizadas en 2015 y 2016, SEREMI MINVU emite el **ORD N°1033/2017 de fecha 03 de marzo de 2017**, mediante el cual señala al Director de Obras Municipales lo siguiente: *"ha entendido erradamente que la emisión de dicho Ord. N°4939/2015 fue un cambio de normativa, por tanto, según su criterio, no aplicable a los proyectos que hubieran ingresado anteriormente a esa fecha a la DOM, puesto que, en contrario,* ***se ha dejado en claro la invariabilidad de la norma, lo que implica la imposibilidad de considerar que el pronunciamiento de dicho Ord. N°4939/2015 solo comenzaba a aplicarse desde esa fecha en adelante, ya que tal invariabilidad, en contrario, implica que siembre hubo una aplicación normativa errónea por parte de la DOM".*** (Destacado es nuestro).

MUNICIPALIDAD DE
ESTACIÓN
CENTRAL

ORD SEREMI MINVU N°3660/2017 DE FECHA 30 DE AGOSTO DE 2017

37. Con fecha **30 de agosto de 2017**, SEREMI MINVU RM emite el Oficio **ORD N°3660/2017**. En este oficio, SEREMI MINVU se pronuncia con respecto al reclamo de la **Corporación Agrupación Defensa Barrios Estación Central**, en relación con un listado importante de Anteproyectos y Permisos de Edificación otorgados por la DOM en contravención con la normativa vigente. Se puede destacar lo siguiente:

38. En el punto 5, se cita el ORD N°1033/2017, indicando que la DOM **ha entendido erradamente que la emisión del ORD N°4939/2015** (sobre edificios con edificación continua y con una parte en edificación aislada "Tipo T") **fue un cambio de normativa**, por tanto según su criterio, no es aplicable a los proyectos que hubieren ingresado antes de esa fecha a la DOM, *"**puesto que en contrario, se ha dejado en claro la invariabilidad de la norma, lo que implica la imposibilidad de considerar que el pronunciamiento de dicho Ord. N° 4939/2015 solo comenzaba a aplicarse desde esa fecha en adelante, ya que tal invariabilidad, en contrario implica, que siempre hubo una aplicación normativa errónea por parte de la DOM".***

39. Establece en su numeral 6, respecto a proyectos adscritos al sistema de **agrupamiento de edificación continua**, lo siguiente: *"(...) de acuerdo a la aclaración de la citada División de Desarrollo Urbano mediante la Circular Ord. N° 0203 de fecha 16.05.2016, **DDU 313, esta se trataba de una norma incompleta,** razón por la que en estos casos, derivado de ello, se ha estimado pertinente considerar en relación a estos proyectos, que todos aquellos permisos de edificación que hubieren sido aprobados con este sistema de agrupamiento, antes de la emisión de dicha Circular, se considerarán válidos, no obstante a partir del 16.05.2016, fecha de la publicación en la plataforma digital de este Ministerio de la citada **DDU 313, debió entenderse que los proyectos que se aprobaran en tal condición de edificación continua en la zona en cuestión, también debían y deben entenderse mal aprobados.** (...) **tampoco deben entenderse válidos los anteproyectos aprobados y vigentes, ni los expedientes en trámite, sea de anteproyectos o permisos de edificación, ingresados antes de la fecha de emisión de dicha Circular y que no tuviesen otorgado aún el permiso solicitado, por cuanto tuvieron y tienen como marco regulatorio, la referida Circular 313.**".* (El destacado es nuestro).

