



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ORD.: N° -2070 /

ANT.: -Su carta de fecha 11 de mayo de 2015 ingresada al Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

-Ord N° 458 del 10 de Junio de 2015 de la Ministra de Vivienda y Urbanismo que instruye investigación e informe que indica.

-Su carta de fecha 16 de junio de 2015 ingresada al Ministerio de Vivienda y Urbanismo que presenta nuevos documentos para que se remitan al Consejo de Defensa del Estado los antecedentes de la denuncia.

-Carta de Patricio Herman de fecha 11 de junio de 2015 que solicita fiscalizar el cumplimiento de diversos pronunciamientos emitidos por SEREMI MINVU y DDU

MAT.: Informa de acuerdo a lo ordenado.

VALPARAÍSO, 31 JUL 2015

DE: MAURICIO CANDIA LLANCAS
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE VALPARAISO

A : PATRICIO HERMAN
RODRIGO AVENDAÑO
CARLOS VALENCIA
MAURICIO ZULUETA
FUNDACIÓN DEFENDAMOS LA CIUDAD

Mediante Ord N°458/2015 de la Ministra de Vivienda y Urbanismo doña Paulina Saball Astaburuaga, se nos ha remitido la presentación individualizada en el ANT., en la cual usted expone 6 situaciones de incumplimiento a la normativa de urbanismo y construcciones detectadas en la comuna de Viña del Mar.

En su oficio ordinario, la ministra ha requerido nuestra intervención a objeto que en el marco de las facultades otorgadas por el artículo 4° del DFL N° 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ejerza la supervigilancia de la normativa respecto de los casos denunciados.

Dando cumplimiento a lo instruido y siguiendo el orden propuesto en su carta, analizaremos cada una de las materias expuestas en base a los antecedentes disponibles en esta SEREMI y aquellos que hemos recabado a propósito de dicha presentación.

1. PROHIBICIÓN DE ESTACIONAR VEHÍCULOS EN ANTEJARDÍN.

En su presentación se expone que en las zonas reservadas por el PRC de Viña del Mar para antejardines, todas las automotoras, bancos, farmacias y supermercados han utilizado dicha área como salas de ventas y exposición, pavimentando esas franjas; lo cual se encontraría ratificado por el Ord N° 002843 de fecha 13 de febrero de 2015 de la Contraloría Regional de Valparaíso.

En relación a este caso, primeramente corresponde indicar que los hechos relatados no habían sido expuestos con anterioridad a esta Seremi, por lo cual no existen pronunciamientos anteriores emitidos sobre la materia.

Con el objeto de dar una adecuada respuesta a su inquietud, esta Seremi mediante Ord N° 1681 de fecha 20 de junio de 2015 requirió a la Dirección de Obras Municipales la emisión de un informe al efecto, dando cuenta de los pronunciamientos del Ente Contralor y de las medidas adoptadas para dar cumplimiento a sus instrucciones.

En base a la información recabada y a aquella proporcionada directamente por la Fundación Defendamos la Ciudad, esta Seremi puede informar lo siguiente:

El art. 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones - aprobada por DS N° 47, de 1992 - en adelante OGUC, define la norma urbanística de "antejardín" como el área entre la línea oficial y la línea de edificación regulada en el instrumento de planificación territorial. Al respecto la División de Desarrollo Urbano ha impartido instrucciones relativas a la determinación de esta norma urbanística, entre otras, mediante Circular DDU 227, la cual precisa que los instrumentos de planificación están facultados para establecer:

- El ancho de la franja de antejardín.
- Construcciones que se podrán consultar en el antejardín.
- Construcciones permitidas en los subterráneos de los antejardines

Por su parte, el artículo 2.5.8 de la OGUC dispone: *"siempre que el Instrumento de planificación no lo prohíba, en los antejardines se podrá consultar caseta de portería, pérgola, u otras de similar naturaleza, además de estacionamientos de visitas hasta en un tercio de su frente".*

A este respecto, el PRC de Viña del Mar, aprobado por DA N°10949 de 2002, dispone en su art. 8 la normativa propia de esta norma urbanística, distinguiendo dos tipos de antejardín: A y B de acuerdo a las condiciones que allí se indican y estableciéndose en el numeral 8.2 que "el espacio de antejardín no podrá ser ocupado con productos, instalaciones u objetos en exposición o acopio", precisándose que para el caso del antejardín tipo B se permitirá la ocupación con mobiliario propio de las actividades gastronómicas y de esparcimiento y turismo.

A requerimiento de don Carlos Valencia, la Contraloría Regional de Valparaíso emitió un pronunciamiento mediante dictamen N° 2843 de 2015 relativo a 4 locales comerciales ubicados en calle tres norte esquina calle 5 oriente, 3 norte esquina 6 oriente, calle 8 norte con calle 4 oriente y calle 2 norte con calle Quillota; concluyendo que en estos casos existía un incumplimiento al citado art. 8, punto 8.2, ya que las franjas destinadas a antejardín se encontraban ocupadas con vehículos en exhibición para la venta, otorgándose un plazo de 30 días al Municipio para exigir el cumplimiento de las disposiciones del PRC.

