

**ACTA**

**CONCEJO MUNICIPAL**

**SESION EXTRAORDINARIA N°01**

**04 DE ABRIL DE 2023**

En Ñuñoa, al día cuatro de abril de dos mil veintitrés y siendo las 15:38 horas se inicia la sesión presidida por la Alcaldesa doña **EMILIA RIOS SAAVEDRA**. Actúa como Ministro de Fe doña **SARA JULIA BARRA LOPEZ**, Secretaria Municipal(S).

La sesión se desarrolla en la sala de reuniones del Edificio Consistorial y se inicia con la presenciade los Concejales:

Sra. Alejandra Valle Salinas  
Sra. Mireya del Río Barañaño  
Sra. María Eugenia Lorenzini Lorenzini  
Sra. Deborah Carvallo Contreras  
Sra. Maite Descouvieres Vargas  
Sr. Julio Martínez Colina  
Sra. Daniela Bonvallet Setti  
Sra. Verónica Chávez Gutiérrez  
Sr. Camilo Brodsky Bertoni

Asisten:

Sra. Fanny Quintanilla T.	Administradora Municipal
Sr. Atilio Matus.	Director de Control
Sra. Jessica Cayupi Ll.	Directora Asesoría Jurídica
Sr. Aarón Jiménez	Profesional SECPLA
Sr. Pablo Saldias U.	Traductor de Señas

**TABLA TRATADA EN LA SESION**

1.- Presentación Fallo Rol 627-2019 de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago sobre la Modificación N°18 del Plan Regulador Comunal de Ñuñoa.

Se muestra presentación ppt, que forma parte del acta, para que vecinos y vecinas puedan comprender la información.

**Presentación de la directora DAJ, Srta. Jessica Cayupi:**

Comienza diciendo que se está en Concejo para dar cumplimiento al fallo de la Corte de Apelaciones específicamente al fallo de la Causa 627 del año 2019 donde se tuvo sentencia el 13/01/2023.

Antes de continuar la directora dice que es necesario clarificar ciertos conceptos:

- Hay que tener presente que el actual Plan Regulador que rige a la comuna en estos momentos fue aprobado el año 2019, específicamente el 23/08 por el Decreto N° 1167, este Decreto Alcaldicio aprobó la modificación 18 al Plan Regulador fue publicado en el Diario Oficial con fecha 30/08/2019, dando así cumplimiento a lo que establece la normativa legal.
- Una vez que entró en vigencia el Plan Regulador actual por medio de la modificación 18, comparecieron ante la Corte distintos vecinos, los cuales se pueden apreciar en la ppt, el día 30/11/2019 interponiendo un reclamo de ilegalidad contra



el Decreto Alcaldicio que aprueba la modificación 18 al Plan Regulador Comunal; en términos genéricos interpusieron el reclamo correspondiente ya que en sus alegaciones indican que el texto que fue aprobado de Plan Regulador final no se correspondía con el texto que en su minuto fue aprobado por el Cosoc de aquel periodo.

- La causa fue caratulada "Quijano Ponce Karem y otros con Ilustre Municipalidad de Ñuñoa" y tiene asignado el rol 627 del año 2019, en esta causa se obtuvo sentencia el día 13/01/2023 la cual quedó firme y ejecutoriada recién el día 01/03/2023. En este punto la directora explica por qué hay una diferencia de tiempo, porque hay personas que entienden que cuando las sentencias son dictadas rigen inmediatamente pero no es de esa manera, ya que toda sentencia de la Corte de Apelaciones y de este tipo puede ser impugnada, y para que sea una sentencia firme que produzca sus efectos se tienen que dejar transcurrir todos los plazos en que la contraparte pueda establecer algún tipo de impugnación. Desde la municipalidad, que era la entidad que podía impugnar, siempre se dejó claro que se iba a acatar los efectos del fallo desde el primer día; de esta manera se dejó pasar el plazo y la contraparte pidió se certificara la ejecutoria, certificándose el día 01/03, por ende los efectos de esta sentencia comenzaron a regir el día 02/03/2023.
- Finalmente mediante el Decreto Alcaldicio N° 511 del 10/03/2023 se estableció en términos genéricos para la Municipalidad el acatamiento a los efectos de la sentencia, y el decreto se notificó a los litigantes del reclamo de ilegalidad el día 14/03/2023. Informa además que una vez notificados los litigantes de este recurso, se recibió un recurso de reposición de don Rodolfo Acha, el cual ya fue respondido mediante el Decreto N°653 que se publicó el día de ayer, el cual ya debería estar por notificarse a don Rodolfo.
- Se presentan las ilegalidades que reclamaron los litigantes, las que se pueden ver a primera vista en la sentencia entre las cuales están: que de parte del municipio existieron faltas de estudio para poder modificar el artículo 18 del Plan Regulador, también indican que existen textos discordantes entre el artículo 26 anterior que fue aprobado por el Cosoc y el que finalmente se aprobó por el Plan Regulador, a modo genérico también hacen ver que la modificación al Plan Regulador le faltaron condiciones de higiene y seguridad, también hacen ver que para la modificación 18 del Plan Regulador le faltaron estudios de factibilidad potable y alcantarillado, también mencionan que se no se respetaron los artículos 43, 44 y 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, indican que la modificación se tramitó fuera de los plazos y atribuciones establecidos por la Seremi, eso es lo que se alega, que todos los vistos buenos que tiene que requerir la Municipalidad de la Seremi los litigantes lo toman como atribuciones que no le corresponden a esta entidad, finalmente también indican que la Municipalidad cedió la modificación del Plan Regulador a la Seremi, una entidad que para ellos no tiene competencia y que no debió haber sido.



- Lo que finalmente resolvió la corte en la sentencia del 13/01/2023 es que dejó sin efecto el Decreto que aprobó la modificación 18 del Plan Regulador parcialmente y sólo las partes que en la sentencia indica, las cuales son distintas partes de las modificaciones que fueron introducidas tanto al artículo 18 como el artículo 26 y respecto a este último sobre la temática de cuerpos salientes en la zona Z-4C, Z-5A y Z-5B del instrumento de Planificación Territorial, es decir la Corte acogía parcialmente este recurso diciendo que se va a dejar sin efecto estos artículos en esa parte y también se a incluir otra obligación a la Municipalidad porque dentro del raciocinio de la corte se entiende que las observaciones que realizó la Seremi como Unidad Normativa Urbanística a la Municipalidad no se explicaban a los vecinos ni al Concejo Municipal, por ende la sentencia obliga a la Municipalidad a anular o dejar sin efecto los artículos mencionados y a explicar detalladamente las observaciones que llegaron de parte de la Seremi, observaciones que la directora hace presente, y que no se pueden no considerar ya que la Seremi de Vivienda y Urbanismo es la entidad técnica que regula la normativa urbanística entre ellos, y también es la entidad superior técnica de las municipalidades.

**Interviene Aarón Jiménez:** Comienza presentándose y explicando que va a informar los detalles con respecto al fallo de los artículos 18 y 26.

En primer lugar es importante generar un contexto de los instrumentos de planificación que regulan las construcciones en las ciudades y las distintas escalas que estos tienen en Chile, hay tres escalas: la nacional que los instrumentos son los planes de desarrollo, la regional o intercomunal que son los planos reguladores intercomunales como el PRMS y la escala donde el fallo tiene efecto que es la comunal que actúan los planes reguladores comunales a cargo de la Seremi y de Minvu llevado por el municipio. Es importante señalar también que los Planes Reguladores Comunales están compuestos por unos planos donde se generan las zonificaciones y una ordenanza donde se generan las leyes y normas urbanas dispuestas, estas normas urbanas pueden ser distanciamiento, altura ante jardines, densidades, etcétera.

Se generó una cronología del proceso de modificación de la modificación 18 entre los años 2018 y 2019 con los distintos hitos que se dieron, en celeste están los hitos de la participación ciudadana y la línea que se generó que es la presente y corresponde a la del fallo, que es en donde se centraron por lo establecido en el fallo de la Corte de Apelaciones a que el texto aprobado por el Consejo Comunal luego de la aprobación por el Cosoc difiere de lo publicado en el Diario Oficial para, ello se centraron en lo ocurrido posterior a la aprobación del Concejo Municipal en los siguientes hitos:

- El hito número dos es el Ordinario 1012 de abril del 2019 que es donde la Municipalidad toma lo aprobado por el Concejo Municipal para llevarlo a la Seremi.
- Posteriormente la Seremi con el Ordinario 2829 genera observaciones a este documento donde la Municipalidad tiene que resolverlas, siguiendo con este acto el Ordinario 1726 de julio del 2019 es en donde la Municipalidad vuelve a subsanar



las observaciones generadas por la Seremi y posteriormente a eso en última instancia la Seremi genera un último memorándum que es de julio del 2019 donde se reiteran las observaciones generadas en el primer Ordinario 2892.

- Posterior a eso después se genera el decreto en agosto de ese año y se publica en el Diario Oficial a fin de agosto de ese mismo año.

Se procede a explicar cuáles son los alcances de la modificación 18 en el artículo 18. En la izquierda de la lámina están los textos que envió la Municipalidad, que sería el Ordinario 1012 del 2019, y en la derecha de la lámina es lo que se generó a partir de las observaciones de la Seremi.

En la lámina siguiente están las observaciones que hace la Seremi, se va a desglosar y explicar cada una de ellas. Se muestra, a mano izquierda, el artículo 18 en la modificación 17 del PRC de Ñuñoa que se aprobó el 18/05/2018; comenzando con los cambios en la izquierda de la lámina esta lo que la Municipalidad genera para entregar a la Seremi y a mano derecha están las sugerencias que realiza la Seremi, solo en los puntos referidos al artículo 18 y las correcciones que se generan. Se van a ver las correcciones punto por punto para poder explicarlas de mejor manera; en la lámina siguiente se puede ver que esta el artículo 18 que emana desde la Municipalidad, que fue aprobado por el Concejo de Monumentos y por el Cosoc, en primera instancia a la Seremi.

- El punto 36 solicita eliminar el literal d) debido a que mención a normas urbanas de superior jerarquía como la OBU y la Ley General de Urbanismo y Construcción, en ese caso el inciso d) cita unos artículos como 422 y el 145 de la Ley General que ya fueron nombrados por un instrumento de mayor jerarquía, por lo tanto es redundante.
- La observación 37 está llamada a corregir un error de escritura donde existían dos letras d).
- La observación 38, que correspondería al nuevo literal c), se debe eliminar la frase "para usos no habitacionales", esta observación está vinculada con la observación 39, la cual menciona que los cambios de destino establecidos en el 145 de la Ley General y también en los establecido en la Ordenanza General en los artículos 2.3.3, 2.1.35 y 2.1.36 van en contradicción del Dictamen 11765 de la Contraloría del año 2017, en donde se mencionan que las normas urbanísticas deben establecer en relación a la zona o subzona y estas no deben ser normadas por condición, es decir, que las normas urbanas no puede ser normadas por enfrentar cierto predio o por tener cierta característica los terrenos.

En la lámina siguiente se muestra un resumen de las normas transgredidas por el artículo 18 de ese momento y poder establecer que ley genera los tipos de vía y las escalas de los equipamientos y también poder mencionar el dictamen de Contraloría 11.765 del año 2017 en donde se establece que no se puede normar por condición.

Se procede a hablar del texto 2, el cual corresponde a la segunda instancia donde la Seremi vuelve a generar correcciones bajo el Memorándum de fecha 10/07/2019, en la izquierda de la lámina se muestra lo que envía la Municipalidad a la Seremi, mientras que a la derecha lo que resulta después de las correcciones.



En la lámina siguiente, nuevamente a la izquierda se puede ver lo que se genera por parte de la Municipalidad y a la derecha está el artículo 18 que sale desde la Municipalidad, que es como habría quedado el artículo sin las correcciones que hace la Seremi en segunda instancia. Las correcciones que se realizan son las siguientes:

- La primera tiene relación con la eliminación del inciso B por hacer mención a los sitios de esquina cuyo acceso sean por las calles principales, donde la Seremi reitera que no se pueden hacer excepciones por características específicas de un predio, que es algo que ya se había mencionado en el Ordinario 2892.
- La segunda corrección tiene que ver con aclarar la propuesta, debido a que no coincide con la Ordenanza local.
- La tercera observación tiene que ver con aclarar la inclusión de la propuesta con respecto a las medidas entre líneas oficiales entre perfiles de calles menores a 12 metros.
- La cuarta observación es nuevamente volver a reiterar el fallo establecido por la Contraloría, que dice que no se puede normar por condición.
- En las últimas correcciones se solicita eliminar el inciso 2 por sobre el cambio de destino ya que nuevamente se encuentran contradicción con lo establecido en el en el fallo de la Contraloría.
- Los últimos cambios tienen que ver con la reacción con la Ordenanza local vigente.

