



MUNICIPALIDAD DE
**ESTACIÓN
CENTRAL**

ORD N° : 1801 - 1454 / 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

- 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.
- 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.
- 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.
- 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
**ESTACION
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 ALAMEDA 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



MUNICIPALIDAD DE
**ESTACIÓN
CENTRAL**

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.



MUNICIPALIDAD DE
**ESTACIÓN
CENTRAL**

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**



MUNICIPALIDAD DE
**ESTACIÓN
CENTRAL**

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 secretaría, 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.



MUNICIPALIDAD DE
**ESTACIÓN
CENTRAL**

- 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**, dando 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 "ACTUALIZACIÓN 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*



MUNICIPALIDAD DE
**ESTACIÓN
CENTRAL**

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 perfecciona 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**