

ORD. N° 0319 /

ANT.: Oficio N° 186/2021 de fecha 24.06.2021, Comisión de Vivienda, Cámara De Diputados.

MAT.: Informa sobre aplicación artículo 2.6.12. inciso 3° de la OGUC, Circular DDU-ESPECIFICA N° 05/2009, Dictamen CGR E58946/2020 Y Decreto N° 8 (V. y U.) de 2021 en relación con retranqueos en edificaciones aisladas.

SANTIAGO, 22 JUL 2021

**A : PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE VIVENDA, DESARROLLO URBANO Y BIENES NACIONALES
CAMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS**

DE: JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

1. Mediante su oficio del antecedente, la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputadas y Diputados, acordó solicitar de esta División de Desarrollo Urbano un informe sobre las implicancias y cuestionamientos surgidos a raíz del dictamen de la Contraloría General de la República N° E58946 del 11.12.2020, la Circular DDU-ESPECIFICA N° 05/2009 y la modificación a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) efectuada mediante el Decreto N° 8 (V. y U.) publicado en el Diario Oficial el 29.03.2021, en materias de cálculo de distanciamientos para edificaciones acogidas a las disposiciones del artículo 2.6.11. de la OGUC que resulten con retranqueos.
2. Al respecto, me permito hacer presente que la aplicación del artículo 2.6.11. y siguientes de la OGUC, constituyen disposiciones excepcionales que permiten a las edificaciones aisladas sobrepasar opcionalmente las rasantes contenidas en el artículo 2.6.3. con el fin de evitar planos inclinados producto de la aplicación de las rasantes, siempre que se dé cumplimiento a las condiciones dispuestas en los artículos 2.6.11., y siguientes de la OGUC, los que, mediante diversas condiciones allí indicadas, buscan, por una parte, conservar el grado de asoleamiento sobre los predios vecinos que establece la rasante y, por otra, evitar la generación de recortes indeseados en la parte superior de los edificios por aplicación de las rasantes. Indica expresamente el artículo 2.6.11. en su inciso segundo que *"Asimismo, podrán acogerse a este artículo los proyectos que, por efecto de aplicación de alguna norma, resulten con retranqueos"*
3. En dicho contexto fue que se emitió La Circular **DDU-ESPECIFICA N°005/2009**, la cual señaló que, en los casos de edificaciones que se acogen al artículo 2.6.11. de la OGUC, que presenten retranqueos o planos retirados, el distanciamiento hacia los predios vecinos, se determinará en relación a la altura total de cada uno de ellos, altura que corresponderá a la distancia vertical, expresada en metros, entre el suelo natural y la altura de cada uno de los volúmenes superpuestos a la edificación (planos retirados o retranqueos). Seguidamente señaló que dicho criterio debe ser aplicado asimismo a la edificación continua, con la única diferencia de que en este especial caso la altura total de cada volumen, se mide a partir de la altura máxima permitida para la edificación continua.

4. A su turno la Contraloría General de la República mediante su dictamen N° E58946/2020, de fecha 11 de diciembre del año 2020 señaló que no se ajustó a derecho la Circular **DDU-ESPECIFICA N°005/2009**, y requirió de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, adoptar las medidas tendientes a adecuar el contenido de la Circular en comento a lo consignado en dicho dictamen. Ello por cuanto según indicó *"...no se advierte sustento de orden jurídico para que la nombrada División de Desarrollo Urbano a través de la aludida DDU, disponga de un parámetro distinto a la altura total de la edificación para determinar el distanciamiento así como tampoco para contemplar diversos distanciamientos según el piso que enfrentan, hipótesis que supone que aquella repartición cuenta con la facultad de modificar la OGUC por medio de un oficio circular, lo que no se condice con la competencia que le atribuye el reseñado artículo 4°."*
5. Así es como, mediante el Decreto N° 08 de fecha 02.03.2021, publicado en el Diario Oficial el 29.03.2021, se modificó la OGUC en el sentido de incorporar en el inciso tercero del artículo 2.6.12. el criterio técnico sostenido por la División de Desarrollo Urbano por más de 11 años, teniendo en cuenta lo instruido en el dictamen N° E58946/2020, de fecha 11 de diciembre del año 2020.
6. Refuerza lo anterior lo indicado en el Dictamen N° E113584 del 10.06.2021 de la Contraloría General de la República el cual, ante la denuncia de un particular del incumplimiento del dictamen E58946/2020 -, señaló textual:

"Por otro lado, en lo que atañe a la denuncia de inobservancia de lo instruido por el dictamen en comento, es necesario indicar que mediante su oficio N° 2, de 2021, la mencionada subsecretaría informó que se encontraba preparando una modificación a la OGUC en materia de distanciamiento en los términos que detallaba, para así der cumplimiento a lo ordenado en el pronunciamiento de que se trata.

Luego, por medio del citado decreto N° 8, de 2021, fue modificado el artículo 2.6.12. de la OGUC, en el sentido de intercalar en el inciso tercero a continuación de la palabra "respectivamente." la frase "En los casos de edificaciones aisladas que consulten retranqueos sobre los 10,5 m de altura, el distanciamiento antes mencionado se medirá en relación a la altura de cada uno de ellos, altura que corresponderá a la distancia vertical expresada en metros, entre el suelo natural y la altura de cada uno de dichos retranqueos".

En seguida, es dable agregar que dicho acto fue ingresado a esta Entidad de Fiscalización para su control previo de legalidad, y que en tal instancia se examinó su congruencia con las normas atingentes, entre otras, con el artículo 8°, inciso segundo -que regula la consulta simplificada-, de la citada resolución N° 3.288, no advirtiéndose reproche de juridicidad, por lo que se procedió a tomar razón de tal decreto.

En ese contexto, y considerando, por una parte, que dentro de las competencias de esa Secretaría de Estado se encuentra la de disponer modificaciones a la OGUC, y por la otra, que la reseñada DDU Específica N° 5 no se ajustó a derecho pues se emitió en su oportunidad sin conformarse con la normativa aplicable, y la materia a que se refiere ya se encuentra regulada en el inciso tercero del citado artículo 2.6.12., esta Contraloría General entiende que la nombrada subsecretaría ha dado cumplimiento al requerimiento efectuado."
7. Finalmente, cabe hacer presente que el criterio que se tuvo en consideración al momento de emitir la Circular mencionada, no buscaba crear una nueva norma, sino que recogía el espíritu de los distanciamientos, que es regular la proyección de

sombras de las edificaciones aisladas. Tanto el criterio establecido en la circular, así como la modificación de la OGUC mediante el Decreto N° 8 de 2021, mantienen la misma proporción de proyección de sombra que establece el indicado artículo 2.6.12., pero otorga la posibilidad de consultar, conforme al inciso segundo del artículo 2.6.11., retranqueos en dichas edificaciones.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.,



ODM/MICH/PMS / MSB
822/(156-5)
OFPA N°206

DISTRIBUCIÓN

1. Interesado
2. Gabinete Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo
3. Depto. Planificación y Normas Urbanas D.D.U.
4. Oficina de Partes D.D.U.



ENRIQUE MATUSCHKA AYCAGUER
Jefe División de Desarrollo Urbano