40. En el numeral 6, además, se cita lo siguiente:

> *"... el antecedente de haberse respetado los derechos adquiridos por terceros de buena fe se agota precisamente en este beneficio excepcional con el cual se amparó al particular, el que desde esa fecha a lo menos está en pleno conocimiento de que el acto que lo favoreció adolecía de un grave vicio de legalidad; y por ende en estas nuevas circunstancias no se encuentra cubierto por dicha presunción de buena fe.*
>
> *Lo dicho ha sido refrendado tanto por la jurisprudencia administrativa, así como por la judicial, respaldando el hecho de que **la Administración del Estado no está obligada a perseverar en sus errores,** de allí que esto no signifique actuar con arbitrariedad, pues aquella circunstancia **no puede justificar ni hacer procedente que se persista en un error contrariando abiertamente la ley y con pleno conocimiento de ello.** Ahora más, el principio de protección de la confianza legítima no puede entenderse como una limitación a todo evento que se vuelva un impedimento para que la autoridad tome decisiones encaminadas a **proteger la legalidad urbanística** (Ord. SEREMI MET. MINVU N° 923/2015)."* (El destacado es nuestro).

41. Junto con lo anterior, se establece, en el numeral 8 del citado oficio, que ***"si un permiso fue otorgado en contravención a la normativa, no corresponde que esta Dirección de Obras permita una modificación de un Permiso de Edificación otorgado contra derecho..."***. (El destacado es nuestro).

42. También es importante señalar la responsabilidad en esto de los distintos Revisores Independientes de arquitectura de estos proyectos. El oficio ORD N°3660/2017 también indica que **es *"incomprensible que tanto arquitectos proyectistas como***

arquitectos revisores involucrados, y la propia Dirección de Obras, hayan dado cierta esta aplicación normativa de carácter discrecional que no encuentra su base en norma alguna de la legislación general pertinente, vale decir, Ley General de Urbanismo y Construcciones y su ordenanza General".

43. La Dirección de Obras Municipales de esta comuna **aprobó la construcción de cerca de 80 edificios acogidos al sistema de agrupamiento continuo, con altura ilimitada, entre 2007 y 2018,** en abierta contravención a la norma, amparados por los pronunciamientos emitidos por SEREMI MINVU mediante los oficios ORD N°1962/2007 y ORD N°2739/2007, los cuales se referían a un caso en específico, omitiendo los pronunciamientos de SEREMI MINVU, de 1998, 2015, 2016 y 2017, y de la DDU, de 2007 y 2016, y omitiendo la discrepancia y contradicciones que existía entre ellos, en materia de normativa urbanística. **Se argumentó erradamente que los proyectos contaban con anteproyectos aprobados antes de la fecha de emisión de la DDU 313, y que por lo tanto, la modificación normativa introducida mediante la DDU 313, no afectaba a los actos administrativos ingresados con fecha anterior a la misma Circular DDU, en abierta rebeldía con respecto a lo instruido por SEREMI MINVU en 2016 y 2017** mediante los oficios ORD N°2138/2016 de fecha 27 de abril de 2016, ORD N°1033/2017 de fecha 03 de marzo de 2017, y ORD N°3660/2017 de fecha 30 de agosto de 2017.

44. Esta DOM, además ha detectado que se aprobó la construcción de Mega-edificios en una vía emblemática, para nuestra realidad urbana actual, la cual tiene un perfil entre líneas oficiales de 10,0 m. Se trata de la Calle Conde del Maule.

    La vía **Conde del Maule**, entre las calles Radal y General Amengual, con 10 metros entre líneas oficiales, **no cumple con las condiciones para ser clasificada como Vía Local** (artículos 2.3.1. y 2.3.2. de la OGUC). Ante la inexistencia de un PRC que la clasifique, **correspondería clasificarla como PASAJE**.

    Lo anterior significa que **al menos 7 Mega-edificios**, **fueron otorgados en contravención al Artículo 2.1.36., de la OGUC** (por aprobar además locales comerciales) **y en contravención al Artículo 2.3.3., de la OGUC**, que indica lo siguiente:

    > "Con todo, los pasajes no podrán considerarse como acceso para los usos de suelo de infraestructura, actividades productivas, equipamiento y residencial, con excepción del destino de vivienda. En este último caso los pasajes **no podrán servir de acceso exclusivo a viviendas que excedan los DOS PISOS DE ALTURA MÁS MANSARDA.**" (Destacado es nuestro).

