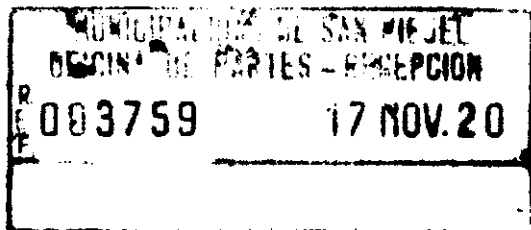


OFICIO ORD.: 36/ 1.487 /2020

**MAT.:** Solicitud de invalidación, Art. 53° de la Ley 18.880 "Ley de bases de Procedimientos Administrativos" de Permisos de Edificación N°s 32/2019, 46/2019, 68/2019, 69/2019.



**SAN MIGUEL 16.11.2020**

**A: TATIANA LIZAMA ROJAS**  
**DIRIGENTE SOCIAL Y DEPORTIVA.**  
**AMÉRICA N°690, SAN MIGUEL**

**DE: LUIS SANHUEZA BRAVO**  
**ALCALDE**  
**MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL**

Junto con remitirle mis saludos, mediante el presente Oficio respondo vuestra misiva de fecha 19 de octubre del 2019, emitiendo al respecto un informe fundado de los proyectos de la ex Ciudad del Niño, elaborado en base a toda la información de que dispone la Dirección de Obras Municipales. En forma adicional y siempre preocupado por el desarrollo planificado de nuestra comuna y su crecimiento, he dispuesto el envío de oficios a las entidades competentes con la finalidad de que las mismas se pronuncien al respecto de esta situación, tanto la Contraloría General de la República como la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo. Todo ello en el ánimo de contar con todos los mecanismos que nos dispensa la ley, con la finalidad de controlar las externalidades negativas que producen los proyectos de la envergadura de los comentados.

Realizadas las anteriores prevenciones, me pronuncio sobre su solicitud de invalidación, señalando si procede o no la aplicación del artículo 53° de la Ley N° 19.880 que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, esto es, la invalidación de los permisos de edificación de obra nueva otorgados en los predios de San Petersburgo, el año 2019, que se individualizan a continuación:

N° permiso	Fecha	LT	Dirección
68/2019	19.11.2019	1C	San Petersburgo N° 6321
32/2019	29.05.2019	1D	San Petersburgo N° 6155
69/2019	18.11.2019	1E	San Petersburgo N° 6265
46/2019	05.08.2019	1G	San Petersburgo N° 6329



La metodología de este informe incluye el análisis de uno a uno los argumentos que usted expone para solicitar la invalidación de los permisos de edificación, para luego formular las argumentaciones respecto a su pertinencia, a saber:

#### **ARGUMENTO DE INVALIDACIÓN N°1**

**“Error en clasificar la calle San Petersburgo como vía de circulación vehicular y no de circulación peatonal, en donde no se permite el emplazamiento de edificios de vivienda en altura”**

En primer término, la requirente, señala que los proyectos mencionados tienen como única vía de acceso y salida, la calle San Petersburgo. Agrega, que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en su artículo 2.3.2 establece parámetros para clasificar las vías urbanas de uso público intercomunal y comunal, destinadas a la circulación vehicular, de acuerdo a su función principal, sus condiciones fundamentales y estándares de diseño, siendo un requisito para todos los tipos de vías de tránsito destinados a la circulación vehicular, tener un ancho de calzada que no sea inferior a 7 metros. Conforme a lo señalado, indica que la calle San Petersburgo tiene un ancho de 6.1 metros, por lo que, no cumple con las exigencia establecidas por la norma para ser considerada una vía de circulación vehicular.

En el mismo orden de idea, indica que el artículo 3.2.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, recoge la clasificación del artículo 2.3.2 del mismo cuerpo legal, para distinguir entre vías de desplazamiento vehicular y desplazamiento peatonal, por tanto, la calle San Petersburgo no cumple con la exigencia del artículo mencionado para ser considerada de tránsito vehicular. Además, menciona que el artículo 2.3.3, numeral 1, inciso penúltimo, dispone que para circulación peatonal, “no podrán servir de acceso exclusivo a viviendas que excedan los dos pisos de altura más mansarda”, y en su exposición da cuenta que los proyectos aprobados, tienen una altura entre 15 y 23 pisos.