En la siguiente lámina a la izquierda esta lo que la Municipalidad envía a la Seremi y a la derecha es lo que queda del artículo 18, que pasa a generar el siguiente texto: "No se permitirán cambios de destino en predios que enfrenten a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas oficiales en todo o parte de su extensión sea igual o inferior a 12m".

En la lámina siguiente se puede notar cual fue el cambio entre el artículo 18 original y el artículo 18 que finalmente queda.

Se procede a explicar el artículo 26 y cuáles son sus efectos debido al fallo. Respecto del artículo 26 solo se cita en las zonas Z-4C, Z-5A y Z-5B con respecto a los cuerpos salientes, como la materia a tratar de los cuerpos salientes se establecen en el artículo 11 de la Ordenanza local este artículo que la seremi mediante el Ordinario 2892 sólo existe una observación solicita cambiar el concepto de cuerpo saliente en antejardín a cuerpo salientes de la línea de edificación sobre ante jardín.

El memorándum posterior no genera observaciones al artículo 26.

Se comienzan a explicar los alcances del fallo al artículo 26; en la zona Z-4C no se generan cambios en la norma urbana, es importante señalar con respecto a los cuerpos salientes que el artículo 2711 de la OGUC establece que los balcones que sobresalen el plano vertical de la línea de edificación es sobre los antejardines, por lo tanto no es aplicable hacia predios vecinos ya que este se norma de acuerdo al artículo 263 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, norma denominada como Los distanciamientos.



La zona Z-7A cambia su nombre a Z-5A sin generar cambios en sus normas urbanas como se muestra en las tablas el concepto de cuerpo saliente no es modificado.

La zona Z-7B cambia su nombre a Z-5B sin generar cambios en su norma urbanística.

Se habla también de las publicaciones y decretos que se hicieron posteriores a la publicación en el Diario Oficial. Esto corresponde a un Ordinario que se envió por parte de la Administración anterior, el Ordinario 2413 donde se solicita incorporar el inciso dos del artículo 18 este fue un ordinario que la Seremi responde posteriormente en octubre del 2019 en donde se indica que no es posible incorporar el inciso 2 mediante una fe de rata ni por otro procedimiento dado que su contenido y alcance no se adecuaban al ordenamiento jurídico y a la jurisprudencia administrativa en la materia.

Retoma la palabra la directora Cayupi, agradece la intervención de Aarón, al ya ser explicado los ordinarios de la Seremi que son las instrucciones de la Corte referente a los dos articulados que también menciono el fallo y el cómo se sigue, la directora cree que es importante que también el Concejo lo tenga en cuenta ya que la Corte les ordeno explicar la situación detalladamente tanto al Consejo como a la comunidad en audiencias públicas y también al Cosoc.

Hoy día con esta sesión extraordinaria de Concejo se da por cumplido el primer aspecto de haber llamado al Concejo para explicarle estos ordinarios, obviamente están abiertas sus preguntas más tarde y con esta sesión se da por cumplido el primer punto del fallo, lo que viene a continuación es llegar a la comunidad a través de audiencias públicas en donde se informara de estas observaciones de la Seremi y para eso se han convocado dos audiencias el día 10/04 en el colegio José Toribio Medina y el día 12/03 en el Liceo Carmela Silva Donoso.

Asimismo se informa que están imposibilitados de poder convocar al Cosoc para explicar estos ordinarios, ya que como se sabe el Cosoc no existe en este momento en la comuna por la sentencia del Primer Tribunal Electoral de la región Metropolitana donde se declaró nulo el proceso eleccionario del año 2019 y cesó a los consejeros de su cargo, ahora se está en un proceso de convocatoria para elegir un nuevo Cosoc pero por los plazos que instruyo la Corte no alcanza a llegar a exponerle esto a los nuevos consejeros que saldrán electos a fines de este mes.

Una vez realizadas las audiencias públicas y con esta sesión de Concejo extraordinaria hay que rendir cuenta a la Corte, como Municipalidad hay que presentar el éxito respectivo diciéndole a la Corte que se ha dado cumplimiento a lo que ha instruido y posteriormente remitir los antecedentes de la orden judicial a la Seremi de Vivienda y Urbanismo, ya que la Seremi es la entidad técnica superior del municipio en cuanto a Normativa urbanística por tanto cualquier cambio tiene que ser remitido a esta entidad para finalmente proceder a publicar en el Diario Oficial el nuevo texto refundido del Plan Regulador de la comuna de Ñuñoa, esos son los pasos a seguir que hay que cumplir dentro de los 30 días que dio la Corte.



Se da el espacio para que concejales y concejalas puedan realizar preguntas acerca del tema.

**Concejal Brodsky:** El concejal felicita por la presentación, comenta que ratos era un poco enrevesada, por lo que solicita si se puede mostrar el texto definitivo en pantalla para poder revisarlo con mayor atención, además consulta tanto a DAF como a Control si se les puede generar alguna situación por el tema de no poder convocar al Cosoc por la situación en que se encuentra, de que haya algún intento por invalidar este proceso, para tener alguna claridad más o menos meridiana al respecto porque si bien se sabe que está con sanción del TER, no está constituido y hay que hacer elecciones, pero quiere saber si por eso podría terminar con algún resquicio legal del cual agarrarse para sostener la invalidación del proceso que se inició hoy.

Se muestra en pantallas el artículo final que queda y la directora de jurídico aclara que lo que rige actualmente a la comuna es el artículo 18 de la modificación 17. La directora aclara que lo que hay que hacer es cumplir con lo que ordena la sentencia dentro de los plazos que la misma sentencia establece ya en el mundo jurídico hay un aforismo que es súper importante que es a lo imposible nadie está obligado y si en estos minutos por una causa ajena al municipio no hay Cosoc no se tiene por qué esperar que haya un Cosoc constituido legalmente porque si se espera se estaría incumpliendo la sentencia y la postura jurídica de la municipalidad es acatar el fallo totalmente.

**Concejala del Rio:** Quiere dejar en constancia que se realizó una comisión previa al Concejo y asistieron los concejales Camilo Brodsky, Alejandra Valle, Kenna Lorenzini, Deborah Carvallo y ella misma.

**Concejal Martínez:** Le consulta a la directora jurídica si los concejales tienen la obligación de ir a esas audiencias públicas.

La directora le responde al concejal Martínez que no tienen la obligación de ir a las audiencias, sin embargo indica que pueden asistir y de hecho comenta que están todos invitados a participar de estas audiencias con la comunidad. Recalca además que no es obligatorio para ellos ya que con la sesión del día de hoy se entiende que los y las concejalas adquieren el conocimiento que ordena la Corte, que es tomar conocimiento en detalle de los oficios que la Seremi mandó a la municipalidad.

**Concejala Valle:** Dice que tiene una pregunta acerca de las zonas ya que entiende que cambiaron de nombre, comenta además que es difícil establecer cómo queda el artículo 26 por lo que pregunta si eso será consultado en algún momento a la Seremi o se establece solamente, refiriéndose a si las zonas cambian solo de nombre o cambian también las estructuras.

**Aarón Jiménez:** Las zonas están regidas por las normas urbanas, en ese sentido las normas urbanas son los distanciamientos, la altura, la densidad de conductibilidades y todos los índices. Cuando se modifica el artículo 26 no se hace ninguna modificación a los



índices de las normas por lo tanto lo único que se cambia es el nombre de la norma, no se cambia ni su forma de la zonificación ni tampoco las normas urbanas dentro de ella, solamente se cambia el nombre.

**Concejala Valle:** Consulta además si será publicado en el Diario Oficial al final del proceso de información.

**Directora Cayupi:** Responde que el texto del Plan Regulador Refundido sí, lo que se tiene que publicar ahora es el Decreto que acata el fallo más las modificaciones formales que sufrió luego de la reposición indicada anteriormente.

**Concejala Decouvieres:** Le consulta a la directora qué otras medidas de comunicación se van a emplear aparte del Diario Oficial y las dos asambleas ciudadanas, si va a existir alguna comunicación con afiches, pensando en llegar a la mayor cantidad de población.

**Directora Cayupi:** Clarifica que el fallo sólo obliga a las audiencias públicas, a la exposición ante el Concejo y ante el Cosoc no obstante la Municipalidad tratando de llegar a la mayor cantidad de población de la comuna también ha publicado esto en dependencias municipales y las personas de asesoría urbana pueden dar mayor detalle, porque ella ya ha visto afiches grandes publicados con independencia municipales cosa de que cualquier vecino que venga a la Municipalidad se informe de este proceso, está la publicación en el Diario Oficial y también por redes sociales cree que va a salir información y en la página web también.

**Aarón Jiménez:** Comenta que en el hall de acceso hay dos láminas donde expone lo que él acaba de explicar, además va a exponer en servicios generales, por otro lado en la página se está generando un banner con toda esta información y además están los decretos y todos los ordinarios que se generaron para que las personas que lean la presentación también acompañen esto con todos los documentos tanto de la Seremi como de la Contraloría y de la Municipalidad.

**Concejala Decouvieres:** Pregunta si hay un algo en dónde las personas que tengan dudas puedan realizarlas, un teléfono, un banner con preguntas frecuentes, algo de ese estilo.

**Aarón Jiménez:** Le responde a la concejala que no se ha considerado.

**Directora Cayupi:** Le comenta a la concejala que como algo adicional a lo que ordena la Corte no existe para responder preguntas, la instancia correcta serán las audiencias públicas en donde se va a exponer lo mismo que se vio en este Concejo, y las personas que estén interesadas van a llegar y poder realizar las preguntas necesarias y estas serán respondidas.

**Concejala del Rio:** Dice que tiene una duda con respecto al Decreto Alcaldicio 511, y es que quiere saber qué pasa con las personas que hubieran hecho uso del Plan Regulador en el estado en que estaba antes de la corrección, que pasa con esas personas, sigue rigiendo en el nuevo decreto que va a salir este punto.



**Directora Cayupi:** Le responde a la concejala que respecto a las personas que ejecutaron cualquier tipo de obra desde que se aprobó el Plan Regulador hasta la fecha en que el fallo fue ejecutoriado, por un tema de seguridad jurídica, que es un principio general del derecho y también por un principio que se llama buena fe de las personas, que es un principio que se presume, en principio la modificación que establece el fallo no debería afectarles a menos que se probase la mala fe de estas personas a través de un juicio correspondiente, la administración dejó claro en el decreto que acata el fallo, porque para la comunidad tiene que haber algún tipo de certeza jurídica y esta certeza que se manifiesta en el decreto es simplemente el reflejo de un principio general que rige el ámbito jurídico, cualquier persona que quiera impugnar algún tipo de permiso construcción para hacerlo deberá probar siempre la mala fe de esa construcción y eso es independiente de que la administración lo hubiera dejado establecido así en el decreto, es un principio general que rige pero para hacerlo patente también se dejó en el decreto, y la reposición que a la que se aludió anteriormente también impugna eso, en la reposición se le indica a la persona que recurrió que no es posible dejar eso sin efecto por ser un principio general del derecho, por seguridad jurídica para la comunidad y porque en base a estos principios jurídicos como municipalidad también se rigen.

**Concejala Chávez:** Tiene una pregunta en términos de anteproyectos que hayan ingresado con anterioridad al fallo, en estado de anteproyecto, les requiere esa normativa o pueden ser observados para modificar, pone de ejemplo si el 01/03 se ingresó un anteproyecto que incluye construcciones en pasajes de menos de 12 pisos o con cuerpos salientes hacia los costados.

**Directora Cayupi:** Si el anteproyecto fue ingresado el 01/03 rige la regulación antigua, que es la regulación que fue aprobada con la modificación 18, por otro lado si el anteproyecto ingresó el 02/03 con los efectos del fallo seguiría la regulación que quedó una vez ejecutoriado el fallo que sería el artículo 18 de la modificación 17.

**Se levanta la sesión a las 16:15 hrs.**



**SARA JULIA BARRA LOPEZ  
SECRETARIA MUNICIPAL (S)**



**EMILIA RIOS SAAVEDRA  
ALCALDESA**

# Cumplimiento al Fallo

Rol 627-2019 de fecha 13/01/2023

Respecto al proceso de la Modificación N° 18 del PRCÑ aprobada mediante Decreto Alcaldicio N°1.167 de fecha 23/08/2019.