    Los edificios señalados, que solo **debían tener un máximo de 2 pisos más mansarda** como altura máxima, corresponden a los siguientes casos:

    a. Edificio **de 21 pisos**, agrupamiento continuo, ubicado en **Conde del Maule 4630**, cuenta con Anteproyecto N°08/2013 de fecha 02 de abril de 2013, Permiso de Edificación N°69/2013 de fecha 01 de agosto de 2013, Modificación de Permiso de Edificación N°59/2015 de fecha 10 de abril de 2015 y Recepción Definitiva N°52/2015 de fecha 20 de julio 2015.

    b. Edificio **de 33 pisos**, agrupamiento continuo, ubicado en **Conde del Maule 4642-4658-4664**, cuenta con Anteproyecto N°15/2014 de fecha 27 de mayo de 2014, Permiso de Edificación N°180/2014 de fecha 29 de diciembre de 2014, Modificación de Permiso de Edificación N°143/2017 de fecha 11 de octubre de 2017, y Recepción Definitiva N°20/2018 de fecha 01 de junio 2018.

    c. Edificio **de 35 pisos**, agrupamiento continuo, ubicado en **Conde del Maule 4675-4671-4669**, cuenta con Anteproyecto N°08/2015 de fecha 16 de febrero de 2015, Permiso de Edificación N° 187/2016 de fecha 31 de agosto de 2016. Estado de la obra a la fecha: en ejecución. Aún no se solicita su recepción final siendo uno de los casos que motivan el presente oficio.

    d. Edificio **de 22 pisos**, agrupamiento continuo, ubicado en **Conde del Maule 4571-4575-4577**, cuenta con Anteproyecto N°31/2015 de fecha 25 de junio de 2015,

Permiso de Edificación N°239/2016 de fecha 07 de noviembre de 2016, y Recepción Definitiva N°54/2019 de fecha 14 de noviembre 2017.

e. Edificio **de 28 pisos**, agrupamiento continuo, ubicado en **Conde del Maule 4627-4631-4635**, Anteproyecto N°47/2015 de fecha 12 de noviembre de 2015, Permiso de Edificación N°241/2016 de fecha 08 de noviembre de 2016, Modificación de Permiso de Edificación N°48/2021 de fecha 17 de junio de 2021, y Recepción Definitiva N°14/2023 de fecha 13 de junio de 2023.

f. Edificio **de 16 pisos**, agrupamiento aislado, ubicado en **Conde del Maule 4670**, cuenta con Anteproyecto N°05/2017 de fecha 13 de febrero de 2017, Permiso de Edificación N°153/2017 de fecha 15 de noviembre de 2017, Modificación de Permiso de Edificación N°20/2019 de fecha 08 de febrero de 2019, y Recepción Definitiva N° 44/2019 de fecha 05 de septiembre 2019.

g. Edificio **de 15 pisos**, agrupamiento aislado, ubicado en **Conde del Maule 4589**, Anteproyecto N°10/2018 de fecha 19 de junio de 2018, Permiso de Edificación N°116/2019 de fecha 18 de noviembre de 2019, y Modificación de Permiso de Edificación N°06/2023 de fecha 17 de mayo de 2023. Recepción Definitiva en trámite.

45. Con lo anterior, queda de manifiesto la inobservancia de las normas supletorias establecidas por la LGUC y la OGUC, por parte de mis predecesores, ante la falta de PRC, situación no advertida por SEREMI MINVU en el proceso de emisión del oficio ORD N°3660/2017 de fecha 30 de agosto de 2017.

46. En **marzo de 2018**, ya se habían aprobado **82 Permisos de Edificación, con agrupamiento continuo, y con altura ilimitada**.

