



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

Nº E58945 / 2020

REFS: N°s 206.819/18
208.866/18
212.586/18
LRV 176.644/19
EPA 176.825/19
W018654/20

EL PERMISO N° 37, DE 2018,
EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DE
OBRAS MUNICIPALES DE LAS
CONDES, NO SE AJUSTA A
DERECHO POR LAS RAZONES QUE
SE INDICAN.

SANTIAGO, 11 DE DICIEMBRE DE 2020

La II Contraloría Regional Metropolitana de Santiago, ha remitido a este Nivel Central la primera presentación de la referencia, mediante la cual el señor Patricio Herman Pacheco, en representación de la Fundación Defendamos la Ciudad, reclama en contra de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Las Condes (DOM), por el otorgamiento del permiso de edificación (PE) N° 37, de 2018, por los motivos que detalla.

A su turno, el señor Robert Gillmore Landon, en representación de Mirador Oriente S.A., titular del aludido permiso de edificación, efectúa una serie de planteamientos acerca de la citada autorización, señalando que ésta se encuentra ajustada a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) -aprobada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del ministerio del ramo- y su ordenanza.

Finalmente, el señor José Ramón Ugarte Gurruchaga, por separado, manifiesta diversas consideraciones respecto a la presentación del mencionado señor Herman Pacheco.

Recabados sus pareceres informaron la Subsecretaría y la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana (SEREMI), ambas de Vivienda y Urbanismo y la singularizada entidad edilicia.

Sobre el particular, se ha estimado pertinente resolver tales materias, en el orden que a continuación se expone.

a) En lo relativo a que al momento de emitirse el antedicho permiso de edificación no se especificó al profesional competente que actúa en calidad de constructor, es del caso consignar que el inciso sexto del artículo 18 de la LGUC -invocado por el interesado-, prescribe, luego de la modificación que le introdujo la ley N° 20.703, y en lo que concierne, que tal profesional deberá individualizarse en el respectivo permiso de construcción, y que el artículo 1.2.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), contenida en el decreto N° 47, de 1992, del indicado Ministerio, prevé la posibilidad de que al momento de solicitarse el permiso no se le haya designado, caso en el cual deberá acreditarse su calidad ante la Dirección de Obras Municipales, antes de iniciar las obras.

Siendo así, habida cuenta de que este profesional interviene con posterioridad al otorgamiento del permiso, y en armonía con lo manifestado en el dictamen N° 10.183, de 2018, de este origen, el referido precepto

AL SEÑOR
ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DE
LAS CONDES

reglamentario, al no ser inconciliable con lo prescrito en los citados cuerpos legales, resulta -contrariamente a lo que parece entender el reclamante-, plenamente aplicable, por lo que no se ha acogido la alegación que se examina en este aspecto.

Por su parte, acerca de que, al expedirse el comentado permiso de edificación, no se singularizó al “profesional competente que hubiere suscrito el informe de las medidas de gestión y control de calidad a que se refiere el artículo 143 de la LGUC”, tal alegación debe ser desestimada por los motivos expuestos en el dictamen N° 9.972, de 2018, de este Ente de Control, que se pronunció acerca de la materia con motivo de un reclamo interpuesto por el mismo recurrente en contra del permiso de edificación que se indica, emitido por la DOM.

Asimismo, en lo que atañe a la circunstancia de haberse omitido, al evacuarse el permiso de edificación de que se trata, la individualización del Inspector Técnico de Obras, es dable precisar que ello no merece reproche de juridicidad que efectuar, dado que ni la LGUC ni la OGUC lo establecen como presupuesto necesario para dichos efectos, lo que, naturalmente, es sin perjuicio de que el cumplimiento de la obligación de contar con el mismo -de acuerdo a lo establecido en el artículo 143 de la LGUC-, haya de ser exigido en la oportunidad que corresponda, debiendo adoptar la DOM las medidas que procedan en caso de verificarse infracciones a ese imperativo (aplica criterio contenido en los dictámenes N°s 9.972 y 18.741, ambos de 2018, de esta Contraloría General).

b) Acerca de que se omite hacer referencia en el PE, a la acreditación de la patente de los profesionales que intervienen en la construcción como revisor de proyecto de cálculo estructural, ITO y profesional que suscribe medidas de gestión y control de calidad, cabe anotar que tal mención no se exige en el ordenamiento que regula la materia, de modo que no corresponde acoger el reclamo en este aspecto.

c) En cuanto a la discrepancia entre el PE N° 37 y la atingente resolución de calificación ambiental -resolución exenta N° 055/2016, de la Comisión de Evaluación de la Región Metropolitana- es del caso apuntar que de acuerdo a lo manifestado en los dictámenes N°s 78.159, de 2015, 90.563, de 2016, y 23.683, de 2017, todos de este origen, las municipalidades pueden otorgar los permisos de edificación antes de que la autoridad ambiental dicte la resolución que califica como favorable ambientalmente el proyecto o actividad en que inciden.

En ese contexto, no procede que la DOM exija el ingreso del proyecto al sistema de evaluación de impacto ambiental o la coherencia con la resolución emitida en tal procedimiento, para efectos de la entrega del permiso de edificación, por lo cual no se aprecia reproche que formular en la especie.

Con todo, teniendo presente que de la revisión de la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental (DIA), se vislumbra una diferencia en la superficie de subterráneos, se debe recordar que en caso de que la DOM detecte cambios en el proyecto contemplado en la DIA, debe informar tal situación a la Superintendencia del Medio Ambiente, remitiendo los antecedentes pertinentes, a fin de que esta última entidad pondere la necesidad de ejercer la atribución que le confiere el artículo 3°, letra j), de su ley orgánica (aplica criterio contenido en el dictamen N° 11.759, de 2017, de esta Sede de Fiscalización).

Lo anterior, sin perjuicio de apuntar que el artículo 25 bis de la ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, prevé que las direcciones de obras municipales no podrán otorgar la recepción definitiva si los proyectos o actividades a que se refiere el artículo 10 del mismo cuerpo legal no acreditan haber obtenido una resolución de calificación ambiental favorable.

d) En lo que atañe a lo alegado en orden a que los terrenos se encontrarían regidos por la zona de uso de suelo U-Ee3 del artículo 40 del Plan Regulador Comunal de Las Condes (PRC) -promulgado por la resolución N° 8, de 1995, del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago-, en la que no se admiten los usos de vivienda y equipamiento considerados en el proyecto aprobado por el PE N° 37, es dable señalar que conforme al plano MPRCLC-2010 N° 2, del PRC, los sitios en comento se encuentran regulados por una parte, por la zona de uso de suelo UV "Uso de suelo vivienda" -a la que omite referirse el reclamante-, en la que se admite el uso de suelo residencial, áreas verdes, espacio público y equipamiento, y, por otra, por un área de "Restricción de Quebrada 50 mts."

Anotado lo anterior, es del caso consignar que el artículo 2.1.17. de la OGUC dispone, en su inciso cuarto, que por áreas de riesgo "se entenderán aquellos territorios en los cuales, previo estudio fundado, se limite determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes, que requieran para su utilización la incorporación de obras de ingeniería o de otra índole suficientes para subsanar o mitigar tales efectos", tal como acontece con las zonas inundables o potencialmente inundables, debido, entre otras causas, a maremotos o tsunamis.

Por su parte, que el singularizado artículo 8.2.1.1. De Inundación, del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), aprobado por la resolución N° 20, de 1994, del respectivo Gobierno Regional, prevé, en su letra a., que se considerarán como Áreas de Alto Riesgo Natural por Inundación, los cauces pertenecientes a la hoya hidrográfica de los ríos, esteros y quebradas y las áreas ribereñas ocupadas por las aguas cuando ocurren fenómenos de aluvión, avenidas o crecidas fuertes, las que comprenden de conformidad a la letra a.1. el cauce y fajas adyacentes.

Agrega a continuación este precepto respecto a las quebradas en la letra a.1.3., que "Si como consecuencia de estudios específicos, resultaran anchos de restricción menores que los establecidos en los cuadros siguientes, se deberá respetar en cada caso el ancho mínimo de área verde fijado para los "Parques Quebradas", graficados en los planos RM-PRM-93-1.A.6. y RM-PRM-95-CH.1.C. y lo indicado en el Artículo 5.2.2.3. de la presente Ordenanza".

Asimismo, dispone que "en las franjas de restricción resultantes sólo se permitirá el equipamiento de áreas verdes, recreacional-deportivo y de esparcimiento-turismo, con las instalaciones mínimas complementarias a actividades al aire libre que no impliquen concentración masiva o permanencia prolongada de personas".

Consignado ello, corresponde apuntar que acorde con el criterio expresado en los dictámenes N°s 17.755, de 2009, y 27.995, de 2016, ambos de este origen, los planes reguladores no pueden establecer procedimientos para desafectar, disminuir o precisar la extensión de las áreas de riesgo que allí se mencionan, por apartarse del anotado artículo 2.1.17.

Pues bien, en el plano PE1 del PE N° 37, se grafica un “ÁREA DE PROTECCIÓN SEGÚN PRMS” -equivalente al área de riesgo de 50 metros del PRMS, denominada “Quebrada S/Nombre”, código O-23-, y un “ÁREA DE PROTECCIÓN QUEBRADA SEGÚN ORD. DOH RM N° 1502 (26-SEP-2012) ANCHO TOTAL 30MTS”. Por su parte, en el plano PE2 del mismo permiso, se advierte que parte de algunos de los edificios de viviendas se emplazan al interior de la faja de 50 metros determinada por el PRMS para la singularizada quebrada.

En tales condiciones, no cabe sino concluir que el aludido PE N° 37 al permitir las edificaciones de que se trata en el área de riesgo del PRMS para usos no admitidos en ese instrumento de planificación territorial en esa zona, vulnera el citado artículo 8.2.1.1.

En ese contexto, debe manifestarse que la circunstancia de que la Dirección de Obras Hidráulicas haya sugerido una franja de restricción con un ancho inferior al determinado en el PRMS, no tiene la virtud de modificar la extensión de la zona de riesgo de que se trata, la que solo puede disponerse a través de la modificación del atinente instrumento de planificación territorial (aplica criterio contenido en el dictamen N° 27.995, de 2016, de este origen).

e) En cuanto a la pertinencia de que el N° 4 “Área E-Ab4: edificación aislada baja N° 4” del artículo 38 del PRC contenga dos tablas con normas urbanísticas diferenciadas, cumple con anotar que dicha preceptiva establece las normas aplicables para tal área en la tabla A), incluyendo además la posibilidad de optar a una mayor densificación de acuerdo a la tabla B), considerando las condiciones que ahí se apuntan.

En tal sentido, es menester consignar que la ley N° 20.958 -publicada en el Diario Oficial el 15 de octubre de 2016- introdujo diversas modificaciones a la LGUC, entre las que se encuentra la incorporación del artículo 184, que prevé, en su inciso primero, que “Los planes reguladores comunales podrán otorgar incentivos en las normas urbanísticas aplicadas en todo o parte de su territorio condicionados al desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes, a la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos, a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social urbana”.

Luego, corresponde señalar que con fecha 15 de febrero de 2018, se publicó en el Diario Oficial la ley N° 21.078, la cual junto con modificar el citado artículo 184, reemplazando la frase “integración social urbana” por “integración social y sustentabilidad urbana”, dispuso en su artículo quinto “interpretando los artículos 183 y 184 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones, que son válidos los incentivos o condiciones que hubieran contemplado los Planes Reguladores Intercomunales o Comunales con anterioridad a la vigencia de la ley N° 20.958, que establece un sistema de aportes al espacio público”.

Pues bien, atendido que el nombrado N° 4 del artículo 38 otorga incentivos en las normas urbanísticas consignadas en la tabla A) -relativas a la densidad, coeficientes de constructibilidad y de ocupación de suelo, rasante altura máxima- aplicadas en el área en comento, condicionados al financiamiento proporcional de las obras y a la ejecución parcial o total de las obras

que dan factibilidad de urbanización y de vialidad al área, ambos conforme al artículo 39 del PRC, ello supone un incentivo que cabe considerar amparado por el aludido artículo quinto de la ley N° 21.078, por lo que no se advierte reproche que formular al respecto.

f) Sin embargo, en relación con lo expresado por el recurrente sobre que el apuntado N° 4 del artículo 38 no se ajustaría a derecho en la parte que admite aumentar la densidad y coeficiente de constructibilidad en los predios que enfrentan la calle Vital Apoquindo, es del caso manifestar que las normas urbanísticas que ahí se regulan, deben establecerse por zona o subzona, acorde con lo que prescribía el artículo 2.1.10. de la OGUC a la fecha de la solicitud del permiso de que se trata, y no en razón de la vía que enfrenta como ocurre en la especie -lo que no se ha visto alterado, en lo que concierne, por lo previsto en el decreto N° 14, de 2019, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que modificó tal preceptiva e incorporó un nuevo artículo 2.1.10. bis al citado reglamento, que además contempla la posibilidad de regular por sectores o una porción específica del territorio-, razón por la cual -acorde con el criterio sostenido en el dictamen N° 2.745, de 2019, de este origen- no cabe entender esa disposición como un incentivo en los términos de los artículos 184 de la LGUC y quinto de la referida ley N° 21.078.

En ese contexto, no procedía que se aplicara el mencionado aumento en la densidad del singularizado permiso N° 37, como se desprende de la lámina PE3 del proyecto.

También, corresponde que esa repartición arbitre las providencias conducentes a adecuar dicho instrumento de planificación territorial al ordenamiento jurídico y a la jurisprudencia administrativa -a través de la modificación del mismo-, informando de todo ello a la Coordinación Nacional de Seguimiento y Apoyo al Cumplimiento de la División de Auditoría de este Órgano Fiscalizador, en el plazo de 15 días contado desde la recepción de este pronunciamiento.

Lo anterior, sin perjuicio de que en todo caso, y mientras actúa de conformidad con lo señalado, tendrá que abstenerse de aplicar las disposiciones observadas, tal como se ha manifestado en relación a este orden de materias, entre otros, en los dictámenes N°s 40.156 y 43.289, de 2017 y 499, de 2018, de este origen.

g) En lo referente a lo alegado por el ocurrente acerca de la improcedencia de que el PRC fije, en el área en que se emplaza el proyecto, una densidad máxima “neta” permitida, lo que se apartaría del artículo 2.1.22. de la OGUC, es menester anotar que este último previene actualmente -en su texto modificado por el decreto N° 10, de 2009, de la cartera del ramo-, y en lo atingente, que “Los Instrumentos de Planificación Territorial que fijen densidad, deberán expresarla en densidad bruta en habitantes por hectárea y se entenderá que su equivalencia o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida por el coeficiente 4”.

Siendo ello así, y dado que en el caso analizado el PRC fija la densidad máxima en carácter de “neta”, procede que en el proceso de actualización a que haya lugar a su respecto -acorde con el artículo 28 sexies de la LGUC, o con anterioridad-, dicha situación sea considerada, correspondiendo lo propio en lo relativo a la unidad utilizada para determinar ese parámetro.

Sin perjuicio de lo expuesto, teniendo presente que la regulación del PRC que se refiere a este aspecto es anterior al precitado decreto N° 10, de 2009, no se han acogido los planteamientos formulados por el recurrente en esta temática.

h) Acerca de la reclamación de que el proyecto en comento habría incumplido la altura máxima y el coeficiente de constructibilidad establecidos en la tabla A) de la zona E-Ab4 del artículo 38 del PRC, es dable consignar, en primer término, que el proyecto de que se trata aplicó la aludida tabla B) que admite una altura de “4 pisos con altura máxima de 14 metros” y un coeficiente de 0,8, que bajo las condiciones que se señalan puede aumentarse a 1,2.

Además, es del caso apuntar que los proyectos acogidos a conjunto armónico -como el de la especie- que en virtud del artículo 2.6.9. de la OGUC “cumplan con la condición de dimensión y/o de uso, podrán exceder hasta en un 25% la altura máxima establecida por el Plan Regulador respectivo”, y que de acuerdo al artículo 2.6.5. de la OGUC, “Los proyectos que cumplan con la condición de dimensión a que se refieren las letras a) o b) del número 1. del artículo 2.6.4., podrán exceder hasta en un 50% el coeficiente de constructibilidad establecido por el Plan Regulador respectivo”.

Pues bien, considerando que el PE en comento anota una altura proyectada de “17,5 M- 5 pisos”, lo que incluye el aumento por aplicación de la figura de conjunto armónico, no se advierte reproche que formular al respecto.

Lo propio, acontece con el coeficiente de constructibilidad, toda vez que el PE en comento declara un coeficiente de constructibilidad de 0,48, que resulta inferior al admitido en la singularizada tabla B) para la pertinente área de edificación.

i) En relación con lo alegado por el petionario en cuanto a que el PE -otorgado en el año 2018-, se funda en un anteproyecto de fecha 24 de septiembre de 2015, contraviniendo el plazo previsto en el artículo 1.4.11. de la OGUC, es menester señalar que dicho artículo prescribe, en lo que interesa, que el plazo de vigencia de un anteproyecto es de 180 días, salvo, entre otros, tratándose de anteproyectos de loteo cuya superficie sea superior a 5 hectáreas o cuya superficie edificada sea superior a 10.000 m² -como ocurre en la especie-, en cuyo caso será de 1 año.

Enseguida, que la solicitud del aludido PE se efectuó el 31 de agosto de 2016, la que fue rechazada por el oficio N° 97, de 24 de enero de 2017, de la DOM, por las razones que ahí se indican, y que por la resolución N° 1.812, de 14 de junio de 2017, la SEREMI acogió un reclamo del arquitecto del proyecto en contra del mencionado oficio N° 97, por los motivos que se detallan.

Luego, que la DOM, en su oficio N° 1.225, de 2017, informó al interesado la reactivación del expediente conforme a lo instruido por la SEREMI, y otorgó el PE de la especie el 29 de marzo de 2018, sin que se aprecie reproche que formular a lo obrado por esa unidad municipal.

Con todo, respecto a la improcedencia de que una persona distinta al propietario haya interpuesto la reclamación que regula el artículo 118 de la LGUC -el cual se refiere al “interesado”-, es menester apuntar que de acuerdo con la citada resolución N° 1.812, de 2017, de la SEREMI, el reclamo fue deducido por el arquitecto proyectista del PE en comento, sin que se advierta de los antecedentes acompañados -ni del informe de la SEREMI-, que se haya acreditado la representación del propietario, por lo que esa repartición ministerial deberá informar sobre tal aspecto a la singularizada Coordinación Nacional, en el mismo plazo señalado precedentemente.

j) En cuanto a que los certificados de informaciones previas (CIP) acompañados en el expediente del PE no eran válidos para efectos de otorgar el permiso pues se refieren a lotes distintos de los previstos en el anteproyecto, cumple con anotar que el artículo 2.6.15. de la OGUC prescribe, en su inciso segundo, que “podrán aprobarse proyectos acogidos a Conjunto Armónico emplazados en 2 o más predios colindantes, siempre que el terreno total involucrado cumpla las disposiciones del artículo 2.6.4. de esta Ordenanza y la solicitud de permiso sea suscrita por los propietarios de los predios involucrados”.

A su turno, que el artículo 5.1.6. de la OGUC determina que para la obtención del permiso de edificación de obra nueva se deberá presentar al Director de Obras Municipales, entre otros documentos, fotocopia del Certificado de Informaciones Previas vigente o bien del que sirvió de base para desarrollar el anteproyecto vigente y de la plancheta catastral si ésta hubiere sido proporcionada.

Pues bien, en la especie, es del caso consignar que la resolución de aprobación de anteproyecto de edificación N° 49, de 2015, se refiere a los CIP N°s 4.452 y 4.453, ambos de 2014 -que dicen relación con los lotes “2B” y “sin designación”, ubicados en Vital Apoquindo N°s 1.380 y 1.520, respectivamente-, y en su N° 3 establece que la aprobación del futuro permiso de edificación queda condicionada a la tramitación previa, conjunta o simultánea de, entre otras, la fusión y subdivisión predial, y en su N° 7.3 señala que el anteproyecto se acoge, entre otras disposiciones al conjunto armónico del artículo 2.6.4. de la OGUC.

En ese contexto, teniendo presente, por una parte, que el PE N° 37, autoriza un conjunto armónico en tres lotes -12A-1, 12A-2 y 12A-3- los cuales, de acuerdo con lo informado por ese municipio fueron originados del plano de división predial con afectación a utilidad pública S-7936, debidamente perfeccionado, y conciernen a los mismos sitios considerados en los CIP N°s 4.452 y 4.453, que sirvieron de base al atingente anteproyecto, y por otra, lo prescrito en el artículo 5.1.6. de la OGUC, no se aprecia contravención a la norma.

Lo anterior, sin perjuicio de recordar que el certificado de informaciones previas constituye un acto que la Dirección de Obras Municipales emite a solicitud de un interesado, que da cuenta de las normas urbanísticas del instrumento de planificación territorial aplicables a un predio según la zona o subzona en que se encuentre situado, así como de otros antecedentes relevantes derivados de tal circunstancia, pero no es el que establece las condiciones jurídicas aplicables al inmueble -las que son fijadas por el respectivo plan regulador-, ni genera derechos adquiridos para su propietario (aplica los dictámenes N°s 30.891 y 45.377, de 2012, y 2.430, de 2015, de este Órgano Contralor).

Luego, en cuanto a que el singularizado certificado N° 4.452 omite la información referente a las líneas oficiales y a la clasificación de la vía Vital Apoquindo que enfrenta el predio, cumple con señalar que el certificado en comento no entregó dicha información, indicando en su apartado de notas que el terreno accede desde Vital Apoquindo por servidumbre de paso, según plano S-6442, infringiendo lo previsto en el artículo 1.4.4. de la OGUC.

Enseguida, respecto a que el certificado N° 4.453, anota que la mencionada calle Vital Apoquindo corresponde a una vía “colectora”, en circunstancias que esa vía tiene la categoría de “local”, es dable precisar que de conformidad con lo consignado en el acápite 1.30 del decreto alcaldicio N° 966, de 21 de febrero de 2014 -publicado en el Diario Oficial el 21 de marzo de 2014-, que rectifica el decreto alcaldicio sección 1° N° 729, de fecha 25 de enero de 2011, “Texto Aprobatorio” de la Modificación N° 8 al PRC, numeral 2 en su artículo único, la vía de que se trata, en su tramo Camino Apoquindo-Av. Paul Harris -que enfrenta el atingente terreno- se detalla como una vía “colectora” con un ancho mínimo de 30 m entre líneas oficiales.

En tales condiciones, se advierte que el CIP -atendida su data- informó las condiciones vigentes al momento de la emisión del mismo, sin perjuicio de lo que se señalará en el siguiente literal en cuanto a la categoría actual de la vía en cuestión.

Por último, acerca de que los CIP seguirían informando normas objetadas por esta Contraloría General -tales como las condiciones relativas a la escala de equipamiento en los cuadros de usos de suelo, a los proyectos de densificación o el financiamiento de las obras-, es menester apuntar que, salvo aquellas que son objeto de análisis en este oficio, no consta que hayan sido aplicadas en el PE, por lo que no resulta del caso emitir un pronunciamiento sobre tales asuntos.

k) En lo referente a que se habría omitido la carga de ocupación de los locales comerciales aprobados y que el equipamiento de que se trata no cumple con lo previsto en el artículo 2.1.36. de la OGUC, es necesario consignar, en primer término, que en la lámina PE6 del PE de la especie se anota que el edificio A2 -correspondiente a los locales comerciales en comento- tiene una carga de ocupación de 333 personas, sin que se advierta reproche que formular en este aspecto.

Luego, en cuanto a la categoría de la vía Vital Apoquindo, la que conforme se indicó anteriormente fue catalogada como “colectora” en el mencionado decreto N° 966 y en el concerniente certificado de informaciones previas, es dable manifestar que en el dictamen N° 85.862, de 2016, esta Entidad de Control señaló que el enunciado decreto introdujo, entre otros, diversos cambios tanto en los cuadros de vialidad como en los planos del atingente instrumento de planificación, que debieron ser sometidos al procedimiento de modificación contenido en los artículos 43 de la LGUC y 2.1.11. de la OGUC, y, consecuentemente, ordenó a ese municipio arbitrar las gestiones que procedieran tendientes a subsanar lo actuado, sea disponiendo la derogación o modificación de la pertinente preceptiva contenida en el decreto alcaldicio impugnado, sin perjuicio de abstenerse de aplicar las disposiciones objetadas.

A continuación, que a propósito de dicho dictamen, la Municipalidad de Las Condes, mediante su decreto N° 1.022, de

2017 -publicado en el Diario Oficial el 18 de febrero de 2017-, derogó el nombrado acápite 1.30 del decreto N° 966, restituyendo a la vía Vital Apoquindo, en todos sus tramos, a la categoría de “local”.

Siendo ello así, el PE fue otorgado sobre la base de una norma -categoría de la vía que enfrenta- que no se ajustaba a derecho, lo que estaba en conocimiento de esa DOM al momento de otorgar dicha autorización, en la que se indicó que el equipamiento aprobado es de escala mediana según el artículo 2.1.36. de la OGUC, mientras que en el plano PE6 se anota que la carga de ocupación de ese equipamiento es de 333 personas.

En tales condiciones, considerando que según el citado artículo 2.1.36. el equipamiento menor es “el que contempla una carga de ocupación superior a 250 y hasta 1.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías de servicio, colectoras, troncales o expresas”, es dable concluir, por una parte, que el equipamiento aprobado es menor y no mediano como se indica en el PE N° 37, y por la otra, en cuanto enfrenta una vía local vulnera el artículo en comento.

l) En cuanto a que el apuntado PE no cumpliría con la dotación mínima de estacionamientos para automóviles y bicicletas exigibles al proyecto, en lo esencial, el recurrente funda su impugnación en la circunstancia de que, a su juicio, el estándar de estacionamientos debiera considerar la suma del establecido en el artículo 32 del PRC, con el indicado en el PRMS. Ello, atendido que ese artículo dispone, en lo que interesa, que “Los estacionamientos se regirán, en general, por lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y de acuerdo a las normas y estándares establecidos por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago”.

Sobre el particular, es menester considerar que luego de disponer lo reseñado en el párrafo que antecede, el indicado artículo 32 preceptúa, en lo que importa, que los estacionamientos “Deberán cumplir, además, con las condiciones que se establecen en este artículo”, precisando la situación de las viviendas y del equipamiento según lo detalla.

En ese contexto -esto es, encontrándose normado en el aludido plan regulador comunal el estándar de estacionamientos para viviendas y equipamiento-, no se aprecian elementos de juicio que permitan afirmar que a los mismos deban sumarse los del PRMS, de modo que no cabe sino desestimar la reclamación de que se trata (aplica criterio contenido en los dictámenes N°s 59.456, de 2008 y 93.614, de 2015, de este origen).

Por su parte, en relación con la vulneración de la dotación mínima de estacionamientos para bicicletas -aspecto también reclamado por el ocurrente-, corresponde anotar que el inciso primero del artículo 2.4.1. bis de la OGUC prescribe, en lo que atañe, que “todo edificio que se construya deberá proyectarse con una dotación mínima de estacionamientos para bicicletas, de acuerdo a lo que fije el Plan Regulador Comunal en función de la carga de ocupación o de la cantidad de estacionamientos para automóviles del proyecto”, añadiéndose en el artículo transitorio del decreto N° 109, de 2014, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo -que agregó el mencionado artículo 2.4.1. bis a la OGUC-, en lo que importa, que “En tanto los Planes Reguladores Comunales no establezcan la dotación de estacionamientos para bicicletas a que se refiere el artículo 2.4.1. bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones,

todos los edificios que se proyecten con una carga de ocupación superior a 50 personas deberán incluir, como mínimo, 1 estacionamiento para bicicletas por cada 2 estacionamientos para automóviles que contemple el proyecto, cumpliendo los requisitos de diseño y emplazamiento previstos en el citado artículo.

Precisado lo anterior, es dable apuntar que de los antecedentes examinados se aprecia que el PRC no regula la dotación mínima de estacionamientos para bicicletas; que el proyecto considera 975 estacionamientos para automóviles y que ni el PE ni el plano PE3 “Cuadros de superficies y cálculos de estacionamientos”, señalan algún estacionamiento para bicicletas, debiendo presentar 488 unidades de acuerdo al indicado artículo transitorio, lo que -coincidiendo con lo manifestado por la individualizada subsecretaría y SEREMI- no se conformó a la normativa vigente (aplica el dictamen N° 12.827, de 2018, de este origen).

m) En relación con lo alegado en orden a que el cálculo de los atingentes derechos municipales por el PE N° 37 no se ajustó a derecho, pues se efectuó acorde con la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción vigente a la fecha de solicitud del permiso, cumple con hacer presente que el dictamen N° 12.979, de 2016, de esta Sede de Fiscalización, concluyó que “los derechos municipales por permisos de edificación se deben calcular según la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción vigente a la época de presentación de la pertinente solicitud de otorgamiento”, por lo que no se advierte reproche que formular al respecto.

n) En lo relativo a lo también observado por el recurrente sobre la eventual negociación incompatible que podría afectar al señor José Ramón Ugarte Gurruchaga, en su calidad de asesor externo de la Municipalidad de Las Condes, en la confección y aprobación de la modificación N° 8 del PRC -sancionada por el decreto alcaldicio N° 729, de 2011-, mediante la cual se incorporó la posibilidad de incrementar la densidad de la tabla B) de la zona E-Ab4 del artículo 38 del PRC, y en la modificación incorporada por el decreto N° 966, de 2014, de esa corporación, que reclasificó la calle Vital Apoquindo desde la categoría “local” a “colectora”, en circunstancias que posteriormente aparece como socio del arquitecto proyectista del PE N° 37 -quien además es su hermano-, cumple con manifestar que atendida su data y que no se acompañan antecedentes suficientes, no es del caso emitir un pronunciamiento, en lo referido a las materias que pueden ser de competencia de este Órgano de Fiscalización.

Finalmente, en cuanto a los demás aspectos denunciados dado que dicen relación con la investigación penal causa RUC N° 140022297-4, y la intervención del Consejo de Defensa del Estado y del Ministerio Público, no cabe emitir un pronunciamiento al respecto.

ñ) En lo que atañe a lo alegado sobre la legalidad del decreto N° 3.709, de 2018, por el cual se habrían fijado normas urbanísticas de edificación y de usos de suelo a través de tablas incorporadas en los planos, en vez de incluirse en el PRC, es necesario precisar que la misma solicitud fue atendida mediante el dictamen N° 19.288, de 2019, de esta Entidad de Control, dirigido a ese requirente.

o) En lo que concierne a las alegaciones del recurrente que configuran planteamientos genéricos sobre la juridicidad de distintos preceptos del PRC -a cuyo respecto no consta que hayan sido

aplicados en el permiso de que se trata-, no corresponde, en esta oportunidad, dictaminar sobre el particular.

En mérito de lo expuesto en los párrafos precedentes, esa corporación, en lo sucesivo, deberá velar por que sus actuaciones relacionadas con la materia en cuestión se ajusten a la normativa en comento y a los criterios de este Órgano Fiscalizador, particularmente en lo relativo a lo consignado en las letras d), f), k), y l) del presente oficio.


Con todo, del análisis de los antecedentes se advierte que el proyecto autorizado por el PE N° 37 se emplazaría en terrenos que incluyen parte del “Parque Canal El Bollo”, el que se regula en la letra d) “Avenidas Parques”, del N° 18 “Área E-e3: Edificación Especial N° 3 Parques Intercomunales” del artículo 38 del PRC, en el artículo 5.2.3.4. “Avenidas Parques”, N° 1 “Parques adyacentes a cauces”, del PRMS, y se grafica en el plano RM-PRM-92/1A de este último instrumento de planificación territorial, con un perfil variable, de un mínimo aproximado de 80 metros en el atingente sector, sin que haya sido reconocido por el enunciado permiso, por lo que ese municipio y la SEREMI deberán informar sobre tal aspecto a la referida Coordinación Nacional, en el plazo de 15 días contado desde la recepción de este pronunciamiento.

Saluda atentamente a Ud.,

JORGE BERMÚDEZ SOTO
Contralor General de la República

DISTRIBUCIÓN:

- Subsecretario de Vivienda y Urbanismo
- SEREMI de Vivienda y Urbanismo, Región Metropolitana
- Patricio Herman Pacheco (patricioherman@hotmail.com)
- Héctor José Parra Rojas (Dr. Manuel Barros Borgoño N° 110, oficina N° 406, Providencia)
- Robert Gillmore Landon (Avenida Apoquindo N° 3.910, piso 3, Las Condes)
- Contralor de la II Contraloría Regional Metropolitana de Santiago
- Coordinación Nacional de Seguimiento y Apoyo al Cumplimiento de la División de Auditoría

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	JORGE BERMUDEZ SOTO	
Cargo	CONTRALOR GENERAL	
Fecha firma	11/12/2020	
Código validación	soRhQsEwm	
URL validación	https://www.contraloria.cl/validardocumentos	