



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPUBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAISO

REF.: N° 50.753/2017

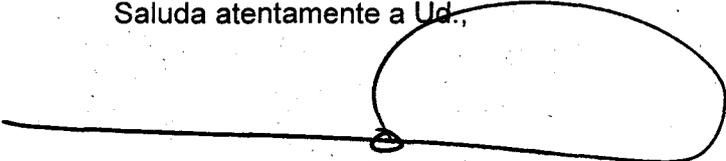
TRANSCRIBE OFICIO QUE INDICA

VALPARAÍSO, 05.04.17 005463

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

N° 05.04.17 005462

Saluda atentamente a Ud.,


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

AL SEÑOR
PATRICIO FUENTES GOMEZ
pafugo@gmail.com
PRESENTE



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

REF.: N° 50.753/2017
ILV

SOBRE EVENTUALES IRREGULARIDADES EN EL PERMISO DE EDIFICACIÓN QUE INDICA

VALPARAÍSO, 05.04.17 005462

Se ha dirigido a esta Contraloría Regional don Patricio Fuentes Gómez, presidente de la Comunidad Ex-Hospital Ferroviario, denunciando que la Dirección de Obras Municipales de Valparaíso -DOM-, otorgó un permiso de obra para la construcción de edificios de departamentos en contravención al Plan Regulador Comunal -PRC-, específicamente en lo relativo al tipo de agrupamiento y rasantes.

Requerida de informe, la Municipalidad de Valparaíso, a través del oficio N° 109, de 24 de marzo de 2017, señala, en lo medular, que para la aplicación de normas sobre rasantes y distanciamientos, rige lo dispuesto en el artículo 2.6.3 del decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones -OGUC-, sin perjuicio de lo establecido sobre esa materia en el capítulo IV de la ordenanza del PRC, en virtud de lo previsto en su artículo 16, letras a), b), c), d) y e).

Agrega, que de acuerdo con la letra a) del citado artículo 16, se exigirá sistema de agrupamiento continuo para una nueva edificación, cuando el 60% de las fachadas de una misma cuadra sea de ese tipo, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 2.6.1 de la OGUC, por lo que, a su juicio, dado que no se cumple dicha condición, tal exigencia no resultaba aplicable en la especie.

A su turno, advierte que el Mirador Portales corresponde a una franja longitudinal de restricción de vistas que se desarrolla en concordancia con un trazado que se grafica en el mencionado plano PRV-02, y que en la parte que interesa no habría un quiebre que indique el término para que su vista poniente pueda cambiar su proyección. Añade, que la situación de losa abalconada que se genera previo al acceso del proyecto, sería meramente formal, por lo que no aplicaría la interpretación que se hace sobre la protección de vistas, de acuerdo con lo indicado en las letras A1 y A2 del artículo 18 del PRC, toda vez que anteriormente se realizó un mejoramiento de la losa del borde, adelantando el tradicional mirador borde-calle que mantiene su continuidad y protege la vista poniente.

AL SEÑOR
ALCALDE DE LA
MUNICIPALIDAD DE VALPARAÍSO
VALPARAÍSO



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAISO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

2

Sobre la materia, es útil señalar que conforme a lo previsto en el inciso primero del artículo 2.6.1, de la OGUC, el agrupamiento de los edificios se determina en los planes reguladores comunales o planes seccionales y está destinado a definir las alternativas de emplazamiento dentro de un predio. Asimismo, en su inciso segundo se establece que para los fines antes mencionados, se distinguen tres tipos de agrupamientos en las edificaciones, a saber: aislada, pareada y continua.

Enseguida, de acuerdo con las definiciones contempladas en el artículo 1.1.2 de la OGUC, la edificación continua es aquella que se emplaza 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. Por su parte, la edificación aislada es aquella que se encuentra separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que se determinen en el instrumento de planificación territorial o, en su defecto, las que establece esa Ordenanza.

Ahora bien, según lo consignado en los certificados de informaciones previas N^{os} 1.384, de 2012, y 1.456, de 2013, el informe favorable del revisor independiente N^o 2430-PE, de 2014, y el oficio N^o 109, de 2017, de la Municipalidad de Valparaíso, el aludido proyecto, aprobado a través del permiso de obra nueva N^o 119, de 2015, se emplaza en las propiedades Rol N^{os} 58-7 y 58-11, ubicadas en la zona ZCHALB, que contempla, entre otras consideraciones, un sistema de agrupamiento continuo, continuo retranqueado y aislado sobre la continuidad. Cabe anotar, que el referido proyecto consiste en un conjunto habitacional compuesto por módulos de 2 edificios de cuatro pisos y 4 edificios de nueve pisos cada uno, con un total de 202 departamentos, 187 bodegas, 1 local comercial y 232 estacionamientos.

Sin perjuicio de lo anterior, como resultado de la revisión de las láminas de emplazamiento del permiso, se pudo advertir que, contrario a lo señalado en la referida documentación, una parte del proyecto se ubica también en la zona ZCHLF del plano PRV-01, del PRC, cuyo sistema de agrupamiento corresponde a continuo o aislado, conforme a la edificación predominante de la cuadra, resultando aplicable en ese sentido el artículo 2.1.21 de la OGUC, en orden a que en los casos en que un predio quede afecto a dos o más zonas o subzonas, de uno o más instrumentos de planificación territorial, las disposiciones establecidas en éstos deberán cumplirse en cada una de dichas zonas, con excepción de las normas sobre densidad, coeficiente de constructibilidad, de ocupación de suelo y de ocupación de los pisos superiores, las cuales podrán promediarse para el predio en su conjunto.

Siendo ello así, dado que dos de los edificios se ubican hacia la Avenida Diego Portales -Zona ZCHLF- y los otros cuatro hacia la Avenida Argentina -Zona ZCHLB-, es dable concluir que tanto los



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

3

certificados de informaciones previas, como el informe del revisor independiente y el proyecto aprobado, no se ajustan a la normativa urbanística aplicable en la especie.

Al respecto, corresponde que ese municipio adopte las providencias que en derecho procedan, atendidas las infracciones antes descritas, teniendo presente al efecto, entre otros, lo dispuesto en el artículo 53 de la ley N° 19.880, relativo a la invalidación administrativa de los actos irregulares.

Lo anterior, por cierto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas que pudieran afectar al Director de Obras Municipales y demás funcionarios involucrados en la aprobación en comento, en mérito de lo cual ese municipio deberá iniciar el correspondiente sumario administrativo, remitiendo el decreto alcaldicio que así lo disponga en el plazo máximo de 15 días hábiles contabilizados desde la fecha de recepción del presente oficio.

En otro orden de consideraciones, es del caso anotar que según se pudo comprobar durante la presente revisión, existe un plano digital que "interpreta", entre otras situaciones, las condiciones y límites establecidos en el artículo 28 de la Ordenanza del PRC, principalmente en lo que se refiere a los fondos de propiedades que enfrentan las Avenidas Argentina y Diego Portales, pero que, en la práctica, se ha traducido en una modificación de lo graficado en el aludido plano PRV-01 del PRC, dado que se desplazó el límite de la zona ZCHLF a la totalidad del lote 58-11.

Sobre el particular, procede observar que no corresponde que para el otorgamiento de los respectivos permisos, la DOM efectúe interpretaciones como la de la especie, toda vez que de acuerdo con lo indicado en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones -contenida en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, de la cartera del ramo-, dicha facultad recae sobre el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la secretaría regional ministerial pertinente, circunstancia que también deberá ser incorporada al aludido procedimiento disciplinario. Además, la autoridad comunal dispondrá las medidas que sean del caso para evitar la reiteración futura de la actuación reprochada.

Por último, en relación con la pertinencia de aplicar rasantes negativas a las edificaciones y salientes ubicadas delante de paseos miradores, cumple con manifestar que atendido que no existe jurisprudencia administrativa aplicable en la especie, se remitirá la consulta a la Sede Central de esta Contraloría General, cuyo resultado será comunicado oportunamente.

Transcribese al recurrente.

Saluda atentamente a Ud.,

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