EL ROL DE CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

47. En relación con la Circular Ord. N°203 de fecha 16 de mayo de 2016 (DDU 313) del Jefe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, **se emitió el dictamen de CGR N° 043367N17 de fecha 11 de diciembre 2017**, el cual concluye lo siguiente:

"En mérito de lo expuesto y frente a la problemática planteada, esta Sede de Control no advierte reproche a la interpretación efectuada en la circular que se impugna, respecto a que no sería posible aplicar en un predio un sistema de agrupamiento de edificación continua, en tanto no se determine la altura máxima en el correspondiente instrumento de planificación territorial."

48. **Con fecha 28 de diciembre de 2017, se emitió el dictamen de CGR N° 044959N17**, el cual concluye lo siguiente:

"Así, en la medida de que los permisos de edificación y modificaciones de que se trata, correspondan al sistema de agrupamiento continuo, los cuales no sería factible autorizar en razón de la falta de regulación de altura en el atingente IPT, procede que esa entidad edilicia arbitre las medidas que resulten del caso, informando de ello a la Coordinación Nacional de Seguimiento y Apoyo al Cumplimiento de la División de Auditoría de este Órgano Fiscalizador, (...)"

El mismo dictamen, en relación con el ORD N°3660 de SEREMI MINVU RM, indica que *"es del caso manifestar que según se advierte de los antecedentes tenidos a la vista, los anteproyectos y permisos de edificación -que se indican en el oficio citado en el párrafo anterior- se habrían autorizado bajo el sistema de agrupamiento continuo, lo que de acuerdo a lo consignado precedentemente no es factible cuando no se ha fijado para ese sector la norma urbanística de altura, por lo que ese municipio tendrá que arbitrar las providencias que correspondan a fin de corregir dichas irregularidades, comunicando ello también a la nombrada unidad de coordinación en el término antes señalado."*

49. **Con fecha 12 de noviembre de 2018, se emitió el dictamen de CGR N° 027918N18**, el cual concluye lo siguiente:

> *"En efecto, la emisión de la singularizada DDU 313 no puede entenderse como un cambio normativo, sino que se trata de una atribución que el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) -contenida en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo-, confiere a esa secretaría de Estado, a través de la División de Desarrollo Urbano, en orden a impartir las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esa Ley y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) -sancionada por el decreto N° 47, de 1992, de la cartera del ramo- mediante circulares, las que se mantienen a disposición de cualquier interesado.*
>
> *En ese sentido, la jurisprudencia administrativa de este Órgano de Fiscalización ha expresado, entre otros, en el dictamen N° 18.447, de 2004, que si el legislador ha radicado en dicha repartición la facultad de impartir instrucciones para la aplicación de la LGUC y de la OGUC, ello comprende la atribución de fijar el sentido y alcance de la indicada preceptiva, interpretación que en el caso de la aludida DDU 313, no ha merecido reproche de juridicidad de parte de esta Contraloría General, tal como se indica en el enunciado dictamen N° 43.367.*
>
> *(...) Por consiguiente, tratándose en la especie de permisos de edificación otorgados en virtud de anteproyectos aprobados por la DOM con anterioridad a la mencionada DDU, y respecto de edificaciones que contemplaron el sistema de agrupamiento continuo, cabe concluir que estos fueron emitidos en contravención a la normativa aplicable, por lo que es deber de ese municipio dar cumplimiento a lo dispuesto en el singularizado dictamen N° 44.959, teniendo en consideración lo prescrito en el artículo 53 de la ley N° 19.880 sobre la invalidación administrativa de actos irregulares."*

ACCIONES TARDÍAS

50. Con fecha **15 de febrero de 2018** se publica en el Diario Oficial la **Ley N°21.078** "sobre transparencia del mercado del suelo e impuesto al aumento de valor por ampliación del límite urbano". Esta ley incorpora en la LGUC, a través del **artículo 28 quinquies**, normas urbanísticas supletorias para territorios sin planificación comunal o seccional. Principalmente, en cuanto a alturas máximas de edificación y densidad, establece que no se podrá *"superar la altura promedio de los edificios ya construidos en las manzanas edificadas, con un máximo de 10 pisos"*, y que no se *"podrá superar la densidad promedio de la manzana"* en que se emplace el proyecto.

