

Santiago, lunes 21 de septiembre de 2020.

Señor

Jorge Bermúdez Soto

Contralor General de la República

Presente

Materia: Solicita reconsideración o complementación del Dictamen N° 37.295, de 2008, en su relación con la modificación del PRC de Viña del Mar para los terrenos contaminados por empresas petroleras en sector Las Salinas.

Patricio Herman Pacheco, Presidente de “Fundación Defendamos La Ciudad”, ambos domiciliados para estos efectos en Calle Luz N°2889, Depto. N° 34, de la comuna de Las Condes, Cel. N° 99 258 5459, patricioherman@hotmail.com, respetuosamente al señor Contralor General de la República decimos:

Que venimos en solicitar una reconsideración o complementación del Dictamen N° 37.295, de fecha 8 de agosto de 2008, de esa Entidad Superior de Fiscalización, referido a la aplicación del artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), con ocasión de la reutilización de terrenos contaminados como lo son aquellos donde funcionaron empresas petroleras en el sector Las Salinas en la comuna de Viña del Mar.

Aun cuando la finalidad principal del referido dictamen fue pronunciarse sobre la legalidad de la Circular Ord. N° 99 de 2006 (DDU 162) de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, declarándola contraria a derecho porque la condición de contaminación de un terreno no estaba incluida entre las situaciones mencionadas en el artículo 2.1.17 de la OGUC, también se pronuncia sobre algunos aspectos de la regulación de “áreas de riesgo” y “zonas no edificables” que establece el señalado artículo.

Es fundamental señalar que la Circular DDU 162 fue el fundamento jurídico de la modificación del PRC de Viña del Mar del año 2008 donde se definió una zona no

edificable por la contaminación del terreno generada por empresas petroleras en Las Salinas, pero con normativa de un área de riesgo al permitir edificaciones una vez implementadas las medidas para eliminar el peligro generado por esa contaminación.

La presente petición de reconsideración o complementación del aludido Dictamen N° 37.295/2008 dice relación con que éste induce a interpretar que las “áreas de riesgos” y las “zonas no edificables” tendrían un tratamiento similar, susceptibles de poder construir en ellas, si se implementan ciertas medidas de mitigación, a pesar de que el inciso primero del artículo 60 de la LGUC para las “zonas no edificables” establece una clara diferencia con las áreas de riesgo:

“Artículo 60°.- El Plan Regulador señalará los terrenos que por su especial naturaleza y ubicación no sean edificables. Estos terrenos no podrán subdividirse y sólo se aceptará en ellos la ubicación de actividades transitorias, manteniéndose las características rústicas del predio”.

Se concluye que las “zonas no edificables”, constituyen una restricción absoluta sobre un predio, en el sentido que no se admite construir, salvo actividades transitorias, ni tampoco admite subdividir los predios, debiéndose mantener su estado rústico.

Tal distinción cobra especial relevancia en la polémica pública que se ha suscitado actualmente con respecto de proyectos inmobiliarios que se están promoviendo en los terrenos donde estaban las petroleras en el sector Salinas de Viña del Mar, a la luz de las disposiciones del PRC de Viña del Mar, incorporadas por la modificación aprobada por el Decreto Alcaldicio N° 1.871, publicado en el Diario Oficial del 20 de febrero de 2008.

En efecto, según el artículo 38.4 del citado PRC, se establece como “área de riesgo” un determinado polígono (Sector A.R.), correspondiente al sector donde funcionaban las petroleras en el sector Salinas. Pero ese "Sector A.R" se define en la ordenanza del PRC como una zona no edificable por el peligro que conlleva para los asentamientos humanos y a pesar de eso en el artículo 38.5 se indica un procedimiento mediante el cual se podrían autorizar edificaciones si previamente se cumple con ciertas medidas de mitigación.

De esa manera, a pesar de considerar el sector como una zona no edificable, el PRC de Viña del Mar también le asigna la condición de área de riesgo al permitir edificaciones bajo determinadas condiciones.

Resulta evidente que, para que dichos terrenos puedan ocuparse con edificaciones, primero es necesario modificar el PRC de Viña del Mar levantando la declaración de “zona no edificable”, pues de no hacerse así, la autorización de construcciones constituye una contravención flagrante del inciso primero del artículo 60 de la LGUC.

Tampoco resulta admisible que el PRC de Viña del Mar contengan normas contradictorias, en abierta contravención al artículo 60 de la LGUC y al artículo 2.1.17 de la OGUC, dado el carácter delimitado de la planificación urbana, aspecto central que ha sido reiteradamente sostenido en la doctrina de la Contraloría General de la República en materia de Planes Reguladores Comunales e Intercomunales, tal como se ha expresado en los Dictámenes N° 39.475, de 2005; N° 11.101, de 2010; N° 54.034, de 2010; N° 54.518, de 2010; N° 23.209, de 2011; N° 23.212, de 2011; N° 25.886, de 2011; N° 56.032, de 2011; N° 8.131, de 2012; N° 22.980, de 2012; N° 49.412, de 2012; N° 65.875, de 2012; N° 72.942, de 2012; N° 32.132, de 2013; N° 34.617, de 2013; N° 49.074, de 2013; N° 52.696, de 2013; N° 77.808, de 2013; N° 85.676, de 2013; N° 6.791, de 2014; N° 30.764, de 2014; N° 42.052, de 2015; N° 4.373, de 2019.

Semejantes irregularidades en los Planes Reguladores son la principal causa de la incerteza jurídica de los permisos de edificación, que ciertos inmobiliarios aprovechan en su favor.

Por otro lado, en el Dictamen N° 37.295/2008 la Contraloría declaró contraria a derecho la Circular DDU 162 pues la contaminación de un terreno no era una característica que permitiera definir zonas no edificables o áreas de riesgo. Por esa razón, independiente de lo ya señalado, la modificación del PRC de Viña del Mar realizada en 2008 es contraria a derecho y la municipalidad debió derogarla luego de emitido ese dictamen, lo que hasta la fecha no ha ocurrido.

De ahí la importancia del pronunciamiento de esa Entidad Superior de Control sobre la legalidad de las disposiciones contradictorias e ilegales del PRC de Viña del Mar, especialmente sus artículos 38.4 y 38.5 en el sector Salinas de Viña del Mar, para así evitar la consumación de irregularidades en permisos de edificación que tengan su base en anomalías como las descritas.

Por último, mientras se corrige el PRC de Viña del Mar, se solicita instruir que la

Dirección de Obras Municipales debe abstenerse de aplicar los artículos 38.4 y 38.5 del PRC por ser contrarios a derecho.

Sin otro particular, le saluda atentamente a usted,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a horizontal line and a small upward stroke.

Patricio Herman Pacheco

Fundación Defendamos la Ciudad