



OFICIO ELECTRÓNICO

- ORD. N° : 3085
- ANT. : 1. Res. Ex. N° 927, de fecha 17.07.2023, de esta Seremi Minvu. // 2. Res. Ex. N° 928, de fecha 17.07.2023, de esta Seremi Minvu. // 3. Res. Ex. N° 178 de fecha 29.08.2023, de esta Seremi Minvu. // 4. ORD. N° 2417 de fecha 31.08.2023, de esta Seremi Minvu. // 5. Oficio Ord. N° 1801-1454/2023, de fecha 20.12.2023. DOM de Estación Central a Seremi. Mail de ingreso de fecha 21.12.2023. // 6. Memorándum N° 07, de fecha 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 ingreso de fecha 02.02.2024. // 8. Memorándum N° 16, de fecha 21.02.2024. DDUI a SJ. // 9. Oficio Ord. N° 1435, de fecha 24.06.2024. Seremi Minvu a CGR. // 10. Dictamen N° E552568, de fecha 15.10.2024 de CGR. // 11. Memorándum N° 152, de fecha 06.11.2024. DDUI a SJ. // 12. Oficio Ord. N° 2744, de fecha 08.11.2024. Seremi - Minvu a DOM. // 13. Oficio Ord. N° 2746 de fecha 08.11.2024. Seremi - Minvu a DOM. // 14. Oficio DOM Ord. N° 1802/1311/2024, de fecha 12.11.2024. // 15. Oficio Ord. N° 2956, de fecha 11.12.2024. Seremi - Minvu a DOM. // 16. Oficio DOM Ord. N° 1802/1590/2024, de fecha 23.12.2024. // 17. Oficio Ord. N° 3049 de fecha 24.12.2024.2024. Seremi - Minvu a DOM, solicitando informe.
- MAT. : (DDUI) (ESN) (CVM) (SCK) Art. 4° L.G.U.C. ESTACIÓN CENTRAL. 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 Federico Scotto N° 019 y Conde del Maule N° 4359, en virtud del Dictamen de CGR N° E552568/2024. // Ingresos N° 0103297 de fecha 22.12.2023, N° 0300179 de fecha 02.02.2024 y N° 0102490 de fecha 30.10.2024., N° 102919 de fecha 23.12.2024.
- ADJ. : PDFs de:
- Oficio Ord. N° 1435, de fecha 24.06.2024. Seremi - Minvu a CGR.
 - Dictamen N° E552568, de fecha 15.10.2024 de CGR.

- 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

Santiago, 27 diciembre 2024

A : MARCELA ABARZÚA LACKINGTON
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES DE ESTACIÓN CENTRAL (S)
DE : CAROLINA CASANOVA ROMERO
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

1. Como es de su conocimiento, mediante Oficio Ord. N° 1801-1454/2023, de fecha 20.12.2023, del antecedente, 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 4669 SpA), en relación con lo establecido en el Oficio Ord. N° 0598/2022, de fecha 27.12.2022, de la DDU-MINVU, ratificado por el Dictamen N° E357182/2023, de fecha 14.06.2023, de la CGR.

Dicho requerimiento nace "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... 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.", según lo señalado por esa DOM en su Oficio.

Para mayor abundamiento, en el Oficio antes señalado, usted adjuntó antecedentes relacionados con su consulta mediante el siguiente link:

[REDACTED]

2. En relación con lo anterior, y como ya se informó en Oficio Ord. N° 2746/2024, Antecedente 13, enviado a esa DOM, previo a responder su consulta, 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.

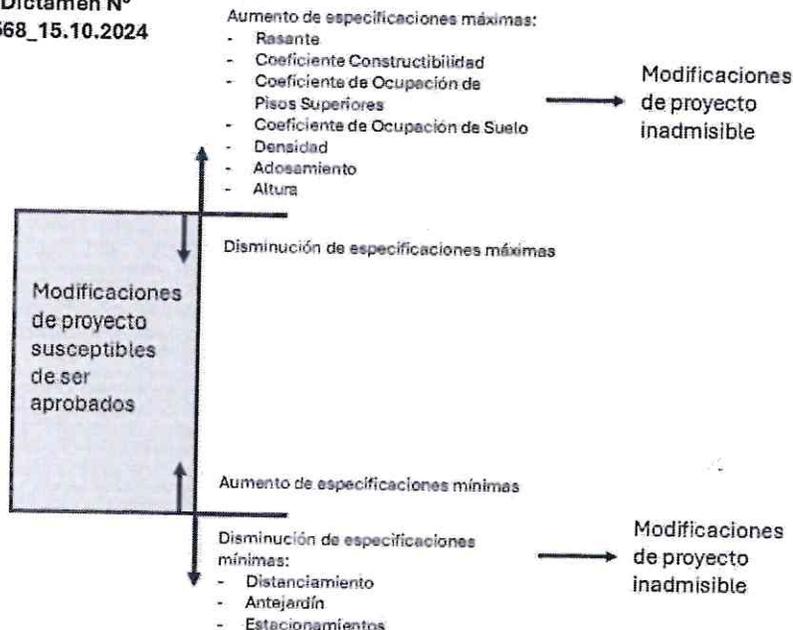
De lo anterior, se sigue que un cambio que importe una disminución en esa altura o especificaciones máximas, o un aumento de especificaciones mínimas, no representa una innovación contraria a la normativa, respecto de la situación de la edificación que puede erigirse al amparo de tales permisos.