51. Con fecha **25 de abril de 2018**, se publicó en el Diario Oficial el **Decreto Exento N°366** Sección 2da, mediante el cual se **modifica el Plan Regulador Comunal de Santiago, vigente para la comuna de Estación Central**. Esta Modificación crea 4 nuevas zonas en el área del territorio comunal sin normativa de escala local (PRC) por derogación del Seccional Alameda Poniente. Se establece alturas máximas entre 11,5 m., y 31,5 m; agrupamiento libre, y densidades máximas entre 1.000 y 3.000 hab/Há.

52. **No obstante lo anterior, la Dirección de Obra de la época aprobó al menos 3 solicitudes de permiso de edificaciones en altura, ingresadas en el periodo de tiempo entre el 15 de febrero de 2015 y el 25 de abril de 2018, haciendo caso omiso a lo establecido por la LGUC en su artículo 28 quinquies.**

53. Si la intención del planificador era detener el desarrollo inmobiliario descontrolado, debió asumirse la norma establecida por el artículo 28 quinquies de la LGUC, sin embargo, se prosiguió con la tramitación de una Modificación de Plan Regulador de Santiago, vigente para la comuna de Estación Central, que dio continuidad a la situación anterior, estableciendo alturas máximas, y densidades máximas, sobre un área del territorio comunal saturada de edificios en altura, e hiper-densificada. Lo anterior, con el respaldo y visación de SEREMI MINVU.

54. En **diciembre de 2018** se inició **procedimientos de invalidación** respecto solo a **49 Permisos de Edificación**, que autorizaron edificación en agrupamiento continuo con altura ilimitada. Lo anterior conforme a lo dispuesto en los preceptos establecidos en el artículo 53 de la Ley 19.880.

    Solo 7 Permisos de Edificación resultaron invalidados, los cuales aún no iniciaban obras.

55. De estos 49 procesos de invalidación, cerca de **30 proyectos no fueron invalidados** por haberse vencido el plazo de 2 años establecidos por el artículo 53 de la Ley N°19.880.

56. Algunos de estos 7 proyectos, que si resultaron invalidados, fueron resueltos vencido el plazo de 2 años establecido por la Ley N°19.880.

57. De los 30 proyectos no invalidados, 9 proyectos obtuvieron Permiso de Edificación con fecha posterior a la fecha de emisión de la DDU 313.

58. Para el resto de los proyectos no invalidados, los argumentos que permitieron resolver su no invalidación dicen relación con: 1. Que se encontraban **ejecutados en un 100%**, que ya existían **promesas de compraventa** y que por lo tanto se afectaría a **terceros de buena fe**; 2. El daño provocado al bien común que significaría dejar un edificio sin terminar abandonado, y por el costo ambiental y monetario que significaría demoler estos edificios.

59. **Se inició procesos de invalidación para edificios que ya contaban con Recepción Definitiva de Obras de Edificación.**

60. **No se inició proceso de invalidación para 25 proyectos**, aproximadamente, edificados bajo el sistema de agrupamiento continuo, con permisos de edificación aprobados en contravención a la norma urbana. Se desconoce por qué estos edificios no fueron parte del proceso iniciado en diciembre de 2018. Entre estos casos se encuentran los edificios aun sin Recepción Definitiva ubicados en Federico Scotto N°019 y Placilla N°0122.

61. La Dirección de Obras de Estación Central continúo aprobando modificaciones de proyecto y recepciones definitivas, para edificios acogidos al sistema de agrupamiento continuo, a pesar de lo instruido por SEREMI MINVU a través del ORD N°3660/2017, con el respaldo de las actuaciones contradictorias emanadas desde el MINVU.

    - Mediante **ORD N°1801-880/2019** de fecha **07 de mayo de 2019**, la DOM realiza consulta a la SEREMI MINVU con respecto a la posibilidad de aprobar Modificaciones de Proyectos de Edificación sobre Permisos de Edificación aprobados en contravención a la DDU 313, que adolecen de vicios de ilegalidad pero que sin embargo se encuentran vigentes por no haber sido invalidados.

