



---2750--

ORD.: N° \_\_\_\_\_/

ANT.: Carta de Carlos Valencia de fecha 18.04.2016, en nombre de la "Fundación Defendamos la Ciudad".

MAT.: Se pronuncia respecto denuncia, comuna de Valparaíso.

INC.: Respuesta DOM ORD. N° 989 de fecha 06.06.2016

VALPARAÍSO, 19 OCT 2016

**DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL  
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO**

**A : CARLOS VALENCIA  
FUNDACIÓN DEFENDAMOS LA CIUDAD**

1. Es responsabilidad de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción, de acuerdo al artículo 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.
2. En este contexto, mediante carta citada en el Antecedente, se ha interpuesto en esta Seremi, un reclamo en contra de 3 resoluciones dictadas por el Director de Obras Municipales de Valparaíso:
  - a) Permiso de modificación y ampliación obra nueva N° 165 de agosto 2004,
  - b) Permiso de obra nueva N° 77 del 22.02.2011, y
  - c) Permiso de obra nueva N° 106 de fecha 29.02.2012.
3. En su presentación se hace alusión a la ilegalidad de la actuación de esa Dirección de Obras Municipales, en lo que concierne a los puntos que se resumen a continuación:
  - a) **Respecto del proyecto TORRE BARON 1** (Rol 7053-4, ubicado en calle González n°265 Cerro Barón): No se graficaron rasantes en los planos y se supera la altura máxima definida para el sector C-1.
  - b) **Respecto del proyecto TORRE BARON 2** (Rol 7114-1 y 7114-2, ubicado en calle Bartolomé Mitre n°125 Cerro Barón): El proyecto incumple la ocupación máxima de suelo y se supera volumen teórico en más de 30% de lo permitido.
  - c) **Respecto del proyecto Mirador del Poeta**, (Rol 4129-4, ubicado en calle Juan Alberdi n°101-9 Cerro Monjas): Falsificación de volumen teórico, incumple distanciamientos de la altura hacia los vecinos y supera la altura máxima del volumen teórico.
4. En virtud de los puntos denunciados, esta SEREMI ha solicitado mediante nuestro ORD. N° 1096 de fecha 29.04.2016, reiterado mediante nuestro ORD. N° 1414 de fecha 31.05.2016 a la Dirección de Obras, hacer llegar un informe con respuestas o justificaciones frente a estos cuestionamientos, de modo de esclarecer si los actos administrativos se encuentran bien emitidos, cumpliendo la normativa vigente. Se solicitó además incorporar estudio comparativo de sombras, señalando en detalle y gráficamente, el cumplimiento con las normas en la materia, especialmente aquellas reclamadas por el particular.



5. La Dirección de Obras respondió mediante ORD. N° 989 de fecha 06.06.2016, en el cual se refiere a los proyectos cuestionados, aludiendo que en los tres proyectos se contempló la participación de revisores independientes, y hace un breve comentario por los cuestionamientos realizados, los cuales no aportan mayor información al respecto.
6. Para el caso de este oficio, se abordará en profundidad el **caso C** de los 3 mencionados, correspondiente al proyecto "Mirador del Poeta" por ser de data más reciente. Al respecto, podemos mencionar que además de los antecedentes aportados en su denuncia y el informe DOM, se realizó revisión del expediente con fecha 13.06.2016 por profesionales de la Seremi, y se notificó al arquitecto patrocinante Sr. Enrique Colombo y arquitecto revisor Sr. Horacio López del proyecto en comento, los que aportaron mayores antecedentes mediante cartas ingresadas con fecha 18.08.2016 y 03.08.16 respectivamente.
7. Sumado a lo anterior, se debe precisar que el análisis realizado se hace al amparo de la facultad de fiscalización general contemplada en el art. 4° del DFL N° 458 Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), toda vez que su presentación no se enmarca en el procedimiento de reclamación administrativa contemplado en el art. 12 y 118 del mismo cuerpo legal.