# Introducción

Decreto alcaldicio N° 1167 de fecha 23/08/2019, que aprobó la Modificación N° 18 al Plan Regulador Comunal de Ñuñoa → publicado en el Diario Oficial con fecha 30/08/2019.

El 30/11/2019 comparecieron ante la Corte de Apelaciones de Santiago doña Mónica Echeagaray Sepúlveda, Karem Quijano Ponce, Manuel Alejandro Rojas Morales, Paulina Andrea Aravena Guajardo, Elisa Castillo Ávalos, Néstor Eugenio Bigorra López, y Teresa Vergara López (Pablo Rojas Morales, Víctor Rojas Morales), interponiendo RECLAMO DE ILEGALIDAD en contra del Decreto Alcaldicio ya mencionado, por no corresponder parcialmente dicho texto con el aprobado por el COSOC.

Rol 627-2019. Carátula “Quijano Ponce Karem y otros con Ilustre Municipalidad de Ñuñoa”.

El 13/01/2023 se dictó SENTENCIA en la causa, quedando ejecutoriada (firme) el 01/03/2023. Comenzando a producir sus efectos a contar del día 02/03/2023.

Con fecha 10/03/2023 se dicta el **Decreto Alcaldicio N° 511** que **“ACATA LOS EFECTOS DE LA SENTENCIA JUDICIAL”**. Se notifica a los litigantes con fecha 14.03.2023.

# Introducción

## Reclamadas

Falta de estudios.  
Textos discordantes.  
Condiciones higiene.  
Estudio factibilidad agua potable y alcantarillado.  
No respetar art. 43 LGUC.  
No respetar art. 44 y 45 LGUC.  
SEREMI plazos.  
SEREMI Atribuciones.  
Haber cedido a la SEREMI modificación.

## Lo resuelto

- El fallo **deja sin efecto parcialmente el Decreto del Alcaldicio N°1.167 23/08/2019**, publicado en el Diario Oficial de 30/08/2019, que aprobó la Modificación N°18 al Plan Regulador Comunal (PRC) de Ñuñoa.
- Sólo en cuanto, introdujo modificaciones tanto al **artículo 18**, como al **artículo 26**, este último, respecto de los cuerpos salientes **en las zonas Z-4C, Z-5A y Z-5B**, del instrumento de planificación territorial.

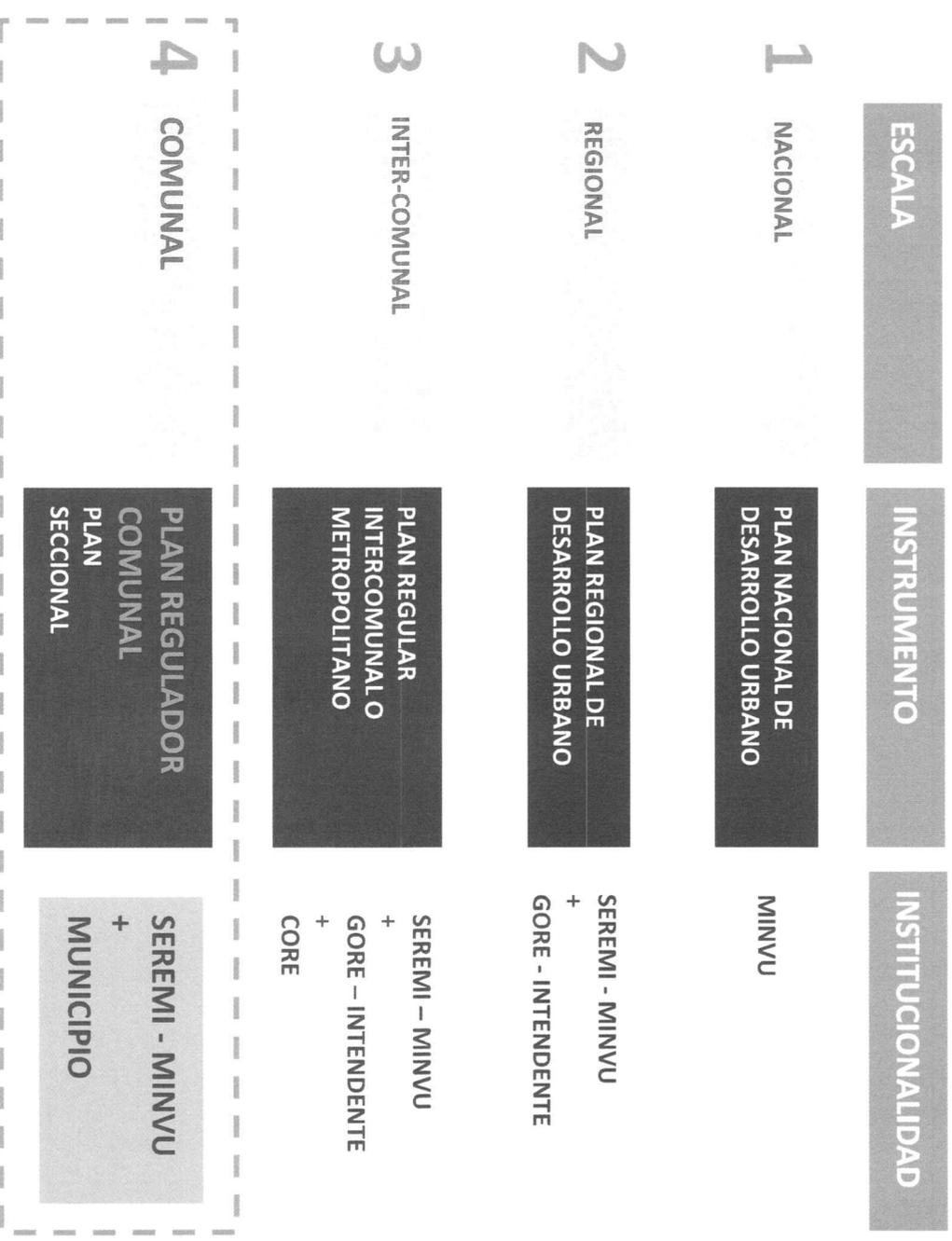
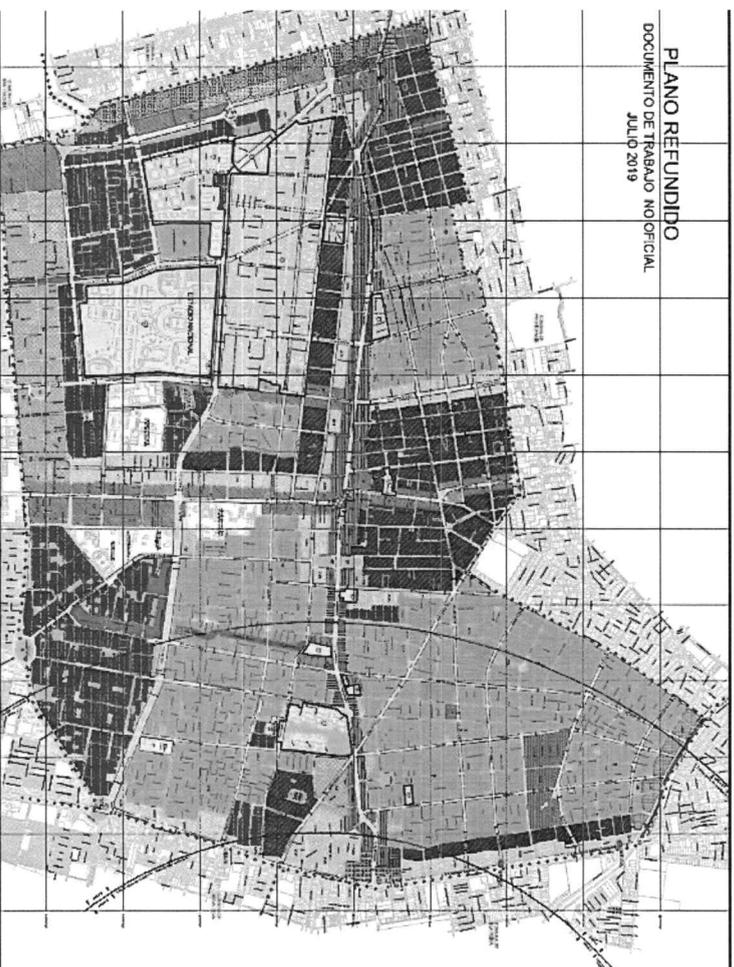
## Efectos

- **Anular** los artículos 18 y 26 en las partes que señala la Corte, volviendo a la regulación anterior.
- Explicar **detalladamente** las observaciones del **Ord. N° 2892 (14/07/2019)** complementado por el **Memorándum de 29/07/2019** del Dpto. de Desarrollo Urbano e Infraestructura → 30 días.

# Introducción

## ¿Qué es el Plan Regulador Comunal?

### strumento de Planificación Territorial



# Cronología del proceso de la Mod. 18 PRCÑ

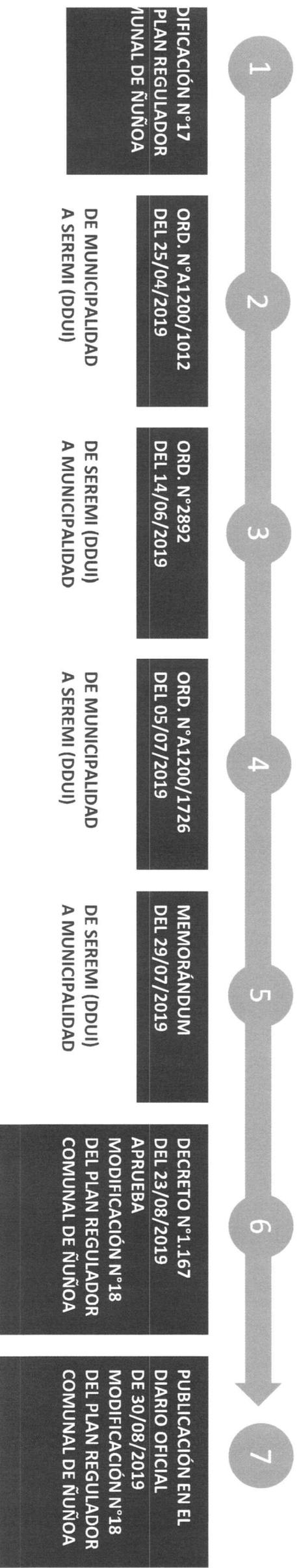
	Cronología Modificación N°18 PRCÑ																				
	2018						2019														
	Enero	junio	julio	agosto	septiembre	octubre	noviembre	diciembre	enero	febrero	marzo	abril	mayo	junio	julio	agosto	septiembre	octubre	noviembre	diciembre	
1	5																				
2	19																				
3	29																				
4	29																				
5		10																			
6		17																			
7		del 18																			
8		al 16																			
9		21																			
10					1																
11					4																
12						6															
13						8															
14						17															
15						27															
16						18															
17						2															
18						8															
19						9															
20						del 9															
21						a 18															
22						15															
23						30															
24						26															
25						27															
26						9															
27						17															
28						25															
29						14															
30						5															
31						29															
32						23															
33						30															
34						13															
						17															

FALLO ROL 627-2019



# Cronología del proceso de la Mod. 18 PRCÑ

Respecto al fallo Rol 627-2019

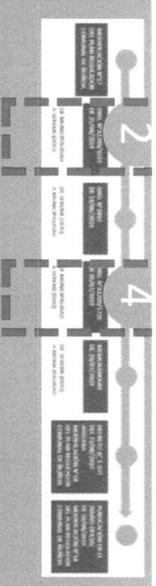


# Artículo 18

De la Ordenanza del PRCÑ, documentos de la SEREMI y de Contraloría.