    - SEREMI MINVU remite consulta realizada por la DOM, a la DDU, mediante **ORD N°2538/2019** de fecha **29 de mayo de 2019**, solicitando pronunciamiento *"en primer lugar, respecto a la situación jurídica en que queda un permiso de edificación, que, si bien fue objetado por adolecer de una ilegalidad, no fue invalidado por la autoridad administrativa que lo dictó; y en segundo lugar, consulta sobre si es posible aplicar lo dispuesto en el artículo 5.1.17., de la ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) respecto de un permiso que se encuentre en la situación antes mencionada".*

    - DDU responde la solicitud de pronunciamiento a través de **ORD N°0460/2019** de fecha **29 de julio de 2019**. Concluye DDU que si los permisos de edificación se encuentran vigentes, por no haberse dado una orden de suspensión sobre ellos, y por no haber sido invalidados, estos gozan de presunción de legalidad, imperio y exigibilidad frente a sus destinatarios, a pesar de adolecer de vicios de ilegalidad. Y, en esencia, concluye que los proyectos pueden ser modificados, cumpliendo con los preceptos indicados en los artículos 5.1.17., y 5.1.18., de la OGUC.

- Mediante **ORD N°4037/2019** de fecha **26 de agosto de 2019**, SEREMI MINVU remite a la DOM de Estación Central, el pronunciamiento de la DDU emitido a través de su ORD N°0460/2019.

62. Por un lado, el **ORD N°3660/2017 de fecha 30 de agosto de 2017**, emitido por la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, señala que ***"si el permiso fue otorgado en contravención a la normativa, NO corresponde que esa Dirección de Obras permita una modificación de un permiso otorgado contra derecho, lo que debe tener en cuenta el Director de Obras Municipales..."*** (destacado es nuestro); **Por otro lado, mediante Ord. N°4037, de fecha 26 de agosto de 2019**, emitido por la misma Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, remite lo informado por la DDU, mediante Ord. N°0460/2019 de fecha 29 de julio de 2019, en cuanto a que, **SI es posible aprobar Modificaciones de Proyecto de Permisos de Edificación objetados por adolecer de una ilegalidad, pero que sin embargo gozan de presunción de legalidad, de imperio y exigibilidad frente a sus destinatarios, por corresponder a actos administrativos vigentes que no fueron invalidados por la autoridad administrativa que los dictó.**

    El oficio **ORD N°0460/2019** de fecha **29 de julio de 2019**, en su numeral 7, concluye que "en caso en que proceda el segundo supuesto previsto en el artículo 5.1.18., de la OGUC, el DOM deberá observar el cumplimiento de las condiciones allí mencionadas, y en relación a la condición del aumento de superficie, (...) además de no superar el 5%, **no podrá sobrepasar la normativa vigente del instrumento de planificación territorial con que se otorgó el respectivo permiso.**" (Destacado es nuestro).

SITUACION ACTUAL

63. El artículo 144 de la LGUC, indica lo siguiente: ***"El Director de Obras deberá revisar únicamente el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a la obra conforme al permiso otorgado, y procederá a efectuar la recepción, si fuere procedente.".***

64. EL artículo 116 de la LGUC establece que *"El Director de Obras Municipales concederá el permiso o la autorización requerida* ***si, de acuerdo con los antecedentes acompañados, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas,*** *previo pago de los derechos que procedan, sin perjuicio de las facilidades de pago contempladas en el artículo 128."*

65. El artículo 5.2.1., de la OGUC indica que *"****El Director de Obras Municipales otorgará la recepción,*** *previa verificación que las obras ejecutadas sean concordantes con el permiso otorgado y sus modificaciones, si las hubiere,* ***salvo que cuente con informe favorable de Revisor Independiente, en cuyo caso revisará sólo los aspectos urbanísticos."***

66. De acuerdo a los antecedentes históricos, a lo indicado por Contraloría General de la Republica y por la SEREMI Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, la actual Dirección de Obras ha decido proteger la legalidad urbanística, y no perseverar en los errores cometidos tanto por Directores anteriores, como por los propietarios de los proyectos, solidariamente responsables junto a los profesionales que lo patrocinaron, contrariando abiertamente la ley y con pleno conocimiento de ello.

