



permiso edificación, alturas máximas permitidas

NÚMERO DICTAMEN

012833N18

NUEVO:

SI

RECONSIDERADO:

NO

ACLARADO:

NO

APLICADO:

NO

COMPLEMENTADO:

NO

FECHA DOCUMENTO

23-05-2018

REACTIVADO:

NO

RECONSIDERADO PARCIAL:

NO

ALTERADO:

NO

CONFIRMADO:

NO

CARÁCTER:

NNN

DICTAMENES RELACIONADOS

confirma dictamen 37606/2017

Acción_	Dictamen	Año	Enlace documento	al
Confirma	37606	2017	Abrir	

FUENTES LEGALES

MATERIA

No accede a solicitud de reconsideración del dictamen N° 37.606, de 2017, de este origen, por las razones que indica.

DOCUMENTO COMPLETO

N° 12.833 Fecha: 23-V-2018

Mediante el dictamen del epígrafe -emitido con ocasión de una reclamación formulada en contra de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Providencia (DOM) por haber otorgado el permiso de edificación N° 12, de 2016, que autoriza la construcción de un proyecto de 11 pisos excediendo la altura que, a juicio del ocurrente, sería aplicable- esta Contraloría General determinó, en resumen, que del

estudio del artículo 3.1.03. del respectivo Plan Regulador Comunal (PRC), aprobado por el decreto alcaldicio N° 131, de 2007, de la indicada corporación, aparece que en virtud de aquel y fundado en circunstancias inciertas y variables -como ocurre con la determinación de una zona en función de los fondos de predios o la posibilidad de que los terrenos se fusionen con otros-, resultaría factible alterar significativamente la regulación preestablecida de una parte del territorio comunal, sin contar con el conocimiento ni la participación previa de sus habitantes y de la comunidad en general, a diferencia de lo que acontece con la realizada por zonas o subzonas.

En razón de lo expuesto, y dado que tal situación no armoniza con la certeza y seguridad jurídica que deben brindar los planes reguladores comunales, se concluyó que el referido precepto no se ajusta a derecho.

Por lo anterior, se determinó que el mencionado permiso debe regirse por el artículo 2.1.21. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, aprobada por el decreto N° 47, de 1992, de la cartera del ramo, reglamentación que apunta expresamente que en los casos que un predio quede afecto a dos o más zonas o subzonas de uno o más instrumentos de planificación territorial, como ocurre en la especie, se deben respetar las alturas máximas permitidas para cada zona.

En mérito de lo indicado, aquel pronunciamiento dispuso que esa repartición debe adoptar las medidas que correspondan en conformidad al ordenamiento jurídico, atendida la irregularidad detectada en relación al anotado permiso de edificación, y también que arbitre las providencias conducentes a adecuar tal instrumento de planificación territorial -a través de la modificación del mismo- absteniéndose en lo sucesivo de aplicar dicha disposición, informando de ello del modo que ahí se consigna.

En esta ocasión, la individualizada entidad edilicia requiere la reconsideración del dictamen de la suma, expresando, en síntesis, que el artículo de que se trata es clave en la definición de la extensión de las zonas del PRC, puesto que garantiza que las actividades más invasivas “queden en vías estructurantes y se proteja a aquellas actividades inofensivas como la habitacional”; que con tal criterio se ayuda a desarrollar proyectos de edificación unitarios, “evitando las fragmentaciones propias de las fusiones de terrenos tradicional que producen edificios con volúmenes de distintas alturas y poco armónicos en el entorno” y, que debe mantenerse íntegro como parte del PRC ya que, en su opinión, se encuentra de acuerdo a la regulación vigente, además de que dicho precepto ha sido aplicado en forma sostenida en casos similares por más de diez años.

Por último, en relación con el mencionado permiso, adjunta un memorándum de la DOM que expresa que aquel se encuentra “en etapa de Terminaciones con Obra Gruesa concluida, desconociéndose si existen otras situaciones jurídicas consolidadas” que podrían afectar los derechos de terceros.

Sobre el particular, es dable manifestar que del examen de la presentación que se atiende se aprecia que no se han aportado nuevos antecedentes de derecho o elementos de juicio cuyo análisis permita variar lo ya sostenido en el citado dictamen N° 37.606, de 2017, por lo que no cabe sino ratificar su contenido.

Por lo anterior, esa municipalidad deberá dar cumplimiento a lo establecido en el aludido pronunciamiento -tanto respecto del anotado permiso como del PRC-, informando 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.

Saluda atentamente a Ud.,

Jorge Bermúdez Soto
Contralor General de la República

PORE EL CUIDADO Y BUEN USO
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS