

ORD N° 4 5 7 _____/

ANT.: Su Oficio Ord. N° 1869 de fecha 15 de julio de 2025.

MAT.: Remite observaciones sobre aplicación artículo 72 de la LGUC "Plan Seccional Zona de Remodelación sector Cerro Colorado, comuna de Las Condes"

SANTIAGO, 17 OCT 2025

A : CAROLINA CASANOVA ROMERO
SECRETARIA REGIONAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

1. Mediante el documento singularizado en el antecedente, ha solicitado a esta División de Desarrollo Urbano la revisión oficial del expediente "Plan Seccional Zona de Remodelación Sector Cerro Colorado, comuna de Las Condes", conforme al artículo 72 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y a los artículos 2.1.15. y 2.1.40. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).
2. Conforme a su solicitud y de acuerdo con el procedimiento reglado en el artículo 2.1.40. de la OGUC, informamos que hemos realizado la revisión y análisis de los antecedentes incluidos en el expediente, presentándose algunas observaciones que debieran subsanarse antes de dar curso a la modificación:

I. En términos generales:

- 1) Se requiere reordenar las carpetas que componen el expediente, de modo tal que no hallan duplicidades ni versiones antiguas de los documentos. A fin de facilitar su revisión y, posteriormente, el envío digital a la Contraloría General de la República.
- 2) Se requiere aclarar si el Plan Seccional (PS) considera o no dentro de su polígono el área afecta por ensanche de la vía Av. Alonso de Cordova, en consideración a una inconsistencia detectada entre documentos que componen el expediente.

Al respecto, se debe tener presente que:

- Al considerarlo dentro del área del PS, se estaría eliminando la declaratoria de utilidad pública (DUP) por ensanche de la vía, en cuyo caso se debiera asignar la zona propuesta con la normativa respectiva.
- Al no considerarlo, el área del PS no es exactamente la superficie del predio, al que se ha referido así en los documentos.

II. Catastro:

3) En general:

- En todos los ámbitos del análisis que integran este Catastro, incluyendo su conclusión, se requiere que la información contenida, primeramente, dé cuenta de la situación existente que aplica para el área definida del Plan Seccional (Art. 2.1.15. de la OGUC), para luego identificar la situación existente del contexto inmediato, dado el caso particular de incorporar al análisis un área de influencia.
- Corregir en este y otros documentos el nombre de Av. Alonso de Córdoba, reemplazando la letra "b" por "v".

4) Modificar título por Informe de Catastro.

5) En INTRODUCCIÓN, 3er párrafo, hace mención al Plan Seccional, la superficie, sus dimensiones y los elementos que delimitan y enmarcan la conformación del área. Respecto a esto último, se requiere describir de forma clara y precisa cuáles son sus límites, especialmente cuando se refiere que colinda en el límite sur con una vía que no es clara su clasificación, es vía local, pasaje o parte de un condominio.

Esta aclaración aplica donde se señale esta información en los documentos que conforman este expediente.

- 6) En el punto 2.1.1. División Predial, se sugiere enfocar la información respecto de las características de los predios como sus dimensiones, si los predios constituyen una granulometría, por ejemplo. Así, el análisis puede aportar al sustento de la propuesta.
- 7) En el punto 2.1.2 Trazados Viales, se sugiere enfocar la información indicando si contempla o no trazados viales el área del Plan Seccional y luego explicar la existencia en el área de influencia, que son las que se mencionan.
- 8) En el mismo punto anterior, al referirse a las vías, reemplazar la denominación "carácter" por "clasificación" (Art. 2.3.2 OGUC). Además, al referirse al "ancho mínimo de las vías", se solicita eliminar la expresión "mínimo", entendiendo que los IPT definen y fijan el trazado de la vía y su ancho, medido entre líneas oficiales. (Art. 2.3.1 OGUC). Ello conforme a la clasificación y a los criterios que disponen los artículos 2.3.2. y 2.3.3. de la OGUC, agregando además definición

de anchos entre Línea Oficial según tramos y si estas son existentes o proyectadas.

Esta corrección aplica donde se indique esta información en los documentos que conforman este expediente.