Distinto es el caso de otras solicitudes de modificación de proyecto que se puedan presentar y que importen un incremento respecto de 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.", el destacado es nuestro.

El análisis emitido por CGR, antes expuesto, quedó graficado en el siguiente esquema:

Según Dictamen N°
E552.568_15.10.2024



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 aprobadas, como un aumento de las condiciones mínimas aprobadas, no deben ser consideradas modificaciones contrarias a la norma, a diferencia de las solicitudes de modificaciones de proyecto, que busquen aumentar las condiciones máximas o bien, disminuir las mínimas aprobadas en el Permiso de Edificación, lo que deberá evaluarse caso a caso.

3. Posterior a ello y en respuesta a su consulta, se emitió el Oficio Ord. N° 2746, de fecha 08.11.2024, el que concluye en lo que importa que:

"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 [redacted] 8 (Inmobiliaria Amengual SpA.), [redacted] (Inmobiliaria Federico Scotto SpA), [redacted] (Inmobiliaria Suksa) y [redacted] (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."

4. De manera paralela, se emitió el Oficio Ord. N° 2744, de fecha 08.11.2024, solicitando informe a la DOM en relación con "... la situación planteada en su Oficio Ord. N° 1801-1454, de fecha 20.12.2023, específicamente sobre la identificación y precisión de los antecedentes, de aquellos expedientes de Solicitud de Modificación rechazados, emplazados en las direcciones informadas por esa DOM, como también los antecedentes del resto de aprobaciones referidas a dichos casos, teniendo presente las diversas consideraciones que expone en su Oficio, y adjuntando copia de los antecedentes atinentes con los que cuente vuestra repartición municipal. Remitiéndola de manera clara cada uno de los documentos para cada caso.

Lo anterior, para que esta Secretaría dé revisión a los cuatro expedientes de dichas modificaciones rechazadas y compararlas con las autorizaciones aprobadas anteriormente y así determinar el cumplimiento de las nuevas instrucciones emitidas por Contraloría General de la República a través del Dictamen N° E552568/2024."

La consulta señalada en el párrafo anterior fue contestada mediante el informe remitido a esta Seremi, mediante el Oficio DOM Ord. N° 1802/1311/2024, de fecha 12.11.2024, emitido por esa DOM, el que señala en lo que importa, lo siguiente:

1. "Antecedentes correspondiente al ingreso de solicitud de Modificación de Proyecto N°2017-2022 de la propiedad ubicada en Amengual N°3580 el cual fue rechazado mediante Resolución N°251-2022 de fecha 29.12.2022.
2. Antecedentes correspondientes al ingreso de solicitud de Modificación de Proyecto N°474-2023 de la propiedad ubicada en Amengual N°358 el cual fue rechazado mediante Resolución N°156/2023 de fecha 13.12.2023

