



UDUI _____

ORD. N° - 1620-1

- ANT :
 - Solicitud 27.02.13, Contralor General, solicita Informe.
 - Oficio Ord N°2050 del 12.10.12, de la SEREMI MINVU, informa las condiciones de la Zona ZE-2 del PRC.
 - Solicitud del 14.09.12 de la Contraloría Regional, solicita informe.
 - Ordinario 506 del 21.03.13 de la SEREMI MINVU, informa a la Contraloría que mediante el Ord. N°485/13, solicitó informe técnico al DOM
 - Ord. DOM N°297, del 17 Junio 2013 del DOM de San Fernando. , Informe Técnico y adjunto expedientes aprobados.
 - Carta de Sebastian Cáceres 08.07.13, acompaña informe de Peritaje, de la profesional Sra. María Cecilia Guzmán
- MAT : Artículo 4° LGUC, pronunciamiento sobre la revisión de los permisos otorgados por la DOM de San Fernando, en relación al Proyecto de Centro Deportivo desarrollado por la Sociedad Inmobiliaria Tierra Santa Ltda., comuna de San Fernando.
- ADJ : No hay

Rancagua, 27 AGO. 2013

A : **Víctor Fernández Leiva**
Sebastián Cáceres Núñez

DE : **Jorge Silva Herreros**
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

En atención a lo solicitado en el Oficio de la Contraloría Regional N° 617, de fecha 27.02.13, donde nos remitió consultas sobre las nuevas denuncias formuladas, relativas a que en las autorizaciones de funcionamiento del complejo deportivo, no se habría observado la normativa contenida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), relativas a la altura de cierres perimetrales, pilares internos y torres de iluminación adosadas a los muros medianeros y construcción bajo línea de alta tensión, para que se les proporcione una respuesta directa al recurrente, esta SEREMI de Vivienda y Urbanismo cumpliendo con su rol establecido en el artículo 4 de la LGUC, mediante el Ordinario N°485/13, solicitó un informe técnico al Director de Obras Municipales (DOM) de San Fernando y todos los antecedentes de los expedientes aprobados. Respondiendo el requerimiento el DOM, mediante el Ordinario DOM N°297, del 17 Junio 2013, remitió el Informe Técnico adjuntando los expedientes aprobados.

En virtud de los antecedentes proporcionados por el denunciante, el informe técnico emitido por el DOM de San Fernando y una visita a terreno efectuada por un profesional de la Unidad de Desarrollo Urbano junto al Jefe de la unidad, puede indicar a Ustedes lo siguiente:

Análisis Cronológico de los Permisos otorgados por la Dirección de Obras Municipales de San Fernando:

1. **Permiso de Fusión N°46 de fecha: 19.08.08**, se fusionan los siguientes lotes del Loteo: 49, 50, 51,52 y 53, acceso por el pasaje Tinguiririca del Loteo.
2. **Permiso de Edificación N°293/08 de fecha: 22.08.08**, se aprobó el Centro Deportivo, el cual incluía en la solicitud los recintos edificados de bodega y camarines por una superficie edificada de 75.98 M2, en el plano aprobado se grafican 2 canchas de futbolito, 15 estacionamientos y el acceso al recinto por el pasaje Tinguiririca (perfil de pasaje de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.3.3 de la OGUC), el proyecto de uso equipamiento deportivo, si bien se encuentra permitido en la zona ZE- 2 del PRC de San Fernando, este no cumple con lo establecido en los artículos 2.3.3 y 2.1.36 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), ya que el acceso al equipamiento se efectúa por un pasaje, incumpliendo con el perfil requerido por la escala del equipamiento (básico), como mínimo debe enfrentar una vía local (11 mts). En el numeral 6 sobre Normas Urbanísticas del Certificado de Informaciones Previas N°889, de fecha 19.08.08 se indica que la altura de los cierros es de 2 mts, con un 70% de transparencia, si bien el en el Numeral 3 del artículo 5.1.2 de la OGUC, establece que el permiso no será necesario para los "Cierros Interiores", esto no quiere decir que estos no tengan que cumplir con la altura de 2 mt definida por el artículo 9 de la Ordenanza Local del PRC de San Fernando.
3. **Permiso de Fusión N° 14, de fecha 23.03.09**, fusión del lote resultante de la Fusión N°46 más el lote N°42, acceso por el pasaje Tinguiririca. Se incorpora la superficie de terreno colindante con el muro divisorio norte de la propiedad.
4. **Permiso de Obra Menor N°210/09, de fecha: 22.04.09**, se aprueba una ampliación de la superficie edificada de 70,23 M2 (ampliación de Camarines 2, Oficina, Cafetería y un Corredor) 1 cancha de futbolito y estacionamientos ocupando parte del perfil del pasaje Tinguiririca. Este permiso de edificación fue otorgado por la DOM de San Fernando, mediante lo indicado en el Numeral N°1 artículo 5.1.4 de la OGUC y a la fecha se encuentra sin la correspondiente recepción definitiva, infringiendo con ello lo establecido en el artículo 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el artículo 5.2.6 de la OGUC, además, el Permiso de Edificación N° 293 (el original) se encontraba aún sin recepción definitiva, por lo tanto, **no correspondía la aprobación como ampliación (obra menor), debió haber sido**

presentado como una modificación de proyecto de acuerdo a lo establecido en los artículos 1.4.16 y 5.1.17 de la OGUC. Correspondía además, efectuar el cambio de profesional de acuerdo a lo indicado en el artículo 5.1.20 de la OGUC.

