



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Supervisión Normativa (ESN)

Interno N° 2772 - 2017

Ingreso N° 0102883 de fecha 25.09.2017

Ingreso N° 0302216 de fecha 10.10.2017

Ingreso N° 0302608 de fecha 27.11.2017

Ingreso N° 0302613 de fecha 27.11.2017

ORD. N° 5470 /

- ANT.:**
1. Su OF. DOM N° 1583 de fecha 25/09/2017.
 2. Presentación del Sr. Eduardo Contesse Carvacho en representación del Sr. Alberto Dalgarrando Brito, de fecha 10/10/2017, en relación a Of. DOM N° 1583 de 2017.
 3. Ord. N° 36613 de fecha 13/10/2017 de la Contraloría General de la República, sobre reclamo del Sr. Patricio Herman, por Permiso de Edificación N° 31 de 2016.
 4. Presentación complementaria del Sr. Eduardo Contesse Carvacho en representación del Sr. Alberto Dalgarrando Brito, de fecha 27/11/2017.
 5. Presentación del Sr. Jaime Guerra de Río y otro, en representación de Inmobiliaria Nueva El Golf SpA, de fecha 23/11/2017, ingreso de fecha 27/11/2017.

MAT.: LAS CONDES: Responde consulta sobre eventual revisión de superficie del lote 21-A originado en fusión aprobada por Resolución Secc. 2ª N° 57 de fecha 04/11/2015. Por los efectos en Permiso de Edificación N° 31 y en su modificación por Resolución N° 621, ambas de 2016.

SANTIAGO, 22 DIC 2017

DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

**A: SRA. ROCÍO CRISOSTO SMITH
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES DE LAS CONDES**

1. Mediante documento del antecedente N° 1, usted ha consultado a esta Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, acerca de si corresponde, a la luz de reclamos y antecedentes recibidos, verificar la superficie del lote 21-A, originado en la fusión aprobada por Resolución Secc. 2ª N° 57 de fecha 04/11/2015, que cuenta con direcciones por Av. Américo Vespucio N° 345, calle Renato Sánchez N° 4355 y calle Asturias N° 350. Asimismo consulta si, en caso que correspondiera dicha verificación y se constatará una menor superficie que la declarada por los interesados, cuáles serían las acciones a seguir respecto del permiso de edificación otorgado.
Estando en análisis el caso consultado, se recibió por documento del antecedente N° 2, una carta de un residente de la comuna y vecino del proyecto, que aportaba antecedentes adicionales a los remitidos por esa Dirección de Obras Municipales, DOM, en su OF. DOM. N° 1583 de 2017.
Así también se recibió, por documento del antecedente N° 3 una petición de informe emanada de la Contraloría General de la República, CGR, ante el reclamo presentado por el Sr. Patricio Herman Pacheco, en relación al Permiso de Edificación N° 31 y su modificación