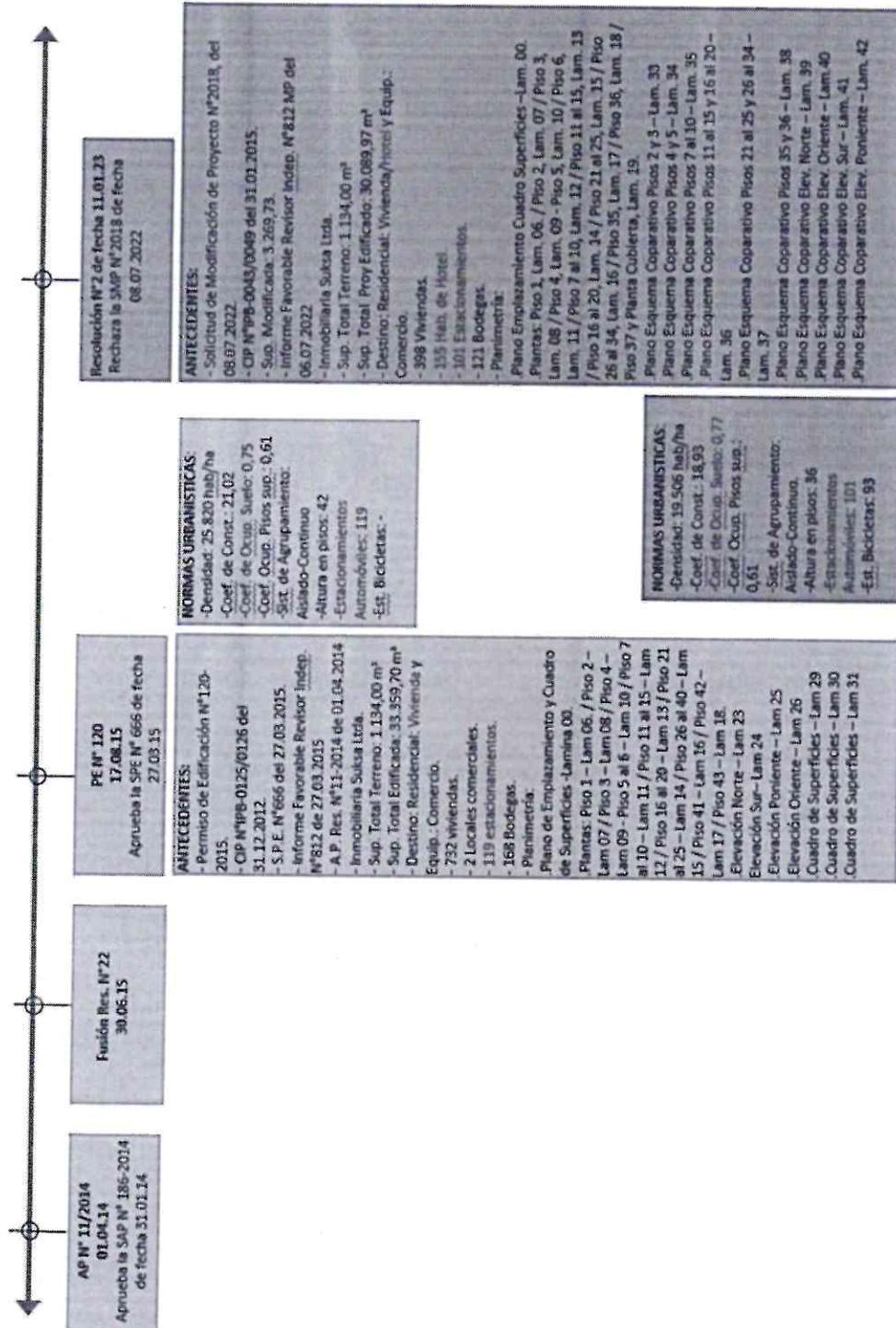
5. Antecedentes correspondientes al ingreso de solicitud de Modificación de Proyecto N°2018-2022 de la propiedad ubicada en Federico Scotto N°019 el cual fue rechazado mediante Resolución N°02/2023 de fecha 11.01.2023."
5. Luego, en relación con lo indicado en nuestro Oficio Ord. N° 2746, de fecha 08.11.2024, mediante el cual se entregó instrucciones a esa DOM, se emitió el Oficio Ord. N° 2956, de fecha 11.12.2024, solicitando 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 expedientes rechazados emplazados en [REDACTED] 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 las cuales en su momento se resolvió emitir el rechazo de las solicitudes de modificación de proyecto de las propiedades antes señaladas.
- 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 OGUJ, 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°3306/2022 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.
6. 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 dos de los cuatro proyectos consultados, a saber, el emplazado en [REDACTED]
7. Ahora bien, en consideración a 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 Federico Scotto N°019 y Conde del Maule N°4359, lo siguiente:

1.- Proyecto Federico Scotto [REDACTED]

Dirección: [REDACTED]
Interesados: Marcelo Aste Moya y Daniel Bossonney Chauvaud
Inmobiliaria: Inmobiliaria Federico Scotto SpA
Permiso de Edificación N°120 de fecha 17.08.2015
Solicitud de Modificación de Proyecto de Edificación N° 2018 de fecha 08.07.2022
Resolución de Rechazo N°02, de fecha 11.01.2023.

Mediante el siguiente esquema, se precisa a través de una línea de tiempo, las aprobaciones del proyecto emplazado en [REDACTED] -relacionado con el PE N° 120/2015-, como también, el rechazo del expediente de Solicitud de Modificación de Proyecto N° 2018/2022, según lo informado por la DOM de Estación Central

LÍNEA DE TIEMPO PROYECTO ESTACIÓN CENTRAL UBICADO EN FEDERICO SCOTTO N°019



En cuanto al Permiso de Edificación N°120 de fecha 17.08.2015, la Solicitud de Modificación de Proyecto N°2018 de fecha 08.07.2022 y el rechazo Resolución N°02/2023 de fecha 11.01.2023, es posible informar lo siguiente:

a) **Permiso de Edificación N°120 de fecha 17.08.2015**

Las normas urbanísticas aprobadas y establecidas en el Permiso de Edificación N°120, son las siguientes.