#### Antecedentes del proyecto:

- i. Cuenta con **CIP N°956** de 02.08.2011, en el cual se establece, para la zona E2:
  - Altura máxima: de edificación para continuidad es de 7 metros (o conforme al art 16 en caso de continuidad obligatoria) y Aislada sobre continuidad según OGUC.
  - Ocupación máxima de suelo: 60%
  - Rasante y distanciamiento según OGUC.
- ii. Cuenta con **Permiso de Edificación N°106** de fecha 29.02.2012, en el que se indica:
  - Resolución de anteproyecto vigente 32/11, al cual se ajusta.
  - informe favorable del revisor independiente N°2292/12.
  - No indica informe favorable del revisor del proyecto de cálculo estructural, **el cual queda pendiente de entregar para la recepción.** (Esto de acuerdo al art° 1.3.2 n°9 corresponde a una infracción, ya que según art° 5.1.26 el propietario estará facultado para entregar el informe favorable del Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural hasta el momento del otorgamiento del permiso de edificación)
  - Se trata de edificio de 15 pisos más 1 zócalo y 1 subterráneo, con una superficie total de 4.338,41 destinado a 64 viviendas, 37 estacionamientos y 34 bodegas.
  - Se acoge a beneficios del DFL N°2 (59)
  - Se acoge a copropiedad inmobiliaria (art 2.6.11)
  - Se acoge a beneficios de fusión de predios (art 63 LGUC)
  - Propietario: Inmobiliaria edificio Alberdi Limitada. RL: Vicente Martínez López
  - Arquitecto responsable: Enrique Colombo Calaf
  - Profesional Calculista: Jorge Carvallo Soffia
  - Profesional Constructor: Vicente Martínez López

- Profesional Revisor independiente: Humberto Lagos Morales
- Revisor del proyecto de cálculo estructural: José Manuel Gelmi Weston

iii. Cuenta con **modificación de proyecto N° 91** de fecha 27.02.2014. en ésta se indica:

- Modifica proyecto con Permiso de Edificación N°106.
- Edificio de vivienda de 14 pisos más 4 subterráneos (64 viviendas, 27 estacionamientos cubiertos y 10 abiertos, 34 bodegas).
- Se reemplaza la siguiente planimetría: planos n° 1, 2, 3, 4A, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11; y se agregan los planos N°4B y 12.
- Arquitecto responsable: Enrique Colombo Calaf
- Profesional Revisor independiente: Horacio López Vergara.

iv. Cuenta con **Recepción Definitiva N°84** de fecha 21.03.2014, en ésta se indica:

- Edificio de vivienda de 14 pisos más 4 subterráneos (64 viviendas, 27 estacionamientos cubiertos y 10 abiertos, 34 bodegas).
- Los antecedentes y certificados que se adjuntaron para otorgar la recepción.
- Arquitecto responsable: Enrique Colombo Calaf
- Profesional Revisor independiente: Humberto Lagos Morales (debió decir Horacio López Vergara)
- Se acoge a beneficios del DFL N°2/59, art 2.6.11 proyección de sombra, ley copropiedad inmobiliaria.

Analizados todos los antecedentes tenidos a la vista, se puede mencionar lo siguiente en relación al expediente tramitado ante la Dirección de Obras y en base al cual se otorgó el permiso de edificación N° 106 y su modificación N° 91:

#### **Análisis de las denuncias:**

1. El proyecto se encuentra emplazado en zona E2 del Plan Regulador de Valparaíso.
2. Para aplicar la rasante, de acuerdo a lo consignado en el artículo 2.6.3 de la OGUC, se consideró la altura de edificación continua, ya que se encuentra permitida para la zona, sin que ésta se haya materializado necesariamente según diseño, toda vez que se trata de una edificación aislada (aplica criterio DDU 109).
1. Sin perjuicio de lo anterior, la altura máxima de continuidad para la zona es de **7 mts** y el proyecto, para aplicar rasantes, la considera a los 8, 10 o más metros, indistintamente.
2. A este respecto, se hace presente que, si bien el arquitecto patrocinante Sr. Enrique Colombo envió una **nueva planimetría** que acota la aplicación de rasantes a los 7mts. en algunos casos, estos planos se encuentran mal acotados, y difieren de los planos timbrados y aprobados por DOM que integran el expediente oficial, de acuerdo a la modificación de proyecto.
3. Por otra parte, de acuerdo al art. 1.1.2 de la OGUC, la "altura de edificación" corresponde a la distancia vertical, expresada en metros, entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo.

En este caso, la altura para aplicar la rasante fue considerada en algunos casos de manera horizontal (a pesar de reconocer un suelo natural

inclinado), sin respetar el nivel de suelo natural de forma paralela, según lo estipula el artº 2.6.3 de la OGUC y el artº 16º, letra e del PRC.

4. Teniendo en cuenta los puntos precedentes, la **altura máxima definida** para la edificación según el proyectista (de acuerdo a los planos timbrados y aprobados por DOM en la modificación de proyecto), es de **36,07 mts.** Esta altura sobrepasaría la altura máxima de haber considerado los 7mts. de continuidad estipulada por el instrumento para aplicar las rasantes, y por ende **el volumen teórico y estudio de sombras, estarían mal calculados.**

Lo señalado es sin perjuicio que, de acuerdo al nuevo estudio de sombras presentado por el arquitecto patrocinante, el proyecto construido se enmarque dentro de los márgenes permitidos.