- 9) En el mismo punto, al describir las vías:
- Describir las vías que existen en el área del Plan y las del área de influencia.
 - Al mencionar las características de las vías, se solicita incorporar las características de los perfiles viales del tramo en análisis -del área de influencia- (se encuentra materializada, ensanche, apertura, si considera en su perfil bandejón, avenida parque, etc.).
 - Al describir la extensión de las vías, al parecer hay textos que no concuerdan, se solicita revisar.
- 10) En el mismo punto anterior, corregir conclusión, la afectación por DUP debe ir informada en la descripción de la vía respectiva e indicar si el polígono del Plan la considera o no. Además, dado que el área del Plan no cuenta con trazados viales y, que en ese mismo punto se describen las principales vías del área de influencia, debiera dar cuenta también de ello la conclusión.
- 11) En Ilustración 5, aclarar si el polígono del Plan considera la DUP y modificar según observaciones realizadas al plano propiamente tal.
- 12) Esta aclaración aplica donde se indique esta información en los documentos que conforman este expediente.
- 13) En el punto 2.2.1 Altura, se sugiere enfocar la información de este punto, indicando las existencias de edificaciones y sus características en el área del Plan Seccional y luego explicar la existencia en el área de influencia, que son las que se exponen.
- 14) En punto 2.2.2 Coeficiente de ocupación de suelo, corregir la definición de gravamen como "*Parque Bien Nacional de Uso Público*". Corregir en este y otros documentos del Expediente donde se haya utilizado esta definición.
- 15) En el mismo punto anterior, en la última oración del mismo párrafo aludido: "*...hacia el sur del área del Plan Seccional... en este sector se emplazan proyectos residenciales de baja altura...*", no queda claro si se refiere al área del Plan o al área de influencia. De corresponder al área de influencia, se sugiere cambiar redacción y considerarlo en el párrafo siguiente.
- 16) En el punto 2.2.4 Densidad de población, cuando se refiere que el análisis se realizó respecto a la población por manzana censal, se entiende que indica cuántas personas fueron efectivamente censadas (contabilizadas) y habitan en las viviendas que se encuentran dentro de los límites de esa manzana censal.

De acuerdo con esta información, no se entiende por qué se registran densidades en equipamientos como el Club de Golf Los Leones, Escuela Militar o Parque Araucano.

- 17) En el mismo punto anterior y para efectos de aportar este ámbito de análisis catastral al sustento de la propuesta, se propone catastrar y contrastar esta información con las densidades que establece el IPT en las zonificaciones correspondientes. De esta manera se puede evidenciar el aprovechamiento o no de las densidades planificadas y, si la propuesta considera densidades, de qué forma se propone respecto de su entorno. Evaluar información catastral y de ser necesario corregir planimetría, análisis y conclusión.
- 18) En el punto 2.4.3 Normativa vigente, se solicita desarrollar acabadamente la normativa que hoy aplica, primeramente, para el área del Plan, como para el área de influencia. Esto es, la zonificación, normas urbanísticas, declaratorias, fajas de restricción, etc. Y establecer una breve conclusión que aporte a la conclusión del catastro completo.
- 19) En el punto 3 Conclusión, se requiere que la información contenida primeramente de cuenta de la conclusión de la situación existente que aplica para el área definida del Plan Seccional, para luego identificar la conclusión de la situación existente del contexto inmediato (área de influencia); y que ésta dé luces de cómo se planteará el desarrollo y la justificación de la zona de remodelación.

III. Memoria Explicativa:

- 20) En general,
 - Se solicita revisar cuando se está refiriendo al área del Plan y cuando al contexto inmediato en el desarrollo de la Memoria. Esto, considerando que, dada las características del área del Plan, para efectos del análisis del Catastro, se decidió definir un área de influencia.
 - Cuando se hace mención a los elementos que delimitan y enmarcan la conformación del área, se requiere describir de forma clara y precisa cuales son, especialmente cuando se refiere con que colinda en el límite sur. Observación mencionada en el Informe de Catastro.
 - Al referirse a las vías, reemplazar carácter por clasificación. Observación mencionada en el Informe de Catastro.
- 21) En el punto 1 INTRODUCCIÓN, corregir cuando se refiere al Plan Seccional Zona de Remodelación como un instrumento de planificación, precisar que corresponde a una herramienta de modificación de un plan regulador.