# ANTECEDENTES RELEVANTES

## PROPUESTAS DEL MUNICIPIO A LA SEREMI



### TEXTO 1 - Mod. 18 PRCÑ enviado por el Municipio a la SEREMI

Mediante Ord. N°A1200/1012 de fecha 25/04/2019

**Modifíquese el Artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, de la siguiente forma:**

- a) Elimínese los incisos primero, y tercero, así como los numerales "1.", "2." y "3."
- b) Reemplácese en inciso segundo, ", excepto en las siguientes situaciones:", por, con excepción de los sitios esquinas cuyos accesos sean por la calle principal. En este caso se aplicará la normativa de la zona correspondiente."
- d) Reemplácese inciso cuarto por, "Se deberá cumplir con lo señalado en el artículo 4.2.2 de la O.G.U.C., los cambios de destino de la edificación existente, sólo podrán autorizarse previo cumplimiento de lo dispuesto en el artículos 57 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y del artículo 14 - sobre exigencia de estacionamientos de la presente Ordenanza y su ubicación será conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.36 de la OGU, según su escala."
- d) Reemplácese inciso quinto por "No se permitirán cambios de destino para usos no habitacionales en predios que enfrenten a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas oficiales en todo o en parte de su extensión sea igual o inferior a 12mts."
- e) Elimínese del inciso sexto, "cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m."

### TEXTO 2 - Mod. 18 PRCÑ enviado por el Municipio a la Seremi

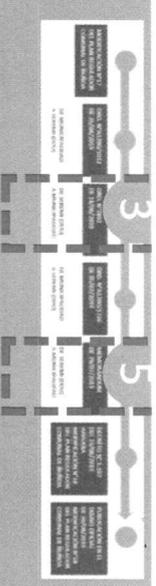
Mediante Ord. N°A1200/1726 de fecha 10/07/2019

**Modifíquese el Artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, de la siguiente forma:**

- a) Elimínese los incisos primero, y tercero, así como los numerales "1.", "2." y "3."
- b) Reemplácese en inciso segundo, ", excepto en las siguientes situaciones:", por, con excepción de los sitios esquinas cuyos accesos sean por la calle principal. En este caso se aplicará la normativa de la zona correspondiente."
- c) Elimínese del inciso quinto, a continuación de "destino" la frase "para usos no habitacionales"
- d) Agréguese del inciso quinto, a continuación de "líneas" la frase "oficiales en todo o parte de su extensión".
- e) Elimínese del inciso quinto, a continuación de "12m" la frase "excepto para Equipamiento de Educación Pre básica, los predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60 m. de la Av. Itrarázaval (medidos desde la línea oficial) o que cuenten con una superficie predial superior a 600 m<sup>2</sup>, y que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano."
- f) Elimínese del inciso sexto, "cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m."

# ANTECEDENTES RELEVANTES

## OBSERVACIONES DE LA SEREMI AL MUNICIPIO



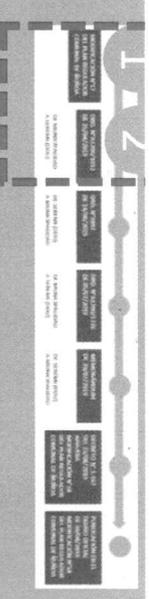
### • Ord. N°2892 del 14/06/2019

36. Eliminar primer literal d) de la modificación al artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, toda vez que la CGR ha instruido eliminar texto que aluda a normas de superior jerarquía.
37. De lo anterior, reemplácese el segundo literal d) por el literal c).
38. De lo anterior, elimínese en el nuevo literal c) la frase “para usos no habitacionales”
39. De la anterior observación , y para el mismo nuevo literal c) propuesto, se deberá tener en consideración Ord. N° 0651 de fecha 04,10,2011 de la división de Desarrollo Urbano respecto al concepto de “cambio de destino” establecido en el Art 145 de la LGUC. Del mismo modo, se deberá revisar lo establecido en el artículo 2,3,3,, 2,1,35 y 2,1,36 de la OGUC respecto a los Pasajes.

### • Memorándum del 29/07/2019

- En el artículo 18° , eliminar la propuesta del literal b).
- En el artículo 18° , aclarar la propuesta del literal c), toda vez que la actual OL de Ñuñoa no considera tal frase a eliminar.
- En el artículo 18° , aclarar la inclusión de la frase propuesta, toda vez que el texto final quedaría como, “líneas oficiales en todo o parte de su extensión oficiales sea igual o inferior a 12m. (49)”
- En el artículo 18, aclara lo propuesto en las letras d),e) y f), en relación con el texto final. No se ajusta a lo establecido en el actual texto de la OL vigente.
- En el artículo 18° , eliminar inciso quinto. Los “cambios de destino” serán permitidos/ restringidos por normas de uso de suelo identificadas en las zonas.





modifíquese el Artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, de la siguiente forma:

- ) Elimínese los incisos primero, y tercero, así como los numerales "1.", "2." y "3."
- ) Reemplácese en inciso segundo, " excepto en las siguientes situaciones:", por, con excepción de los sitios esquinas cuyos accesos sean por la calle principal. En este caso se aplicará la normativa de la zona correspondiente."
- ) Reemplácese inciso cuarto por, "Se deberá cumplir con lo señalado en el artículo 4.2.2 de la O.G.U.C., los cambios de destino de la edificación existente, sólo podrán autorizarse previo cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y del artículo 14 - sobre exigencia de estacionamientos de la presente Ordenanza y su ubicación será conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.36 de la OGUC, según su escala."
- ) Reemplácese inciso quinto por "No se permitirán cambios de destino para usos no habitacionales en predios que enfrenten a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas oficiales en todo o en parte de su extensión sea igual o inferior a 12mts."
- ) Elimínese del inciso sexto, "cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m."

### Artículo 18. Edificaciones y cambios de destino en predios existentes.

Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación en predios existentes que no cumplan con las superficies y frentos mínimos establecidos en esta Ordenanza, se aprobarán observando el cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.

En todas aquellas calles o pasajes de la comuna cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m, no se permitirá edificios de más de tres pisos (incluidos piso zócalo y mansardas) o de más de 8 mts medidos desde el nivel de solera y su coeficiente de constructibilidad no debe exceder de 1, excepto en las siguientes situaciones: con excepción de los sitios esquinas cuyos accesos sean por la calle principal. En este caso se aplicará la normativa de la zona correspondiente.

1. Predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60m. de la Av. Harrázaval (medidos desde la línea oficial).
2. Predios con una superficie predial superior a 500 m<sup>2</sup> de acuerdo a los Títulos de dominio vigentes a la fecha de aprobación de la modificación del año 2007.
3. Cuando se adopte la línea de edificación a 8m. desde la línea oficial, excepto en subsuelo que se mantenga línea de edificación del 1° subterráneo a 5m desde Línea Oficial.

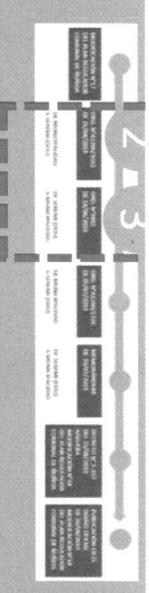
Respecto a los puntos 2 y 3 anteriores, siempre que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano.

Los cambios de destino de la edificación existente, sólo podrán autorizarse previo cumplimiento de los artículos 57°, 58° y 59° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y del artículo 14 de la presente Ordenanza. Se deberá cumplir con lo señalado en el artículo 4.2.2 de la O.G.U.C., los cambios de destino de la edificación existente, sólo podrán autorizarse previo cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y del artículo 14 - sobre exigencia de estacionamientos de la presente Ordenanza y su ubicación será conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.36 de la OGUC, según su escala

No se permitirán cambios de destino para usos no habitacionales en predios que enfrenten a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas sea igual o inferior a 12m., excepto para Equipamiento de Educación Prebásica, los predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60 m. de la Av. Harrázaval (medidos desde la línea oficial) o que cuenten con una superficie predial superior a 600 m<sup>2</sup>, y que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano. No se permitirán cambios de destino para usos no habitacionales en predios que enfrenten a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas oficiales en todo o en parte de su extensión sea igual o inferior a 12mts

Para efecto de las actividades complementarias a la vivienda, a que se refiere el Artículo 2.1.26. de la OGUC., no se permitirá superar el 40% de la vivienda con destinos distintos al residencial, en predios que enfrentan a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m.



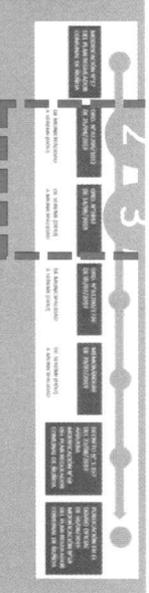


**Modifíquese el Artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, de la siguiente forma:**

- a) Elimínese los incisos primero, y tercero, así como los numerales "1.", "2." y "3."
- b) Reemplácese en inciso segundo, ", excepto en las siguientes situaciones:", por , con excepción de los sitios esquinados cuyos accesos sean por la calle principal. En este caso se aplicará la normativa de la zona correspondiente."
- d) Reemplácese inciso cuarto por, "Se deberá cumplir con lo señalado en el artículo 4.2.2 de la O.G.U.C., los cambios de destino de la edificación existente, sólo podrán autorizarse previo cumplimiento de lo dispuesto en el artículos 57 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y del artículo 14 - sobre exigencia de estacionamientos de la presente Ordenanza y su ubicación será conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.36 de la OGU, según su escala."
- d) Reemplácese inciso quinto por "No se permitirán cambios de destino para usos no habitacionales en predios que enfrenten a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas oficiales en todo o en parte de su extensión sea igual o inferior a 12mts."
- e) Elimínese del inciso sexto, "cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m."

**Versión observada por Ord. N° 2892 de  
14/06/2019 de la DDUI, SEREMI**  
(pág. 13 del ORD citado)

36. Eliminar primer literal d) de la modificación al Artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, toda vez que la CGR ha instruido eliminar texto que aluda a normas de superior jerarquía.
37. De lo anterior, reemplácese el segundo literal d) por el literal c).
38. De lo anterior, elimínese en el nuevo literal c) la frase " para usos no habitacionales".
39. De la anterior observación, y para el mismo nuevo literal c) propuesto, se deberá tener en consideración (\*)Ord. N° 0651 de fecha 04.10.2011 de la División de Desarrollo Urbano respecto al concepto de "Cambio de destino " establecido en el Art. 145 de la LGUC. del mismo modo, se deberá revisar lo establecido en el artículo 2.3.3., 2.1.35 y 2.1.36 de la OGU respecta a los Pasajes. (ver en RECUADRO ANEXO, los artículos Mencionados)



**Modifíquese el Artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, de la siguiente forma:**

- a) Elimínese los incisos primero, y tercero, así como los numerales "1.", "2." y "3."
- b) Reemplácese en inciso segundo, ", excepto en las siguientes situaciones:", por , con excepción de los sitios esquinas cuyos accesos sean por la calle principal. En este caso se aplicará la normativa de la zona correspondiente."
- d) ~~Reemplácese inciso cuarto por, "Se deberá cumplir con lo señalado en el artículo 4.2.2 de la O.G.U.C., los cambios de destino de la edificación existente, sólo podrán autorizarse previo cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y del artículo 14 sobre exigencia de estacionamientos de la presente Ordenanza y su ubicación será conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.36 de la OGU.C, según su escala."~~
- d) Reemplácese inciso quinto por "No se permitirán cambios de destino para usos no habitacionales en predios que enfrenten a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas oficiales en todo o en parte de su extensión sea igual o inferior a 12mts."
- e) Elimínese del inciso sexto, "cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m."

## **Versión observada por Ord. N° 2892 de 14/06/2019 de la DDUI, SEREMI**

(pág. 13 del ORD citado)

- 36. Eliminar primer literal d) de la modificación al Artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, toda vez que la CGR ha instruido eliminar texto que aluda a normas de superior jerarquía.
- 37. De lo anterior, reemplácese el segundo literal d) por el literal c).
- 38. De lo anterior, elimínese en el nuevo literal c) la frase " para usos no habitacionales".
- 39. De la anterior observación, y para el mismo nuevo literal c) propuesto, se deberá tener en consideración (\*)Ord. N° 0651 de fecha 04.10.2011 de la División de Desarrollo Urbano respecto al concepto de "Cambio de destino " establecido en el Art. 145 de la LGUC. del mismo modo, se deberá revisar lo establecido en el artículo 2.3.3., 2.1.35 y 2.1.36 de la OGU.C respecto a los Pasajes. (ver en RECUADRO ANEXO, los artículos Mencionados)

**Modifíquese el Artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, de la siguiente forma:**

- a) Elimínese los incisos primero, y tercero, así como los numerales "1.", "2." y "3."
- b) Reemplácese en inciso segundo, ", excepto en las siguientes situaciones:", por , con excepción de los sitios esquinas cuyos accesos sean por la calle principal. En este caso se aplicará la normativa de la zona correspondiente."
- d) ~~Reemplácese inciso cuarto por, "Se deberá cumplir con lo señalado en el artículo 4.2.2 de la O.G.U.C., los cambios de destino de la edificación existente, sólo podrán autorizarse previo cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y del artículo 14 sobre exigencia de estacionamientos de la presente Ordenanza y su ubicación será conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.36 de la O.G.U.C., según su escala."~~
- c) Reemplácese inciso quinto por "No se permitirán cambios de destino para usos no habitacionales en predios que enfrenten a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas oficiales en todo o en parte de su extensión sea igual o inferior a 12mts."
- e) Elimínese del inciso sexto, "cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m."

