



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPUBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO
UNIDAD JURÍDICA

REF. : 500.020 / 2016
mgc

TRANSCRIBE OFICIO QUE INDICA

VALPARAÍSO, 9 9 3 7 - 13.06.2016

9 9 3 5 - 13.06.2016

Cumplo con remitir a Ud., copia del oficio
de esta Entidad de Control, para su
conocimiento y fines consiguientes.

Saluda atentamente a Ud.,



CARLOS PATRICIO GUAZZINI YÁÑEZ
Jefe Unidad Jurídica
Contraloría Regional Valparaíso
CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA

AL SEÑOR
JORGE BUSTOS BUSTOS
jbustosb@gmail.com
PRESENTE



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO
UNIDAD JURÍDICA

REF. N° 500.020/16
PVP

NO SE ACOGE RECONSIDERACIÓN
DEL OFICIO N° 7.911, DE 2016, DE ESTA
SEDE REGIONAL, POR LOS MOTIVOS
QUE EXPONE.

VALPARAÍSO, 9 9 3 5 - 13.06.2016

Mediante el pronunciamiento de la suma, expedido con ocasión de las presentaciones realizadas por el señor Jorge Bustos Bustos, se concluyó que no se ajustó a derecho la resolución N° 603, de 2015, en cuya virtud se modificó el proyecto de centro comercial acogido a conjunto armónico por condición de uso, aprobado por el permiso de edificación N° 79, de 2013, ambos de la Dirección de Obras Municipales de Valparaíso (DOM).

Se precisa, además, que la mencionada modificación, al agregar una nueva edificación a esa agrupación de construcciones -consistente en el terminal de pasajeros VTP-, cuyo uso de suelo es infraestructura, se aparta del artículo 2.6.4., N° 2, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) -sancionada mediante el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo-, pues las construcciones que se acogen a conjunto armónico por condición de uso deben tener como destino el uso equipamiento. Por tal motivo, no procede tampoco que esa obra emplazada en 3 predios diferentes -los lotes N°s. 1-A, 5 y 10, del sector Barón de esa comuna- se le aplique el inciso segundo, del artículo 2.6.15. de ese texto reglamentario, que contempla dicha hipótesis para aquellas construcciones que efectivamente cumplan con los requerimientos para sujetarse a la preceptiva en materia de conjunto armónico.

Por último, se puntualizó que el eventual incumplimiento del dictamen N° 4.000, de 2016, de esta Sede de Control, que constituyó un cambio de jurisprudencia administrativa, no resultaba aplicable al proyecto de la especie.

En esta oportunidad, el señor Guillermo Crovari Torres, en representación de la Empresa Portuaria de Valparaíso (EPV), solicita se reconsidere el citado oficio N° 7.911, en el sentido de declarar que "tanto el permiso de edificación N° 79, como su modificación N° 603, ambas resoluciones DOM" se ajustan "plenamente a derecho cumpliendo las condiciones para el otorgamiento de conjunto armónico".

Como cuestión previa, es preciso señalar que resulta improcedente que esta Sede Contralora emita un pronunciamiento acerca del aludido permiso de obra N° 79, pues tal como se consignó en el dictamen N° 33.426, de 2013, de la Contraloría General, dicha actuación municipal ha sido objeto de un reclamo de ilegalidad interpuesto ante la Corte de Apelaciones de Valparaíso, con el rol de ingreso N° 588-13, el cual se encuentra aún pendiente de resolución, circunstancia que reconoce el propio recurrente.

AL SEÑOR
GUILLERMO CROVARI TORRES
ERRÁZURIZ N° 25
PRESENTE



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO
UNIDAD JURÍDICA

2

En razón de lo anterior, esta Entidad de Fiscalización se pronunciará respecto de la reconsideración presentada, en lo que concierne a la indicada resolución N° 603, habida cuenta que dicho acto administrativo no se encuentra sometido al conocimiento de los tribunales, en concordancia con lo afirmado por el propio peticionario, en el sentido de que dicha disputa judicial “no es idéntica a la que se ha referido el señor Contralor Regional” en el cuestionado oficio N° 7.911, “ya que una se refiere al permiso y la otra a su modificación por argumentos distintos”.

Puntualizado lo anterior, corresponde atender lo planteado en la respectiva solicitud acerca de que el terminal de pasajeros solo se destinará a prestar servicios durante la temporada estival, en tanto que en el resto del año se utilizará como equipamiento de comercio, esparcimiento y cultura, conforme a certificación que acompaña, de modo que la modificación se ajustaría a derecho y, en consecuencia, procedería reconsiderar el citado pronunciamiento.