- 22) En la Ilustración 1: Áreas verdes y de preservación natural establecidas en el PRMS, en la leyenda, aparece dos veces Área de Preservación Ecológica. Aclarar y corregir de ser necesario.
- 23) En el punto 2.2 ÁREA DEL PLAN SECCIONAL, en el 2do párrafo, aclarar si efectivamente se incluirá el área afecta por vialidad al área del Plan. Además, (si se considera en el área del Plan) es importante mencionar que las afectaciones por DUP son dos: por Parque Intercomunal y por ensanche de vialidad troncal; y que ambas declaratorias abarcan la superficie total del área del Plan.
- 24) En Ilustración 2: Plano de emplazamiento del Plan Seccional, aclarar si el área del Plan comprende la DUP por ensanche de Avenida Alonso de Córdova. Corregir Plano de emplazamiento de ser necesario.
- 25) En el punto 2.3 PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO (PRMS), eliminar el subtítulo uso de suelo cuando se refiere a la zonificación.
- 26) Se sugiere eliminar los capítulos 6 MARCO LEGAL VIGENTE y 7 CATASTRO DE LA SITUACIÓN EXISTENTE EN EL ÁREA DEL PLAN SECCIONAL, por no aportar a los fundamentos de la proposición y además, en el caso del capítulo 7, duplica la información contenida en el Informe de Catastro.
- 27) En el punto 4 OBJETIVO DE LA PROPUESTA y punto 5 FUNDAMENTO DE LA PROPUESTA, se propone invertir el orden de los puntos OBJETIVO y FUNDAMENTO, en el entendido que, una vez realizado el análisis del catastro de la situación existente, de la normativa vigente y del contexto urbano, consecutivamente, se esgrime una conclusión que, sumado a los criterios de aplicación de la herramienta, sustenta el fundamento de aplicación del Plan. Y luego, en base a este fundamento, se plantean los objetivos que luego se traducen en una propuesta para llevarlos a cabo.
- 28) En el mismo punto, y en relación con lo anterior, se propone enfocar el fundamento, objetivo(s) y propuesta en base al sentido y rol de cada punto. De acuerdo con ello, en palabras simples se propone por ejemplo, que al plantear el fundamento, el catastro arroja una baja o nula utilización del suelo, la normativa vigente arroja que no se ha alcanzado el objetivo de desarrollo planificado originalmente y el contexto urbano arroja un potencial en infraestructura urbana aprovechable para diversificar su uso. Asimismo, el objetivo podría enfocarse en la renovación, en la necesidad de reformar la planificación para enriquecer y diversificar los usos del contexto urbano existente, reutilizar un área con potencial urbano, impulsando dinamismo en el sector. Y finalmente la propuesta podría enfocarse en hacer la bajada del objetivo y la propuesta como tal de incorporar equipamiento, vivienda de interés público y consolidar área verde.
- 29) En el punto 8 PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN, se requiere precisar la DUP por el ensanche de la Avenida Alonso de Córdova, pues no aparece expresada en el plano ni en la ordenanza, no obstante, afecta al polígono que se ha identificado como parte del Plan.

- 30) En el mismo punto, falta justificación en la definición de la "Zona de Área Verde", señala: *"favoreciendo así la reserva de libre acceso de un espacio de esparcimiento y recreación para la comunidad"*, se solicita robustecer la justificación y darle sentido en relación con lo que se propone. Se sugiere, por ejemplo, que la propuesta de eliminar el parque de nivel intercomunal, y con ello la afectación a declaratoria de utilidad pública, para establecer una zona con uso de suelo área verde, se fundamenta en permitir modificar su forma de administración, lo que favorece a la mantención, control y resguardo del parque, manteniendo el libre acceso a un espacio de esparcimiento y recreación para la comunidad.
- 31) Al definir la "Zona de Área Verde", no queda claro si esta propuesta de área verde mantiene la escala intercomunal o cambia a comunal. Se solicita explicitar.
- 32) En el punto 9 NORMAS URBANISTICAS, en la definición de la "Zona de Área Verde", agregar cuadro de uso de suelo y señalar las normas urbanísticas que le aplican (según art. 2.1.31 OGUC).

Por ejemplo:

Usos de suelo:			
USOS DE SUELO			
Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
Áreas Verdes	Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde	Todos	-

- 33) Al definir el cuadro de usos de suelo permitidos para la Zona Especial Mixta, se requiere indicar tanto para Espacio Público como para Área Verde el siguiente párrafo: *"Para los usos de suelo Espacio Público y Área Verde, regirá lo señalado en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), respectivamente."*
- 34) Al definir el cuadro de las normas urbanísticas para la Zona Especial Mixta, revisar si lo que se plantea pudiera dar cumplimiento a la norma antejardín, atendiendo que es una franja desde la línea oficial a la línea de edificación, una dimensión obligatoria a la que deben sujetarse estrictamente las edificaciones (DDU 440).
- 35) En este mismo punto, al definir dotación mínima de estacionamientos, se requiere incorporar además la dotación mínima de estacionamientos para los otros usos permitidos.
- 36) En este mismo punto, se requiere incorporar el siguiente párrafo: *"Sin perjuicio del cumplimiento de las normas aplicables de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria vigente."*, respecto de la dotación mínima de estacionamientos para el uso vivienda.

- 37) En este mismo punto, se sugiere indicar "*Según OGUC*" para las normas que se definan en ella.
- 38) Al plantear condiciones para aplicar incentivos normativos, se reitera que el desarrollo de proyectos de viviendas de interés público es una condicionante más para otorgar el incentivo normativo en las normas urbanísticas, la cual debiera sumarse a las condicionantes propuestas vinculadas con áreas verdes y equipamiento. Su propuesta no es clara en ese sentido. Se sugiere plantear, por ejemplo, que para los proyectos de viviendas de más de "x" unidades, podrán optar a incentivo normativo dando cumplimiento a las siguientes condiciones de forma copulativa:
- Destinar un 30% o más a viviendas de interés público del total de las unidades proyectadas.
 - Materializar un 30% o más de área verde en la zona ZEM.
 - Destinar el primer piso a equipamientos admitidos en la zona ZEM.
- 39) Sobre las condiciones que se plantean, se solicita aclarar y desarrollar el cálculo que implica llevar a cabo la condición de "*materializar un 30% de área verde en la zona ZEM*".

IV. Ordenanza del Plan:

- 40) En general, las observaciones a la Ordenanza son las observaciones aplicables tanto de la Memoria como del listado completo de observaciones.

V. Planimetría:

En general:

- 41) Aclarar si el área del Plan Seccional considera la DUP por ensanche de vía A. de Córdova.
- 42) Corregir los anchos de las vialidades, deben ser concordantes con IPT.
- 43) Los vértices que conforman el polígono del área del Plan Seccional difieren de los vértices definidos en el plano del Plan y su Ordenanza.
3. En virtud de lo expuesto, se solicita realizar los ajustes y correcciones necesarias para subsanar las observaciones y continuar con la correspondiente tramitación, conforme lo dispone el citado artículo 72 de la LGUC, debiendo dictarse el decreto supremo correspondiente.
4. Finalmente, y para efectos de coordinación con esta División, se solicita tomar contacto con Paulina Medel Santibáñez, profesional del Departamento de Planificación y Normas

Urbanas, en el caso que se requiera aclarar dudas respecto de las observaciones y pasos a seguir.

Saluda atentamente a usted,



VISENTE BURGOS SALAS

Jefe División de Desarrollo Urbano

JAV / MFGC / PCC / PAMS

Folio: 1262 - OFPA: 1001

DISTRIBUCIÓN:

1. Secretaría Regional Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.
2. Departamento de Planificación y Normas Urbanas.
3. División de Desarrollo Urbano.
4. Oficina de Partes.