



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

Nº E64055 / 2020

REF: Nº 53.384/19

CBV
EPA

ATIENDE PRESENTACIÓN DEL DIPUTADO SEÑOR RODRIGO GONZÁLEZ TORRES EN RELACIÓN CON LA JURIDICIDAD DEL ARTÍCULO 17 DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA DEL MAR Y RESPECTO DE SU APLICACIÓN EN LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN QUE SINGULARIZA.



SANTIAGO, 29 DE DICIEMBRE DE 2020

Se ha dirigido a esta Entidad de Control el Diputado señor Rodrigo González Torres, solicitando un pronunciamiento sobre la juridicidad de lo establecido en el artículo 17 de la Ordenanza Local (OL) del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar (PRC) -aprobado por el decreto Nº 10.949, de 2002, y modificado, en lo que importa, por el decreto Nº 7.320, de 2006, ambos de la respectiva municipalidad-, por cuanto, en la zona V10/RU-1, para el cálculo del coeficiente de constructibilidad excluye de la superficie edificada la de los bienes de dominio común, lo que, a su juicio, no se ajusta a derecho.

Asimismo, da cuenta de dos proyectos de edificación -relativos a la resolución de modificación de proyecto de edificación Nº 58/2017 y al permiso de edificación Nº 48/2016, ambos de la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar (DOM)-, los cuales, en su opinión, no se ajustarían a derecho ya que, además de aplicar el referido artículo 17 de la OL, adolecerían de una serie de irregularidades, que menciona.

Recabados sus pareceres informaron la aludida corporación edilicia, y la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Valparaíso.

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

I. En lo que atañe a la juridicidad del artículo 17 de la OL.

Sobre el particular, es dable señalar, en primer término, que la ley Nº 20.958 introdujo diversas modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones -sancionada por el decreto con fuerza de ley Nº 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo-, entre las que

A LA SEÑORA
ALCALDESA DE LA MUNICIPALIDAD DE
VIÑA DEL MAR

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

2

se encuentra la incorporación del artículo 184, que prevé, en su inciso primero, que "Los planes reguladores comunales podrán otorgar incentivos en las normas urbanísticas aplicadas en todo o parte de su territorio condicionados al desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes, a la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos, a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social urbana".

Luego, corresponde anotar que con posterioridad se publicó la ley N° 21.078, la cual junto con modificar el enunciado artículo 184, reemplazando la frase "integración social urbana" por "integración social y sustentabilidad urbana", dispuso en su artículo quinto "interpretando los artículos 183 y 184 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones, que son válidos los incentivos o condiciones que hubieran contemplado los planes reguladores intercomunales o comunales con anterioridad a la vigencia de la ley N° 20.958, que establece un sistema de aportes al espacio público".

Además, es menester consignar que 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, 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".

También, cumple con señalar que el artículo 17 de la OL en el acápite relativo a la zona V10/RU-1 -así como en las zonas V10/RU-2 y V10/RU-3-, anota un coeficiente de constructibilidad de 3,0 para la edificación continua, de 3,5 para la edificación aislada "sobre el terreno" y de 3,0 para la edificación aislada "sobre la edificación continua", agregando a continuación que para el caso de la edificación aislada "sobre el terreno", la superficie edificada destinada al uso y goce de los copropietarios, las dependencias de usos comunes del edificio y oficinas de administración, en primer y segundo piso, no será computable en el cálculo total de superficies, en la medida que estos recintos formen parte de los bienes de dominio común del edificio -conforme a la definición contenida en el artículo 2° de la ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria- y no sean enajenables.

Por último, cabe apuntar que mediante su dictamen N° 2.745, de 2019, esta Contraloría General señala que la declaración de validez que efectuó el mencionado artículo quinto se encuentra circunscrita a las condiciones e incentivos previos a la ley N° 20.958 en la

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

3

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, es menester concluir que no obstante su redacción, es posible entender que el reseñado artículo 17 establece un beneficio en el coeficiente de constructibilidad asociado a la inclusión de bienes de dominio común, lo que -en cuanto induce o colabora en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana- supone un incentivo que cabe considerar amparado por el artículo quinto de la ley N° 21.078, por lo que no se aprecia reparo que formular en relación a dicha preceptiva (aplica el criterio contenido en los dictámenes N°s 7.889 y 32.885, ambos de 2019, y 8.891, de 2020, todos de este origen).

II. Acerca de la juridicidad de la resolución N° 58/2017, que modifica el proyecto aprobado mediante el permiso de edificación N° 100/2013, concerniente a un edificio de 19 pisos de altura destinado a oficinas y comercio ubicado en calle Limache N° 1708, de la referida comuna, y emplazado en la enunciada zona V10/RU-1.

Sobre el particular, es del caso consignar que el citado artículo 1.1.2. prevé que la rasante es la "recta imaginaria que, mediante un determinado ángulo de inclinación, define la envolvente teórica dentro de la cual puede desarrollarse un proyecto de edificación" y que volumen teórico es el "volumen o envolvente máxima, expresado en metros cúbicos, resultante de la aplicación de las disposiciones sobre superficies de rasante, distanciamientos, antejardines y alturas máximas, cuando las hubiere, en un terreno determinado".