5. **Recepción Definitiva Total N°135, de fecha: 16.06.09**, recepciona el Permiso de Edificación N° 293, o sea 75.98 M2, no obstante el Director de Obras Municipales de San Fernando, omitió el otorgamiento del Permiso de Edificación N°210 de fecha 22.04.09 de Obra Menor, en realidad dicho permiso debió haber sido presentado como una "Modificación de Proyecto del Permiso de Edificación N°293/08", el cual nunca fue presentado. También, el Equipamiento Deportivo no cumplía con los artículos 2.3.3 y 2.1.36 de la OGUC (acceso al equipamiento por un pasaje, se encuentra prohibido). La solicitud N°375, de fecha 15.06.09, de Recepción Definitiva de Obras de Edificación, no se encuentra firmada por el Arquitecto patrocinante el Sr. Manuel Villalobos Pino y responsable de la Obra y que en este caso, también era el Constructor. Es evidente que no se cumplía con los requisitos y normativa necesaria para el otorgamiento de este permiso.
6. **Permiso de Fusión N° 50, de fecha 25.11.09**, fusiona el lote resultante de la Fusión N°14/09, más el lote N°54, permitiendo al lote resultante tener frente a la vía Marcelino Champagnat, vía de servicio
7. **Permiso de Edificación N°168, de fecha: 29.08.12, Obra Menor**, de acuerdo al Numeral N°1 del artículo 5.1.4 de la OGUC, consideró una ampliación de una cancha de Padle, la disminución de la superficie edificada de la Terraza y el Quincho, no obstante se mantiene el acceso por el pasaje Tinguiririca. Este Permiso de Edificación se encuentra sin Recepción Definitiva de acuerdo a lo exigido en el artículo 5.2.6 de la OGUC, infringiendo con ello lo indicado en el artículo 145 de la LGUC.

En relación al cumplimiento de los **cierros interiores y exteriores**, podemos indicar que el artículo 9 de la Ordenanza Local del PRC de San Fernando señala que: *"Los cierros interiores entre predios tendrán una altura máxima de 2 m medidos desde el nivel natural del terreno. Los cierros exteriores tendrán la misma altura, debiendo ser transparentes al menos en un 70% de su longitud"*, es evidente que el proyecto de Centro Deportivo, no cumple con esta disposición expresa del Instrumento de Planificación vigente.

De acuerdo a lo indicado en el Ordinario N°297, de fecha 17 junio 2013 por el Director de Obras Municipales y verificado posteriormente en terreno por funcionarios de esta SEREMI, se pudo constatar que en los 3 permisos de edificación otorgados sólo se declararon 4 canchas, sin embargo el complejo deportivo cuenta con 6 canchas, una de ellas la **cancha de Padle, se encuentra fuera de la línea oficial**, ocupando parte del Bien Nacional de Uso Público y discordante con el emplazamiento declarado en el Permiso de Edificación N° 168 del año 2012 (Obra Menor)

El muro de albañilería reforzada en el muro divisorio poniente de la propiedad, tiene una altura aproximada de 4.80 mts, considera cimientos, además de cumplir de cierre interior, cumple con la función de muro de adosamiento en la edificación existente no declarada en ningún permiso otorgado, por lo tanto, no cumple con lo dispuesto en los artículo 2.6.2 de la OGUC en relación a la altura máxima permitida 3.5 mts y el 40 % de adosamiento y con el artículo 116 de la LGUC (Permiso de Edificación).

Estacionamientos, en el Permiso de Edificación N°210/2009, aparecen graficados 10 estacionamientos ocupando parte del perfil del pasaje (Bien Nacional de uso Público), situación que no corresponde.

En relación al cálculo de **carga de ocupación**, es importante aclarar que el artículo 4.2.4 de la OGUC es para *"La superficie de la edificación o del sector de ella que señala la tabla de éste artículo, se considerará ocupada por personas para la determinación de la carga de ocupación"*. Se refiere a una edificación, por lo tanto, como la multicancha no constituye una edificación, no corresponde efectuar el cálculo para ella. En este sentido el equipamiento deportivo es de Escala Básica de acuerdo a lo indicado en el artículo 2.1.36 de la OGUC y no Mediano como lo señala el Director de Obras Municipales en su informe.