Sobre el particular, es menester consignar que el artículo 2.1.29. de la OGUC prescribe, en lo que interesa, que el uso infraestructura corresponde a las edificaciones o instalaciones y a las redes o trazados destinados, entre otros, a infraestructura de transporte, “tales como, vías y estaciones ferroviarias, terminales de transporte terrestre, recintos marítimos o portuarios, instalaciones o recintos aeroportuarios, etc.”.

Asimismo, el artículo 2.1.27. de dicho texto reglamentario dispone que el tipo de uso "Equipamiento" se refiere a las construcciones destinadas a la prestación de servicios necesarios para complementar el resto de las actividades, como son las residenciales y las productivas, incluyendo las interrelaciones y actividades anexas que se generen a partir de ellas. Además, que las clases de equipamiento que se contemplan en el artículo 2.1.33. del indicado cuerpo normativo, son las siguientes: Científico, Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios y Social.

Por su parte, es dable anotar que el artículo 2.6.4. de la OGUC establece, en lo que interesa, que “se considerará que un proyecto tiene la calidad de Conjunto Armónico, cuando cumple con alguna de las condiciones que se señalan a continuación y con las exigencias que para cada caso se establecen”, prescribiendo para la condición de uso el “estar destinado a equipamiento y emplazado en un terreno en que el Plan Regulador respectivo consulte el equipamiento como uso de suelo, que tenga una superficie total no inferior a 2.500 m² y cumpla con lo preceptuado en el artículo 2.1.36. de esta Ordenanza”.

Ahora bien, de los antecedentes tenidos a la vista -en especial, del informe favorable N° 3.574, de 2014, del revisor independiente de dicha modificación, acompañado por el ocurrente, en que se precisa que “la edificación informada se refiere al tipo de Infraestructura de transporte, específicamente a un terminal de transporte portuario” y que el “uso del Edificio VTP (Infraestructura de transporte), se incorpora al uso de equipamiento con que se aprobó el Centro Comercial en el P.E. N° 79”; así como de la resolución N° 603, antes reseñada, en que se anota que el destino del proyecto modificadorio es “Infraestructura”-, se aprecia que el terminal de pasajeros de crucero se enmarca dentro del uso de suelo infraestructura, siendo del caso acotar que dicho carácter



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO
UNIDAD JURÍDICA

3

se mantiene aunque se destine al desarrollo de otras actividades, como las de equipamiento que detalla, circunstancia que, en todo caso, no aparece mencionada en la modificación de permiso y, a su vez, normativamente es complementaria a los otros usos, lo que, por lo demás, no contribuye a que la construcción pierda la calidad de infraestructura.

En ese orden de ideas, resulta pertinente puntualizar que en la singularizada autorización N° 79 se consigna "Nota 2: El proyecto se acoge a Conjunto Armónico de acuerdo al artículo 2.6.4. de la O.G.U.C. (Condición de uso)", de lo que se desprende que dicha agrupación de construcciones se sujetó precisamente a la condición de uso, y no a las otras que ese precepto indica, de modo que cualquiera otra construcción que se añada, requiere cumplir con el uso de equipamiento para poder gozar de los beneficios que otorga la preceptiva en materia de conjunto armónico.

Además, es dable tener presente que las normas relativas a conjunto armónico son prescripciones excepcionales que permiten alterar en ciertos aspectos las disposiciones contenidas en los instrumentos de planificación territorial, y que conforme a lo expresado en los dictámenes N°s. 8.518, de 2006, y 17.707, de 2008, ambos de la Contraloría General, deben ser interpretadas en forma restrictiva.

En ese contexto, es menester precisar que la modificación de la especie no acata tal exigencia de uso equipamiento prescrito en el artículo 2.6.4. de la OGUC, considerando que la obra se ha proyectado con uso de suelo infraestructura, aun cuando -según afirma el reclamante, sustentado en el informe del revisor independiente que acompaña-, solo se destinará a ese uso en la época estival y el resto del año al equipamiento que detalla, pues tales razonamientos no se ajustan a derecho, dado que lo que se ha proyectado no es uso de suelo equipamiento exclusivo sino que infraestructura, de manera que no procede dejar sin efecto el reproche formulado en el pronunciamiento en comento.

A continuación, cabe apuntar que el reclamante, para reforzar su alegación de que el terminal puede acogerse a conjunto armónico, plantea que tanto el proyecto primitivo como la modificación cumplen también con la condición de dimensión, definida en el nombrado artículo 2.6.4. de la OGUC, en su inciso primero, N° 1, letra a), circunstancia que reconoce, además, el informe del revisor independiente, y afirma el interesado que "este aspecto ha sido derechamente omitido por el señor Contralor Regional, restringiendo el análisis y conclusión a la sola revisión de la condición de uso", por lo que estima que el oficio cuestionado también correspondería que se modifique en tal sentido.

En relación con este aspecto, es necesario anotar que el señalado precepto exige, en lo pertinente, que el proyecto esté "emplazado en un terreno cuya superficie total sea igual o superior a 5 veces la superficie predial mínima establecida por el Plan Regulador respectivo, siempre que la superficie total no sea inferior a 5.000 m².", de lo que se desprende que se refiere a la superficie del terreno donde se emplazará la agrupación de construcciones y, para tal efecto, alude a la norma urbanística denominada superficie de subdivisión predial mínima definida en el respectivo plan regulador comunal.

Conforme a ello, el reclamante manifiesta que, acorde con la certificación de la Municipalidad de Valparaíso, en el respectivo



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO
UNIDAD JURÍDICA

4

plan regulador comunal para las zonas A3-1 y B1-1 -en las que se emplaza el permiso de edificación N° 79, de 2013-, la superficie de subdivisión predial mínima se ha establecido en 1.000 y 2.000 m², respectivamente; sin embargo, cuando se refiere a las superficies consignadas en el permiso de edificación N° 79, y en la modificación N° 63, alude a la superficie total edificada, al señalar que “la superficie del proyecto era de 122.840 metros cuadrados, y luego, con la modificación alcanza en definitiva los 128.259,97 metros cuadrados”, en circunstancias que en ambos actos aprobatorios se consigna que la superficie total del predio es 136.677,1 m², por lo que se colige que el peticionario confunde la superficie predial del terreno con la superficie edificada total del proyecto, lo que impide emitir una opinión acerca de este argumento.

Luego, el reclamante asevera que la modificación cumple con la tercera condición, la de localización y ampliación, y además, sostiene que el oficio N° 7.911 no menciona que el N° 3 del citado artículo 2.6.4. -que regula esa condición-, fue objeto de una modificación, en relación con lo cual es menester expresar que la alusión a dicha disposición en el respectivo párrafo del oficio cuestionado se efectúa de manera referencial, indicándose genéricamente las principales exigencias prescritas para cada una de las condiciones, sin que ello pueda implicar que no se ha tenido en consideración su versión modificada, aspecto que, por lo demás, carece de relevancia, toda vez que si el proyecto primitivo no se acogió a esta condición sino que a la de uso, como se ha apuntado, resulta inoficioso analizar detalladamente una hipótesis no contemplada en aquel.

Enseguida, en lo que atañe al segundo punto reparado al terminal de pasajeros en comento, situado en 3 predios diferentes -en los lotes 1-A, 5 y 10-, es necesario aclarar que el artículo 2.6.15. de la OGUC, establece 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”.

De la preceptiva anterior, se desprende que solo es posible acogerse a dicho beneficio -que exige de tener que proceder previamente a la fusión de los predios-, en la medida que el proyecto situado en dos o más predios cumpla con las disposiciones del artículo 2.6.4. de la OGUC, supuesto que en el aludido proyecto de terminal de pasajeros no se verifica, pues tal como se ha indicado, no se trata de una edificación destinada a equipamiento sino que a infraestructura, de modo que la circunstancia que las solicitudes respectivas estén firmadas por EPV, en su calidad de propietaria de los inmuebles involucrados, en nada altera la conclusión contenida en el oficio N° 7.911.

Por consiguiente, en mérito de las consideraciones expuestas, se ha estimado del caso no acoger la petición de reconsideración que se examina, toda vez que no se aprecian nuevos elementos de juicio diversos de los ponderados al emitirse el oficio N° 7.911, de 2016, de este origen, el cual no cabe sino ratificar en todas sus partes.

Transcríbese a la Municipalidad de Valparaíso y a don Jorge Bustos Bustos.

Saluda atentamente a Ud.,


VICTOR HUGO MERINO ROJAS
Contralor Regional Valparaíso
CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA