



CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA
DIVISION DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

REFS: N°s 196.410/18
196.411/18
196.412/18

AAGM
CNM
SBT

PERMISOS DE EDIFICACIÓN
N°s 24, 50 Y 51, TODOS DE 2018,
EMITIDOS POR LA DIRECCIÓN
DE OBRAS DE LA
MUNICIPALIDAD DE LAS
CONDES, SE AJUSTAN A
DERECHO, EN LOS ASPECTOS
QUE SE INDICAN.

CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA
REGIÓN 130

SANTIAGO,

28 AGO 2019

N° 22.418



La II Contraloría Regional Metropolitana de Santiago ha remitido a este Nivel Central las presentaciones de la referencia, mediante las cuales 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 de los permisos de edificación (PE) N°s 24, 50 y 51, todos de 2018.

Sobre el particular, y teniendo en cuenta los pareceres recabados de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo y de la singularizada municipalidad, se ha estimado pertinente resolver los aspectos planteados por el recurrente en el orden que a continuación se expone.

a) En lo relativo a que el permiso de edificación N° 24, de 2018, superaría las normas urbanísticas vigentes sobre coeficiente de constructibilidad, coeficiente de ocupación de suelo y distanciamiento, contenidas en el artículo 38 del Plan Regulador Comunal de Las Condes (PRC) -aprobado por la resolución N° 8, de 1995, del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago-, es dable apuntar que de los antecedentes tenidos a la vista se aprecia que mediante el aludido permiso se autorizó la remodelación de una obra existente destinada a hotel, respecto de la cual se habían otorgado con anterioridad el permiso de edificación N° 842, de 1989, los permisos de ampliación N°s 830, de 1990 y 69, de 2001, y los


AL SEÑOR
ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DE
LAS CONDES

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

2

pertinentes certificados de recepción definitiva N°s 726 y 727, de 1990 y 367, de 2017, respectivamente.

En este contexto, y habida cuenta que de los documentos examinados y lo informado por la citada corporación edilicia, se advierte, por una parte, que las normas urbanísticas que actualmente se encuentran vigentes para la zona en que se emplaza el proyecto de que se trata fueron establecidas con posterioridad al segundo permiso de ampliación apuntado y, por la otra, que el indicado permiso N° 24 no contemplaría la ejecución de obras que alteren las normas urbanísticas aplicadas en los enunciados permisos N°s 842, 830 y 69, no resulta atendible lo alegado por el recurrente, en cuanto exigir el cumplimiento de las normas urbanísticas actualmente vigentes.

b) Respecto de la improcedencia de que el proyecto atingente al enunciado permiso de edificación N° 50 -concerniente a cuatro edificios residenciales- se hubiere acogido a las disposiciones de la tabla B) del área E-Ab1 -contenida en el artículo 38 del PRC-, relativa a "Viviendas en edificaciones colectivas", y no a la tabla A) de la misma área, concerniente a "Viviendas aisladas", no corresponde formular objeción de juridicidad, considerando la definición de "Edificación colectiva" contenida en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) --sancionada por el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo-, y que el referido proyecto dice relación con la construcción de 4 edificios residenciales de 3 pisos destinados a 24 viviendas, acogidos a las disposiciones de ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

c) En lo referente a la improcedencia de que el PRC fije, en las áreas en que se emplazan los proyectos amparados por los antedichos PE N°s 50 y 51 -esto es el área E-Ab1, el primero, y las áreas E-Am4 y E-Aa1, el segundo-, una densidad máxima "neta" permitida, lo que se apartaría del artículo 2.1.22. de la OGUC, es menester señalar 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 la especie 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 Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) -sancionada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo-, 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, y que no se aprecia que los proyectos excedan la norma urbanística del caso establecida en las respectivas áreas de edificación, no se han acogido los planteamientos formulados por el recurrente en esta parte.

d) En cuanto a que los apuntados PE N°s 50 y 51 no cumplirían con la dotación mínima de estacionamientos para automóviles y bicicletas exigibles a los proyectos, 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 Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), aprobado por la resolución N° 20, de 1994, del respectivo Gobierno Regional. Ello, atendido que dicho 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 según su superficie útil.

En ese contexto -esto es, encontrándose normado en el aludido plan regulador comunal el estándar de estacionamientos para viviendas-, 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).

En el caso de los hoteles, sin embargo -como al que se refiere el citado PE N° 24-, atendido que el PRC no regula específicamente su estándar de estacionamientos -y considerando la época de dictación tanto del PRMS como de dicho plan regulador comunal, y la normativa bajo la cual se emitieron-, esta Contraloría General es del parecer de que corresponde aplicar las exigencias del singularizado instrumento de planificación intercomunal, por la remisión consignada en el nombrado artículo 32 del PRC.



CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA
DIVISION DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

4

e) Acerca de que el comentado PE N° 50 no cumpliría con las normas de coeficiente de ocupación de suelo, coeficiente de constructibilidad y distanciamiento, cumple con consignar que los parámetros exigibles según el PRC son 0,2; 0,6 y 11 m, respectivamente, todos los cuales aparecen debidamente considerados en dicho permiso.

f) En cuanto a que el citado permiso N° 51, no se ajustó a derecho, por cuanto el proyecto contempla un nivel denominado "piso retirado" -lo que, a juicio del recurrente, carecería de sustento jurídico-, debe advertirse que el artículo 17 del PRC prescribe que "Sin perjuicio de las normas de altura máxima aplicables para los proyectos de densificación reglamentados en las diferentes áreas de edificación alta y media, se permitirá sobre dichas alturas máximas la construcción de un piso retirado habitable, de hasta 4,0 m de altura, conformado por planos verticales de fachada, inscrito dentro de la rasante respectiva del área en que se emplaza y cuya superficie construida será equivalente como máximo a un 65% de la superficie de la planta inmediatamente inferior. Sobre este piso retirado sólo se permitirán salas de máquinas, ductos o cualquier otra construcción para sustentar instalaciones, siempre y cuando estas estén incorporadas a la arquitectura del proyecto. El piso retirado no se contabilizará como parte de la altura total de la edificación".

Asimismo, que las normas previstas en materia de altura y "piso retirado", en el citado artículo 17, en el parecer de esta Entidad de Fiscalización, se encuentran entre aquellos incentivos que el legislador determinó validar, por cuanto es posible entenderlo vinculado a condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de sustentabilidad urbana, en el contexto de la preceptiva contenida en las leyes N°s 20.958 y 21.078, modificatorias de la LGUC -en particular del artículo quinto de la ley N° 21.078-, y no son contrarias al ordenamiento jurídico (aplica dictamen N° 27.405, de 2019, de este Órgano Contralor).

Dado lo anterior, y que el proyecto de que se trata se encuadra en la mencionada regulación, no cabe reproche que formular a lo obrado por la DOM al respecto.

g) En lo que atañe 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 los permisos de que se trata-, no corresponde, en esta oportunidad, dictaminar sobre el particular.

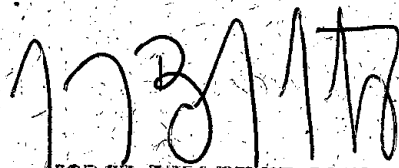
Finalmente, es atinente consignar que requerido el informe de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo sobre las reclamaciones de la especie, a la fecha no ha sido evacuado, razón por la cual -y sin perjuicio de que se ha procedido a emitir el presente pronunciamiento con prescindencia de aquel-, corresponde

CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA
DIVISION DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACION

5

que ese servicio adopte las medidas destinadas a evacuar oportunamente los pareceres que, en lo sucesivo, le sean solicitados por este Ente de Control.