67. Sin embargo, los últimos pronunciamiento de SEREMI MINVU, DDU y Contraloría, protegen a los permisos de edificación aún vigentes, instruyendo a esta DOM que debe otorgarse su Recepción Definitiva de Obras de Edificación, mientras se haya edificado en estricto apego al permiso otorgado, aunque este haya sido otorgado en contravención a la norma urbana.

68. Mediante oficio **ORD N°0598/2022** de fecha **27 de diciembre de 2022**, el Jefe de la División de Desarrollo Urbano del MINVU (DDU) señala que *"****la DOM se encuentra en el imperativo de otorgar la recepción definitiva de las obras que se hubiesen ejecutado en conformidad al permiso respectivo*** *que amparó su construcción.*

MUNICIPALIDAD DE
ESTACIÓN
CENTRAL

Dejando a salvo el cumplimiento de requisitos que exijas otras leyes para los mismo efectos". (destacado es nuestro).

69. A través del Dictamen N°E357182/2023 de fecha **14 de junio de 2023**, CGR establece que, conforme a los artículos 144 de la ley general de urbanismo y construcciones y 5.2.5. de su ordenanza, respecto de **permisos de edificación vigentes cuyas obras se hayan ejecutado con sujeción estricta a los planos, especificaciones y demás antecedentes aprobados**, corresponde a los directores de obras municipales proseguir con el procedimiento destinado a su recepción y revisar el cumplimiento de las normas urbanísticas conforme al permiso otorgado; no detectando reproches a lo indicado por el ORD N°0598/2022 emitido por DDU MINVU.

PETICIÓN

70. A la fecha, aún existen edificios en nuestra comuna, de esta tipología, que no han sido habitados, por no contar con Recepción Definitiva. **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. Por lo anterior, las solicitudes de Modificación de Proyectos de Edificación de estos casos, han sido rechazadas por esta DOM. Cabe indicar que, a la fecha de emisión del presente oficio, no existen expedientes en trámite sobre estos casos.

71. La definición planteada por esta DOM, consideramos es concordante con lo indicado mediante oficio ORD N°0598/2022 de fecha 27 de diciembre de 2022, por DDU MINVU, ratificado posteriormente por CGR mediante Dictamen N° E357182/2023 de fecha 14 de junio de 2023.

72. Los casos son los siguientes:

    a. GENERAL AMENGUAL N°358 – INMOBILIARIA AMENGUAL SPA
    b. FEDERICO SCOTTO N°019 – INMOBILIARIA FEDERICO SCOTTO SPA
    c. CONDE DEL MAULE N°4359 – INMOBILIARIA SUKSA
    d. CONDE DEL MAULE N°4675 – INMOBILIARIA CONDE DEL MAULE 4669 SPA

73. Visto lo anterior, le pongo en antecedentes sobre la situación, y sobre la forma en que esta DOM se ha pronunciado con respecto a estos casos en específico, para su análisis y pronunciamiento. Los antecedentes correspondientes y documentos citados se encuentran en el siguiente link:

https://drive.google.com/drive/folders/1pWtE5eQO_DymSOkOSv_OusJBD0hAt2aj?usp=sharing

Link corto: https://bit.ly/3SwkthE

Sin otro particular, saluda atentamente,

DIRECTOR

JUAN HERNÁNDEZ ZEPEDA
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)

JHZ/jhz
Distribución:

- SEREMI MINVU RM - Correo electrónico ofparteseremirm@minvu.cl
- ALCALDE
- Administración Municipal
- Dirección de Asesoría Jurídica
- Secretaria DOM