## Versión observada por Ord. N° 2892 de 14/06/2019 de la DDUI, SEREMI

(pág. 13 del ORD citado)

- 36. Eliminar primer literal d) de la modificación al Artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, toda vez que la CGR ha instruido eliminar texto que aluda a normas de superior jerarquía.
- 37. De lo anterior, reemplácese el segundo literal d) por el literal c).
- 38. De lo anterior, elimínese en el nuevo literal c) la frase " para usos no habitacionales".
- 39. De la anterior observación, y para el mismo nuevo literal c) propuesto, se deberá tener en consideración (\*)Ord. N° 0651 de fecha 04.10.2011 de la División de Desarrollo Urbano respecto al concepto de "Cambio de destino " establecido en el Art. 145 de la LGUC. del mismo modo, se deberá revisar lo establecido en el artículo 2.3.3., 2.1.35 y 2.1.36 de la OGU.C respecto a los Pasajes. (ver en RECUADRO ANEXO, los artículos Mencionados)

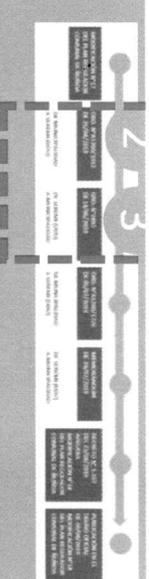
**Modifíquese el Artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, de la siguiente forma:**

- a) Elimínese los incisos primero, y tercero, así como los numerales "1.", "2." y "3."
- b) Reemplácese en inciso segundo, ", excepto en las siguientes situaciones:", por, con excepción de los sitios esquinas cuyos accesos sean por la calle principal. En este caso se aplicará la normativa de la zona correspondiente."
- d) ~~Reemplácese inciso cuarto por, "Se deberá cumplir con lo señalado en el artículo 4.2.2 de la O.G.U.C., los cambios de destino de la edificación existente, sólo podrán autorizarse previo cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y del artículo 14 sobre exigencia de estacionamientos de la presente Ordenanza y su ubicación será conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.36 de la OGU, según su escala."~~
- d)- c) Reemplácese inciso quinto por "No se permitirán cambios de destino para ~~usos no habitacionales~~ en predios que enfrenten a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas oficiales en todo o en parte de su extensión sea igual o inferior a 12mts."
- e) Elimínese del inciso sexto, "cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m."

## **Versión observada por Ord. N° 2892 de 14/06/2019 de la DDUI, SEREMI**

(pág. 13 del ORD citado)

36. Eliminar primer literal d) de la modificación al Artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, toda vez que la CGR ha instruido eliminar texto que aluda a normas de superior jerarquía.
37. De lo anterior, reemplácese el segundo literal d) por el literal c).
38. De lo anterior, elimínese en el nuevo literal c) la frase " para usos no habitacionales".
39. De la anterior observación, y para el mismo nuevo literal c) propuesto, se deberá tener en consideración (\*)Ord. N° 0651 de fecha 04.10.2011 de la División de Desarrollo Urbano respecto al concepto de "Cambio de destino " establecido en el Art. 145 de la LGUC. del mismo modo, se deberá revisar lo establecido en el artículo 2.3.3, 2.1.35 y 2.1.36 de la OGU respecto a los Pasajes. (ver en RECUADRO ANEXO, los artículos Mencionados)



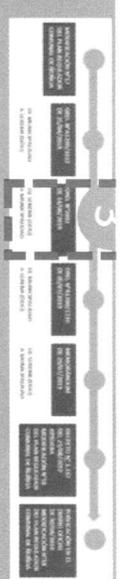
**Modifíquese el Artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, de la siguiente forma:**

- a) Elimínese los incisos primero, y tercero, así como los numerales "1.", "2." y "3."
- b) Reemplácese en inciso segundo, ", excepto en las siguientes situaciones:;", por , con excepción de los sitios esquinas cuyos accesos sean por la calle principal. En este caso se aplicará la normativa de la zona correspondiente."
- d) ~~Reemplácese inciso cuarto por, "Se deberá cumplir con lo señalado en el artículo 4.2.2 de la O.G.U.C., los cambios de destino de la edificación existente, sólo podrán autorizarse previo cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y del artículo 14 sobre exigencia de estacionamientos de la presente Ordenanza y su ubicación será conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.36 de la OGUC, según su escala."~~
- c) Reemplácese inciso quinto por "No se permitirán cambios de destino ~~para usos no habitacionales~~ en predios que enfrenten a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas oficiales en todo o en parte de su extensión sea igual o inferior a 12mts."
- e) Elimínese del inciso sexto, "cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m."

### **Versión observada por Ord. N° 2892 de 14/06/2019 de la DDUI, SEREMI**

(pág. 13 del ORD citado)

36. Eliminar primer literal d) de la modificación al Artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, toda vez que la CGR ha instruido eliminar texto que aluda a normas de superior jerarquía.
37. De lo anterior, reemplácese el segundo literal d) por el literal c).
38. De lo anterior, elimínese en el nuevo literal c) la frase " para usos no habitacionales".
39. De la anterior observación, y para el mismo nuevo literal c) propuesto, se deberá tener en consideración (\*)Ord. N° 0651 de fecha 04.10.2011 de la División de Desarrollo Urbano respecto al concepto de "Cambio de destino " establecido en el Art. 145 de la LGUC. del mismo modo, se deberá revisar lo establecido en el artículo 2.3.3., 2.1.35 y 2.1.36 de la OGUC respecto a los Pasajes.  
(Ver en RECUADRO ANEXO, los artículos Mencionados)



**Artículo 145° - LGUC**

Para viviendas no podrán ser cedidos a otros fines, a menos que la municipalidad respectiva autorice el cambio de destino y el propietario tenga la aprobación de los planos y el valor de los permisos spondientes, cuando procediere.

**Artículo 2.3.3 - OGUC**

Pasajes en general. "(...)Para que sea considerada como pasaje, deberá tener un ancho no inferior a 8 metros ni superior a 11 metros, y los pasajes no podrán ser cedidos entre líneas oficiales (...)”

Con todo, los pasajes no podrán ser cedidos como acceso para los pasajes de suelo de infraestructura, de actividades productivas, residenciales y residencial, con excepción del destino de vivienda. En el último caso los pasajes no podrán servir de acceso exclusivo a viviendas que excedan los dos pisos más mansarda. (...)”

**ORD. N°0651 de la DDUI , inciso 2 y 3**

2. “Respecto al caso de su consulta, cúmplenos señalar previamente que conforme a lo dispuesto por el artículo 145 antes citado, sólo los inmuebles construidos o que se construyan para viviendas, (...) , requerirán de la autorización de cambio de destino de la municipalidad respectiva cuando se desee destinarlos a otro uso.

3. (...) una vez otorgada la autorización de cambio de destino de un inmueble, la naturaleza del bien raíz de que se trata varía, en el sentido de que su uso deja de ser habitacional y, desde ese momento, es posible destinarlo a otras finalidades – que sean concordantes, por cierto, con el uso de suelo que establezca el respectivo instrumento de planificación territorial-, (...)”

**Artículo 2.1.35 - OGUC**

“Las escalas o niveles de equipamiento se refieren a la magnitud o tamaño de las construcciones con tal destino, de acuerdo al número de personas contemplado según carga de ocupación y al tipo de vía existente que enfrentan(...)”

**Artículo 2.1.36 - OGUC**

Para los efectos de la aplicación de los Instrumentos de Planificación Territorial, se distinguirán cuatro escalas de equipamiento, divididas según su carga de ocupación y ubicación respecto de la categoría de la vía que enfrentan. Dichas escalas son las siguientes:

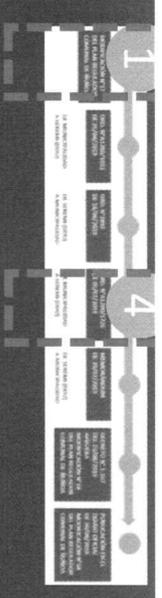
4. Equipamiento Básico: El que contempla una carga de ocupación de hasta 250 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías locales, de servicio, colectoras, troncales o expresas.

**• Dictamen N° 11.765 del 07/04/2017**

“...”, las normas urbanísticas deben establecerse en relación a la zona o subzona de que se trate, y no en función de la calle que enfrenta al terreno, de las características del predio,....”

(Relacionarlo con Ord. N°1696 de fecha 19/04/2018 y Ord. N°485 de fecha 30/01/2019 ambos de la DDUI-SEREMI)





**ífiguese el Artículo 18° de Edificaciones y cambios de no en predios existentes, de la siguiente forma:**

liminense los incisos primero, y tercero, así como los numerales "1.", "2." y "3."

emplácese en inciso segundo, ", excepto en las siguientes situaciones: ", por, con excepción de los sitios esquinas cuyos accesos sean por la calle principal. En este caso se aplicará la normativa de la zona correspondiente."

imínese del inciso quinto, a continuación de "destino" la frase "para usos no habitacionales"

gréguese del inciso quinto, a continuación de "líneas" la frase "oficiales en todo o parte de su extensión".

imínese del inciso quinto, a continuación de "12m" la frase excepto para Equipamiento de Educación Pre básica, los predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 10 m. de la Av. Irarrázaval (medidos desde la línea oficial) o que cuenten con una superficie predial superior a 600 m<sup>2</sup>, y que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano."

imínese del inciso sexto, "cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m. "

**Artículo 18. Edificaciones y cambios de destino en predios existentes.**

~~Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación que se emplacen en predios existentes que no cumplan con las superficies y frentes mínimos establecidos en esta Ordenanza, se aprobarán observando el cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.~~

En todas aquellas calles o pasajes de la comuna cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m, no se permitirá edificios de más de tres pisos (incluidos piso zócalo y mansardas) o de más de 8 mts medidos desde el nivel de solera y su coeficiente de constructibilidad no debe exceder de 1, excepto en las siguientes situaciones:, con excepción de los sitios esquinas cuyos accesos sean por la calle principal. En este caso se aplicará la normativa de la zona correspondiente.

- ~~1.- Predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60m. de la Av. Irarrázaval (medidos desde la línea oficial).~~
- ~~2.- Predios con una superficie predial superior a 500 m2 de acuerdo a los Títulos de dominio vigentes a la fecha de aprobación de la modificación del año 2007.~~
- ~~3.- Cuando se adopte la línea de edificación a 8m. desde la línea oficial, excepto en subsuelo que se mantiene línea de edificación del 1° subterráneo a 5m desde Línea Oficial.~~

~~Respecto a los puntos 2 y 3 anteriores, siempre que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano.~~

Los cambios de destino de la edificación existente, sólo podrán autorizarse previo cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 57º, 58º y 59º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y del artículo 14 de la presente Ordenanza.

No se permitirán cambios de destino para usos no habitacionales en predios que enfrenten a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas oficiales en todo o parte de su extensión sea igual o inferior a 12m, excepto para Equipamiento de Educación Prebásica, los predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60 m. de la Av. Irarrázaval (medidos desde la línea oficial) o que cuenten con una superficie predial superior a 600 m2, y que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano.

Para efecto de las actividades complementarias a la vivienda, a que se refiere el Artículo 2.1.26. de la OGU., no se permitirá superar el 40% de la vivienda con destinos distintos al residencial, en predios que enfrentan a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m.

**ífiguese el Artículo 18° de Edificaciones y cambios de no en predios existentes, de la siguiente forma:**

limínese los incisos primero, y tercero, así como los numerales "1.", "2." y "3."

seemplácese en inciso segundo, ", excepto en las siguientes situaciones:", por, con excepción de los sitios esquinas cuyos accesos sean por la calle principal. En este caso se aplicará la normativa de la zona correspondiente."

imínese del inciso quinto, a continuación de "destino" la frase "para usos no habitacionales"

gréguese del inciso quinto, a continuación de "líneas" la frase "oficiales en todo o parte de su extensión".

imínese del inciso quinto, a continuación de "12m" la frase excepto para Equipamiento de Educación Pre básica, los predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 10 m. de la Av. Irarrazaval (medidos desde la línea oficial) o que cuenten con una superficie predial superior a 600 m<sup>2</sup>, y que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano."

imínese del inciso sexto, "cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m."

**Artículo 18. Edificaciones y cambios de destino en predios existentes.**

En todas aquellas calles o pasajes de la comuna cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m, no se permitirá edificios de más de tres pisos (incluidos piso zócalo y mansardas) o de más de 8 mts medidos desde el nivel de solera y su coeficiente de constructibilidad no debe exceder de 1, con excepción de los sitios esquinas cuyos accesos sean por la calle principal. En este caso se aplicará la normativa de la zona correspondiente.

Los cambios de destino de la edificación existente, sólo podrán autorizarse previo cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 57º, 58º y 59º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y del artículo 14 de la presente Ordenanza.

No se permitirán cambios de destino en predios que enfrenten a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas oficiales en todo o parte de su extensión sea igual o inferior a 12m.

Para efecto de las actividades complementarias a la vivienda, a que se refiere el Artículo 2.1.26. de la OGUC., no se permitirá superar el 40% de la vivienda con destinos distintos al residencial, en predios que enfrentan a calles o pasajes.



**Modifíquese el Artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, de la siguiente forma:**

- a) Elimínese los incisos primero, y tercero, así como los numerales "1.", "2." y "3."
- b) Reemplácese en inciso segundo, ", excepto en las siguientes situaciones:", por, con excepción de los sitios esquinas cuyos accesos sean por la calle principal. En este caso se aplicará la normativa de la zona correspondiente."
- c) Elimínese del inciso quinto, a continuación de "destino" la frase "para usos no habitacionales"
- d) Agréguese del inciso quinto, a continuación de "líneas" la frase "oficiales en todo o parte de su extensión".
- e) Elimínese del inciso quinto, a continuación de "12m" la frase "excepto para Equipamiento de Educación Pre básica, los predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60 m. de la Av. Irarrázaval (medidos desde la línea oficial) o que cuenten con una superficie predial superior a 600 m<sup>2</sup>, y que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano."
- f) Elimínese del inciso sexto, "cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m."

## Versión observada por Memorándum de fecha 29/07/2019 de la DDUI, SEREMI (pág. 3 del Memorándum citado)

- En el Artículo 18°, eliminar la propuesta del literal b).
- En el Artículo 18°, aclarar la propuesta del literal c), toda vez que la actual OL de Ñuñoa no considera tal frase a eliminar.
- En el Artículo 18°, aclarar la inclusión de la frase propuesta, toda vez que el texto final quedaría como, "líneas oficiales en todo o parte de su extensión oficiales sea igual o inferior a 12 m."
- En el Artículo 18°, aclarar lo propuesto en las letras d), e) y f), en relación con el texto final. No se ajusta a lo establecido en el actual texto de la OL vigente.
- En el Artículo 18°, eliminar literal e) propuesto.
- En el Artículo 18°, eliminar inciso quinto. Los "Cambios de destino" serán permitidos, restringidos por normas de uso de suelo identificadas en las zonas.

**Modifíquese el Artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, de la siguiente forma:**

- a) Elimínese los incisos primero, y tercero, así como los numerales "1.", "2." y "3."
- b) ~~Reemplácese en inciso segundo, ", excepto en las siguientes situaciones: ", por con excepción de los sitios esquinas cuyos accesos sean por la calle principal. En este caso se aplicará la normativa de la zona correspondiente.~~
- c) Elimínese del inciso quinto, a continuación de "destino" la frase "para usos no habitacionales"
- d) Agréguese del inciso quinto, a continuación de "líneas" la frase "oficiales en todo o parte de su extensión".
- e) Elimínese del inciso quinto, a continuación de "12m" la frase "excepto para Equipamiento de Educación Pre básica, los predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60 m. de la Av. Irarrázaval (medidos desde la línea oficial) o que cuenten con una superficie predial superior a 600 m<sup>2</sup>, y que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano."
- f) Elimínese del inciso sexto, "cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m."

**Versión observada por Memorándum de fecha  
29/07/2019 de la DDUI, SEREMI**

(pág. 3 del Memorándum citado)

- En el Artículo 18°, eliminar la propuesta del literal b).
- En el Artículo 18°, aclarar la propuesta del literal c), toda vez que la actual OL de Ñuñoa no considera tal frase a eliminar.
- En el Artículo 18°, aclarar la inclusión de la frase propuesta, toda vez que el texto final quedaría como, "líneas oficiales en todo o parte de su extensión oficiales sea igual o inferior a 12 m."
- En el Artículo 18°, aclarar lo propuesto en las letras d), e) y f), en relación con el texto final. No se ajusta a lo establecido en el actual texto de la OL vigente.
- En el Artículo 18°, eliminar literal e) propuesto.
- En el Artículo 18°, eliminar inciso quinto. Los "Cambios de destino" serán permitidos, restringidos por normas de uso de suelo identificadas en las zonas.

**Modifíquese el Artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, de la siguiente forma:**

- Elimínese los incisos primero, y tercero, así como los numerales "1.", "2." y "3."
- ~~Reemplácese en inciso segundo, ", excepto en las siguientes situaciones:"; por: con excepción de los sitios esquinados cuyos accesos sean por la calle principal. En este caso se aplicará la normativa de la zona correspondiente."~~
- Elimínese del inciso quinto, a continuación de "destino" la frase "para usos no habitacionales"
- Agréguese del inciso quinto, a continuación de "líneas" la frase "oficiales en todo o parte de su extensión".
- Elimínese del inciso quinto, a continuación de "12m" la frase "excepto para Equipamiento de Educación Pre básica, los predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60 m. de la Av. Irarrázaval (medidos desde la línea oficial) o que cuenten con una superficie predial superior a 600 m<sup>2</sup>, y que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano."
- Elimínese del inciso sexto, "cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m."

## Versión observada por Memorándum de fecha 29/07/2019 de la DDUI, SEREMI (pág. 3 del Memorándum citado)

- En el Artículo 18°, eliminar la propuesta del literal b).

- En el Artículo 18°, aclarar la propuesta del literal c), toda vez que la actual OL de Ñuñoa no considera tal frase a eliminar.

- En el Artículo 18°, aclarar la inclusión de la frase propuesta, toda vez que el texto final quedaría como, "líneas oficiales en todo o parte de su extensión oficiales sea igual o inferior a 12 m."

- En el Artículo 18°, aclarar lo propuesto en las letras d), e) y f), en relación con el texto final. No se ajusta a lo establecido en el actual texto de la OL vigente.

- En el Artículo 18°, eliminar literal e) propuesto.

- En el Artículo 18°, eliminar inciso quinto. Los "Cambios de destino" serán permitidos, restringidos por normas de uso de suelo identificadas en las zonas.

**Modifíquese el Artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, de la siguiente forma:**

- a) Elimínese los incisos primero, y tercero, así como los numerales "1.", "2." y "3."
- b) ~~Reemplácese en inciso segundo, ", excepto en las siguientes situaciones: ", por: con excepción de los sitios esquinas cuyos accesos sean por la calle principal. En este caso se aplicará la normativa de la zona correspondiente."~~
- c) Elimínese del inciso quinto, a continuación de "destino" la frase "para usos no habitacionales"
- d) Agréguese del inciso quinto, a continuación de "líneas" la frase "oficiales en todo o parte de su extensión"
- e) Elimínese del inciso quinto, a continuación de "12m" la frase "excepto para Equipamiento de Educación Pre básica, los predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60 m. de la Av. Irarrázaval (medidos desde la línea oficial) o que cuenten con una superficie predial superior a 600 m<sup>2</sup>, y que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano."
- f) Elimínese del inciso sexto, "cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m."

**Versión observada por Memorándum de fecha  
29/07/2019 de la DDUI, SEREMI**

(pág. 3 del Memorándum citado)

- En el Artículo 18°, eliminar la propuesta del literal b).
- En el Artículo 18°, aclarar la propuesta del literal c), toda vez que la actual Ol de Ñuñoa no considera tal frase a eliminar.
- En el Artículo 18°, aclarar la inclusión de la frase propuesta, toda vez que el texto final quedaría como, "líneas oficiales en todo o parte de su extensión oficiales sea igual o inferior a 12 m."

- En el Artículo 18°, aclarar lo propuesto en las letras d), e) y f), en relación con el texto final. No se ajusta a lo establecido en el actual texto de la Ol vigente.
- En el Artículo 18°, eliminar literal e) propuesto.
- En el Artículo 18°, eliminar inciso quinto. Los "Cambios de destino" serán permitidos, restringidos por normas de uso de suelo identificadas en las zonas.

**Modifíquese el Artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, de la siguiente forma:**

- a) Elimínese los incisos primero, y tercero, así como los numerales "1.", "2." y "3."
- b) ~~Reemplácese en inciso segundo, ", excepto en las siguientes situaciones: ", por con excepción de los sitios esquinas cuyos accesos sean por la calle principal. En este caso se aplicará la normativa de la zona correspondiente.~~
- c) Elimínese del inciso quinto, a continuación de "destino" la frase "para usos no habitacionales"
- d) Agréguese del inciso quinto, a continuación de "líneas" la frase "oficiales en todo o parte de su extensión".
- e) Elimínese del inciso quinto, a continuación de "12m" la frase "excepto para Equipamiento de Educación Pre básica, los predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60 m. de la Av. Irarrázaval (medidos desde la línea oficial) o que cuenten con una superficie predial superior a 600 m<sup>2</sup>, y que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano."
- f) Elimínese del inciso sexto, "cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m."

**Versión observada por Memorándum de fecha**

**29/07/2019 de la DDUI, SEREMI**

(pág. 3 del Memorándum citado)

- En el Artículo 18°, eliminar la propuesta del literal b).
- En el Artículo 18°, aclarar la propuesta del literal c), toda vez que la actual OL de Ñuñoa no considera tal frase a eliminar.
- En el Artículo 18°, aclarar la inclusión de la frase propuesta, toda vez que el texto final quedaría como, "líneas oficiales en todo o parte de su extensión oficiales sea igual o inferior a 12 m."

- En el Artículo 18°, aclarar lo propuesto en las letras d), e) y f), en relación con el texto final. No se ajusta a lo establecido en el actual texto de la OL vigente.

- En el Artículo 18°, eliminar literal e) propuesto.

- En el Artículo 18°, eliminar inciso quinto. Los "Cambios de destino" serán permitidos, restringidos por normas de uso de suelo identificadas en las zonas.

**Modifíquese el Artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, de la siguiente forma:**

- Elimínese los incisos primero, y tercero, así como los numerales "1.", "2." y "3."
- ~~Reemplácese en inciso segundo, "excepto en las siguientes situaciones:" por con excepción de los sitios esquinas cuyos accesos sean por la calle principal. En este caso se aplicará la normativa de la zona correspondiente."~~
- Elimínese del inciso quinto, a continuación de "destino" la frase "para usos no habitacionales"
- Agréguese del inciso quinto, a continuación de "líneas" la frase "oficiales en todo o parte de su extensión".
- Elimínese del inciso quinto, a continuación de "12m" la frase "excepto para Equipamiento de Educación Pre básica, los predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60 m. de la Av. Trarzával (medidos desde la línea oficial) o que cuenten con una superficie predial superior a 600 m<sup>2</sup>, y que no necesiten presentar un estudio de impacto sobre el sistema de transporte urbano."
- Elimínese del inciso sexto, "cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m."

## Versión observada por Memorándum de fecha 29/07/2019 de la DDUI, SEREMI (pág. 3 del Memorándum citado)

- En el Artículo 18°, eliminar la propuesta del literal b).
- En el Artículo 18°, aclarar la propuesta del literal c), toda vez que la actual OL de Ñuñoa no considera tal frase a eliminar.
- En el Artículo 18°, aclarar la inclusión de la frase propuesta, toda vez que el texto final quedaría como, "líneas oficiales en todo o parte de su extensión oficiales sea igual o inferior a 12 m."
- En el Artículo 18°, aclarar lo propuesto en las letras d), e) y f), en relación con el texto final. No se ajusta a lo establecido en el actual texto de la OL vigente.
- En el Artículo 18°, eliminar literal e) propuesto.

- En el Artículo 18°, eliminar inciso quinto. Los "Cambios de destino" serán permitidos, restringidos por normas de uso de suelo identificadas en las zonas.

**Modifíquese el Artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, de la siguiente forma:**

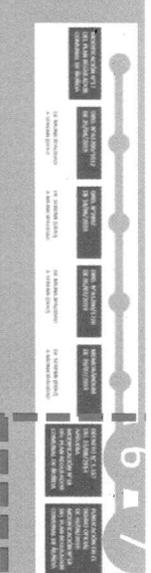
- a) Elimínese los incisos primero, y tercero, así como los numerales "1.", "2." y "3."
- b) ~~Reemplácese en inciso segundo, ", excepto en las siguientes situaciones: ", por, con excepción de los sitios equinas cuyos accesos sean por la calle principal. En este caso se aplicará la normativa de la zona correspondiente."~~
- e) ~~Elimínese del inciso quinto, a continuación de "destino" la frase "para usos no habitacionales"~~
- d) Agréguese del inciso quinto, a continuación de "líneas" la frase "oficiales en todo o parte de su extensión".
- e) ~~Elimínese del inciso quinto, a continuación de "12m" la frase "excepto para Equipamiento de Educación Pre-básica, los predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60 m. de la Av. Hurrázaval (medidos desde la línea oficial) o que cuenten con una superficie predial superior a 600 m<sup>2</sup>, y que no necesiten presentar un estudio de impacto sobre el sistema de transporte urbano."~~
- f) Elimínese del inciso sexto, "cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m."

## **Versión observada por Memorándum de fecha 29/07/2019 de la DDUI, SEREMI** (pág. 3 del Memorándum citado)

- En el Artículo 18°, eliminar la propuesta del literal b).
- En el Artículo 18°, aclarar la propuesta del literal c), toda vez que la actual OL de Ñuñoa no considera tal frase a eliminar.
- En el Artículo 18°, aclarar la inclusión de la frase propuesta, toda vez que el texto final quedaría como, "líneas oficiales en todo o parte de su extensión oficiales sea igual o inferior a 12 m."
- En el Artículo 18°, aclarar lo propuesto en las letras d), e) y f), en relación con el texto final. No se ajusta a lo establecido en el actual texto de la OL vigente.
- En el Artículo 18°, eliminar literal e) propuesto.
- En el Artículo 18°, eliminar inciso quinto. Los "Cambios de destino" serán permitidos, restringidos por normas de uso de suelo identificadas en las zonas.

# ODIFICACIÓN N°18 del PRC de Ñuñoa

robada mediante Decreto Alcaldicio N°1.167 del 23/08/2019.



liffíquese el Artículo 18° de Edificaciones y  
brios de destino en predios existentes, de la  
iente forma:

limínese los incisos primero, segundo, tercero y  
quinto, así como los numerales "1.", "2." y "3."

limínese del inciso cuarto, a continuación de  
destino "la frase "para usos no habitacionales".

gréguese en inciso cuarto, a continuación de  
líneas" la frase "oficiales en todo o parte de su  
xtensión".

limínese del inciso cuarto, a continuación de  
12m" la frase "excepto para Equipamiento de  
ducación Pre básica, los predios cuyo acceso se  
ncuentre a una distancia máxima de 60 m. de la  
v. Irarrázaval (medidos desde la línea oficial) o  
que cuenten con una superficie predial superior a  
00 m<sup>2</sup>, y que no necesiten presentar un estudio  
le Impacto sobre el sistema de transporte  
rbano."

## Artículo 18. Edificaciones y cambios de destino en predios existentes.

Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación que se emplacen en predios existentes que no cumplan con las superficies y frentes mínimos establecidos en esta Ordenanza, se aprobarán observando el cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.

En todas aquellas calles o pasajes de la comuna cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m, no se permitirá edificios de más de tres pisos (incluidos piso zócalo y mansardas) o de más de 8 mts. medidos desde el nivel de solera y su coeficiente de constructibilidad no debe exceder de 1, excepto en las siguientes situaciones:

- 1.- Predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60m. de la Av. Irarrázaval (medidos desde la línea oficial);
  - 2.- Predios con una superficie predial superior a 500 m<sup>2</sup> de acuerdo a los Títulos de dominio vigentes a la fecha de aprobación de la modificación del año 2007.
  - 3.- Cuando se adopte la línea de edificación a 8m. desde la línea oficial, excepto en subsuelo que se mantiene línea de edificación del 1° subterráneo a 5m desde Línea Oficial.
- Respecto a los puntos 2 y 3 anteriores, siempre que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano.

Los cambios de destino de la edificación existente, sólo podrán autorizarse previo cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 57º, 58º y 59º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y del artículo 14 de la presente Ordenanza.

No se permitirán cambios de destino para usos no habitacionales en predios que enfrenten a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas oficiales en todo o parte de su extensión sea igual o inferior a 12m, excepto para Equipamiento de Educación Prebásica, los predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60 m. de la Av. Irarrázaval (medidos desde la línea oficial) o que cuenten con una superficie predial superior a 600 m<sup>2</sup>, y que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano.

Para efecto de las actividades complementarias a la vivienda, a que se refiere el Artículo 2.1.26. de la OGUC, no se permitirá superar el 40% de la vivienda con destinos distintos al residencial, en predios que enfrentan a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m.



## MODIFICACIÓN N°17 (18/05/2018)

### **Artículo 18. Edificaciones y cambios de destino en predios existentes.**

Proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación que se emplacen en predios existentes que no an con las superficies y frentes mínimos establecidos en esta Ordenanza, se aprobarán observando el cumplimiento a las demás is que se establecen en ella.

En las aquellas calles o pasajes de la comuna cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m, no se permitirá edificios de le tres pisos (Incluidos piso zócalo y mansardas) o de más de 8 mts medidos desde el nivel de solera y su coeficiente de uctibilidad no debe exceder de 1, excepto en las siguientes situaciones:

Edificios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60m. de la Av. Irarrázaval (medidos desde la línea oficial).  
Edificios con una superficie predial superior a 500 m2 de acuerdo a los Títulos de dominio vigentes a la fecha de aprobación de la icación del año 2007.

Quando se adopte la línea de edificación a 8m. desde la línea oficial, excepto en subsuelo que se mantiene línea de edificación del 1° ráneo a 5m desde Línea Oficial.

Respecto a los puntos 2 y 3 anteriores, siempre que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte o.

Cambios de destino de la edificación existente, sólo podrán autorizarse previo cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 57º, 59º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y del artículo 14 de la presente Ordenanza.

Se permitirán cambios de destino para usos no habitacionales en predios que enfrenten a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas ual o inferior a 12m, excepto para Equipamiento de Educación Prebásica, los predios cuyo acceso se encuentre a una distancia a de 60 m. de la Av. Irarrázaval (medidos desde la línea oficial) o que cuenten con una superficie predial superior a 600 m2, y o necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano.

Respecto de las actividades complementarias a la vivienda, a que se refiere el Artículo 2.1.26. de la OGU.C., no se permitirá superar el e la vivienda con destinos distintos al residencial, en predios que enfrentan a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas oficiales al o inferior a 12 m.

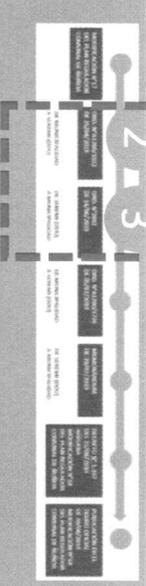
## MODIFICACIÓN N°18 (23/08/2019)

### **Artículo 18. Edificaciones y cambios de destino en predios existentes.**

No se permitirán cambios de destino en predios que enfrenten a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas oficiales en todo o parte de su extensión sea igual o inferior a 12m.

# Artículo 26

De la Ordenanza del PRC, documentos de la SEREMI y de Contraloría.



## Artículo 11

~~Cuerpos salientes en Antejardín.~~ Cuerpos salientes de la línea de edificación sobre antejardín. Según lo establecido en el Artículo 2.7.1 de la OGUC, este Plan Regulador Comunal permitirá, sobre el área de antejardín, la construcción de cuerpos salientes según las dimensiones que se disponga en cada una de las zonas. En edificación aislada sobre continua y hacia la zona del antejardín, se permitirán cuerpos salientes en volados de hasta 1,50m. Los cuerpos salientes emplazados en la continuidad deberán considerar un distanciamiento de 4,00 mts mínimos hacia los deslindes vecinos. Los cuerpos salientes deberán ser abiertos por los tres lados.

## Artículo 26

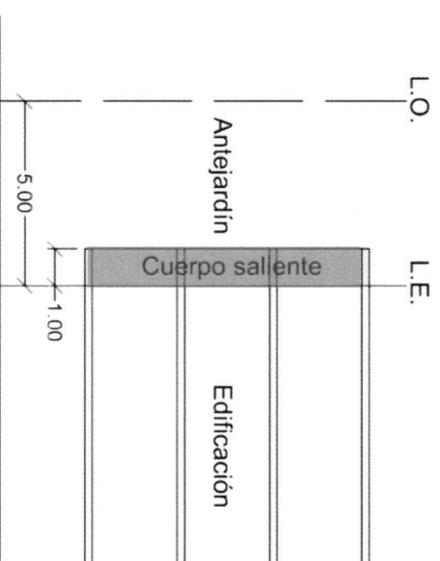
Nota al margen en texto refundido:

*“Modifíquese el Artículo 26º, según letra ah) Reemplácese Título “Zona Z-7A” por “Zona Z-5A”, e incorpórese posterior a Zona Z-5, manteniendo correlativo, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, del Texto Aprobatorio de la MPRCÑ-18, promulgado por DA N° 1.167 fecha 23-08-2019 y publicado en el Diario Oficial de fecha 30-08-2019.”*  
*“Modifíquese el Artículo 26º, según letra ai) Reemplácese Título “Zona Z-7B” por “Zona Z-5B”, e incorpórese posterior a Zona Z-5A, manteniendo correlativo, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, del Texto Aprobatorio de la MPRCÑ-18, promulgado por DA N° 1.167 fecha 23-08-2019 y publicado en el Diario Oficial de fecha 30-08-2019.”*

## Versión observada por Ord. N° 2892 de 14/06/2019 de la DDUI, SEREMI

(pág. 7 del ORD citado)

45.5 Corregir el término “Cuerpos salientes en Antejardín” por “Cuerpos salientes de la línea de edificación sobre antejardín”, ajustándose a la OGUC.



### Artículo 2.7.11. OGUC

Los Planes Reguladores Comunales podrán establecer disposiciones que rijan los cuerpos salientes que sobresalgan del plano vertical de la línea de edificación sobre el antejardín.

[ Revisado el documento, no hay observaciones respecto a las Zonas Z-4C, Z-5A y Z-5B del artículo 26, ya que estas zonas específicamente no forman parte de la Modificación N°18 al PRC. ]

## Artículo 11

**Cuerpos salientes de la línea de edificación sobre antejardín.** Según lo establecido en el Artículo 2.7.1 de la OGUC, este Plan Regulador Comunal permitirá, sobre el área de antejardín, la construcción de cuerpos salientes según las dimensiones que se disponga en cada una de las zonas. En edificación aislada sobre continua y hacia la zona del antejardín, se permitirán cuerpos salientes en volados de hasta 1,50m. Los cuerpos salientes emplazados en la continuidad deberán considerar un distanciamiento de 4,00 mts mínimos hacia los deslindes vecinos. Los cuerpos salientes deberán ser abiertos por los tres lados.

Versión sin observaciones en Memorándum de fecha  
**29/07/2019** de la DDUI, SEREMI

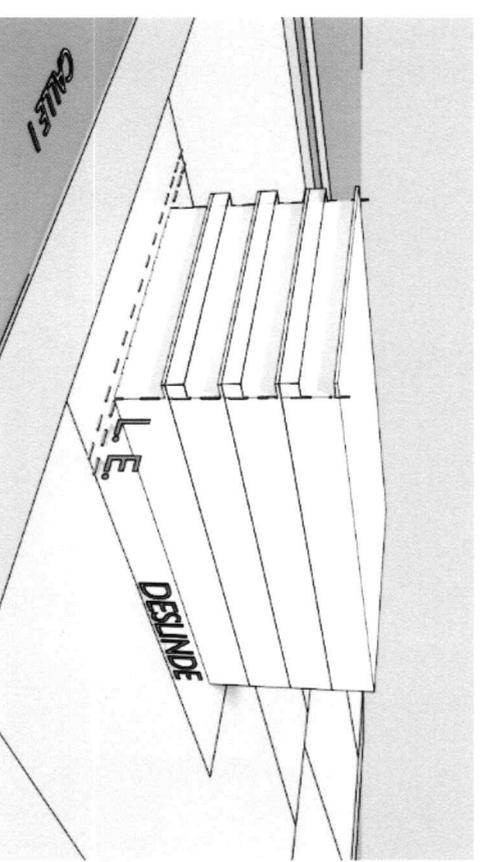
Sin observación sobre los cuerpos salientes al artículo 11.