Sobre la aplicación de los artículo 2.6.2 y 2.6.3, esta SEREMI de Vivienda y Urbanismo en el Ordinario N°930, 19.07.11, dirigido al Juzgado de Policía Local de San Fernando, sobre el Permiso de Edificación N°293 de fecha 22.08.08 otorgado por la Dirección de Obras Municipales de San Fernando, distingue dos situaciones:

- a) La primera y la que motivo la respuesta inicial de esta SEREMI mediante el Ordinario N°1496 de fecha 20.11.09, al Sr. Cristian Castillo, se refirió a la construcción de unas canchas de futbolito, en base a los antecedentes aportados por él, no hizo mención a las construcciones construidas y autorizadas en el permiso de edificación. Bajo dicha información, esta SEREMI estimó que tales instalaciones (canchas), **no constituían edificaciones a las cuales haya que aplicar los artículos 2.6.2 y 2.6.3.**
- b) La segunda situación, respecto de **las edificaciones autorizadas** por el Director de Obras Municipales de San Fernando, según los antecedentes del permiso de edificación proporcionado por un abogado de los denunciantes, esta SEREMI indicó que estas edificaciones aprobadas, **deben cumplir con lo dispuesto en los artículos 2.6.2 y 2.6.3 de la OGUC.**

No obstante, en relación a la aplicación de la normativa respecto de los postes de iluminación del complejo deportivo, esta SEREMI de Vivienda y Urbanismo efectuará una consulta a la División de Desarrollo Urbano del MINVU por la aplicación de lo dispuesto en el artículo 4 de la LGUC.

Se debe dar cumplimiento a los artículos 4.8.1, 4.1.7 (facilidades para el uso y desplazamiento de personas con discapacidad), y 4.2.26 (evacuación) de la OGUC.

De acuerdo a lo indicado por el Director de Obras Municipales el plano de Loteo Villa Don Manuel, archivado con N°189 del año 1998 en el C.B.R de San Fernando, hace mención a una servidumbre de alcantarillado, consistente en una franja de terreno de 1.50 m de ancho emplazado en costado poniente de los sitio 42 y 49 de propiedad de la inmobiliaria y cuya finalidad es evitar los anegamientos del sector. En la actualidad se encuentra cubierta por una carpeta de césped artificial y postes de iluminación. Esta situación deberá ser aclarada por ESSBIO.

En relación a la aplicación de la normativa sobre fajas de protección de tendidos eléctricos, se deberá dar cumplimiento a las disposiciones del organismo competente, considerando lo indicado en la Circular General de la DDU N°212, de fecha 13.01.09 del MINVU.

Conclusión:

En virtud de lo expuesto esta SEREMI de Vivienda y Urbanismo puede indicar que el proyecto denominado Centro Deportivo, vulnera la normativa vigente de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, situación que fue informada en su oportunidad a la Contraloría Regional en el Ordinario N°1334 de fecha 05.11.10.

En la actualidad, el complejo **tiene edificaciones que no cuentan con su correspondiente Recepción Definitiva** de acuerdo a lo establecido en el artículo 5.2.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en el **artículo 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones**. También, hacia el deslinde poniente se ejecutó una ampliación que consideró un adosamiento que no cumple con lo establecido en el artículo 2.6.2 de la OGUC, el cual no fue declarado en ninguno de los permisos otorgados.

En consecuencia según lo establecido en el primer inciso del artículo 145 de la LGUC *"Ninguna obra podrá ser habitada o destinada a uso alguno antes de su recepción definitiva parcial o total"* y en el último inciso señala *"Sin perjuicio de las multas que se contemplan en el artículo 20, la infracción a lo dispuesto en el inciso primero de este artículo podrá sancionarse, además, con la inhabilidad de la obra, hasta que se obtenga su recepción, y el desalojo de los ocupantes, con el auxilio de la fuerza pública, que decretará el Alcalde, a petición del Director de Obras Municipales"*, **procede la inhabilidad de la obra señalada en el inciso final del mismo artículo y la Instrucción de un sumario administrativo según lo señala el artículo 15 de la LGUC, en contra del Director de Obras Municipales de San Fernando, que autorizó los permisos respectivos**, situación ya informada por esta SEREMI en el punto N°4 del mencionado Ordinario N°1334 a la Contraloría Regional.

Sin otro particular, saluda atentamente a ustedes,



Jorge Silva Herreros

Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

JASH/HPOC/PMDB/pmdr

Distribución:

- Interesados
- DOM de la Municipalidad de San Fernando
- Contraloría Regional
- Juzgado de Policía Local de San Fernando
- Archivo SEREMI
- Archivo Jurídico
- Archivo UDUI
- Archivo UDU