Destino: Residencial –Vivienda- y Equip. –Comercio-

Sist. de Agrupamiento: Aislado-Continuo

Est. Bicicletas: 0

7.3.- NORMAS URBANÍSTICAS APLICADAS

DESCRIPCIÓN	PERMITIDO	PROYECTADO	DESCRIPCIÓN	PERMITIDO	PROYECTADO
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	***	21,02	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	1	0,75
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	***	0,61	DENSIDAD	***	25.280 HAB/HA
ALTURA MÁXIMA EN METROS o pisos	ART. 2.6.3	42 PISOS	ADOSAMIENTO	***	***
RASANTES	ART. 2.6.3	ART. 2.6.3	ANTEJARDIN	***	***
DISTANCIAMIENTOS	ART. 2.6.3	ART. 2.6.3			
ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS	***		ESTACIONAMIENTOS PROYECTO		119

Así también el Permiso de Edificación posee una Superficie Total Terreno de 1.134,00 m² y una Superficie Total Edificada de 33.359,70 m², así mismo, aprueba:

- 732 viviendas.
- 2 Locales comerciales.
- 119 estacionamientos.
- 168 bodegas.

b) Solicitud de Modificación de Proyecto N°2018 de fecha 08.07.2022

Dispone las siguientes modificaciones en sus normas urbanísticas.

The image shows a complex form for project modification. Key sections include:

- Top Section:** Project identification and dates. It shows a 'PERMISO DE EDIFICACIÓN' with a modification value of 11.927,20.
- Parameters Table:** A table comparing 'PERMISO DE EDIFICACIÓN' and 'MODIFICACIÓN' values for various urbanistic parameters.

PARAMETRO	PERMISO DE EDIFICACIÓN	MODIFICACIÓN
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	21,02	18,93
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	0,75	0,77
DENSIDAD	25.280 HAB/HA	19.506 HAB/HA
ALTA MÁXIMA	42 PISOS	36 PISOS
ESTACIONAMIENTOS	119	101
- Destination Table:** A table showing the change in the number of units and their destinations.

DESTINO	PERMISO DE EDIFICACIÓN	MODIFICACIÓN
VIVIENDA	732	732
COMERCIO	2	2
VIVIENDA HOTEL	0	0
LOC. COMERCIAL	0	0
OTRO	0	0

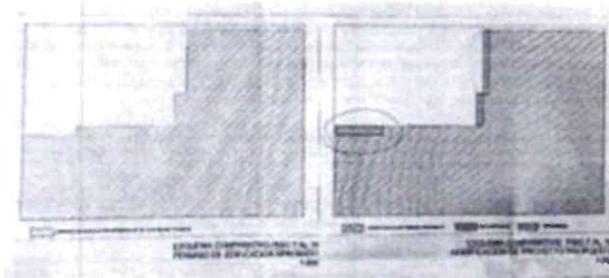
En este Formulario de Solicitud de Modificación de Proyecto, es posible corroborar que con respecto al Permiso de Edificación:

- Se estaría disminuyendo la Densidad de 25.280 H/ha. a 19.506 H/ha.
- El Coeficiente de Constructibilidad de 21,02 a 18,93
- El número de Pisos de 42 a 36
- Estaría modificando el destino de vivienda a hotel
- Aumenta el Coeficiente de Ocupación de Suelo de 0,75 a 0,77
- Baja la cantidad de estacionamientos de 119 a 101

c) Resolución N°02/2023 de fecha 11.01.2023

De acuerdo a la Resolución N°02/2023 de fecha 11.01.2023, las causales de rechazo, en su momento y en resumen, fueron las siguientes: "...de

2. Analizada en detalle, la presentación de las respuestas a observaciones ingresadas, se advierten inconsistencias o afirmaciones incorrectas en estas, ya que se informa, para responder la observación 2.2., que no se modifica el volumen edificado sobre el NNT (Nivel natural de terreno), y que las variantes introducidas se ubican al interior del volumen aprobado, lo que contrasta con lo informado en la presentación, donde en los planos comparativos de los 36 pisos del edificio se logra apreciar claramente que existe una ampliación de la superficie adosada en sus distintos niveles, alterando por tanto el volumen edificado según Permiso de edificación N° 120 de fecha 17 de agosto de 2015.
3. La presente solicitud de Modificación de Proyecto de Edificación, no se encuentra amparada en el permiso original aprobado, por generar ampliaciones que aumentan el área de adosamiento en sus deslindes. La aprobación de este aumento en el volumen edificado, aprobado en contravención a la norma, mediante Permiso de edificación N° 120 de fecha 17 de agosto de 2015, conllevaría una validación de una interpretación errada de la norma con que se aprobó un edificio en altura que debió ser Aislado.
6. En complemento y para aclarar lo anteriormente expuesto, se adjuntan esquemas correspondientes a lo informado en planos comparativos de pisos y subterráneos ingresados en respuesta de observaciones con fecha 07 de octubre de 2022.



Esquema ejemplificador correspondiente al Plano comparativo de pisos 6 y 7 al 10, lámina 35, en donde se ve claramente una ampliación de superficie adosada a los deslindes. Esta misma situación se presenta en los 36 pisos del edificio por sobre el NNT.

Revisado y analizado los antecedentes tenidos a la vista, efectivamente existiría un aumento en el deslinde oriente y norte, no obstante, al ser un sistema de agrupamiento continuo, no aplicaría el adosamiento. Por tanto, en su momento, el motivo del rechazo expuesto en dicha resolución, no aplicaría.

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°2018 de fecha 08.07.2022, no representaría una innovación contraria a la normativa, al amparo del Permiso de Edificación otorgado, siempre y cuando no sobrepase el Coeficiente de Ocupación de Suelo, y no modifique el uso de suelo allí aprobado.

Al respecto, es del caso señalar que el Permiso de Edificación, con respecto al uso de suelo, estableció el marco normativo aplicable en relación al uso de suelo Residencial-Vivienda, por lo cual, el cambio de destino de Residencial-Vivienda a Residencial-Hotel, estaría fuera de ese marco normativo.

2.- Proyecto Conde del Maule

Dirección:

Inmobiliaria: Inmobiliaria Suksa Ltda.

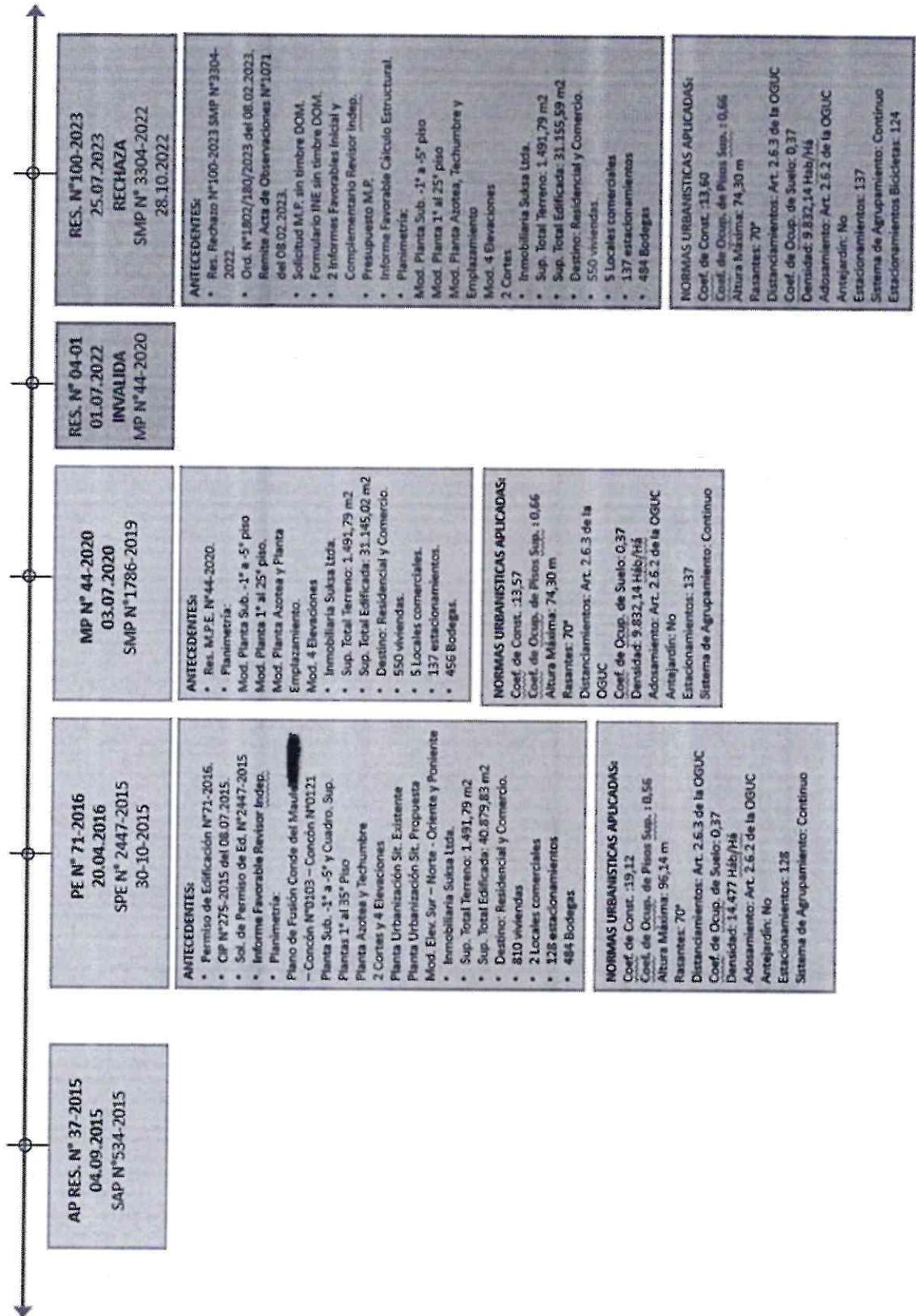
Permiso de Edificación N°71/2016 de fecha 20.04.2016