## Artículo 26

Nota al margen en texto refundido:

*“Modifíquese el Artículo 26°, según letra ah) Reemplácese Título “Zona Z-7A” por “Zona Z-5A”, e incorpórese posterior a Zona Z-5, manteniendo correlativo, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, del Texto Aprobatorio de la MPRCÑ-18, promulgado por DA N° 1.167 fecha 23-08-2019 y publicado en el Diario Oficial de fecha 30-08-2019.”*

*“Modifíquese el Artículo 26°, según letra ai) Reemplácese Título “Zona Z-7B” por “Zona Z-5B”, e incorpórese posterior a Zona Z-5A, manteniendo correlativo, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, del Texto Aprobatorio de la MPRCÑ-18, promulgado por DA N° 1.167 fecha 23-08-2019 y publicado en el Diario Oficial de fecha 30-08-2019.”*



[ Revisado el documento, no hay observaciones respecto a las Zonas Z-4C, Z-5A y Z-5B del artículo 26°, ya que estas zonas específicamente no forman parte de la Modificación N°18 al PRC. ]

## MODIFICACIÓN N°17 (18/05/2018)

### Artículo 26. Normas de edificación y subdivisión

agregada según MPRC N°9 D.A. N.º 965 de fecha .2004 y publicado en el DO fecha 09.09.2004 y ficada MPRCÑ N°10, promulgado por DA N.º 1.315 29.10.2007 y publicado en DO fecha 31.10.2007.

Z-4 C (17)  
Residencial

densidad bruta máxima	800hab./há
cuerpos salientes	Máximo 1 m.

estantes condiciones de subdivisión y edificación as mismas que las definidas en esta Ordenanza para la zona Z-4.

edificaciones con usos de suelo Residencial y amiento, los espacios a ocuparse en el subsuelo án cumplir con lo que establece el Art.8º de laianza del Plan Regulador Comunal de Ñuñoa.

## MODIFICACIÓN N°18 (23/08/2019)

### Artículo 26. Normas de edificación y subdivisión

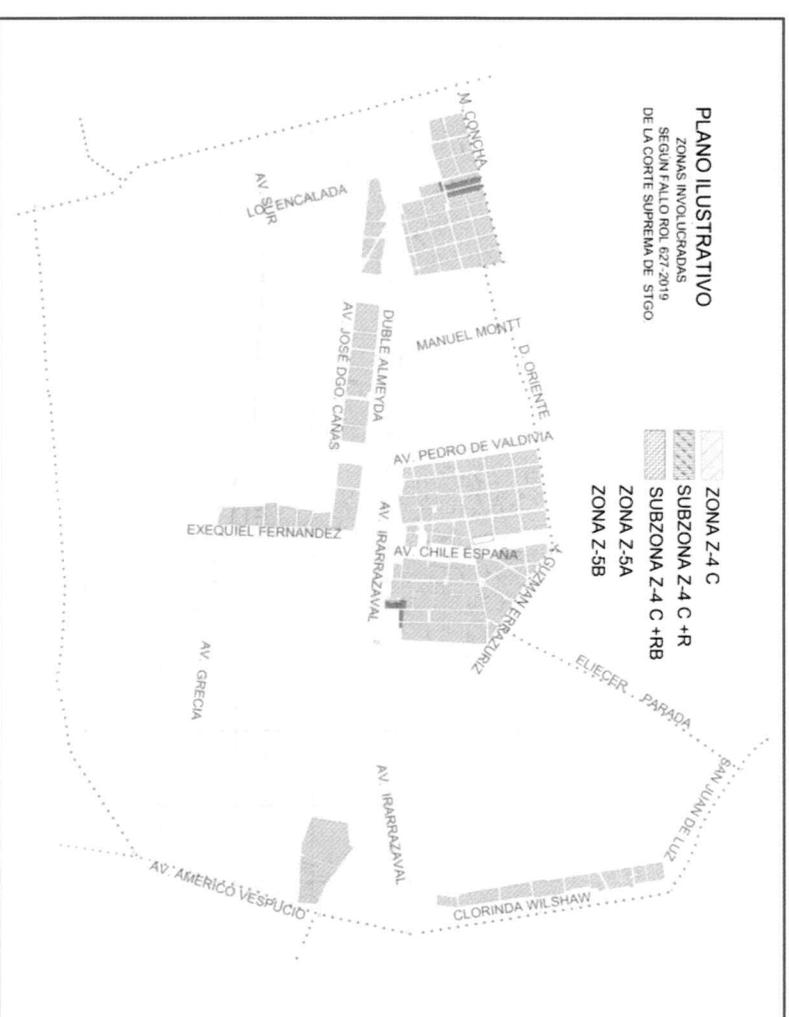
Modificado mediante la MPRC 18 aprobado por DA N°1.167 fecha 23.08.2019 y publicado en el D.O. fecha 30.08.2019

ZONA Z-4 C (18)  
Uso Residencial

- Densidad bruta máxima	800hab./há
- Cuerpos salientes	Máximo 1 m.

Las restantes condiciones de subdivisión y edificación son las mismas que las definidas en esta Ordenanza local para la zona Z-4.

*OGUC, en su Art 2.7.11., señala, la definición de los cuerpos ientes, como aquellos que sobresalen del plano vertical de la línea edificación sobre el antejardín y, por lo tanto, no es aplicable a lones hacia predios vecinos, en que rige para las zonas, la norma anística del denominado distanciamiento.” Argumento del inicio en Pág. 12, Fallo Rol 627-2019 de fecha 13/01/2023.*



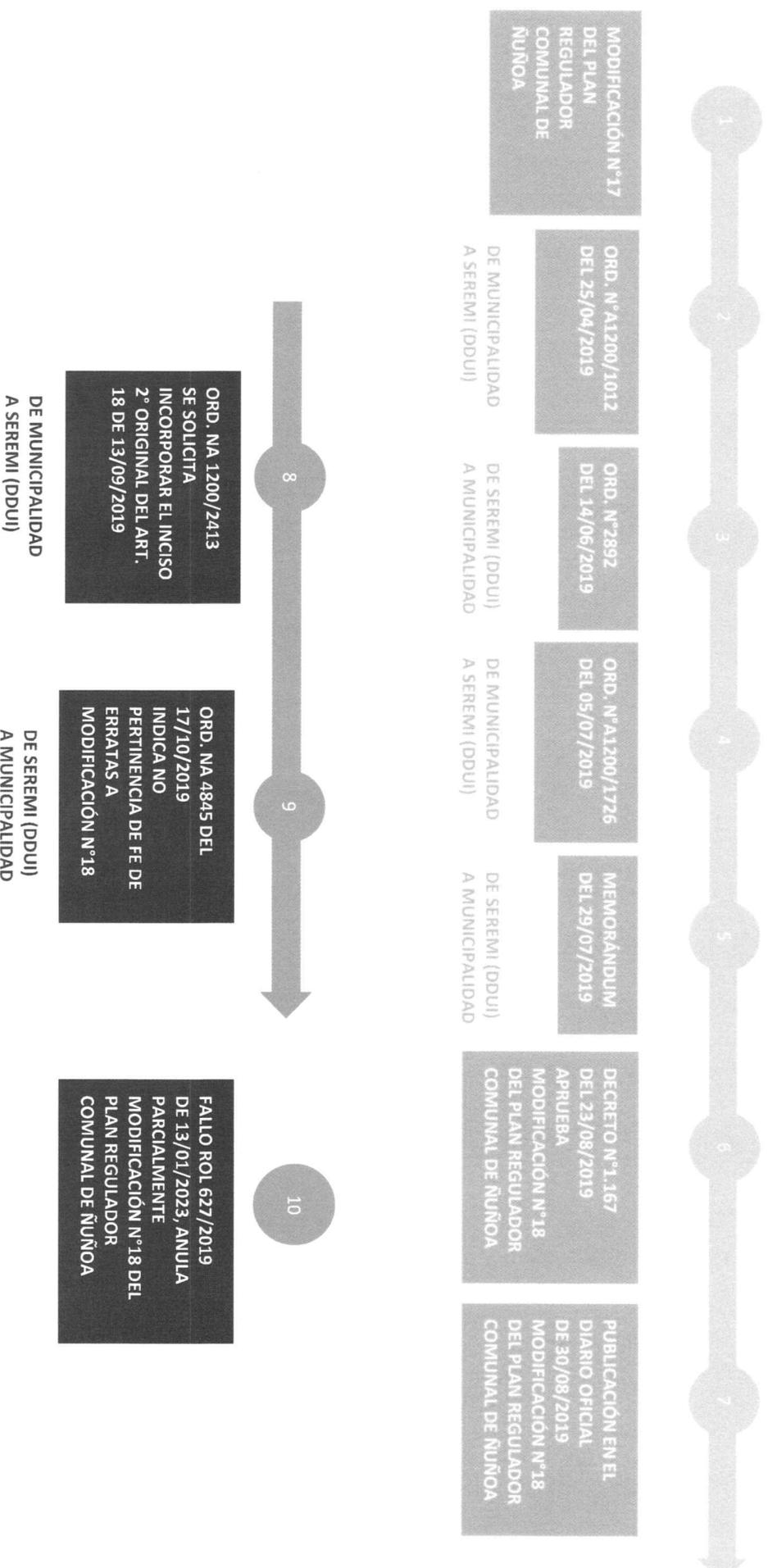




# Publicación Decreto y posteriores

De los documentos enviados ulteriormente al Decreto  
n°1167 del 23/08/2019

# ENVIOS A LA SEREMI POSTERIOR A LA PUBLICACIÓN



8

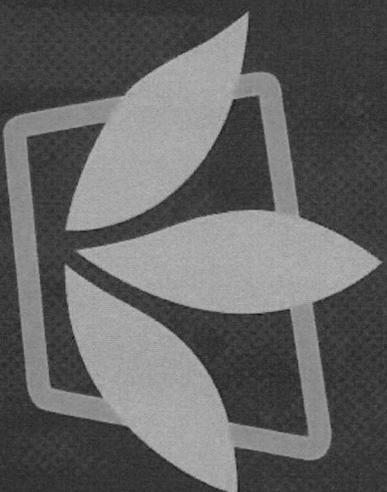
Además, se hace mención del **ORD NA 1200-2413 del 13.09.2019 de Ñuñoa** (adjunto) dirigido a la SEREMI del MINVU, con fecha posterior a la publicación de la MPRC N°18 en el D.O. fecha 30.08.2019, donde se solicita incorporar el inciso 2° original del Art. 18 de la Ordenanza de la misma modificación mediante una **fe de errata**, en el pto. 6° fundamentan su solicitud en la existencia de un fallo de la ltima. Corte de Apelaciones de Santiago que anula un Anteproyecto al no cumplir las disposiciones del Art. 18 de nuestro PRC.

9

- La respuesta al Oficio mencionado en el pto. anterior mediante **ORD N° 4845 del 17.10.2019 de SEREMI-MINVU**, indica que no es pertinente volver a incorporar a la Ordenanza del PRC, el inciso 2°, mediante “**fe de erratas**” ni por otro procedimiento, dado que su contenido y alcances no se adecuan al ordenamiento jurídico y a la jurisprudencia administrativa en la materia.

# ¿Y cómo seguimos?

- Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal (04/04/2023) 
- Audiencias Públicas:
  1. Colegio José Toribio Medina (10 de abril) / Dublé Almeyda 3493, Ñuñoa, RM.
  2. Liceo Carmela Silva Donoso (12 de abril) / Av. Pedro de Valdivia 4862, Ñuñoa, RM.
- Imposibilidad de convocar al COSOC → Sentencia 1º TER RM
- Rendir cuenta ante la ltma. Corte de Apelaciones de Santiago.
- Remitir todos los antecedentes a la SEREMI de Vivienda y Urbanismo.
- Proceder a publicar en el Diario Oficial el nuevo texto refundido del PRCÑ.



**Ñuñoa**  
Municipalidad