5. Adicionalmente, como edificación aislada que se acoge al artículo 2.6.11., de conformidad a lo preceptuado en el art. 2.6.12, además debe cumplir a partir de los **10,5 m de altura medidos desde el nivel de terreno natural**, con un distanciamiento hacia los predios vecinos no inferior a 1/5 de la altura total de la edificación. Lo anterior, según lo demostrado en la presentación de la denuncia y mensura en planos del proyecto, no se cumpliría para el deslinde sur (se miden efectivos 5,8 mts.), debiendo cumplir con 7,06 de acuerdo al siguiente cálculo:

$36,07$  (altura total de la edificación) -  $0,73$  (nivel terreno natural deslinde sur) = **7,06 mts de distanciamiento.**

#### **De resolución de modificación de proyecto de edificación:**

Se identifican algunas irregularidades en la resolución de modificación de proyecto, específicamente en el cuadro de normas urbanísticas aplicadas, como indicar que para el coeficiente de contractibilidad que aplica al proyecto es según artº31º PRC, siendo que no se trataba de una Zona de Conservación histórica; que para antejardín aplica el art 16º presumiblemente del PRC, por lo que proyecta antejardín (lo que indica que se trata de edificación aislada); y que para altura máxima se proyecta según artº6.1.1 OGUC, que habla de las ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias.

#### **Conclusiones.**

1. Dicho lo anterior, de acuerdo a los antecedentes que constan en el expediente disponible en la Dirección de Obras Municipales, el proyecto fue mal proyectado y aprobado.

Lo anterior es sin perjuicio de la documentación posterior acompañada por el arquitecto patrocinante del proyecto y el revisor independiente Sr. Humberto Lagos, quienes fuera del procedimiento administrativo de otorgamiento del permiso respectivo, han acompañado láminas que darían cuenta que el proyecto ejecutado cumpliría igualmente con las normas aplicables en la especie.

2. Por su parte, el Sr. Director de Obras en su Ord N° 989, citando el párrafo final del art. 2.6.11 de la OGUC, alude a que dentro de sus funciones, no se encontraría verificar los cálculos presentados, los que serían de responsabilidad del autor del proyecto.

A este respecto es necesario hacer presente que la Ley N° 20.016 ( DO 27.05.05), modificó la LGUC, incorporando al art. 116 la mención en torno a que al Director de Obras le corresponde conceder los permisos respectivos, si conforme a los documentos requeridos, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas aplicables.

El mismo artículo detalla las normas urbanísticas aplicables, entre las cuales se encuentra las rasantes y distanciamientos, con lo cual al DOM le



**DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO**

corresponde la revisión de las referidas normas, y en consecuencia, la verificación de los cálculos que permiten verificar su cumplimiento.

Lo anterior, queda suficientemente claro en la circular DDU N°80 de fecha 11 de septiembre de 2007, en cuyo numeral tercero se indica *"lo establecido actualmente en el inciso tercero del artículo 2.6.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, al que se hace referencia en la presentación, se encuentra tácitamente derogado por la Ley 20.016, siendo por lo tanto, parte de las responsabilidades de los Directores de Obra Municipales, verificar el cumplimiento de los cálculos presentados, que dicen relación con que la sombra proyectada en los predios vecinos no supere las sombra del volumen teórico edificable en el mismo predio"*.

En virtud de lo anterior, no resulta precedente que la DOM de Valparaíso se excuse de revisar los cálculos que dan cuenta del cumplimiento del art. 2.6.11, por cuanto está dentro de sus obligaciones verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas.

3. Finalmente, atendido el tiempo transcurrido desde el otorgamiento del permiso de edificación, no es posible actuar en conformidad al art. 15 de la LGUC.
4. Remítase copia del presente pronunciamiento a la Dirección de Obras Municipales de Valparaíso, para la adopción de las medidas necesarias para dar estricto cumplimiento al art. 116 y art. 2.6.11 y 2.6.12 de la OGUC en las futuras revisiones de solicitudes edificación.

Saluda atentamente a Ud.



**RODRIGO URIBE BARAHONA**  
**Secretario Regional Ministerial**  
**de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso**



MVV/ MFG/PCA  
**DISTRIBUCIÓN**

- Destinatario.
- DOM Valparaíso.
- Archivo DU
- Jurídica.
- Oficina de Partes
- Publicar Transparencia SI ( ) NO (X)