Saluda atentamente a Ud.,



JORGE BERMUDEZ 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)
- Contralora de la II Contraloría Regional Metropolitana de Santiago.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

REFS: N°s 188.569/18
188.866/18
LRV 194.062/18
EPA 202.533/18
202.534/18
202.535/18
203.294/18
205.377/18
211.197/18
176.392/19

SE PRONUNCIA SOBRE JURISDICCION DE ANTEPROYECTO Y PERMISO DE EDIFICACIÓN OTORGADOS POR LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE LAS CONDES.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
REGIÓN 130

SANTIAGO, 23 DIC 2019 N° 32.885



La II Contraloría Regional Metropolitana de Santiago, ha remitido a este Nivel Central las presentaciones del señor Patricio Herman Pacheco, en representación de la Fundación Defendamos la Ciudad, mediante las cuales reclama en contra de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Las Condes (DOM), por haber otorgado el permiso de edificación N° 108, de 2015, que autoriza un conjunto armónico de tres edificios de 17, 18 y 19 pisos de altura más pisos mecánicos y ocho subterráneos, destinado a equipamiento -oficinas y centro comercial-, y el anteproyecto de edificación N° 23, de 2018, que concierne a un edificio de 13 pisos y 8 subterráneos con destino comercio y oficinas, los que, en su opinión, no se ajustarían a derecho, puesto que se les habría aplicado la "Tabla C" del artículo 38, N° 14, del Plan Regulador Comunal de dicha localidad (PRC) -promulgado por la resolución N° 8, de 1995, del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago- referida a "Proyectos de densificación con equipamiento en el cuerpo continuo".

Ello, por cuanto esos proyectos corresponderían a edificaciones aisladas, al presentar distanciamientos, excediendo por tanto la altura máxima y el coeficiente de constructibilidad permitidos para las construcciones de ese tipo en el área en que se emplazan.

Agrega el recurrente, en relación con el aludido permiso de edificación N° 108, que esa DOM requirió el cumplimiento del coeficiente de "área libre", lo que no resulta procedente; no exigió un Inspector Técnico de Obras, no obstante tratarse de un edificio público, vulnerando de esta forma el artículo 143 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) -aprobada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo-; y no solicitó el documento que contiene las medidas de gestión y control de calidad también previsto en el citado artículo 143.

AL SEÑOR
ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DE
LAS CONDES

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

2

Por su parte, los señores Guillermo Stanke Harboe, Nicolás García Falabella e Ignacio Salazar Vicuña, en representación de Territoria Apoquindo S.A., se hacen parte en las enunciadas presentaciones y efectúan descargos en cuanto al aludido permiso de edificación, solicitando el rechazo de la reclamación de que se trata.

Recabados sus pareceres informaron la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo y la Municipalidad de Las Condes.

Sobre el particular, es menester consignar que el artículo 107 de la LGUC, prescribe en su inciso primero que "Las normas generales de los Planes Reguladores y su Ordenanza Local, respecto a la agrupación de las construcciones, coeficientes de constructibilidad, alturas mínimas y máximas, y tamaños de los predios, podrán variarse cuando los proyectos tengan la calidad de "conjuntos armónicos", añadiendo en su inciso segundo que "Para este efecto se considerará como tales aquellas agrupaciones de construcciones que, por condiciones de uso, localización, dimensión o ampliación de otras estén relacionadas entre sí, de tal manera que constituyan una unidad espacial propia, distinta del carácter general del barrio o sector".

A continuación, el artículo 143 de la LGUC, a contar de la modificación introducida por la ley N° 20.703 -que "Crea y regula los registros nacionales de inspectores técnicos de obra (ITO) y de revisores de proyectos de cálculo estructural, modifica normas legales para garantizar la calidad de construcciones y agilizar las solicitudes ante las direcciones de obras municipales"-, establece en su inciso cuarto, en lo que interesa, que "Tratándose de edificios de uso público y demás casos que señale la Ordenanza General, será obligatorio que la obra cuente con un inspector técnico de obra (ITO), independiente del constructor, con inscripción en un Registro que para estos efectos mantendrá el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo".

Luego, el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), aprobada por el decreto N° 47, de 1992, de la nombrada cartera de Estado, prescribe que la "Edificación continua" es "la emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el instrumento de planificación territorial".

A su vez, ese mismo artículo define "Coeficiente de constructibilidad" como el "número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el terreno" y "Coeficiente de ocupación del suelo" como el "número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados

posibles de construir en el nivel de primer piso". Además, dicha preceptiva dispone en lo que atañe a la definición de "Edificio de uso público", que se trata de "aquel con destino de equipamiento cuya carga de ocupación total, es superior a 100 personas".

Enseguida, la indicada norma define "Piso mecánico" como "el destinado a contener exclusivamente las instalaciones de un edificio, tales como ventilaciones, equipos de aire acondicionado, extractores, estanques y maquinaria de ascensores".

A continuación, el artículo 2.6.1. de la OGUC, prescribe en su inciso cuarto, que "Los Planes Reguladores Comunales podrán establecer las características que deberán cumplir las edificaciones continuas" en la forma que detalla, añadiendo que "En caso que nada se diga, se admitirán excepciones a la continuidad del plano de fachada hasta en un tercio del frente del predio, siempre que no se trate de Monumentos Nacionales, inmuebles o zonas de conservación histórica. En casos debidamente fundados, el Director de Obras Municipales podrá admitir excepciones mayores a dicha continuidad".

A su turno, el artículo 2.6.3., inciso vigésimo -actual vigésimo tercero- de la OGUC, prevenía, en lo que importa, que el piso mecánico no se contabilizará para la altura máxima permitida, "siempre que se ubique en la parte superior de los edificios y se contemplen paramentos que impidan la visión de las instalaciones desde el exterior".

Por último, el artículo 16 del PRC, en su inciso cuarto, dispone, en lo que interesa, que "En los proyectos que se acojan a las condiciones de edificación continua, en las áreas E-Aa+cm, E-Aa+ca y Ee1, la construcción del cuerpo continuo no se contabilizará para efecto de calcular el coeficiente de constructibilidad y la ocupación de suelo".

Sobre el particular, en cuanto al primer aspecto alegado -referido a la aplicación de la enunciada "Tabla C" del artículo 38, N° 14, sobre "Proyectos de densificación con equipamiento en el cuerpo continuo", no obstante que las edificaciones de ambos proyectos presentan distanciamientos a los deslindes-, cumple con manifestar que de acuerdo con las láminas AR-PG-0107, AR-PG-0108, AR-PG-0125 y AR-PG-0126 del singularizado permiso de edificación y AP-007 del mencionado anteproyecto, los edificios propuestos conciernen a edificaciones continuas de conformidad a lo previsto en los citados artículos 1.1.2. y 2.6.1., al contemplar cuerpos continuos a nivel de calle y, sobre estos, edificaciones aisladas, por lo que resulta aplicable la indicada "Tabla C".

Con todo, es del caso hacer presente en relación al aludido permiso de edificación, que en el proyecto de la especie la suma de las excepciones a la continuidad del plano de fachada es de aproximadamente 123,92 metros, superando el tercio del frente del predio, de 318,15 metros, sin que conste de los antecedentes aportados que la DOM

hubiese admitido fundadamente dicha excepción a la continuidad de acuerdo a lo prescrito en el nombrado inciso cuarto del artículo 2.6.1.

Por su parte, respecto a la alegación relativa a que el anteproyecto y el permiso de edificación sobrepasan la altura máxima permitida por el PRC -de 5 pisos-, de la tabla B del artículo 38, N° 14 "Área E-Aa+cm: edificación aislada alta con continuidad media", letra B) "Proyectos de densificación para equipamiento aislado" de la zona aludida, es del caso reiterar que resulta aplicable a los proyectos de que se trata la enunciada tabla C del artículo 38, N° 14 "Área E-Aa+cm: edificación aislada alta con continuidad media", la cual establece una altura máxima de "2 pisos con un máximo de 7 m para la edificación continua y 17 pisos con un máximo de 59,5 para la edificación aislada".