Por su parte mediante dictamen 9582 de 29 de mayo de 2015, se ratifica el pronunciamiento anterior, debiendo la Municipalidad arbitrar las medidas necesarias

tendientes a regularizar la situación de los inmuebles que infringen lo dispuesto en el artículo 8.2 del PRC.

Atendido el incumplimiento al PRC de Viña del Mar, esta Seremi se reunió con el Director de Obras quien expuso que el Municipio estaba implementando las medidas necesarias para dar cumplimiento al dictamen de Contraloría; junto a lo cual por medio de Ord N°1681 de 2015 se solicitó a la Dirección de Obras Municipales emitir un informe dando cuenta de las medidas implementadas para verificar el cumplimiento de lo dispuesto por el instrumento de Planificación.

El Director de Obras, mediante Ord N° 1422 de fecha 10 de julio de 2015, responde nuestra solicitud, informando que a través de su Memorando N° 1003 del 09 de junio de 2015 dirigido a la Alcaldía, solicitó que, considerando lo extenso del área materia del reclamo, además de la diversidad de inmuebles involucrados, para efectos de poder enfrentar el reclamo, se generara un plan de fiscalización de estas materias con Inspectores Comunales de Rentas Municipales y Tránsito, los cuales para su accionar tuvieran un procedimiento común, que la Dirección de Obras estaría dispuesta a abordar.

La inspección ya se había iniciado al momento de emitir el Ord N° 1422/2015 antes mencionado, desarrollando una primera instancia destinada a informar a los propietarios de los inmuebles, que hacen uso del antejardín, de la posible infracción que estarían cometiendo, y se les requirió acercarse a la Dirección de Obras, para tomar conocimiento del estado de sus respectivos inmuebles y de la situación irregular en la que se pudiesen encontrar. Se señala en el mismo oficio, que se adoptó esta modalidad, en consideración a que la existencia de una infracción debe ser acreditada ante el Juzgado de Policía Local, en base a un pleno conocimiento de los antecedentes de permisos de edificación del inmueble – inmuebles construidos en distintas épocas con diferentes normativas –, como también de la norma urbanística vigente en la actualidad. Y que sólo una vez que se concluya la evaluación de cada uno de los casos, la Inspección Comunal podrá determinar la pertinencia de cursar las respectivas infracciones.

A la fecha del informe del Director de Obras, se han notificado a cuarenta y tres propietarios y se está efectuando el estudio de antecedentes de cada una de esas propiedades, para que, una vez conocidos los resultados de éste, se determinen las acciones a seguir.

Esta Secretaría Ministerial, se mantiene en su rol de supervigilancia respecto de la ejecución de las medidas informadas y en un plazo prudente, se solicitará un nuevo informe al Director de Obras, para que dé cuenta del curso de las medidas iniciadas y los resultados de las mismas.

2. MALL 14 NORTE.

Sobre esta materia, en su presentación indica que en la comuna de Viña del Mar se está construyendo un centro comercial sin permiso de obra nueva, ya que el dictamen de la Contraloría General de la República de fecha 11 de diciembre de 2014, se pronunció sobre la vigencia del permiso de obra nueva del año 2000, señalando que se encuentra caducado desde el año 2003. Agrega que las nuevas construcciones deberán respetar el Plan Regulador vigente desde el año 2002, indicándose finalmente que este caso constituye una muestra del incumplimiento de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

A este respecto cumplo con informar que tal y como se indica en su presentación, la Contraloría General de la República, mediante dictámenes N°95.979 y N°40.981 emitió un

pronunciamiento relativo a la vigencia del permiso de edificación N° 1349 otorgado el 29 de junio 2000, que autorizó la construcción de un centro comercial en Viña del Mar.

El referido pronunciamiento ordenó a la administración activa en términos de ejercer las facultades que le confiere el ordenamiento jurídico para definir la concurrencia de los supuestos que hacen procedente la caducidad de los permisos, lo cual debía realizarse en base a la apreciación de los antecedentes efectuada por el ente contralor los cuales no daban cuenta del inicio de las obras en el periodo de tres años contemplado en la normativa, desde el otorgamiento del permiso referido. Lo anterior, atendido que la apreciación acerca de si concurren o no los supuestos que establece la normativa para que se verifique la caducidad de los permisos concierne a una ponderación de situaciones de hecho que necesariamente y de forma fundada debe ser realizada por la administración activa, que en este caso corresponde a la Municipalidad de Viña del Mar a través de su Dirección de Obras Municipales

El ente contralor detalla en su pronunciamiento, que por oficio N° 2133 de 2003 la DOM de Viña del Mar informó la caducidad del referido permiso, por no haberse iniciado las obras correspondientes; no obstante lo cual mediante Ord N° 2399 de igual anualidad esa unidad municipal dejó sin efecto la declaración anterior en consideración al ingreso de una modificación de permiso aprobada por Res. DOM N° 549 de 20 de junio de 2003. En relación a estos actos administrativos, la Contraloría determinó que lo obrado por la DOM no se ajustó a la normativa aplicable en la especie, en la medida en que la resolución de modificación de permiso no pudo constituir antecedente suficiente para definir la concurrencia de un supuesto que dice relación con un aspecto material referido al inicio de la ejecución de obras.

Por otra parte, en relación a lo resuelto por medio de Res N° 414 del 5 de mayo de 2011, mediante la cual la DOM certificó nuevamente la caducidad del permiso de edificación y del Ord N° 2561 del 22 de diciembre también del año 2011 de esta Seremi, que instruyó a esa unidad a dejarlo sin efecto; se concluye que no existe fundamento jurídico para haber determinado la verificación de los requisitos que dan lugar a la caducidad del permiso de la especie, solamente a partir de la Resolución N° 549 de 2003.

Adicionalmente indica que no se aprecian antecedentes que permitan aseverar que dentro de los tres años siguientes a la dictación de la resolución precedente (549 de 2003) se hayan efectuado los trazados de la obra que consigna el art. 1.4.17 de la OGUC.

Finalmente la Contraloría General resuelve remitir los antecedentes a la Contraloría Regional de Valparaíso para que mediante la instrucción de un procedimiento disciplinario determine las responsabilidades administrativas que pudieren concurrir, cuyo inicio fue notificado a este Seremi mediante Resolución N° 6 de fecha 8 de enero de 2015.

En cumplimiento del dictamen del Órgano Contralor, esta SEREMI emitió el Ord N° 1372 de fecha 25 de mayo de 2015, mediante el cual se requirió a la DOM cumplir con el mandato de Contraloría, e informar de las medidas y procedimientos adoptados para ello.

Mediante Resolución N° 453 de fecha 9 de junio de 2015 la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar certificó la caducidad automática del permiso de edificación, ordenándose la paralización de las obras hasta que se regularice la situación mediante la aprobación de un nuevo proyecto que cumpla con la normativa actualmente vigente.

Finalmente esta Seremi mantendrá su actitud supervigilante del cumplimiento del dictamen emanado por el órgano contralor, tal y como lo ha hecho hasta ahora y sin perjuicio de las acciones que el titular del proyecto pueda ejercer con el objeto de resguardar sus intereses. En este sentido corresponde hacer presente que, tal como se ha informado a través de los medios de comunicación, don Sergio Novoa Balmaceda, en representación de la Inmobiliaria Mall Viña del Mar, ha ingresado a esta SEREMI una reclamación, en contra de la Res. N° 453 de la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, la cual se encuentra actualmente en estudio, cuyo plazo de respuesta se encuentra aún pendiente.

3. EDIFICIOS HABITACIONALES SIMULANDO LA EXISTENCIA DE PLACAS.

Sobre esta materia, en su carta se señala que “la DOM insiste en interpretar erróneamente los artículos de cono de sombra en la comuna donde existe la posibilidad de edificar placas continuas”. Señala que lo anterior es constatable mediante los dictámenes que adjunta a su presentación, y que la Contraloría General ha requerido a la autoridad comunal corregir los ilícitos, fijando plazos concretos para ello, pero lamentablemente nada se hace y los edificios se reciben por la DOM, con lo cual los casos de edificios que consultan condición ficticia de placa, siguen proliferando en el Plan de Viña del Mar.

Como es de su conocimiento, durante el año 2013 se denunció ante esta Seremi el otorgamiento de permisos de edificación que eventualmente incumplían la normativa de urbanismo y construcciones y el PRC de Viña del Mar. Particularmente se denunció el incumplimiento de las normas de distanciamiento y el artículo 2.6.12 de la OGUC para 4 proyectos emplazados en la Población Vergara de la comuna de Viña del Mar; algunos de ellos construidos y otros en etapa de proyecto. Los proyectos en específico se emplazaban en calle 2 Norte N° 1338, 6 y medio Oriente, 3 Norte N° 1170, y 2 Poniente esquina 4 Norte.

A este respecto, el artículo 2.6.12 de la OGUC, dispone en la especie que *“sin perjuicio de los distanciamientos mínimos establecidos en el artículo 2.6.3 o en el respectivo instrumento de planificación territorial, las edificaciones aisladas que se acojan al artículo 2.6.11, además deberán cumplir a partir de los 10,5 m de altura, con un distanciamiento hacia los predios vecinos no inferior a 1/6, 1/5 o 1/4 de la altura total de la edificación (...). En el caso de la edificación aislada por sobre la edificación continua, la altura total de la edificación para aplicar dicho distanciamiento, se medirá a partir de la altura máxima permitida para la edificación continua”*.

Sobre la aplicación de esta norma de distanciamiento, resulta relevante mencionar la existencia de pronunciamientos anteriores emitidos por esta Seremi, como resultado de los respectivos procedimientos de revisión, en el marco de nuestro rol de supervigilancia.

Para resolver las denuncias efectuadas, se solicitó un pronunciamiento a la División de Desarrollo Urbano, la cual mediante Ord N° 540 de 2013 y luego mediante Circular DDU N° 270 de 2014 se pronunció de manera clara sobre la correcta aplicación de la referida disposición.

El criterio interpretativo contenido en dicho pronunciamiento fue en un sentido distinto al sostenido anteriormente por esta Seremi en casos anteriores, determinándose en definitiva que para la aplicación del párrafo final del art. 2.6.12 la altura total de la edificación medida a partir de la altura máxima permitida para la edificación continua, para efectos de determinar el distanciamiento, sólo es aplicable en el caso de edificaciones que consultan edificación aislada por sobre la continua, no resultando aplicable dicha forma de cálculo a edificaciones aisladas que no contemplan edificación continua, aun cuando el instrumento de planificación lo permita.

En virtud de la aclaración de la aplicación de la disposición en comento, aclarada por la División de Desarrollo Urbano, esta Seremi procedió a emitir el oficio N° 68 del 10 de enero de 2014, resolviendo cada una de las reclamaciones interpuestas. No obstante lo anterior, el ciudadano Carlos Valencia de forma paralela al ingreso efectuado ante esta Seremi solicitó un pronunciamiento de la Contraloría Regional para los mismos casos, el cual fue emitido mediante Ord N° 4348 de 18 de marzo de 2014, ratificado a propósito de dos solicitudes de reconsideración interpuestas por la misma persona, mediante Ord N° 9229 de 6 de junio de 2014 y 14265 de 8 de septiembre de 2014. Para dichos pronunciamientos el ente de control solicitó informe a esta SEREMI el cual fue remitido mediante nuestro oficio Ord N° 1196 de fecha 30 de abril de 2014 y el cual complementó lo informado en nuestro oficio N° 68 de 2014.

En síntesis, tanto los informes de esta Seremi como los pronunciamientos de la Contraloría Regional concluyeron que de los 4 proyectos observados 2 de ellos, correspondientes a aquellos emplazados en calle 2 Norte 1338 y 6 ½ Oriente presentaron incumplimientos, en tanto, para el caso de 2 poniente esquina 4 norte era necesario esperar la instrucción solicitada de la DDU.

El edificio de 2 norte 1338 presentó el incumplimiento normativo de descontar para efectos del cálculo del distanciamiento la altura máxima permitida para la continuidad sin consultar dicho tipo de agrupamiento en la edificación. Este edificio se encontraba construido en su totalidad y la recepción definitiva de las obras de edificación se había cursado mediante certificado N° 373 de fecha 5 de noviembre de 2012. Mediante Decreto Alcaldicio N° 4727 se ordenó la iniciación de proceso sumarial con el objeto de establecer las responsabilidades administrativas respectivas.

El edificio de 6 y ½ Oriente presentó el incumplimiento de la norma urbanística distanciamiento en dos puntos del deslinde con la edificación, cabiendo precisar que este caso por lo tanto no trataba de la problemática de las placas virtuales, sino un incumplimiento detectado en la manera de verificar la distancias desde los deslindes a la edificación. Este caso se encontraba en etapa de anteproyecto por lo cual esta Seremi por medio de Ord N° 68 ordenó a la DOM rectificar el error efectuado, requiriendo el cumplimiento de la norma de distanciamientos al momento de otorgar el permiso de edificación con el objeto de subsanar el vicio detectado. Mediante Decreto Alcaldicio N° 2330 se ordenó la iniciación de proceso sumarial por la irregularidad detectada.

Para el caso del edificio emplazado en 2 Poniente con 4 Norte, el oficio N° 9229 de CGR determinó que debería atenerse a lo que estableciese la instrucción solicitada a la DDU en tanto la construcción trataba de una edificación aislada sobre una edificación continua efectivamente materializada, en base a la normativa aplicable en la materia. Para calcular el distanciamiento de la parte aislada, correspondería considerarlo en proporción a la altura total; esto es, sin descuentos. En este caso, al igual que en aquel emplazado en calle 2 norte 1338, a la fecha del reclamo la edificación se encontraba con recepción definitiva.

Asimismo de acuerdo a los antecedentes observados, la Contraloría Regional ordenó tanto a esta Seremi como a la Dirección de Obras Municipales, incoar un procedimiento disciplinario, destinado a determinar la responsabilidad administrativa de los funcionarios que se vieron involucrados. Para el caso de esta Seremi, el procedimiento disciplinario ordenado concluyó por medio de Resolución Afecta N° 2 de 11 de diciembre 2014 con la sanción a dos profesionales involucrados en el caso.

Como puede advertirse, atendidas las denuncias efectuadas en su oportunidad esta Seremi se pronunció formalmente sobre ellas, y posteriormente a solicitud de parte, fue La Contraloría Regional de Valparaíso quien se hizo parte del procedimiento.

En términos concretos, junto con declararse los incumplimientos normativos detectados, en el caso en que ello era posible, se tomaron medidas correctivas que permitieron subsanar el incumplimiento a la hora del otorgamiento del permiso de edificación.

Asimismo, se hizo efectiva la responsabilidad administrativa de los funcionarios involucrados en estos casos.

Por su parte y de manera complementaria se adoptaron medidas correctivas con el objeto de que errores como el de la especie no se volvieran a repetir; tales como: instruir a todos los profesionales del Departamento de Desarrollo Urbano para que en caso de dudas sobre la interpretación de disposiciones de la LGUC y su Ordenanza se consulte formalmente a la División de Desarrollo Urbano en conformidad a las facultades que detenta en aplicación del art. 4° de la LGUC; mediante Ord N°3326 del 27 de diciembre de 2013 se ofició a las 38 Direcciones de Obra de la región sobre la correcta aplicación del artículo 2.6.12; se solicitó mediante oficio a la DDU la emisión de una circular instructiva de aplicación general relativa a la materia que se concretó mediante Circular 270 de 2014, además del inicio y conclusión del procedimiento disciplinario instruido.

Finalmente corresponde hacer presente que tal como se detallará al final de este oficio, la Fundación Defendamos La Ciudad ha ingresado nuevos casos en los cuales se habría aplicado incorrectamente el art. 2.6.12 de la OGUC, lo que habría ocurrido posterior a los hechos y pronunciamientos narrados en este punto. A este respecto se informa que los nuevos casos expuestos están siendo analizados en su mérito; procedimiento que nos permitiría determinar si en lo sucesivo la normativa se ha aplicado correctamente, teniendo en consideración que hoy en día se ha clarificado su aplicación.

4. EDIFICIO SANTA INÉS.

En su carta se señala que se está construyendo un edificio de 20 pisos de altura, en un pasaje sin salida, sin rotonda, con 5 metros en el ancho de calzada y en el cual además, se habría simulado una subdivisión y una fusión para otorgarle a la inmobiliaria un 30% más de constructibilidad. Indica que por sentencia de la Corte de Apelaciones de Valparaíso se habría ratificado una constatación más, de que la Dirección de Obras Municipales está actuando al margen de la ley.

A este respecto corresponde indicar que el caso en cuestión presenta distintas aristas; que están siendo abordadas tanto por esta Seremi como por los Tribunales de Justicia. De las diversas eventuales inconsistencias del permiso de edificación se puede indicar lo siguiente:

- i) Actualmente se encuentra en trámite ante la Corte de Apelaciones de Valparaíso el Reclamo de ilegalidad Rol 138-2015 interpuesto por el Centro Urbano y Medio Ambiente Santa Inés, en contra del permiso de edificación N° 142 de fecha 22 de septiembre de 2014. La acción busca dejar sin efecto la autorización otorgada,

invocando para ello dos eventuales vicios, a saber: la existencia de una postergación de permisos de edificación dictada en conformidad al artículo 117 de la LGUC, decretada por medio de DA N° 9.058 de 4 de septiembre de 2014 (D.O 12.09.2014) y que afecta al predio en que se emplaza el proyecto; y el incumplimiento del artículo 2.3.3 de la OGUC, atendido a que el proyecto tendría acceso exclusivo por medio de un pasaje (calle 11), cuestión que atentaría contra el artículo aludido, en virtud del cual los pasajes no podrán servir de acceso exclusivo a viviendas que excedan los dos pisos de altura más mansarda.

A este respecto se debe precisar que la Corte Suprema, con fecha 9 de junio revocó la sentencia dictada con fecha 31 de marzo de 2015 por la Corte de Apelaciones de Valparaíso, la cual había acogido el recurso de protección ROL 2778-2014 por las mismas materias, declarándose que el asunto debía resolverse en el contexto del reclamo de ilegalidad.

En atención a lo indicado y lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley 19.880 de 2003, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, esta Seremi se ve inhibida de emitir pronunciamiento sobre las materias reclamadas en la especie, debiendo atenerse a lo resuelto por los Tribunales de Justicia.

- ii) El tercer vicio que se reclama al permiso de edificación N° 142 de 2014 se refiere a un incumplimiento en la aplicación de beneficio de constructibilidad consagrado en el artículo 63 de la LGUC. La referida disposición, en lo pertinente, señala que *"la fusión de dos o más terrenos en uno solo tendrá un beneficio de mayor densidad, a través de aumentar el coeficiente de constructibilidad del predio en un 30%"*.

Mediante reclamo ingresado al sistema integral de atención al ciudadano con el N°3153947 de fecha 23 de marzo de 2015 la agrupación CEUMA Santa Inés expuso a esta Seremi lo que en su entendido configuraba un incumplimiento a la señalada normativa, en tanto el predio sobre el que se emplaza el proyecto habría sido objeto de una subdivisión con dos lotes resultantes, para luego ser fusionado; volviendo a su situación original previa a la subdivisión.

En consideración a que el caso en cuestión requería de la precisión del verdadero sentido y alcance de la referida preceptiva, y atendido a que de acuerdo al artículo 4° de la LGUC la competencia para impartir instrucciones relativas a la aplicación de la Ley y su Ordenanza radica en la División de Desarrollo Urbano, esta Seremi requirió a la citada División la interpretación del alcance del beneficio consagrado en el artículo 63, cuya respuesta fue remitida por medio de Ord N° 251 del 18 de mayo de 2015, en el cual se consigna:

"...así es como el beneficio de constructibilidad puede ser aplicable a dos o más predios que pasan de una situación inicial no fusionada a una situación final de un solo terreno y no de una situación inicial de un predio que se subdivide con el único fin de aplicar el beneficio señalado...

...la prerrogativa de incremento de la constructibilidad contemplada en el artículo 63 de la LGUC, se aplica solo al predio fusionado, de manera tal que si producto de la subdivisión y fusión no se generó un terreno distinto al que existía previo a esa

operación, es decir, si no se produjo una alteración real de la forma o fisonomía de esos terrenos, no sería pertinente otorgar el beneficio referido en dicha norma...”.

