



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CONCHALI
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
DEPARTAMENTO DE EDIFICACIÓN

ORD. N° 1602/743 /2017
ANT.: ING. DOM N° 80/17
MAT.: RECHAZA SOLICITUD DE PERMISO DE
OBRA NUEVA
UBICACIÓN:
FERMIN VIVACETA N° 4330
ROL: 2543-01

CONCHALI, 08 NOV 2017

DE: **SR. DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES**
RENE ALFARO SILVA

A: **SR. ARMANDO IDE NUALART**
REPRESENTANTE INMOBILIARIA VIVACETA S.A.
ain@suksa.cl

AT: **SR. IVAN CONEJEROS / SR. EUGENIO MEDINA O.**
ARQUITECTO PATROCINANTE
EMEDINA@AMASD.CL

AT: **SR. FRANCISCO SALAS VALDIVIESO**
REVISOR INDEPENDIENTE
REVISORES@MOVISTAR.CL

A través del ING. DOM N° 80/17 de fecha 23.05.2017 se ha solicitado aprobación de *Permiso de Edificación* para la propiedad ubicada en **AV. FERMIN VIVACETA N°4330**, con destino **RESIDENCIAL- VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO COMERCIAL**.

Con fecha 04.07.2017 se revisó el expediente acorde a lo señalado en el artículo 116°, inciso 6° de la L.G.U.C., emitiendo acta de observaciones a través de ordinario n°1602/464/2017, tras ingreso de documentos para subsanación de observaciones de fecha 01.09.2017, quedan pendientes, a la fecha, las siguientes observaciones.

OBSERVACIONES n° 2,8, 9, 10, 13, 33, 35, 36, 37, 42 y 47. : Con respecto a Certificado de Informes previos n° 50/2017 de fecha 06.02.2017 y Resolución n°20 de fecha 04.07.2017, esta D.O.M. debe informar lo siguiente:

Según lo establecido por Contraloría en su DICTAMEN N° 30891/12 de fecha 28.05.2012 "*Acorde con lo expuesto, el CIP constituye un documento a través del cual la Dirección de Obras Municipales da cuenta de las normas urbanísticas del instrumento de planificación territorial aplicables a un predio según la zona o subzona en que se encuentre ubicado, así como de otros antecedentes relevantes derivados de tal circunstancia. En ese contexto, y a diferencia de lo manifestado por la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo en su informe, cabe precisar que dichos certificados **NO FIJAN LAS CONDICIONES JURÍDICAS APLICABLES AL PREDIO**, las que, conforme a lo señalado, son establecidas por el respectivo plan regulador, ni otorgan derechos adquiridos a sus propietarios*", el subrayado es nuestro. Por lo que la rectificación no modifica la Normativa a la que está sujeto el predio, sino que corrige error establecido en la emisión del documento original, el cual no genera derecho adquirido. Se consigna además que el Instrumento de Planificación territorial (IPT en adelante) que informa dicho documento, no ha sufrido modificaciones, durante el trámite de la actual presentación entre la emisión de los documentos reseñados inicialmente.

Planimetría presentada en respuesta de observaciones, persiste en su discordancia con lo establecido por el P.R.C. de Conchali aprobado por Decreto n° 292 Exento, publicado con fecha 04.05.2013, graficado en su plano de vialidad PRC CONCHALI-02-VIALIDAD-, y que

establece las franjas con declaratoria de utilidad pública, en concordancia con lo dispuesto por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, (en adelante PRMS), ambos instrumentos vigentes.

Con respecto a Plano de Fusión n°01/2016 de fecha 08.01.2016 citado en respuesta de observaciones, y aprobado por la dirección de obras, según lo establecido por art 69° de la L.G.U.C. : "Todo plano aprobado de subdivisión, loteo o urbanización pasará automáticamente a ser parte del Plan Regulador de la Comuna." Tomando en cuenta que el acto administrativo citado, no figura como acto que se incorpore al plan regulador, el instrumento de Planificación Territorial vigente sigue siendo el que establece la condición jurídica del predio.

Esta DOM, **NO** puede aprobar un proyecto que no cumpla la norma urbanística vigente, en particular en este caso, no cumple con la línea de edificación establecida en el IPT actual, y que está en concordancia con lo establecido en el P.R.M.S.

OBSERVACION N° 24: El artículo 2.4.3 de la O.G.U.C. establece en su inciso primero: "Los proyectos residenciales y los proyectos no residenciales que consulten en un mismo predio 250 o más y 150 o más estacionamientos, respectivamente, requerirán de un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano."

Mientras que en su inciso tercero se establece: "A la solicitud de permiso de edificación de los proyectos a que se refiere el inciso primero se deberá acompañar un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano, suscrito por un profesional especialista y aprobado por la Unidad de Tránsito y Transporte Públicos de la correspondiente Municipalidad o por la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Transporte y Telecomunicaciones, según corresponda, de acuerdo a la metodología."

Según la DDU n°253/2012 de fecha 23.08.2012 en su numeral 4 "Finalmente, la legislación de urbanismo y construcciones **NO CONTEMPLA EXCEPCIÓN ALGUNA QUE FACULTE AL PROPIETARIO PARA EXIMIRSE DEL CUMPLIMIENTO DE ADJUNTAR EL EISTU APROBADO, A LA SOLICITUD DE UN PERMISO DE EDIFICACIÓN QUE LO REQUIERA.** Así y de conformidad con el artículo 1.4.2. inciso cuarto de la OGUC, el director de obras municipales estará impedido de otorgar el permiso de edificación de un proyecto que, requiriendo un EISTU aprobado, este no sea acompañado a la correspondiente solicitud.", el resaltado es nuestro.

No pudo comprobarse correspondencia de documento de primer ingreso, Resolución n°6754 de fecha 02.09.2016 emitido por SEREMI, para con el proyecto sujeto a aprobación, por lo que se solicitó documentación correspondiente, la cual **NO** se provee en la respuesta de observaciones.

Habiendo transcurrido más de tres meses desde la notificación de las observaciones (ORD. N° 1602/464/2017 del 19.10.2016), teniendo presente lo establecido en el ORD N°4499 de fecha 29.09.2014 de la SEREMI Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, en el cual se señala que la respuesta de las observaciones debe efectuarse en **UN SOLO ACTO ADMINISTRATIVO**, y tomando en cuenta que el plazo máximo para corregir las observaciones, según el artículo 1.4.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones es de 60 días, se resuelve.

Sin otro particular se despide cordialmente a Ud.



RENE ALFARO SILVA
D.O.M. ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES


RAS/MTCB/CRL/crl 06.11.2017
DISTR.-

- INTERESADOS
- DEPARTAMENTO DE EDIFICACIÓN
- ARCHIVO SECRETARIA.
- ARCHIVO DOM

IDOC

496538