Solicitud de Modificación de Proyecto de Edificación N°3304 de fecha 28.10.2022.

Resolución de Rechazo N°100/2023 de fecha 25.07.2023

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° 71/2016 de fecha 20.04.2016, como también, el rechazo del expediente de Solicitud de Modificación de Proyecto N°3304 de fecha 28.10.2022, según lo informado por la DOM de Estación Central.

LÍNEA DE TIEMPO PROYECTO CONDE DEL MAULE N°4359 – ESTACIÓN CENTRAL



En cuanto al Permiso de Edificación N°071 de fecha 20.04.2016, la Solicitud de Modificación de Proyecto N°3304 de fecha 28.10.2022 y el rechazo Resolución N°100/2023 de fecha 25.07.2023, es posible informar lo siguiente:

- a) Permiso de Edificación N°071 de fecha 20.04.2016

7.3.- NORMAS URBANÍSTICAS APLICADAS

DESCRIPCIÓN	PERMITIDO	PROYECTADO	DESCRIPCIÓN	PERMITIDO	PROYECTADO
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	***	19.12	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	100%	37%
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	***	0.56	DENSIDAD	MIN 180MH	14.477 MH
ALTURA MÁXIMA EN METROS o pisos	ART. 2.6.3 OGUC	36.14 MTS	ADOSAMIENTO	ART. 2.6.2 OGUC	ART. 2.6.2 OGUC
RASANTES	ART. 2.6.3 OGUC	75°	ANTEJARDIN	***	***
DISTANCIAMIENTOS	ART. 2.6.3 OGUC	ART. 2.6.3 OGUC			
ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS	NO SE EXIGE		ESTACIONAMIENTOS PROYECTO		128

Así también el Permiso de Edificación posee una Superficie Total Terreno de 1.491,72 m² y una Superficie Total Edificada de 40.879,83 m², así mismo, aprueba:
 810 viviendas.
 2 Locales comerciales.
 128 estacionamientos.
 484 Bodegas.

Respecto al mencionado Permiso, revisada la Planimetría en relación al Permiso de Edificación N°71/2016 de fecha 20.04.2016 podemos señalar en relación al cumplimiento de la norma urbanística analizada, lo siguiente:

Estacionamientos:

128 estacionamientos, los cuales se distribuyen entre el Piso 1 y los 5 subterráneos que considera el proyecto.

Coefficiente de Ocupación de Suelo:

Sup. De Terreno: 1.491,72 m²
 Sup. Construida 1° Piso: 552,26 m²
 Projectado: 0.37

Coefficiente de Constructibilidad:

Sup. Construida sobre Nivel de Suelo: 34.060,02 m²
 Sup. Construida bajo Nivel de Suelo: 6.819,02 m²
 Total Sup. Construida: 40.879,83
 Projectado: 19,2

Coefficiente de Ocupación de Pisos Superiores:

Sup. Construida Sobre el 1° Piso: 33.507,76 m²
 Projectado: 0,56

Se verifican inconsistencias:

- entre el cuadro de condiciones urbanísticas de la lámina L01 "Superficies"

CONDICIONES URBANÍSTICAS			
SUPERFICIE DEL TERRENO	TOTAL NETO		1.491,79 (m2)
	EXIGIDO	PROPUESTO	
coeficiente de constructibilidad	-		19.12
coeficiente de ocupación pisos superiores	-		0.56
coeficiente ocupación suelo	1		0.37

- lo descrito en el Permiso de Edificación en el punto 7.3., los cuales señalan 0.56

7.3.- NORMAS URBANÍSTICAS APLICADAS

DESCRIPCIÓN	PERMITIDO	PROYECTADO
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	***	19.12
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	***	0.56

- y el correcto cálculo de esa norma en base a las superficies declaradas en cuadro de la lámina L01 Superficies, es decir 0,65

SUPERFICIE TERRENO NETO:	1.491,79 m2
--------------------------	-------------

	SOBRE SUELO					
	UTIL POR PISO (m2)	TOTAL UTIL (m2)	COMUN POR PISO (m2)	TOTAL COMUN (m2)	TOTAL (m2)	TERRAZA COMUN (m2)
1 PISO 1º	167,36	167,36	384,90	384,90	552,26	843,00
2 PISO 2º al 3º	837,84	1.675,68	145,23	290,46	1.966,14	
7 PISO 4º al 10º	839,05	5.873,35	143,94	1.007,58	6.880,93	
10 PISO 11º al 20º	839,05	8.390,50	143,18	1.431,80	9.828,30	
13 PISO 21º AL 33º	839,93	10.919,09	142,67	1.854,71	12.773,80	
2 PISO 34º AL 35º	742,96	1.485,92	128,05	256,10	1.742,02	
1 470YFA	Δ 80	Δ 80	911,77	911,77	916,57	616,93

b) **Solicitud de Modificación de Proyecto N°3304 de fecha 28.10.2022**

A continuación, revisada la Planimetría en relación al SMP N° 3304-2022 de fecha 28.10.2022 podemos señalar respecto al cumplimiento de la norma urbanística, lo siguiente:

Estacionamientos:

137 estacionamientos, los cuales se distribuyen entre el Piso 1 y los 5 subterráneos que considera el proyecto.

Aumenta en 9 estacionamientos en relación al PE.

Coefficiente de Ocupación de Suelo:

Sup. De Terreno: 1.491, 72 m²

Sup. Construida 1° Piso: 556,25 m²

Proyectado: 0,37

Mantiene los 0,37 de Coeficiente Ocupación de Suelo en relación al PE.

Coefficiente de Constructibilidad:

Sup. Construida sobre Nivel de Suelo: 24.256,59 m²

Sup. Construida bajo Nivel de Suelo: 6.888,43 m²

Total Sup. Construida: 31.045,02

Proyectado: 13,6

Disminuye en 5,52 el Coef. De Constructibilidad en relación al PE.

Coefficiente de Ocupación de Pisos Superiores:

Sup. Construida Sobre el 1° Piso: 23.700,23 m²

Proyectado: 0,65

Si bien aumenta en 0,10 el Coef. De Ocup. De Pisos Sup. en relación a los 0,56 que quedó establecido en el P.E., existirían inconsistencias entre el coeficiente informado en lámina L01 Superficies y Permiso de Edificación en relación a superficies declaradas en misma lámina por pisos

Altura Máxima:

Permitido por el PRC de Estación Central según CIP: Art. 2.6.3 de la OGUC

Proyectado: 74,30 m / 26 Pisos (incluida la Azotea modificada)

Disminuye en 10 pisos la Altura del Edificio, pasando de 36 pisos a 26 pisos, y de una altura de 96,14 m a 74,30 m.

c) **Rechazo Resolución N°100/2023 de fecha 25.07.2023**

De acuerdo a la Resolución N°100/2023 de fecha 25.07.2023, Rechaza Solicitud de Modificación de Proyecto de Edificación Obra Nueva, Expediente N°3304 de fecha 28.10.2022, las causales de rechazo, señaladas en el Considerando 3, en su momento y, en resumen, fueron las siguientes:

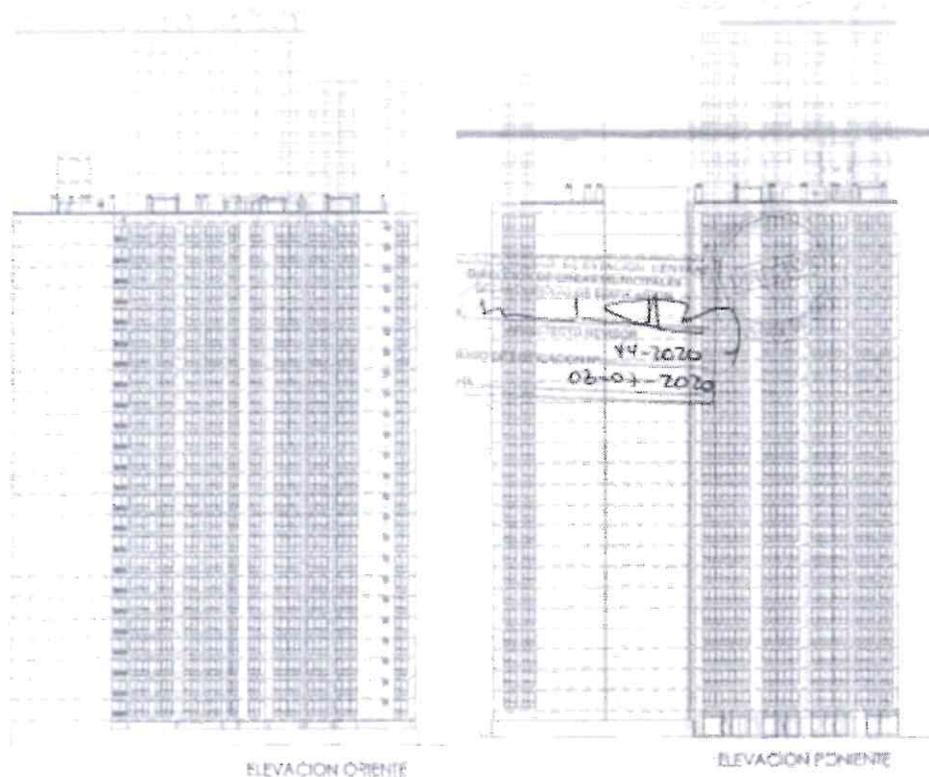
1.5.- Edificación aislada: No cumple distanciamientos y rasantes volumen aislado. Art 2.6.3. de la OGUC, Ord. N°4939 del 2015.