- del "Informe de Levantamiento Topográfico Ubicación de Deslindes y Superficie del Lote S-7872, esquina Américo Vespucio Sur con Renato Sánchez, comuna de las Condes..." del Idiem, Informe N° 1348122, remitido con fecha 22/11/2017 al municipio, señalando la superficie resultante de 7.371,54 m², con un margen de error de $\pm 3,81$ m².
- g. Con la carta del Antecedente N° 4 también se acompañó una copia de la **Resolución Secc. 8ª N° 411** de fecha 23/11/2017, de la **Directora de Obras Municipales de Las Condes**, que dispone, en el resuelvo 1°, que la **Inmobiliaria Nueva El Golf SpA aclare la diferencia producida en la superficie total del terreno** declarado para el otorgamiento del Permiso de Edificación N° 31 de 2016, en un plazo de 10 días, según el levantamiento del Idiem antes individualizado. En el resuelvo 2° dispone, mientras no se aclare lo anterior, **"la suspensión de todos los efectos del Permiso de Edificación N° 31 de 21 de marzo de 2016, y sus modificaciones**, lo cual es sin perjuicio de la facultad de invalidación contemplada en la Ley N° 19.880."
- h. Por su parte, la **Inmobiliaria Nueva El Golf SpA**, mediante el documento del Ant. N° 5, argumenta en relación a la consulta de la **Dirección de Obras**, (Ant. N° 1), en lo principal, que mediante la Resolución Secc. 2ª N° 57 de 2015 se aprobó el plano de fusión S-7872, estableciendo para el lote 21-A resultante, la superficie de 7.505,21 m². Que en dicho lote se aprobó luego un proyecto de dos edificios, conforme al Permiso de Edificación N° 31 y su modificación posterior aprobada por Resolución Secc. 6ª N° 621, ambos actos de 2016. Que al solicitar la aprobación de la fusión acompañó a la DOM un levantamiento topográfico, (cuya copia reducida remite adjunta), para determinar las superficies de los lotes involucrados, dado que los títulos de las propiedades, de antigua data, solo indicaban medidas de los deslindes (al igual que los planos de loteo existentes en la DOM). Que en el proceso de revisiones y observaciones de la DOM y de correcciones de los interesados se produjeron seis versiones del plano de fusión, (se acompañaron copias reducidas de las versiones 1 y 5 del plano) eliminándose las referencias al plano topográfico, utilizando en cambio la de "deslinde de plano de loteo", no obstante que señalan, en el levantamiento se fundan los cálculos relativos a la superficie del plano de fusión presentado y luego aprobado. Que la DOM al aprobar el plano de fusión determinó válidamente la superficie del lote resultante. Que si hay terceros que quieran objetar los deslindes u otra medida de un inmueble inscrito en los registros correspondientes, debe ejercer acciones civiles y no administrativas. Que la Inmobiliaria ha actuado de buena fe, que la fusión se aprobó hace dos años, por lo que goza de imperio y otorga certeza jurídica respecto de los derechos adquiridos, que les permite estar desarrollando el proyecto en cuestión. De todo lo señalado concluyen que no es procedente que la DOM verifique la superficie del lote fusionado con un nuevo levantamiento topográfico, que no tendría atribuciones legales para ello, que además la impugnación a la fusión aprobada es extemporánea, y que el plano de levantamiento topográfico sirve para completar los vacíos de información sobre dimensiones de los títulos de propiedad de los inmuebles a fusionar.
3. Dado lo anterior, se estimó procedente considerar todos los antecedentes tenidos a la vista, en las diferentes respuestas que se emitieran al respecto, tanto a la Contraloría General de la República, como a su Dirección de Obras. Así, se puede señalar lo siguiente:
- a. **Respecto del Plano de fusión:**
El plano de fusión N° S-7872 de 2015, aprobado mediante la Resolución N° 57 de fecha 04/11/2015, de acuerdo a los documentos remitidos por la misma DOM, se basó en planos de loteo aprobados hace 65 años aproximadamente, que se tuvieron a la vista, los que no consignaban las superficies de los lotes, sino solo la medida de los deslindes. Así, el plano de fusión aprobado, consigna el plano de la "situación anterior", con 7 predios identificados por la numeración municipal otorgada conforme a las vías que enfrentan, a saber avenida Américo Vespucio Sur N° 357 (Lote 25) y 325 (Lote 21), calle Renato Sánchez N° 4369 (sin N° de Lote) y 4357 (Lote 22) y calle Asturias N° 322 (Lote 23), 336 (Lote 24) y 362 (Lote 26), con sus respectivas medidas de deslindes y roles; también se consigna el plano de la "situación actual", correspondiente a la fusión aprobada, generando el nuevo lote 21-A con los nuevos números domiciliarios de Av. Américo Vespucio Sur N° 345, Renato Sánchez N° 4355 y Asturias N° 350, con sus respectivas medidas de deslindes y superficie de 7.505,21 m². Además incluye un plano de ubicación, los perfiles viales, el cuadro de superficies de las dos situaciones y la viñeta con los datos de los propietarios y de los profesionales que intervienen, así como de la aprobación. Se incluye una nota que señala: "El arquitecto que suscribe se hace responsable de las medidas y superficie que se declaran". En una primera mirada al dibujo del plano de "situación actual", se puede apreciar que aparentemente el lote resultante de la fusión de 7 lotes no podría tener una superficie



superior a 7.500 m², que es la que se indica en el plano y en el cuadro de superficies, dado que si se observa el lote resultante, dos de sus deslindes opuestos miden 75 metros y los otros dos 100 y 97.67 metros, respectivamente, **de lo cual, al calcular, resulta una superficie de 7.412, 63 m², distinta de la que se señala en el cuadro de superficies, de 7.505,21 m², como sumatoria de las superficies de los 7 lotes** que se individualizan en la situación anterior.

Si se revisa el **cuadro de superficies de la situación anterior**, con las medidas indicadas en el plano, haciendo las operaciones matemáticas de cálculo de superficies de cada lote, se encuentran diferencias en las superficies resultantes en 6 de los 7 lotes, las que no responden a las medidas indicadas en el plano de planta, con lo cual la superficie total de la fusión resultante aparece con 7.505,21 m², cuando según las medidas de los deslindes debería ser de aproximadamente 7.416 m². Entonces **hay falta de concordancia entre las cotas de las medidas indicadas y las superficies resultantes que se indican.**

b. Revisión de la Resolución aprobatoria de la fusión.

Si se revisa ahora la Resolución N° 57 de fecha 04/11/2015, en el desglose de la situación anterior, ésta presenta diferencias en la cantidad de lotes, en relación al **plano** que se aprueba, dado que este último **grafica 7 lotes en tanto la citada Resolución da cuenta de 6 lotes que se fusionan**, (aparentemente adicionando uno de ellos, que no registra número de lote, al que se individualiza con el número 21), indicando como superficies de lotes las indicadas en el plano, que como se señaló presentan errores o diferencias en relación a las medidas de los deslindes.

La diferencia detectada en la resolución en relación al plano de fusión deberá rectificarse por la DOM, de manera tal que la información consignada en la Resolución a que se alude guarde relación y concordancia con el plano de fusión que se aprueba

c. Levantamientos topográficos.

El levantamiento del año 2015, a que se refiere la inmobiliaria interesada, determina una superficie del lote fusionado igual a 7.505.21 m², que corresponde a la superficie que se aprobó por la DOM en la fusión en comento, pero que no concuerda con las medidas de deslindes y la superficie indicadas para los 7 lotes en el plano de fusión.

Ante la falta de concordancia detectada en el plano de fusión, en cuanto a las medidas que se indican para los deslindes de los lotes que se fusionan y las superficies de los mismos, llama la atención la argumentación esgrimida sobre el tema por la inmobiliaria involucrada, respecto de que se usó el levantamiento topográfico de abril de 2015, para conocer las medidas faltantes en el plano de loteo original y en los títulos de los lotes a fusionar, pues al contrastarlo con la información consignada en el plano de fusión, en sus distintas 6 versiones revisadas por la DOM, (las que hubo oportunidad de tenerlas a la vista), no se encuentran las medidas arrojadas por el citado levantamiento topográfico para los lotes, sino que mantuvieron las disponibles originalmente y solo en el lote fusionado se consideró la superficie indicada como resultante en el plano de levantamiento, de 7.505,21 m², no así en el plano de la situación anterior de los 7 lotes, donde las primeras versiones del plano indicaban en el cuadro de superficie respectivo **la sumatoria de las superficies de los 7 lotes originales, equivalente al total de 7.421, 96 m², la que en las versiones finales varió a 7.505,21 m², como finalmente se aprobó, ajustando las superficies por lotes a pesar que las medidas de los deslindes no se ajustaron**, con lo cual no se entiende como se realizó el cálculo del área de cada uno y como en 6 de los 7 lotes varió la superficie sin que cambiaran las medidas de los deslindes.

A mayor abundamiento la DOM recibió recientemente un informe con un levantamiento del predio fusionado, aportado por un vecino y efectuado por un perito, que lo adjuntó a su consulta a esta Seremi, el cual da cuenta de diferencia en las medidas de tres de los cuatro deslindes del predio resultante de la fusión, con lo cual dicho predio resultante no llega a los 7.500 m², sino a 7.370,88 m².

Así también se debe consignar que el levantamiento contratado por el municipio recientemente da cuenta de diferencia en las medidas de los cuatro deslindes del predio resultante de la fusión, con lo cual el lote resultante llega a los 7.371,54 m² de superficie.

Ahora bien, si se consideran los **dos levantamientos topográficos del año 2017** que están disponibles, parece claro que el lote fusionado nunca llegó a tener 7.500 m² o más, ya que el **primer levantamiento aportado este año indica una superficie de 7.370,88 m², y el otro 7.371,54 m²**, presentando una diferencia de menos de 4 m² entre ambos, lo que se encuentra dentro del margen de error aceptable, por lo que se puede concluir que ambos tienen prácticamente el mismo resultado y están correctos, no así el del año 2015.



d. **Importancia de la medida de superficie del predio fusionado.**

El tema es relevante, dado que si el predio tiene superficie mayor a 5 veces la superficie predial mínima establecida en el PRC para la zona en que se emplaza, se puede aplicar al proyecto el beneficio de “conjunto armónico” en la condición de dimensión, letra a), con un incremento del 50 % de la constructibilidad, como de hecho se aplicó en el PE N° 31 y en la Resolución N° 621, ambos de 2016; pero en el caso que la superficie del predio sea menor a dicha proporción, aplicaría la condición de dimensión, letra c), con lo cual el incremento de la constructibilidad podría ser como máximo de un 30 %, situación en la cual el proyecto aprobado no se ajustaría a las disposiciones vigentes.

Tampoco el proyecto actual podría acogerse a las otras condiciones de “conjunto armónico” que permiten el incremento del 50% del índice de constructibilidad, (condiciones de uso y de localización y ampliación), porque el proyecto no cumpliría los requisitos necesarios para acogerse a dichas condiciones, por lo cual al comprobarse que la superficie del predio es inferior a 7.500 m², el proyecto aprobado está sobrepasando en un 20% el índice de constructibilidad permitido y, por tanto, no se ajustaría a las normas que le son aplicables.

e. **Actuación de la DOM de Las Condes en el caso.**

Si bien a la DOM no le compete revisar las medidas y cálculos asociados al proyecto de fusión aprobada por Resolución N° 57 de 2015, datos que son de responsabilidad del propietario y los profesionales competentes, (conforme a lo establecido en la OGUC, art. 1.2.4, 1.2.5, 1.4.1, 2.6.11, 3.1.3 y 5.1.11), dado el reclamo recibido en esa DOM, que originó la consulta municipal a esta SEREMI, se hizo en esta Secretaría la revisión de los documentos aportados, en función de las facultades entregadas a las SEREMI por el artículo 4° de la LGUC, en cuanto a supervigilar la aplicación de las normas legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización, constatando que en los antecedentes de la fusión queda de manifiesto que hay discordancias entre las medidas de deslindes y las superficies resultantes, tanto en los lotes originales como en el lote resultante de la fusión, con lo cual el proyecto aprobado no se ajustaría a las normas técnicas sobre conjunto armónico a las que se ha acogido y que ya se han señalado en el literal anterior.

f. **Actuación de la SEREMI MINVU RM en relación al caso.**

Dada la importancia de la superficie del predio en cuestión, por su relación con los beneficios a los que puede optar el proyecto de edificación que en él se emplace, atendiendo además a la petición de informe sobre el mismo caso, formulada por la Contraloría General de la República y considerando el análisis efectuado, no obstante que esta materia no fue reclamada por el señor Herman en su presentación ante el Ente Contralor, esta SEREMI estimó pertinente representar esta situación al Órgano de Control, en el informe solicitado por éste, pues resulta evidente que ante los reclamos y los antecedentes existentes surgió la duda razonable respecto de la correcta aplicación de la normativa, máxime cuando la DOM de Las Condes, al recibir la solicitud de fusión de predios que originó el lote donde se emplaza el proyecto en cuestión, (amparado en el PE N° 31 y en la Resolución N° 621 de Modificación de PE, ambos de 2016), no tenía atribuciones para revisar los antecedentes y datos del proyecto, sino aprobar sin más trámite, originándose así un predio del cual se cuestiona su superficie resultante, que se habría indicado como superior a la superficie real, lo que determinaría que el proyecto en cuestión no se encuentra ajustado a las normas vigentes en materia de conjuntos armónicos, que fueron aplicadas al caso, específicamente lo señalado en los artículos 2.6.4 y 2.6.5 de la OGUC, en cuanto al incremento del 50% de la constructibilidad que se establece al acogerse a las normas de conjunto armónico, en la condición de dimensión letra a).

g. **Responsabilidad en la información relativa al terreno y al proyecto.**

Se hace presente que en relación a la información entregada sobre el terreno y el proyecto, le asiste responsabilidad al propietario y a los profesionales que patrocinan e intervienen en el proyecto, así como al revisor independiente que informó tanto el expediente tramitado para el PE original, como para la modificación posterior del mismo, por lo que al comprobarse transgresiones normativas, deberán responder los responsables en lo que les compete a cada uno.

4. En atención a todo lo antes expuesto y a las consultas formuladas por usted, considerando además las atribuciones que entrega el artículo 4° de la LGUC a esta Secretaría, se informa que dado que el municipio optó por contratar la ejecución de un levantamiento topográfico del predio en cuestión a un organismo que cuenta con las competencias para realizar aquella



labor, cuyos resultados ya fueron reseñados y analizados por esta Seremi, se podría concluir que de ser la superficie resultante del predio, inferior a 7.500 m², el proyecto aprobado por el PE N° 31 y modificado por la Resolución N° 621, ambos de 2016, no se ajustaría a las disposiciones sobre conjunto armónico a las que se ha acogido, por lo cual su Dirección de Obras Municipales deberá arbitrar las medidas correctivas pertinentes al caso, informando a esta Seremi de lo actuado, en un plazo de 15 días.

Además, conforme a lo indicado en el punto 3. a y b del presente documento, procedería que esa DOM rectificara la Resolución Secc. 2ª N° 57 de fecha 04/11/2015 que aprueba la fusión que generó el lote 21-A por las diferencias que presenta en la cantidad de lotes, en relación al plano aprobado.

Finalmente, como complemento de todo lo anterior, y por tener relación con el caso, se ha estimado pertinente acompañar copias de documentos relativos a anteproyecto en el mismo predio en cuestión, para que se tengan presente, los que corresponden a los que se indican a continuación:

- Ord. N° 915 de Seremi Minvu RM de fecha 23/02/2010
- Presentación de Inmobiliaria El Golf SpA de fecha 23/02/2016
- Ord. N° 1193 de Depto, Desarrollo Urbano Seremi Minvu RM de fecha 01/03/2016
- OF.DOM N° 569 de fecha 22/03/2016
- Ord. N° 2451 de Seremi Minvu RM de fecha 10/05/2016

5. Sin perjuicio de lo expresado precedentemente, cabe agregar que los interesados podrán, si así lo estiman, acudir a la justicia ordinaria con el objeto de ventilar los presentes asuntos controvertidos. Lo anterior, debido a que el actual informe se ha confeccionado, solamente, a la luz de los antecedentes tenidos a la vista, los cuales revisten la calidad de documentación extrajudicial.

Saluda atentamente a usted,

ALDO RAMACIOTTI FRACCHIA
ARQUITECTO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

RKS /ACH /XFO /EGB /nm.

Incluye: Antecedentes mencionados en punto 4

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario

C/c **Sr. Eduardo Contesse Carvacho** en representación de Sr. Alberto Dalgarrando Brito
Dirección: San Sebastián N° 2952, piso 7, comuna de Las Condes
Teléfono: 22 38 30000

C/c Sr. Jaime Guerra del Río y otro, en representación de Inmobiliaria Nueva El Golf SpA
Dirección: Américo Vespucio Sur 345, Las Condes

Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Ley de Transparencia art. 7/g.

Archivo.

EGB/23.11.2017