Ahora bien, es dable observar que en el permiso de edificación se indique una altura máxima permitida de "67,37 M + 7,0 M EDIF. CONTINUA, 21 PISOS + PISO RETIRADO + PISO MECÁNICO", no obstante que en los planos AR-PG-601 y AR-PG-602 se consigna una altura máxima proyectada para dos de sus torres de 81,30 y 83,50 metros, superando la altura máxima en 6,93 y 9,13 metros, respectivamente, al considerar dos pisos mecánicos y un "atillo mecánico", lo que no resulta procedente conforme lo previsto en el mencionado artículo 2.6.3. Ello, habida cuenta, por una parte, que dicha regulación admite "un piso" -en singular-, y, por la otra, que la misma dice relación con el impacto que la altura derivada de esas instalaciones genera en los predios vecinos. En ese contexto, y que dado que reviste carácter excepcional, esta debe interpretarse restrictivamente, por lo que no podría entenderse "el piso mecánico" como más de un piso.

A continuación, en lo que atañe a lo también reclamado acerca de que las autorizaciones de la especie vulneran el coeficiente de constructibilidad fijado por el PRC -de 3-, en la concerniente tabla B, pues el anteproyecto declara un coeficiente de constructibilidad de 3,82 y el permiso de edificación proyecta un coeficiente de 4,8 -y sin perjuicio de reiterar que la tabla aplicable al citado anteproyecto es la nombrada tabla C-, es menester anotar que de los antecedentes tenidos a la vista se aprecia que en dichos proyectos se habría aplicado el artículo 16 del PRC, en virtud del cual se excluyeron ciertas superficies atinentes a la "placa comercial" de estas edificaciones, del cálculo de coeficiente de constructibilidad.

Sobre esta parte, esta Contraloría General debe expresar que no obstante su redacción, es posible entender que el referido artículo 16 establece un beneficio de aumento del coeficiente de constructibilidad y de ocupación de suelo asociado a la construcción del cuerpo continuo, considerando la profundidad de la edificación, altura y antejardín aplicable a éste, lo que supone un incentivo que cabe considerar amparado por el artículo quinto de la ley N° 21.078 (aplica criterio contenido en el dictamen N° 2.745, de 2019, de este origen).



Siendo ello así, no existe reparo que formular en relación a la aplicación, en lo atinente, del mencionado artículo 16 en los proyectos de que se trata.

En tales condiciones, en lo que atañe al citado anteproyecto no se observa reproche de juridicidad que efectuar, y en cuanto a los aspectos objetados del singularizado permiso de edificación y dado que transcurrió el plazo previsto en el artículo 53 de la ley N° 19.880 para disponer su invalidación, es del caso manifestar que en lo sucesivo la DOM deberá concordar sus actuaciones, en los aspectos antes expresados, con los criterios expuestos en este oficio.

En otro orden de ideas, en lo que concierne al área libre y al coeficiente de área libre exigidos en el mencionado permiso, es dable apuntar que la jurisprudencia administrativa de esta Sede de Control, ha expresado en el dictamen N° 12.827, de 2018, que esas materias resultan ajenas al ámbito de competencia de los instrumentos de planificación territorial, lo que no se ajusta a derecho, apartándose, además, de lo establecido en la OGUC, por lo que cabe reiterar que esa repartición debe arbitrar las providencias conducentes a adecuar tal 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 del presente oficio.

Lo expuesto, sin perjuicio de que en todo caso, y mientras procede de conformidad con lo señalado, tendrá que abstenerse de aplicar las disposiciones relativas al área libre y al coeficiente de área libre, tal como se ha manifestado en relación a estas materias, entre otros, en los dictámenes N°s 40.156 y 43.289, de 2017 y 499, de 2018, de este origen.

Por otra parte, en lo que atañe a la falta de inspector técnico de obras en el enunciado permiso de edificación, es menester anotar que dicha autorización consigna que se trata de un edificio de uso público, sobre lo cual es necesario indicar que de acuerdo al reseñado artículo 143, los edificios de uso público, como el de la especie, deben contar con un ITO, aspecto que la DOM deberá tener presente en la oportunidad que corresponda. Sin embargo, es dable apuntar que para la emisión del atinente permiso no se encuentra establecido como presupuesto contar con tal profesional, por lo que no se observa irregularidad en este aspecto.