En base a dicho pronunciamiento esta Seremi remitió el ORD N° 1386 del 26 de mayo de 2015, dirigido a la Dirección de Obras de Viña del Mar informándose que de acuerdo a lo precisado por la citada División, el permiso de edificación habría aplicado de manera incorrecta el artículo 63, ya que para el caso en particular los procesos de subdivisión y fusión no habían generado un cambio en la configuración del predio.

La DOM emitió su respuesta a nuestro requerimiento por medio de Ord N° 1160/2015, esgrimiendo una serie de consideraciones relativas principalmente al cambio de propietario durante el proceso de subdivisión y posterior fusión del predio y la falta de una circular instructiva general referida a al tema.

Por su parte, atendida la complejidad de la materia y las diversas hipótesis de hecho que se pueden verificar para efectos de su aplicación y teniendo en consideración que el artículo 63 de la LGUC carece de reglamentación en la OGUC, se requirió formalmente a la DDU mediante oficio ORD N°1903 del 15 de julio de 2015, la emisión de una circular de aplicación general que entregara certezas para la verificación del cumplimiento de una disposición excepcional que entrega beneficios de constructibilidad, por lo cual en tanto la División no modificara o precisara su Ord N° 251/2015, las conclusiones vertidas en nuestro pronunciamiento se han mantenido, lo que fue informado en tales términos a esa DOM mediante oficio ORD N°1825 de fecha 9 de julio de 2015.

Finalmente, en respuesta a nuestro requerimiento, recientemente la División de Desarrollo Urbano emitió la Circular Ord. N°0332 de 28 de Julio del 2015 - DDU 289, sobre la aplicación artículo 63 de la LGUC, y 3.1.3 de la OGUC sobre Fusión de Terrenos, que se pronuncia en el siguiente sentido:

“...las disposiciones de la LGUC son aplicables al predio que resulta de la fusión de los dominios que jurídicamente se detentan sobre ellos, en apego a lo dispuesto por el artículo 3.1.3 de la OGUC...”

“...esta disposición condiciona el otorgamiento del beneficio a que se realice una sola actuación sobre el predio, cual es la fusión. En consecuencia no es posible aumentar el coeficiente de constructibilidad mediante otras operaciones que no sean la fusión, tales como una subdivisión y luego fusión, o bien, una subdivisión y fusión simultánea, y que, en definitiva, tengan como resultado mantener la situación original del predio, dado que en la práctica no se produce una alteración real en la forma y fisonomía del predio.”

En consecuencia, lo instruido mediante la circular aludida, implica que se mantiene lo informado a la DOM de Viña del Mar mediante nuestros oficios ORD N°1386 y 1825 antedichos.

5. EDIFICIO VIMAC 6 ORIENTE ENTRE 3 Y 4 NORTE.

En relación a este caso, en su presentación se indica que en el sector de la Población Vergara se edificó y recepcionó un edificio de más de 60 metros de alto, sin respetar las normas de antejardín de 6 metros que exige el Plan Regulador de Viña del Mar para la zona V6-a. Indica que la justificación para no cumplir el PRC se fundamenta en que la vía

que enfrenta el edificio es un pasaje, mas, mediante acuerdo N° 3994 se recalificaron las vías del PRC, en razón de lo cual la mencionada vía correspondería a una vía local.

Sobre este caso debemos precisar que, tal como se indicó en el punto 3 del presente informe, fue abordado por esta Seremi mediante el Ord N° 68 de 2014. Además, lo ahí informado se reiteró en nuestro pronunciamiento vertido en oficio ORD N°372 del 5 de febrero de 2015 con motivo de una solicitud del Sr. Carlos Valencia. También a solicitud de don Carlos Valencia, la Contraloría Regional se pronunció a su respecto mediante Ord N° 4348 del 18 de marzo de 2014, coincidiendo con lo concluido por la Seremi; esto es que la calle 6 oriente posee un ancho de 3,51 metros desde el eje de la calzada a la línea oficial, considerando la existencia de bandejón central de propiedad privada; por lo que se trataría de un pasaje.

En este sentido, conforme a la disposición del artículo 8° del PRC de Viña del Mar, se establece que los antejardines de propiedades que enfrentan pasajes de ancho igual o inferior a 8 metros, deben contar con una profundidad mínima de 2 metros, lo cual se cumple en la especie.

A mayor abundamiento, valga señalar que mediante Decreto Alcaldicio Núm. 11.092 del año 2012 se aprobó la actualización de la vialidad estructurante de la comuna, la cual incluyó la asimilación de diversas vías, en conformidad a lo preceptuado en el artículo 2.3.1 de la OGUC.

Mediante la referida modificación se sustituyó el artículo 20 del PRC disponiéndose en su letra B) lo siguiente:

"b) Vías Existentes.

Todas las vías públicas existentes de la comuna con tránsito vehicular, que tengan un ancho entre líneas oficiales de menos de 12 metros y hasta 8 metros o aquellas cuya calzada no sea inferior a 6 metros, serán clasificadas como vías locales".

A este respecto, como se ha indicado, la calle seis oriente posee un ancho de 3.51 metros, entre el eje de la calzada y la línea oficial, considerando la existencia de un bandejón central de propiedad privada, inscrito a fojas 4.988 bajo el N° 5.304 del Registro de propiedad del año 1991, por lo cual de acuerdo al artículo 2.3.2 constituiría un pasaje, considerando lo establecido en el artículo 20 del PRC modificado, en tanto no cumple con las condiciones requeridas para hacer procedente la asimilación.

Lo anterior ha sido refrendado en 2 oportunidades por la Contraloría Regional de Valparaíso, mediante Ord N° 9229 y N° 14265 de 2014; ambos emitidos en respuesta a solicitudes de reconsideración impetradas por don Carlos Valencia.

Por lo anterior no queda sino reiterar lo señalado tanto por esta Seremi mediante Ord N° 68 de 2014, como posteriormente por la Contraloría Regional de Valparaíso mediante Ord N° 4348 del 18 de marzo de 2014, en el sentido que en este caso no existe un incumplimiento al Plan Regulador Comunal de Viña del Mar.

6. SIMULACIÓN DE RECONSTRUCCIÓN PARA INCUMPLIR NORMAS DE ANTEJARDÍN Y ALTURA.

En su carta se señala que en calle tres norte esquina 2 poniente existía un edificio, el cual fue demolido por graves e irreparables daños sufridos en el terremoto del 27 de febrero de 2010. Indica que en dicho lugar la inmobiliaria Argenta edificó en su reemplazo un nuevo edificio, pero de una forma y arquitectura totalmente distintas a la anterior,

simulando hacer una reconstrucción del inmueble preexistente, con lo cual se habrían utilizado las normas excepcionales de reconstrucción.

Al igual que en el caso anterior, esta Seremi tuvo oportunidad de pronunciarse sobre el caso mediante Ord N° 68 de fecha 10 de enero de 2014. Además, lo ahí informado se reiteró en nuestro pronunciamiento vertido en oficio ORD N°372 del 5 de febrero de 2015 con motivo de solicitud del Sr. Carlos Valencia. Posteriormente, a requerimiento del Sr. Carlos Valencia, el caso fue sometido a conocimiento de la Contraloría Regional de Valparaíso; órgano que se pronunció en tres oportunidades, coincidiendo con lo concluido por la Secretaría Ministerial.

A este respecto se debe hacer presente que el artículo 5.1.4 numeral 6 titulado "*permisos para nuevas construcciones que se realicen en zonas declaradas por catástrofe*" dispone la posibilidad de aprobar nuevas construcciones en zonas declaradas afectadas por catástrofe con las normas especiales y procedimientos simplificados que se indican en dicho numeral, siempre que los permisos vayan dirigidos a construir o reconstruir total o parcialmente edificaciones que hubieran sido dañadas por la catástrofe que dio lugar a la declaración respectiva.

Bajo este precepto general, se enlistan una serie de tipologías de distintas solicitudes, cada una con sus requisitos y excepciones, entre las que se encuentran los permisos de reconstrucción de viviendas (art. 5.1.4 numeral 6.1.1), permisos de reconstrucción de edificaciones destinadas a otros usos distintos de vivienda (5.1.4 numeral 6.1.2), permisos de edificación y/o ampliación de viviendas 5.1.4 numeral 6.2.1), entre otros.

En este sentido es correcto que existe un precepto especial destinado a regular las solicitudes de "reconstrucción"; concepto que se encuentra definido en el art. 1.1.2 como "*volver a construir total o parcialmente un edificio o reproducir una construcción preexistente o parte de ella que formalmente retoma las características de la versión original*". No obstante lo anterior, el edificio que se reclama, autorizado por permiso de edificación N° 150 de 2012, no se tramitó al amparo del artículo 5.1.4 numeral 6.1.1 para "reconstruir" el edificio preexistente, sino que se acogió a las disposiciones del art. 5.1.4 numeral 6.2 de la OGUC relativo a los permisos de edificación para edificaciones dañadas a consecuencia de la catástrofe; razón por la cual el proyecto se encontraría eximido, entre otras, de la norma urbanística de antejardín.

En virtud de lo anterior no cabe sino reiterar lo concluido por esta SEREMI mediante Ord N° 68 de 2014 y 372 de 2014 y lo dictaminado posteriormente por la Contraloría Regional mediante Ord N° 4348 de 18 de marzo de 2014, 9229 de 6 de junio de 2014, y Ord N° 14265 de 8 de septiembre de 2014.



CONCLUSIONES

Como se puede advertir, gran parte de las materias denunciadas han sido objeto de pronunciamiento por parte de esta Secretaría Ministerial, adoptándose las medidas administrativas y disciplinarias pertinentes cuando ha sido procedente.

Por su parte es importante evidenciar que muchas veces la normativa asociada al urbanismo y construcciones suele generar espacios de obscuridad en atención a que sus términos y especialidad dificultan su aplicación, con lo cual la labor llevada a cabo por la División de Desarrollo Urbano también se configura como una instancia de especial relevancia, necesaria para generar certidumbres que favorezcan la convivencia de los ciudadanos con el desarrollo de las iniciativas de inversión pública y privada.

Asimismo nos parece fundamental destacar el rol de la ciudadanía en los procesos de planificación de los territorios, involucrándose activamente desde el primer momento para colaborar no sólo en la definición de imágenes objetivo y visión de ciudad, sino también, para dar cuenta tempranamente de las alertas relativas a situaciones complejas respecto de la aplicación actual de la normativa y de esa manera, generar una contribución oportuna en la instancia de construcción del marco normativo para el futuro.

En el contexto recién señalado, se oficiará al Municipio de Viña del Mar con el objeto de representar la relevancia de contar con un instrumento de planificación actualizado, lo cual requiere impulsar un proceso de revisión integral de las normas de planificación de la comuna, que permita su adecuación a las actuales demandas urbanas.

A su turno, a propósito de la instancia propiciada por su carta de la referencia y la instrucción impartida por la Ministra de Vivienda y Urbanismo, mediante presentación de fecha miércoles 1 de julio del presente año se ingresaron para conocimiento y revisión de esta Seremi, 22 denuncias de casos concretos, relativos a la comuna de Viña del Mar, que incumplirían disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, referidas a disposiciones normativas tales como: conos de sombra, coeficiente de constructibilidad, caducidad de los permisos de edificación, antejardines, entre otros. Asimismo, a la fecha se han generado 2 audiencias en las cuales don Carlos Valencia y don Mauricio Zulueta, en representación de la Fundación Defendamos la Ciudad, pudieron exponer verbalmente las eventuales infracciones a la normativa que se verificaría en estos casos.

Actualmente y como es de su conocimiento, un equipo multidisciplinario de funcionarios de esta Seremi se encuentra analizando cada uno de los 22 casos expuestos en cumplimiento de las facultades de supervigilancia de la normativa de urbanismo y construcciones entregada por el DFL N° 458, de 1975, con lo cual esperamos contar en un tiempo prudente con un pronunciamiento fundado para cada uno de los casos denunciados, cuya respuesta será debidamente informada en cuanto se haya emitido el pronunciamiento final, junto a las medidas que se adoptarán en base a las conclusiones que arroje el trabajo realizado.

Ahora bien, en relación a su solicitud de remitir los antecedentes al Consejo de Defensa del Estado, esta Seremi entiende que la intención de la Fundación Defendamos la Ciudad es trascender la vía administrativa con el objeto de determinar si los incumplimientos a la normativa de urbanismo y construcciones detectados revisten carácter de ilícito penal, cuyas consecuencias escapen con creces el margen de acción de la administración.

En este contexto, con el objeto de abordar su solicitud, se efectuó una reunión con el Consejo de Defensa del Estado de la región de Valparaíso, oportunidad en la cual se expuso la problemática en comento. En virtud de lo señalado, informo que atendido a su ingreso en el cual se denuncian 22



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

nuevos casos de eventuales incumplimientos a la normativa de urbanismo y construcciones esta Seremi evaluará su solicitud una vez realizado el respectivo análisis con el objeto de disponer de todos los antecedentes que permitan resolver adecuadamente el requerimiento.

Finalmente es necesario hacer presente que esta Seremi trabaja con la convicción de que la función de supervigilancia de la normativa constituye una obligación fundamental que en gran medida define el sentido de la labor realizada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en tanto, también se practique con igual convicción y dedicación, la función de planificación del territorio, que en esta Secretaría Ministerial se ha venido desarrollando con especial atención; directamente a través de la elaboración de los instrumentos de nivel intercomunal, colaborativamente en el financiamiento y acompañamiento permanente en la planificación comunal de varias localidades; a través de la orientación o apoyo técnico de conformidad al artículo 2.1.12 de la OGUC; y ocupándonos de la difusión de las nuevas disposiciones que regulan la confección y aplicación de los instrumentos, a través de seminarios y oficios dirigidos a los actores técnicos de los municipios.

Estimamos que abordar las funciones señaladas y cautelar su cumplimiento, asegura el desarrollo y crecimiento sustentable de nuestras ciudades, con equidad urbana e integración social, lo cual afecta directamente en la calidad de vida de todas y todos quienes vivimos en ellas.

Asimismo valoramos la participación de los ciudadanos, implementándola de manera temprana, desde hace años, en los Planes Reguladores Comunales financiados por nuestro ministerio y también fomentamos las instancias de diálogo que nos permiten conocer de mejor forma los problemas que los afectan. Confiamos en que esta instancia ayudará a fortalecer el cumplimiento de la normativa de urbanismo y construcciones, aclarando aquellas materias oscuras y dudosas y velando por el cumplimiento de las disposiciones que permiten un uso y desarrollo adecuado de la ciudad con respeto a la normativa vigente aplicable, al bien común y al derecho a emprender con apego a las obligaciones que dispone la normativa y los instrumentos de planificación territorial.

Saluda atentamente a Ud.,



MAURICIO CANDIA LLANOS
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO



MVVD / MFGC / FZV

DISTRIBUCIÓN

- Destinatario
- Unidad Jurídica
- Desarrollo Urbano
- Archivo
- Oficina de Partes
- Publicar Transparencia SI () NO (x)