Asimismo, que el artículo 2.6.3. del aludido cuerpo reglamentario prescribe, en lo pertinente, en su inciso primero, que las edificaciones aisladas no podrán sobrepasar en ningún punto las rasantes que se indican, salvo que se acojan al procedimiento y condiciones que establece el artículo 2.6.11. de ese ordenamiento; y, en su inciso segundo, que las rasantes se levantarán en todos los puntos que forman los deslindes con otros predios y en el punto medio entre líneas oficiales del espacio público que enfrenta el predio, salvo que el predio colinde con un área verde pública, en cuyo caso las rasantes se aplicarán en el deslinde entre ambos.

Enseguida, que el artículo 2.6.11. de la OGUC preceptúa, en su inciso primero, que "Con el fin de evitar diseños con planos inclinados de los edificios producto de las rasantes a que se refiere el artículo 2.6.3. de este mismo Capítulo, las edificaciones aisladas podrán sobrepasar opcionalmente éstas siempre que la sombra del edificio propuesto, proyectada sobre los predios vecinos no supere la sombra del volumen teórico edificable en el mismo predio y se cumplan las condiciones que señalan los

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

4

artículos siguientes, todo lo cual deberá graficarse en un plano comparativo que permita verificar su cumplimiento”.

Añade, en su inciso tercero, que “No corresponderá a las Direcciones de Obras Municipales, ni al Revisor Independiente en su caso, verificar los cálculos presentados, los que serán de la responsabilidad del autor del proyecto, bastando la comparación de lo informado en el plano que señala el artículo 2.6.14. de este mismo Capítulo”.

Luego, el artículo 2.6.14. de la enunciada ordenanza general prevé que “Los resultados obtenidos por la aplicación de los artículos anteriores deberán graficarse en un plano comparativo de sombras, que tendrá las siguientes características: 1. Al costado izquierdo se ubicará una planta de emplazamiento del volumen teórico, a escala 1:250 o 1:500, graficando las sombras proyectadas en cada una de las tres orientaciones; 2. Al costado derecho se ubicará la planta del proyecto siguiendo las mismas reglas; 3. Se indicarán las medidas y superficie de las sombras y la pendiente promedio del terreno, y 4. Se indicarán las variaciones parciales y totales de las sombras y la altura permitida para las construcciones en los predios vecinos”.

Por otra parte, es menester apuntar que el terreno en que se emplaza el atingente proyecto enfrenta la calle Viana, la que -según lo consignado en el PRC- forma parte del par vial “Par Álvarez-Viana”, el cual está constituido por dos calles, las que se encuentran separadas por un bandejón central.

Precisado lo anterior, en cuanto a lo expresado por el peticionario acerca de que el proyecto aprobado no consideró para el cálculo del coeficiente de constructibilidad la edificación total del primer y segundo piso amparándose en lo previsto en el singularizado artículo 17, es dable indicar que de los antecedentes tenidos a la vista -en particular de lo anotado en el plano “Resumen de superficies”, lámina 17 de 25- no se advierte que se hubieren descontado tales superficies ni consta que se haya utilizado la forma de cálculo contenida en esa preceptiva, la que, por lo demás, no es aplicable a la situación de la especie pues corresponde a una edificación aislada “sobre edificación continua” y no a una edificación aislada “sobre terreno” como lo prevé dicha norma.

A continuación, en lo referente a lo sostenido por el interesado respecto de que el expediente del caso no contaría con las láminas sobre volumen teórico en la forma que determina la normativa vigente, junto con hacer presente que el ocurrente no ha precisado en qué consistiría la irregularidad a la que hace alusión, es menester puntualizar que si bien en la apuntada resolución N° 58/17 no se individualizan planos relativos a volumen teórico, estos sí se habrían acompañado según consta en la certificación

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

5

estampada por la DOM en las láminas 18 de 25 "Plano Comparativo de Sombras Volumen Teórico" y lámina 19 de 25 "Plano Comparativo de Sombras Proyecto Propuesto", los que se han tenido a la vista, por lo que no procede efectuar una objeción sobre la materia.

Enseguida, en lo que atañe a lo también reclamado en cuanto a que las rasantes del volumen teórico del proyecto de que se trata habrían sido trazadas desde el bandejón central del par vial Viana-Álvarez -correspondiente a un terreno de propiedad de la Empresa de Ferrocarriles del Estado-, y no a partir de un bien nacional de uso público, cabe anotar que de los documentos acompañados -en particular del mencionado "Plano Comparativo de Sombras Volumen Teórico"-, se aprecia que una de las rasantes de la elevación del volumen teórico "proyección de sombras sur" fue trazada a partir de la intersección entre la línea que define la altura máxima de la edificación continua y una línea vertical segmentada -denominada "Eje Calle Viana"- que se grafica a partir de un punto del bandejón central del par vial Viana-Álvarez -respecto del cual no se advierten antecedentes que permitan concluir que corresponde a un bien nacional de uso público-, apartándose de lo previsto en el mencionado inciso segundo del artículo 2.6.3.

Adicionalmente, es del caso anotar que se aprecian inconsistencias tanto en el mencionado "Plano Comparativo de Sombras Volumen Teórico" como en el referido "Plano Comparativo de Sombras Proyecto Propuesto" que debieron ser verificadas por la DOM al momento de comparar las normas urbanísticas exigibles con lo informado en dichas láminas, según lo establece el citado inciso tercero del artículo 2.6.11. v.gr.: en la planta del volumen teórico proyección de sombras, en el cuadro de sombras proyectadas por el volumen teórico y en el resumen comparativo de sombras se omite la superficie de sombra proyectada sobre el bandejón central que separa las calles Viana y Álvarez, según previene el artículo 2.6.12. de la OGUC, y en la referida planta no se grafica el plano diagonal generado por la rasante concerniente a la calle Viana, acorde con la definición de volumen teórico considerada en el referido artículo 1.1.2.

Asimismo, acerca de lo manifestado por el peticionario en cuanto a que para el cálculo del coeficiente de constructibilidad del proyecto de la especie, se consideró en la superficie del terreno una franja de expropiación de aproximadamente 55,04 metros cuadrados que afectó al bien raíz individualizado con el rol de avalúo N° 690-4, que forma parte del aludido proyecto, cabe puntualizar que no se han aportado antecedentes en relación a dicha porción de terreno, por lo que no resulta del caso emitir un pronunciamiento al respecto.

Finalmente, en otro orden de consideraciones es menester señalar que de lo graficado en las láminas 11 de

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

6

25 a 14 de 25, tenidas a la vista, se aprecia que el cuarto piso del edificio en estudio, se ubica, en gran parte, por sobre la altura máxima de 10,5 metros admitidos por el PRC en la mencionada zona V10/RU-1 para la edificación continua -que también indica que la altura máxima expresada en pisos para ese tipo de edificación es de 3 pisos-, por lo que su superficie -declarada de 171,74 metros cuadrados- debió considerarse para efectos del coeficiente de constructibilidad como parte de la edificación aislada y no en la edificación continua como aconteció en la especie.

Siendo así, habida cuenta de las irregularidades antes reseñadas en que incurrió la DOM en la emisión de la enunciada resolución N° 58/2017, la Contraloría Regional de Valparaíso deberá instruir un procedimiento disciplinario con el objeto de establecer las responsabilidades administrativas que hayan podido originarse con motivo de dicha aprobación.

III. Acerca de la juridicidad del permiso de edificación N° 48/2016, concerniente a un edificio de 17 pisos de altura con destino habitacional ubicado en calle Viana N° 157, de la referida comuna.

Sobre el particular, es dable expresar que de los documentos examinados se advierte que el proyecto de que se trata se encuentra emplazado en la zona E1 del PRC, respecto de la cual el artículo 17 de la OL no prevé un incentivo vinculado a la norma de coeficiente de constructibilidad como sí acontece con la zona V10/RU-1, de modo que no se aprecia el sustento de lo aseverado por el ocurrente en cuanto a que dicho permiso de edificación no se ajustaría a derecho dado que "se asila en la misma autorización" cuestionada contenida en el indicado instrumento de planificación territorial.

Con todo, y sin perjuicio de que el recurrente no ha precisado en qué consistirían las irregularidades que afectarían a la antedicha autorización de la misma "manera expuesta en párrafos anteriores", es menester puntualizar que de los antecedentes tenidos a la vista -entre ellos, las láminas 01 "Superficies, ubicación, cierre, esquema lotes", 02 "Estudio de sombras", 09 "Elevación poniente", 10 "Elevación Oriente", 11 "Elevaciones sur y norte", concernientes al permiso de que se trata- no se observa que ese proyecto vulnere la altura y el coeficiente de constructibilidad admitidos en el PRC para la zona E1, en términos similares a lo objetado en el acápite precedente.

Por último, en lo que atañe a lo manifestado por el peticionario acerca de que existirían otros "proyectos en construcción que enfrentan el par vial Viana-Álvarez, donde se aprecia a simple vista un volumen que no se aviene con las normas urbanísticas de constructibilidad y

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

7

altura, tal como el aprobado mediante permiso de edificación 48/2016", cabe apuntar que dado que no se han acompañado antecedentes relativos a tal aseveración se ha estimado pertinente, en esta ocasión, no emitir un pronunciamiento al respecto.

Saluda atentamente a Ud.,

JORGE BERMÚDEZ SOTO
Contralor General de la República

DISTRIBUCIÓN:

- Diputado señor Rodrigo González Torres (Congreso Nacional, Valparaíso)
- SEREMI de Vivienda y Urbanismo, región de Valparaíso
- Contralor Regional de Valparaíso

Firmado electrónicamente por:	
Nombre	JORGE BERMUDEZ SOTO
Cargo	CONTRALOR GENERAL
Fecha firma	29/12/2020
Código validación	dRbjol6NM
URL validación	https://www.contraloria.cl/validardocumentos

