

Expediente
202100634
Fecha Ingreso
01/13/2021
ROL
6400-5

<b>Ubicación:</b>	CENTRAL N° S/N	ROL	6400-5
<b>Propietario:</b>	INMOBILIARIA GESTERRA		
<b>Rep. Legal:</b>	VICENTE NAVARRETE ROLANDO		
<b>Arquitecto /Profesional:</b>	ALBERTO ANDRÉS CONTESSE AYALA		
<b>Materia:</b>	RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE DIVISIÓN PREDIAL CON AFECTACIÓN A UTILIDAD PÚBLICA		

En conformidad al artículo 1.4.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, habiendo revisado el expediente N° 202100634/2-U/2021 correspondiente a la solicitud de RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE DIVISIÓN PREDIAL CON AFECTACIÓN A UTILIDAD PÚBLICA para la propiedad ubicada en calle CENTRAL N° S/N comunico a Ud. las siguientes observaciones:

OBSERVACIONES	ART. O NORMA TRANSGREDIDA
<p><b>1 ANTECEDENTES</b></p> <p>1.1 Se presenta Solicitud de Aprobación de División Predial con Afectación a Utilidad Pública para terreno "Fundo El Panul", ubicado en área urbana y rural. Deberá considerar que "DE ACUERDO A DS. N° 82/1974 Y DS. 327/1975, AMBOS DE MINISTERIO DE AGRICULTURA Y MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL N° 9, DECRETO EXENTO N° 461 DE 2015, EN LA ZONA, AV 1.2 "PARQUE EL PANUL", NO SE PERMITE LA CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS. Tener presente.</p>	<p>Art. 3.1.6. y 3.1.4., OGUC. PRC DS. N° 82/1974 DS. 327/1975</p>
<p>1.2 El terreno, tal como se muestra en Certificado de Informes Previos, abarca dos quebradas, una por sector norte (quebrada QDA O-8) y la otra por el sector sur del terreno (quebrada QDA O-7). Ambas definidas y consideradas según Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) como zonas: - R-1: Zonas de Restricción por Quebradas. Artículo 8.2.1.1 (a.1.3). - R-4: Zona de Riesgo Geofísico Asociado a Remoción en Masa. Artículo 8.2.1.4. - AV-3: Parques Quebrada. Artículo 5.2.3.3. Las áreas AV-3 Parque Quebrada, se encuentran afecta a utilidad pública, debiendo ser cedida y urbanizadas como área verde para el caso de división afecta. En presentación no considera correctamente quebradas: - Quebrada O-8: No grafica correctamente. En esquina Nor-oriente quebrada se grafica incompleta. - Quebrada O-7: No grafica ni considera quebrada existente (quebrada se evidencia en cotas de terreno y levantamiento topográfico presentado, pero no se informa su existencia). Deberá considerar correctamente quebradas (plano RM-PRM-93-1.A.6., del PRMS), su morfología (polígonos), áreas afectas y correspondiente cesión obligatoria, ejes de quebradas y sus correspondientes áreas de restricción debidamente acotadas. Según lo anterior, proyecto presentado debe modificarse por no ajustarse a la normativa aplicable. <b>PROYECTO PRESENTADO RESULTA INVIABLE.</b> Debe considerar, adecuar proyecto y presentación.</p>	<p>Art. 2.2.4., OGUC Art. 3.1.6. y 3.1.4., OGUC Art. 5.2.3.3., PRMS Art. 8.2.1.1., PRMS Art. 8.2.1.4., PRMS Art. 32 N°1 Pto. 1.3. Zona AV-3, PRC</p>