Por último, en cuanto a la falta de medidas de gestión y de control de calidad en el permiso de edificación, es del caso precisar que de conformidad a lo expresado por la jurisprudencia administrativa de esta Sede de Control, en el dictamen N° 9.972, de 2018, estas deben estar a disposición en el lugar de la obra durante todo el tiempo de ejecución de ésta y ser ingresadas a la DOM conjuntamente con la solicitud de recepción de las obras, y no al requerir el concerniente permiso de edificación,

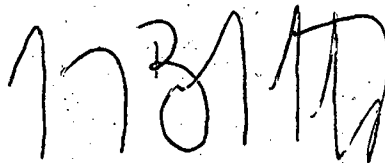


CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

6

por lo que no se aprecia reproche de juridicidad que formular a las referidas autorizaciones en este aspecto.

Saluda atentamente a Ud.,



JORGE BERMUDEZ 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)
- Carlos Figueroa Guzmán (cfigueroag@fva.cl, bpupkin@fva.cl, klitman@fva.cl)
- Coordinación Nacional de Seguimiento y Apoyo al Cumplimiento de la División de Auditoría
- Contralora de la II Contraloría Regional Metropolitana de Santiago



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

REFS.: N°s 186.535/18
187.941/18
MFV 187.943/18
EPA 203.115/18

NO ACCEDER A SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN DEL DICTAMEN N° 12.827, DE 2018, DE ESTE ORIGEN, RELATIVO A QUE LOS PRECEPTOS QUE DETALLA, DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE LAS CONDES, NO SE AJUSTAN A DERECHO, CON LA SALVEDAD QUE SE PRECISA, Y DISPONE MEDIDAS QUE INDICA.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
REGIÓN 130

11 MAY 2020

N° 8.891



SANTIAGO,

Mediante el dictamen N° 12.827, de 2018 -emitido con ocasión de una reclamación formulada por el señor Patricio Herman Pacheco, en representación de la Fundación Defendamos la Ciudad-, esta Contraloría General determinó, en lo que atañe, que lo previsto respecto a "área libre" y a "coeficiente de área libre" en los artículos 7° y 38 del Plan Regulador Comunal de Las Condes (PRC) -promulgado por la resolución N° 8, de 1995, del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago-, así como también la exclusión de ciertas superficies del cálculo de coeficiente de constructibilidad, contenida en el artículo 16, carecían de sustento normativo, y que en los cuadros de normas de edificación del aludido artículo 38, luego de las tablas que se detallan se establecen diversas condiciones que se apartan de lo previsto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) -sancionada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo-, y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), aprobada por el decreto N° 47, de 1992, de esa secretaría de Estado.

Por lo anterior, se instruyó a la Municipalidad de Las Condes que arbitrarse las providencias conducentes a adecuar su PRC al ordenamiento jurídico y a la jurisprudencia administrativa de esta Sede de Control, y que mientras procedía de conformidad con lo indicado, debía abstenerse de aplicar las disposiciones de los apuntados artículos 7°, 16 y 38 de su PRC en los aspectos observados.

A su turno, se precisó que teniendo presente el contenido y efectos que derivarían del artículo quinto de la ley N° 21.078 -particularmente de su carácter interpretativo del artículo 184 de la LGUC, incorporado por la ley N° 20.958, en virtud del cual, en la actualidad, los planes reguladores comunales pueden otorgar incentivos del modo que establece-, y que el mismo no se encontraba vigente a esa data, resultaba inoficioso emitir en esa ocasión el pronunciamiento solicitado acerca de las normas previstas en el PRC en materia de altura y "piso retirado", en el artículo 17; de aumento del coeficiente de constructibilidad por superficie en el artículo 20 y por tendido subterráneo del cableado aéreo en el artículo 38 y de aumento de densidad máxima por estacionamientos, también en el artículo 38.

AL SEÑOR
ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DE
LAS CONDES

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

2

Por último, se consignó que el anteproyecto de edificación N° 32, de 2017, no cumple con la dotación mínima de estacionamientos para bicicletas exigida en el artículo 2.4.1. bis de la OGUC y que el proyecto amparado por el permiso de edificación (PE) N° 7, de 2016, supera la altura máxima admitida en el N° 14 del artículo 38 del PRC y el coeficiente de constructibilidad por aplicar el objetado artículo 16 de ese instrumento de planificación territorial, por lo que se instó a ese municipio a adoptar las medidas procedentes dando cuenta de las mismas a esta Entidad de Fiscalización en el plazo ahí previsto.