Detalle: La presente solicitud de Modificación de proyecto de edificación corresponde a un edificio de 26 pisos y 5 subterráneos (en presentación informados como 25 pisos mas azotea y 5 subterráneos). En esta solicitud se solicita modificar el Permiso de Edificación N°71 de fecha 20.04.2016 disminuyendo la altura del edificio de 35 pisos mas azotea (96,14m) a 26 pisos (74,30m), disminuyendo la superficie total aprobada originalmente de 40.879,83m² en 9.724,24m², resultando una superficie total edificada (modificada) de 31.155,59m².

En relación a las modificaciones introducidas en la presente solicitud y en particular al piso 26, informa las siguientes modificaciones: Se incorporan quinchos, se incorporan sombreaderos en zonas de quinchos nuevos, se modifican escaleras, se eliminan paneles solares, se incorpora salón gourmet común, baños y bodegas.

La presente solicitud modifica la envolvente teorica, aprueba anteriormey en permiso de edificación otorgado N°71/2016 de fecha 20 de Abril 2016. Junto con disminuir la altura de la edificación se incorporan elementos en el piso 26 que se constituyen como fachadas con vanos hacia los deslindes Norte y Poniente conforme a la definición establecida en el artículo 1.1.2 de la OGUC " Fachada con vano: Paramento exterior de una edificación, desde el suelo natural hasta su punto mas alto, que incluye entrantes y salientes, tales como puertas, ventanas, bow Windows, balcones, terrazas, azoteas, loggias, escaleras y pasillos exteriores, salvo que los vanos se ubiquen a una altura superior a 1,80m con respecto al nivel interior del piso que sirven.

Conforme a su presentación, se altera el volumen teorico probado mediante el Permiso de Edificación N°71-2016 de fecha 20.04.2016 (Acto administrativo vigente), generando nuevos elementos que deben cumplir distanciamientos, siendo esta norma urbanística ya infringida por la aplicación de un errado criterio de aplicación de las normas de agrupamiento y altura (ORD N°439/2015 de fecha 14 de Octubre de 2015, Circular ORD N°203 DDU 313 de fecha 16 de Mayo de 2016).



Revisado y analizado los antecedentes tenidos a la vista, en la imagen anterior de la Elevación Oriente y Poniente del Proyecto, la cual contrasta lo aprobado en el P.E. y la disminución de Pisos incorporados en la Solicitud de Modificación de Proyecto, si bien modifica el Proyecto, esto **no consideraría una modificación en la envolvente del volumen teórico del Proyecto, como lo señala dicha DOM**, puesto que éste se enmarca dentro de la volumetría aprobada en el Permiso de Edificación, el cual fijó las condiciones máximas y mínimas.

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°3304 de fecha 22.10.2022, **no representaría una innovación contraria a la normativa, al amparo del Permiso de Edificación otorgado, siempre y cuando el Coeficiente de Ocupación de Pisos Superiores correspondiese a 0,65**, lo cual deberá ser verificado por parte de la DOM de Estación Central, debido a las inconsistencias identificadas por parte de esta Secretaría Ministerial, expuestas anteriormente, debiendo tomar las medidas que en derecho correspondan a esa Administración activa.

8. Cabe señalar, que respecto a los ~~datos~~ estamos a la espera de su información solicitados mediante Antecedente N°17 para poder pronunciarnos.
9. 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, Cofin 600~~ comuna y ciudad de Santiago.

Saluda atentamente a Ud.

CAROLINA CASANOVA ROMERO
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

MMR/CVM/SCK/MAA/PLG

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

Ley de Transparencia Art 7.G