1.3 Terreno (deslindes y superficie) informado no coincide con antecedentes de esta Dirección de Obras (DOM).  
Deberá aclarar predio involucrado:  
- Deslindes y PREDIOS VECINOS no concuerdan con registros municipales. Existen discrepancias en cuanto a número, ubicación y dimensión de predios vecinos principalmente en deslinde Sector Poniente.  
Deberá incorporar en planimetría los datos generales de los terrenos que colindan con el terreno. Por ejemplo, no se considera predio en deslinde poniente con avenida central (Central s/n° rol 6400-46).  
- En límite norte debe aclarar deslinde con Longitudinal Sur (Gerónimo de Alderete), grafica es poco clara, ya que ni si quiera se grafica el perfil de esta vía con condición de servidumbre. Ver CIP.  
- Aportar escrituras y dominio vigente de la propiedad a dividir, copia de los últimos planos inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago (CBRS), documentos que permiten esclarecer deslindes y propiedad del terreno.  
De modificarse superficies de terreno, todas las superficies y normas urbanísticas informadas se encuentran erróneas.  
Deberá corregir en todo el expediente. Debe informar correctamente terreno y corregir propuesta  
Aclarar y corregir.

Art. 3.1.6. y 3.1.4., OGUC

1.4 No informa Pendiente ponderada del terreno. Debe cumplir con lo señalado en artículo 3.3.2. PRMS para terrenos en pendiente. Además considerar:  
- Incluir en planimetría cálculo de pendiente promedio de acuerdo a lo señalado en artículo 3.3.2.2. PRMS, y considerar además, lo señalado en artículo N°8 del Plan Regulador Comunal de La Florida (PRC).  
- Informar correctamente curvas de nivel. No informa curvas de nivel cada 2.00m, aclarar lo graficado en planimetría.  
- Considerar art. 3.3.2.5. PRMS, donde se indica que terrenos con pendiente ponderada sobre 25,1% deberán presentar proyecto de defensa y contención de suelo.  
Considerar, informar correctamente y corregir.

Art. 8, PRC  
Art. 3.1.6. y 3.1.4., OGUC  
Art. 3.3.2., PRMS  
Art. 3.3.2.2., PRMS  
Art. 3.3.2.5., PRMS

1.5 En Certificado de Informaciones Previas (CIP) N° 1142 del 22.04.2019, se indica que en predio se ubica Zona de Inmueble de Conservación Histórica, específicamente el Monumento Histórico "MURO MATANZA".  
Deberá identificar y graficar ubicación de Monumento Histórico declarado mediante Decreto N° 204/2015 MINEDUC. Considerar límites y graficar polígono de superficie aproximada de 52845,27 m2, todo especificado en el decreto antes indicado.  
En presentación se observa, en plano de planta general, ubicación errónea de "cruz" que se inserta dentro del polígono de protección.  
Considerar e informar correctamente.

Art. 3.1.6. y 3.1.4., OGUC  
Decreto N° 204/2015,  
MINEDUC

## 2 TRAMITACIÓN

2.1 Se considera la presente tramitación por concentrarse el desarrollo del proyecto en el área urbana del terreno. Ver DDU-ESP N° 58/2009.  
Deberá considerar que la parte rural del terreno, si a futuro requiriera ser dividida, deberá tramitarse y cumplir con las disposiciones que regulan estas acciones en área rural.  
Tener presente.

DDU-ESP N° 58/2009,  
MINVU  
Art. 3.1.6. y 3.1.4., OGUC.

2.3 En cuanto a la presentación del trámite, en artículo 3.1.6. numeral 2 OGUC se indica que "En el caso señalado en el numeral 3 del artículo 2.2.4., para aprobar la división de un predio afecto a utilidad pública, se deberán presentar los documentos que se indican en los artículos 3.1.4. ó 3.1.5." OGUC.

En el presente caso, deberá considerar lo estipulado en el artículo 3.1.4. OGUC para realizar una correcta presentación.

Deberá evaluar correctamente, cumpliendo especialmente requerimientos planimétricos.

Considerar y adecuar.

Art. 2.2.4., OGUC  
Art. 3.1.4., OGUC  
Art. 3.1.6., OGUC

2.4 En Planimetría, según y considerando la observación anterior, considerar:

- En PLANO SITUACION ACTUAL, deberá graficar correctamente terreno, predios vecinos, acotar deslindes e identificar correctamente.
- En PLANO DE DIVISIÓN, deberá graficar correctamente quebradas y curvas de nivel, e informar pendiente ponderada. Además deberá informar correctamente cursos naturales, canales, tendido eléctrico, ductos, y otros que enfrenten o atraviesen terreno.
- Deberá identificar (n°) de los lotes resultantes y sus dimensiones. Si mantiene acogiendo a art. 140 LGUC, en plano debe informar valor de lote resultante sin considerar área afecta a U.P.
- Deberá completar información de NUEVAS VIAS indicando y acotando correctamente perfiles proyectados en IPT.
- En CESIONES, DIMENSIONES Y SUPERFICIES, debe graficar y acotar correctamente cesiones, incluir zonas y parques quebradas no consideradas, indicar porcentajes de cesión con respecto al total del predio.
- Debe identificar y cumplir con R-1 (zona de riesgo: RESTICCION POR QUEBRADAS) y R-4 (zona de riesgo: RIEGO GEOFÍSICO ASOCIADO A REMOCIÓN DE MASA). Ver PRMS.

Considerar y completar en planimetría.

Art. 3.1.6. y 3.1.4., OGUC

2.2 Tramite presentado solicita acogerse a Artículo 140 LGUC, norma de excepción y que es facultad del Director de Obras autorizar su aplicación.

La citada norma autoriza la enajenación de los lotes resultantes de una subdivisión, traspasando la obligación de urbanizar a los adquirentes de los respectivos lotes, siempre que éstos presenten la correspondiente garantía de urbanización. A su vez, exige que el propietario que divide el terreno ceda gratuitamente las superficies afectas a utilidad pública.

En DDU N° 377/2017, se aclara parte de las exigencias mínimas que plantea la normativa:

- En Punto N°5: se indica que se "... deben establecer y graficar con claridad los deslindes y superficie de cada uno de los lotes resultantes, incluyendo los terrenos que por estar afectos a utilidad pública se ceden gratuitamente y cuyas obras de urbanización corresponda garantizar a cada lote."

Proyecto presentado no informa correctamente áreas afectas a utilidad pública (cesión obligatoria) por los parques quebradas (AV-3) QDA O-7 Y QDA O-8 (obs. 1.2 de la presente acta). Por lo anterior Lotes resultantes N° 5, 6 y 7 no se ajustan a normativa, ya que no consideran correctamente áreas a ceder.

- En Punto N°6: se indica que "...todos los lotes resultantes deberán enfrentar una vía existente..."

En proyecto presentado no todos los lotes resultantes enfrentan una vía existente, ver lote N°7 que solo enfrenta a vías proyectadas (apertura).

- En Punto N°6: también indica que los lotes resultantes deberán "...tener una superficie mínima de 2 hectáreas cada uno..." precisando "...que dicha superficie debe cumplirse... descontadas las áreas declaradas de utilidad pública que se ceden."

Proyecto presentado no cumple con la superficie mínima de "2 Ha descontadas áreas afectas" en algunos los lotes propuestos, ver lotes N° 1 Y 2 con 7785,77 m2 y 19168,34 m2 respectivamente.

SEGÚN LO INDICADO ANTERIORMENTE, RESULTA IMPOSIBLE E IMPROCEDENTE EVALUAR Y AUTORIZAR LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 140 LGUC.

Debe reevaluar proyecto y presentar correctamente.

Art. 2.2.4., OGUC  
Art. 3.1.6. y 3.1.4., OGUC  
Art. 5.2.3.3., PRMS  
Art. 140, LGUC  
DDU N° 377/2017, MINVU

3 DOCUMENTACIÓN, NORMA TÉCNICO-URBANÍSTICAS Y PLANIMETRÍA

3.1 EN PRESENTACIÓN TAMBIÉN SE OBSERVÓ LO SIGUIENTE, CONSIDERAR PARA FUTURAS TRAMITACIONES:

Art. 3.1.6. y 3.1.4., OGUC

Debe informar trámite, lotes, cesiones, etc., con respecto a la totalidad del predio.  
Considerar en toda la presentación.

3.2 Deberá aclarar e informar sobre Construcciones Existentes en el predio.  
Esto, para verificar cumplimiento de lo indicado en DDU-ESP N° 59/2009, donde se indica que las edificaciones existentes en el predio deben seguir cumpliendo las normas urbanísticas con las que fueron aprobadas.  
Graficar, o agregar nota de la no existencia de edificaciones.

Art. 3.1.6. y 3.1.4., OGUC  
DDU-ESP N° 59/2009,  
MINVU

3.3 No informa correctamente perfil de calles.  
- No grafica ni acota perfil vía Longitudinal Sur (Gerónimo de Alderete). Completar.  
- No acota en planta perfiles indicados en CIP correspondiente a calles Central y Rojas Magallanes. Completar.  
- En planta mencionar N° de Certificado de Informaciones Previas al corresponden las cotas de perfiles consideradas.  
Completar.

Art. 3.1.6. y 3.1.4., OGUC

3.4 Adjunta avalúo año 2020. Debe incorporar el Avalúo Fiscal Detallado VIGENTE a la fecha de ingreso de la solicitud, debe presentar del primer semestre del 2021.  
Adjuntar.

Art. 3.1.6. y 3.1.4., OGUC  
DDU N° 389/17, MINVU

3.5 Otros en Planimetría:  
- No indica correctamente polígonos de superficies. No indica ejes de quebradas, y no corresponde referir eje solo al inicio y al final, debe también reconocer cada quiebre (vértice) en el desarrollo del eje de quebrada.  
- En lámina 3: Todo la poligonalización en cuadro "Resumen Situación Propuesta" se encuentra errónea. Ningún polígono detallado coincide con lote indicado. Hay polígonos que citan vértices ni si quiera cercanos al área, o simplemente no se conforma un polígono "real". Se solicita prolijidad.  
- En lámina 2: También existen errores en la poligonalización. En "Situación Propuesta" vértices no coinciden en lote N°1, N°4 y N°7. En "Áreas a Urbanizar por Lote" en la poligonalización del lote N°3 sobra el vértice C-A. Adecuar y corregir.  
- En Plano debe completar datos de predios vecinos (dirección, número, rol, lote).  
- La presente solicitud corresponde a "División Predial con Afectación a Utilidad Pública".  
Corregir en viñeta.  
- Incorporar viñeta de aprobación DOM para trámite de División Afecta en planimetría. El cuadro con el texto correcto será enviado por correo electrónico a solicitud del arquitecto.  
Considerar, aclarar y corregir.

Art. 3.1.6. y 3.1.4., OGUC

3.6 Además:

- En SOLICITUD, porcentajes en pto. 5 de terreno y cesiones declarados debe ser con respecto la totalidad del predio.
- Se solicita incluir copia de personería de representante legal.
- CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS presentado en partes resulta ilegible, mejorar presentación (resolución).
- ACREDITACION Y PATENTES PROFESIONALES VIGENTES, adjuntar patente vigente 1 semestre 2021.

Además, adjunta patente de arquitecto colaborador no indicado en solicitud, además esta patente es identificada como patente de la empresa, lo que no es así. Aclarar y adjuntar patente vigente de empresa de arquitectura e identificar correctamente en solicitud (rut indicado no procede).

Completar y corregir.

Art. 1.2.1., OGUC  
Art. 3.1.6. y 3.1.4., OGUC

**NOTAS:**

**APA/ RD/ GG**

---

**AGUSTÍN PÉREZ ALARCÓN**  
**ARQUITECTO**  
**DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES**

Documento Informativo