En esta oportunidad, la individualizada entidad edilicia informa que mediante el memorándum N° 153, de 2018, la Dirección de Obras Municipales (DOM) instruyó a sus unidades internas abstenerse de aplicar los artículos 7°, 16, 17, 20 y parte del 38 del PRC en tanto entre en vigencia la ley N° 21.078; que en relación al anteproyecto N° 32, de 2017, la DOM comunicó al interesado que debía ajustar la dotación mínima de estacionamientos de bicicletas, y que en cuanto al PE N° 7, la DOM emitió el concerniente certificado de recepción definitiva total N° 40, el 18 de enero de 2018, fecha previa a la solicitud de informe de esta Sede de Control, que dio lugar al dictamen que se analiza. Asimismo, por las razones que expresa, requiere la reconsideración sobre los preceptos 7, 16 y 38 -en lo concerniente al coeficiente de área libre-, en los aspectos objetados en el dictamen N° 12.827, de 2018, de este origen.

A su turno, el señor Herman Pacheco, concurre nuevamente a esta Contraloría General solicitando la aclaración del citado dictamen N° 12.827, en lo relativo a las normas que en aquél se estimó inoficioso emitir una opinión por no encontrarse vigente el artículo quinto de la anotada ley N° 21.078, pues a su juicio, no les resultaría aplicable, y un pronunciamiento sobre la juridicidad de los anteproyectos de edificación N°s 14, de 2016, y 1, 5, 10, 11, 32, 37, 40, 41 y 46, todos de 2017, y de los permisos de edificación N°s 3 y 8, de 2015, 7, de 2016, y 7 y 49, de 2017, todos de la DOM. Además, pide que se declare contrario a derecho el anotado certificado de recepción definitiva N° 40, y se ordene su invalidación.

Recabado su parecer, informaron la Subsecretaría y la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana, ambas de Vivienda y Urbanismo, y la nombrada municipalidad.

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

I. En lo que atañe al alcance del artículo quinto de la ley N° 21.078.

Sobre el particular, corresponde anotar que a través de su dictamen N° 2.745, de 2019, esta Contraloría General se pronunció sobre la materia, dictaminando que la declaración de validez que establece se encuentra circunscrita a las condiciones e incentivos previos a la ley N° 20.958 en la medida que ellos se ajusten a los artículos 183

y 184, de la LGUC y en tanto en general no sean contrarios al ordenamiento legal y reglamentario en vigor.

En ese contexto, y a diferencia de lo manifestado por el señor Herman Pacheco, esta Sede de Control estima que las normas previstas en materia de altura y "piso retirado", en el artículo 17 del PRC; de aumento del coeficiente de constructibilidad por superficie en el artículo 20 y por tendido subterráneo del cableado aéreo en el artículo 38, y de aumento de densidad máxima por estacionamientos, en el mismo artículo 38 -aspectos analizados en el N° I, letra e), del citado dictamen N° 12.827-, se encuentran entre aquellos incentivos que el legislador determinó validar, por cuanto es posible entenderlos vinculados a condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de sustentabilidad urbana (aplica para lo pertinente los dictámenes N°s 22.418 y 22.420, de 2019, de esta Entidad de Fiscalización).

II. Acerca de la solicitud de reconsideración del dictamen N° 12.827, por parte de ese municipio, en cuanto a los artículos 7°, 16 y 38 del PRC.

a) En lo relativo al "área libre" y "coeficiente de área libre", previstos en los nombrados artículos 7° y 38, es dable señalar que esa corporación edilicia no aporta elementos que no hubiesen sido ponderados para su emisión y que permitan variar lo concluido en dicho pronunciamiento.

En efecto, tal como se consignó en los dictámenes N°s 12.827, de 2018 y 32.885, de 2019, de esta Sede de Control, esas materias resultan ajenas al ámbito de competencia de los instrumentos de planificación territorial, lo que no se ajusta a derecho, apartándose, además, de lo establecido en la OGUC, por lo que cabe reiterar que esa repartición debe estarse a lo señalado en este último pronunciamiento en lo relativo a la instrucción de modificar el PRC, y mientras procede en tal sentido, abstenerse de aplicar la anotada preceptiva.

b) En cuanto a la exclusión de superficies del cálculo de coeficiente de constructibilidad incluida en el artículo 16 del PRC, esta Contraloría General debe expresar que no obstante su redacción, es posible entender que dicho precepto establece un beneficio de aumento del coeficiente de constructibilidad y de ocupación de suelo asociado a la construcción del cuerpo continuo, considerando la profundidad de la edificación, altura y antejardín aplicable a éste, lo que supone un incentivo que cabe considerar amparado por el artículo quinto de la ley N° 21.078 (aplica el dictamen N° 32.885, de 2019, de este origen).

III. Sobre la juridicidad de los anteproyectos y permisos de edificación denunciados.

En primer término, cabe precisar que tal como se indicó en las letras d) y e), del punto II, del nombrado dictamen

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

4

N° 12.827, el permiso de edificación N° 7, de 2017, se ajustó a la normativa en su coeficiente de constructibilidad, y que el anteproyecto de edificación N° 1, de igual anualidad, no ha servido de antecedente para ninguna solicitud de permiso de edificación, por lo que resulta inoficioso pronunciarse respecto de este último.

Asimismo, en cuanto a la aprobación de los anteproyectos de edificación N°s 14, de 2016, y 5, 10, 11, 37, 40, 41 y 46, todos de 2017, y al otorgamiento de los permisos de edificación N°s 3 y 8, de 2015, y 49, de 2017, no se advierten reproches que formular en razón de lo establecido en el punto I del presente oficio.

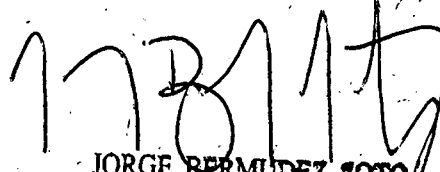
Por su parte, tratándose de la petición del señor Herman Pacheco de que se declare contrario a derecho el certificado de recepción definitiva N° 40, de 2018, por cuanto se basaría en el PE N° 7, de 2016, el que se encontraría viciado, es menester señalar que en atención a la data de la pertinente autorización, no cabe acceder a dicho requerimiento (aplica dictamen N° 14.936, de 2018, de este origen).

A su vez, en relación al anteproyecto de edificación N° 32, de 2017, se debe manifestar que si bien el referido municipio da cuenta de que comunicó al interesado que debía ajustar la dotación mínima de estacionamientos de bicicletas, ello no resulta suficiente para subsanar la situación observada, por lo que corresponde que esa repartición adopte las medidas que en derecho correspondan e informe de tal circunstancia a la Coordinación Nacional de Seguimiento y Apoyo al Cumplimiento de la División de Auditoría de este Órgano Fiscalizador, en el plazo de 10 días contado desde la recepción del presente oficio.

Finalmente, respecto de las restantes condiciones previstas luego de las tablas del citado artículo 38 del PRC, ese municipio deberá ponderar las mismas a la luz de lo manifestado en el citado dictamen N° 2.745 y la normativa vigente.

En consecuencia, con las precisiones señaladas en los acápites precedentes se ratifica el singularizado dictamen N° 12.827, de 2018, con la salvedad de lo expuesto en el apartado II, letra b) de este documento.

Saluda atentamente a Ud.,


JORGE BERMÚDEZ SOTO
Contralor General de la República

DISTRIBUCIÓN:

- Coordinación Nacional de Seguimiento y Apoyo al Cumplimiento de la División de Auditoría
- II Contraloría Regional Metropolitana de Santiago
- SEREMI Metropolitana de Vivienda y Urbanismo
- Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo
- Patricio Herman Pacheco (patricioherman@hotmail.com)