Concluye señalando que, de acuerdo a los hechos, existiría una incorrecta aplicación de la norma. También, hace presente en caso de ocurrir este tipo de error, en el artículo 18°, inciso segundo de la ley general de Urbanismo y Construcciones, se establece la responsabilidad del arquitecto proyectista de cumplir con todas las normas legales y reglamentarias aplicables al proyecto, y en el artículo 116 bis inciso segundo, del mismo cuerpo legal, dispone que dentro de las funciones del revisor independiente está la de supervisar que los proyectos cumplan con todas las normas legales y reglamentarias y emitir el informe que se requiera para tales efectos cuyo contenido lo determinará la Ordenanza General. Termina señalando que ambos profesionales fueron contratados por el propietario.

#### **ANALISIS Y RESPUESTA AL ARGUMENTO DE INVALIDACIÓN N°1**

Respecto a lo señalado por la recurrente, es necesario precisar que el artículo 2.3.1 del Título 2, capítulo 3, de los Trazados Viales Urbanos, de la Ordenanza General, (OGUC), dispone que “la red vial pública será definida en los Instrumentos de Planificación Territorial correspondientes, fijando el trazado de la vías y su ancho, medido entre líneas oficiales, lo que se grafica en el plano respectivo”.



A continuación, el mismo artículo establece que “Para los fines previstos en el inciso anterior, los citados instrumentos definirán las vías conforme a la clasificación y a los criterios que disponen los artículos 2.3.2. y 2.3.3. de este mismo capítulo, pudiendo asimilar las vías existentes a las clases señaladas en dichos artículos aún cuando éstas no cumplan los anchos mínimos o las condiciones y características allí establecidas.”

Luego, en el penúltimo inciso, se regula que “Para efectos de la aplicación del artículo 2.1.36 de la esta Ordenanza, en los casos en que el Plan Regulador no haya clasificado la totalidad de la red vial pública, se aplicarán supletoriamente los criterios que se establecen en el artículo 2.3.2. en lo relativo a anchos mínimos de sus calzadas pavimentadas y distancia entre líneas oficiales.

El artículo 2.3.2. de la OGUC establece los criterios a considerar en la clasificación de las vías urbanas destinadas a la circulación vehicular, categorizando estas en vías expresas, vías troncales, vías colectoras, vías de servicio y vías locales. No obstante, luego de indicar los parámetros de dicha clasificación, dispone que para el caso de las vías urbanas existentes, como es el caso, no es requisito cumplir con los criterios, condiciones y estándares de diseño que se establecen en el inciso primero del artículo, estableciendo requisitos mínimos. De esta manera, en la letra b), establece que cuando las vías consultan 2 o más pistas, el ancho mínimo de cada pista será de 2,75 metros y, respecto a las aceras de ambos costados, dispone que el ancho mínimo de cada una de ellas es de 2,00 metros.

De acuerdo a la excepción señalada para las vías existentes, la calle San Petersburgo cumple con dicha condición dado que se trata de una vía que data de 1946, anterior a la entrada en vigencia de la actual Ley General de Urbanismo y Construcciones, Decreto con fuerza de Ley N° 458, del año 1975, y de los parámetros definidos en su Ordenanza, mediante Decreto Supremo N° 47, de 1992. Referente a los parámetros definidos para vías existentes, la calle San Petersburgo cumple con estos ya que cuenta con dos calzadas, cada una, con un ancho superior al mínimo de 2,75 metros y aceras a ambos lados con un ancho superior a 2,00 metros.

Debido a lo anterior, como el plan regulador no clasificó la totalidad de la red vial, de conformidad a lo señalado en el inciso cuarto del artículo 2.3.1 de la OGUC, el año 2006, se informó mediante Certificado de Informaciones Previas N° 5017 de fecha 28.12.2006, que dicha calle se clasificaba como una vía vehicular de servicio.

Por otra parte, respecto a las vías peatonales, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en el artículo 1.1.2, define “pasaje” como la vía destinada al tránsito peatonal con circulación eventual de vehículos, con salida a otras vías o espacios de uso público, y edificada a uno o ambos costados. Más adelante, en el artículo 2.3.3. del mismo marco regulatorio, define las características de las vías de uso público para la circulación peatonal, diferenciando entre “1. Pasajes en general” y “2. Pasajes en pendiente elevada”.

De acuerdo a las características topográficas de nuestra comuna, nos referiremos a la tipología “1. Pasajes en general”. Respecto a los pasajes en general, el artículo, establece que para ser considerado como tal, deberá tener un ancho no inferior a 8 metros ni superior a 11 metros, medidos entre líneas

oficiales. Además, debe tener un ancho de calzada entre 3,5 y 4,5 metros. Y, por último, se indica que como para este tipo de vía la calzada tiene carácter de peatonal, no contempla contar con veredas, por ambos costados, pero si considera una distancia mínima de 2,25 metros entre calzada y línea oficial.

Según los parámetros señalados para vías peatonales, la calle San Petersburgo no puede considerarse como pasaje, dado que, a lo largo de todo su desarrollo, desde calle Varas Mena hasta Avda. Lo Ovalle, tiene un ancho entre líneas oficiales de 12 metros, medida superior a los 11 metros máximos que dispone el artículo 2.3.3. Con relación al ancho de calzada, se indica que tiene un ancho mínimo de 6,1 metros, medida que es superior al rango de 3,5 y 4,5 metros, que establece el citado artículo, medida que se refiere a una sola calzada y no dos calzadas como el caso de calle San Petersburgo. Por último, cuenta con aceras con veredas con un ancho superior de 2 metros por ambos lados, con la excepción del tramo, lado poniente, entre calles Tannenbaum y América, que cuenta con una acera de un ancho superior a 4,5 metros sin pavimento de vereda construido a la fecha.

Por todo lo anteriormente expuesto, siendo la calle San Petersburgo una vía urbana de circulación vehicular, clasificada de servicio, utilizada por vehículos por más de 70 años, y no un pasaje peatonal como afirma la requirente doña Tatiana Lizama, no aplica la restricción a la que hace mención el artículo 2.3.3., numeral 1, inciso penúltimo, referido a que las vías de uso público para circulación peatonal, “no podrán servir de acceso exclusivo a viviendas que excedan los dos pisos de altura más mansarda”. Además, cabe mencionar, que el emplazamiento de edificios habitacionales de altura no tiene prohibición de emplazarse frente a calles de circulación vehicular, independiente de su clasificación, pudiendo ser esta de categorías local, de servicio, colectora, troncal y/o expresa.

## **ARGUMENTO DE INVALIDACIÓN N° 2**

**“Incumplimiento de los plazos por parte de la Secretaria Regional Ministerial en resolver reclamación del propietario de los terrenos de Ciudad del Niño e incumplimiento en la vigencia de los anteproyectos”**

Referente a los plazos de tramitación de la reclamaciones interpuestas por el propietario ante la Secretaria Regional Ministerial por los rechazos de los anteproyectos realizados por esta Dirección de Obras, la solicitante expone que el artículo 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones señala claramente los plazos y procedimiento para pronunciarse sobre las solicitudes de permisos de construcción y las reclamaciones en caso de denegación del permiso y, por otra parte, la Ordenanza General, en su artículo 1.4.11, establece la vigencia de los anteproyectos aprobados según las características de estos, plazo que se excedió si se considera el tiempo transcurrido entre la fecha de aprobación de los anteproyectos y de los respectivos permisos de edificación.

Para el caso de la denegación de los permisos, realiza una cronología respecto al proceso de reclamación que realizó el propietario, Consejo de Defensa del Niño, ante la Secretaria Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, por los rechazos realizados por la Dirección de Obras Municipales a las solicitudes de anteproyectos presentados para los predios de San Petersburgo 6321, 6155, 6265 y 6329. En dicha exposición de los hechos, señala que los citados reclamos son



resueltos por la Secretaria Regional Ministerial, en 81, 72 y 140 días, ordenando a la Dirección de Obras Municipales otorgar los permisos de anteproyecto incurriendo en un vicio de ilegalidad ya que tal instrucción fue realizada fuera de los plazos establecidos en el artículo 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En segundo término, indica que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en su artículo 1.4.11., para los anteproyectos con las características de los aprobados, establece una vigencia de 1 año para los efectos de obtención de los permisos correspondientes, situación que no se cumplió ya que las autorizaciones fueron obtenidas a los 2 años 5 meses para el permiso N° 68/2019; 1 año 7 meses para el permiso N°32/2019, 2 años y 1 mes para el permiso N° 69/2019 y 2 años 2 meses para el permiso N°46/2019.

Finaliza este punto, señalando que la Constitución Política de la República de Chile, en su artículo 7°, inciso segundo y tercero, establece que:

*“Ninguna magistratura, ninguna persona ni grupo de personas pueden atribuirse, ni aun a pretexto de circunstancias extraordinarias, otra autoridad o derechos que los que expresamente se les hayan conferido en virtud de la Constitución o las leyes.*

*Todo acto en contravención a este artículo es nulo y originará las responsabilidades y sanciones que la ley señale”.*

## **ANALISIS Y RESPUESTA AL ARGUMENTO DE INVALIDACIÓN N°2**

Referente a los plazos que ocupó la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo para resolver los reclamos interpuestos por el Consejo de Defensa del Niño ante el rechazo de los anteproyectos, ordenando a la Dirección de Obras aprobar estos, se indica que el artículo 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece el procedimiento y plazos para efectos de las reclamaciones por denegación de permiso, disponiendo lo siguiente:

*“La dirección de obras tiene un plazo de 30 días corridos, contados desde la presentación de la solicitud, para pronunciarse sobre los permisos de construcción. Dicho plazo se reducirá a 15 días, si a la solicitud de permiso se acompañare el informe favorable de un revisor independiente. Si cumplido el plazo no hubiere pronunciamiento por escrito sobre el permiso o éste fuere denegado, el interesado podrá reclamar ante la Secretaria Regional Ministerial. La Secretaria Regional Ministerial, dentro de los 3 días hábiles siguientes a la recepción del reclamo, deberá solicitar a la Dirección de Obras Municipales que dicte resolución, si no se hubiere pronunciado o evacue el informe correspondiente en el caso de denegación del permiso. La Dirección de Obras Municipales dispondrá de un plazo de 15 días para evacuar el informe o dictar la resolución, según corresponda. En este último caso y vencido este nuevo plazo sin que aún hubiere pronunciamiento, se entenderá denegado el permiso.*

*Denegado el permiso por la aludida Dirección, sea expresa o presuntivamente, la Secretaría Regional, dentro del plazo de 15 días hábiles, deberá pronunciarse sobre el reclamo y si fuere procedente ordenará que se otorgue el permiso, previo pago de los derechos municipales (...)*”.

*El interesado tendrá el plazo fatal de 30 días para deducir el reclamo a que se refiere este artículo, contado desde la fecha en que se denegare expresamente el permiso o en que venza el plazo para pronunciarse”*

Ahora bien, como la requirente emplaza a la Secretaría Regional Ministerial, señalando que las resoluciones que adoptó dicho órgano tienen vicios de ilegalidad por exceder los plazos que expresamente establece el artículo 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se remitió copia de la solicitud de invalidación a la citada Secretaria Regional solicitando realizar la aclaración del caso, con el fin de dar respuesta, conforme lo señalado en el artículo 37 bis de la Ley 19.880 Bases de Procedimientos Administrativos.

Con relación al plazo de vigencia de los anteproyectos señalado en el artículo 1.4.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para el caso de los aludidos anteproyectos, en primer lugar, cabe mencionar que efectivamente por las características de estos la vigencia corresponde a un 1 año para efectos de la obtención de los permisos. En segundo término, es relevante precisar que para contabilizar dicho plazo de vigencia se debe considerar el período de tiempo comprendido entre la fecha de otorgamiento del permiso de anteproyecto y la fecha de ingreso de la solicitud de permiso de edificación, aplicando la instrucción impartida por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la División de Desarrollo Urbano, mediante Circular Ord. 333 de fecha 25.09.2002, DDU N° 112.

De acuerdo a lo anterior, los días transcurridos entre la fecha de aprobación de los anteproyectos y los respectivos ingresos de solicitudes de permisos de edificación de obra nueva, se enmarcan dentro del año de vigencia, según se detalla a continuación:

PREDIO	FECHA ANTEPROYECTO	N° DIAS (máximo 1 año)	FECHA DE SOLICITUD DE PERMISO NUEVA
San Petersburgo N° 6321, LT 1C	<b>22.06.2017</b> RESOLUCIÓN N°05	<b>357</b>	<b>14.06.2018</b> (INGRESO N° 5877)
San Petersburgo N° 6155, LT 1D	<b>06.10.2017</b> RESOLUCIÓN N°11	<b>251</b>	<b>14.06.2018</b> (INGRESO N°5878)
San Petersburgo N° 6265, LT 1E	<b>06.10.2017</b> RESOLUCIÓN N°12	<b>278</b>	<b>11.07.2018</b> (INGRESO N° 6837)
San Petersburgo N° 6329, LT 1G	<b>22.06.2017</b> RESOLUCIÓN N°06	<b>357</b>	<b>14.06.2018</b> (INGRESO N°5880)

En conclusión, conforme al argumento que esgrime la requirente referido al incumplimiento que habría incurrido la Dirección de Obras Municipales, respecto a haber transgredido el plazo de vigencia de un año de los anteproyectos, si se considera la fecha de aprobación de estos y la fecha de otorgamiento

de los permisos de edificación de obra nueva, se puede indicar que dicha afirmación no es correcta, ya que conforme lo señalado en el artículo 1.4.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y a lo señalado en la circular DDU N°112 del 2002, se cumplió con verificar la vigencia de 1 año de los anteproyectos al momento de realizarse el ingreso de las solicitudes de permiso de edificación de obra nueva, respectivos, tanto por los interesados como por esta Dirección, por lo que no existe vicio alguno en el otorgamiento de los permisos.

#### **ARGUMENTO NO INVALIDATORIO, SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL**

**“Declaratoria de Monumento Nacional en la categoría de Monumento Histórico de los murales que se encuentran en el ex – Escuela Rebeca Catalán Vargas.”**

En la solicitud de invalidación, sin argumento que existe un vicio respecto al otorgamiento de los permisos y respectivos anteproyectos, se hace la mención a que el Consejo de Monumentos Nacionales mediante Decreto N°76 de fecha 11 de Marzo del 2016 declaró Monumentos Nacionales en categoría de monumentos históricos a los murales que se encuentran en la ex – Escuela Rebeca Catalán Vargas ubicada en el lote 1G, San Petersburgo N° 6329 y Lote 1A Centenario N° 1000.

Agrega, que el proyecto aprobado no reconoce las áreas de protección oficial de valor patrimonial establecido en el decreto N° 76, del Consejo de Monumentos Nacionales y una de las torres del proyecto se emplaza en el mismo lugar que actualmente ocupa el colegio.

Además, indica que la Ley 19.300 sobre las Bases Generales del Medio Ambiente en su artículo 8° y 10° establece la exigencia de someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, de los proyectos presentados que involucren zonas protegidas, y por ser normas de carácter ambiental rigen in actum. El dictamen N° 4.000 de la Contraloría General de la República, que se reconsidera la jurisprudencia del dictamen N° 99.736 de 2014, establece que si se presenta una solicitud de permiso de demolición respecto de un inmueble de Conservación Histórica, “rige plenamente el artículo 60” inciso segundo de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que exige la autorización previa de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, aún si previamente se hubiese otorgado un permiso de edificación sobre el mismo predio.

#### **ANALISIS A LO OBSERVADO RESPECTO AL PATRIMONIO CULTURAL**

Efectivamente, el proyecto de edificación aprobado en el lote 1 G, de San Petersburgo N° 6329, no reconoce la condición de Monumento Histórico de los murales del 11 de Marzo del 2016, ni de Inmueble de Conservación Histórica dispuesto sobre la edificación de la ex – Escuela Rebeca Catalán Vargas mediante la Modificación del Plan Regulador Comunal, decreto exento N° 2.500 de fecha 25.11.2016, toda vez que el anteproyecto, que dio origen al permiso de edificación, fue aprobado en base a las normas urbanísticas vigentes a la fecha del ingreso de la solicitud de anteproyecto, realizada con fecha 06.11.2015, informadas en el Certificado de Informaciones Previas N°92 de fecha 30.06.2015, aplicando para la evaluación de dicha presentación lo señalado en el artículo 1.1.3. de la

Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y circular Ord. N° 0168 de fecha 04 de Mayo del 2005, DDU N° 149.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Dirección tiene conocimiento del dictamen de Contraloría N° 4000, del 2016, aludido en la presentación, por lo que de presentarse un permiso de demolición para el edificio de la ex - Escuela se requerirá de la autorización de la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, como también de otras disposiciones legales aplicables, si corresponde. Asimismo, previ0 al inicio de ejecución de las obras, autorizadas en el aludido lote 1G, el proyecto se deberá someter al sistema de evaluación ambiental, elaborando un Estudio de Impacto Ambiental, el cual deberá contar la respectiva calificación favorable.

Por otro lado, cabe mencionar, que el propietario en conocimiento de la Declaratoria de Monumento Histórico que recae sobre los murales y de la condición de Inmueble de Conservación Histórica dispuesta sobre la edificación de la ex – Escuela, ambas del año 2016, presentó una solicitud de modificación de proyecto, bajo el número de ingreso N° 12.650 del 2019, en donde plantea modificar la posición de los edificios, manteniendo la edificación de la ex - Escuela. Dicha solicitud de modificación del permiso de obra nueva N° 46/2019, para el predio de San Petersburgo N° 6329, se encuentra en trámite, con observaciones formuladas mediante Ord. N° 17 de fecha 14.01.2019, y con los plazos suspendidos conforme la instrucción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, realizada mediante circulares Ord. N° 174 DDU N° 429 de fecha 03.04.2020, Ord. N° 280 DDU N° 436 de fecha 02.07.2020 y Ord. N° 428 DDU N° 445 de fecha 28.10.2020, a propósito del estado de excepción que rige en el territorio nacional producto de brote de COVID-19 y con el fin de aunar criterios en procedimientos de las Direcciones de Obras Municipales.

#### **OTROS ARGUMENTOS EXPUESTOS A CONSIDERAR**

##### **“Externalidades que generaran los proyectos aprobados en la ex – Ciudad del Niño”**

Por último, la presentación de doña Tatiana Lizama, manifiesta que los vecinos y vecinas se sienten afectados con el otorgamiento de los permisos otorgados. Señala, que en la actualidad, debido al condominio construido en San Petersburgo N° 6351, Lote F, de 6 torres de 15 pisos y 229 estacionamientos, dado que se convive diariamente con la congestión ocasionada por el alto tráfico y por vehículos detenidos en la vía pública que pertenecen a propietarios y/o habitantes que no cuentan con uno interno. Complementa lo anterior, con el futuro escenario, señalado que si a esto se suma los 1.871 vehículos que se incorporarán con los nuevos proyecto aprobados, la calle San Petersburgo verá multiplicada esta situación en un 820%, acrecentando enormemente la problemática en una calle que al día de hoy no tiene los requerimientos para ser considerada una vía de desplazamiento vehicular.

Continuando con la idea, señala que esta situación atenta contra la seguridad de los residentes del sector, desde el ingreso del camión de basura que corta el flujo vehicular, hasta lo que lamentablemente ya se ha comprobado, que un carro de bomba no puede ingresar a San Petersburgo, debiendo combatir incendios desde otras calles, lo que podrá perjudicar su labor y poner en riesgo la vida de vecinos.



Por otra parte, compara las condiciones urbanas del nuevo plan regulador en el sector, que permite alturas de 5 y 10 pisos, y densidades máximas entre 500 y 800 Hab/ha, situación que difiere de los cuatro proyectos aprobados que propone alturas entre 15 y 23 pisos, y una densidad promedio de 2.666 Hab/ha. También, indica que la construcción de 5.041 departamentos, que contempla el proyecto, supone una cantidad de 21.604 habitantes nuevos que demandarán una infraestructura vial y sanitaria acorde. Si en la actualidad el edificio de San Petersburgo N° 6351 incorpora 4.576 habitantes, presentando problemas cotidianos de saturación de servicios básicos, como baja presión de agua, emanación de malos olores desde el alcantarillado, se puede pensar que el futuro se verán colapsados también la atención de salud y la infraestructura de colegios, los cuales serán sobrepasados y no podrán cumplir con las actuales normativas sanitarias.

Termina, señalando que este escenario, terminará con la destrucción del patrimonio cultural de la Ciudad del Niño, arraigado en la historia y que se ha mantenido en un espacio privado, alejado y oculto de los habitantes. Propone que este se pueda abrir y darle nuevos usos, ya que la construcción de estos nuevos proyectos mermará la calidad de vida, ya que se profundizará la mala situación que ya se vive.

Como conclusión, solicita la invalidación de los permisos de construcción de obras, antes individualizados, ubicados en terrenos de Ex – Ciudad del Niño, cuyo propietario es el Concejo de Defensa del Niño.

#### **EN RESPUESTA A LOS ARGUMENTOS DE LAS EXTERNALIDADES QUE MERMAN LA CALIDAD DE VIDA**

Primero, respecto a la congestión vehicular, es importante señalar que los permisos de edificación de obra nueva, otorgados en los cuatro predios de la ex – Ciudad del Niño, debido a que contemplan cada uno cantidad sobre 250 estacionamientos, debieron acompañar en el ingreso de cada solicitud de permiso de obra nueva, un Estudio de Impacto al Transporte Urbano, dando cumplimiento a lo exigencia dispuesta en el artículo 2.4.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. En dicho estudio, en base a metodología, se aborda la problemática de la incorporación de los vehículos que aportan los proyectos a la red vial y se determinan las medidas de mitigación vial que deben adoptar estos para aminorar los efectos. Estos estudios son ingresados y aprobados en la Secretaria Regional Ministerial de Transporte y Telecomunicaciones y tiene la participación en la revisión otros órganos como son DTP, UOCT, SECTRA, SERVIU y Municipio.

De acuerdo a lo señalado, se detallan los Estudios de Impacto al Transporte Urbano asociados a los permisos de edificación:

PREDIO	PERMISO N°	EISTU	N° AUTOS
San Petersburgo N° 6321, LT 1C	RESOLUCIÓN N°68 19.11.2019	ORD. SM / AGD /N° 5341 13.06.2018	515
San Petersburgo N° 6155, LT 1D	RESOLUCIÓN N°32 29.05.2019	ORD. SM / AGD /N° 5343 13.06.2018	287
San Petersburgo N° 6265, LT 1E	RESOLUCIÓN N°69 18.11.2019	ORD. SM / AGD /N° 5564 22.06.2018	333
San Petersburgo N° 6329, LT 1G	RESOLUCIÓN N° 46 05.08.2019	ORD. SM / AGD /N° 5342 13.06.2018	731

Por otro lado, el proyecto construido de San Petersburgo N° 6351, LT F, aprobado por permiso de edificación de obra nueva N° 81 de fecha 30.11.2016, conforme a anteproyecto autorizado por resolución N° 40/2016 de fecha 30.05.2016, consideró en un inicio 249 estacionamientos. No obstante, mediante una Modificación de Proyecto autorizada mediante resolución N°01 de fecha 09.01.2018, se aumentó el número de estacionamientos a 545 unidades. Para la aprobación de la citada modificación, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.4.3 de la OGUC, se acompañó el Ord. SM / AGD / N° 4918 de fecha 12.06.2017, correspondiente a la aprobación del Estudio de Impacto al Transporte Urbano. Posteriormente, el 25.05.2018, se aprobó la modificación del aludido Estudio, mediante Ord. SM / AGD / N° 4815, respecto a la reubicar la parada de buses, eliminar tramo de ciclovía e incorporación de balizas peatonales del tipo *zebrasafe*.

De esta manera, se puede indicar que los efectos que generan los vehículos que han incorporado y aportarán los proyectos autorizados en los terrenos de ex ciudad del niño, se han analizado mediante los correspondientes Estudios de Impacto de Transporte Urbano, cumpliendo con lo ordenado en la normativa de Urbanismo y Construcciones, determinándose las medidas de mitigación que deben ejecutar en proporcionalidad a su impacto. Señalar, también, que estos estudios viales son la única exigencia en esta materia que se puede realizar a los proyectos habitacionales que contemplan 250 o más estacionamientos.

Respecto al estacionamiento de vehículos en calzada poniente de la calle San Petersburgo, se puede indicar que por la condición de la vía, clasificada de servicio, según lo informado en el Certificado de Informaciones Previas del 2006, no se encontraría permitido estacionar en ninguna de las dos calzadas de la calle, conforme lo señalado en el artículo 2.3.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. De acuerdo a esta condición, no debería existir impedimento para que un carro de bombas o vehículo de emergencia ingrese al condominio a través de su acceso vehicular, como también, conflictos con el vehículo de retiro de basura domiciliaria. Atendiendo el problema expuesto, su presentación se remitirá a la Dirección de Tránsito Municipal, para evaluar los problemas y reforzar la demarcación y señalización en la calle, junto con reforzar la fiscalización por incumplimiento a la normativa de tránsito.

Con relación a la saturación de los servicios básicos, baja presión de agua potable y malos olores emanados del alcantarillado, es necesario traer a colación, que todas las solicitudes de permisos de edificación de edificios habitacionales, se deben realizar acompañando un certificado de factibilidad de agua potable y alcantarillado extendido por la empresa concesionaria correspondiente, que da cuenta

de la existencia de la red y de la factibilidad de conectar los proyectos a dichas redes. En consideración de la demanda de los diferentes sectores o barrios de la comuna, la empresa debe ejecutar las mejoras en las redes necesarias para dar la cobertura a todos los domicilios conforme a norma.

Los certificados de factibilidad de la empresa sanitaria acompañados en las solicitudes de permiso y que integran los antecedentes para la aprobación de los proyectos, son los siguientes:

PREDIO	PERMISO N°	CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD	N° DEP.
<b>San Petersburgo N° 6321, LT 1C</b>	<b>RESOLUCIÓN N°68 19.11.2019</b>	<b>N° 001667-02.03.2018 (AGUAS ANDINAS)</b>	<b>1.475</b>
<b>San Petersburgo N° 6155, LT 1D</b>	<b>RESOLUCIÓN N°32 29.05.2019</b>	<b>N° 000152-05.01.2018 (AGUAS ANDINAS)</b>	<b>875</b>
<b>San Petersburgo N° 6265, LT 1E</b>	<b>RESOLUCIÓN N°69 18.11.2019</b>	<b>N° 000151-05.01.2018 (AGUAS ANDINAS)</b>	<b>955</b>
<b>San Petersburgo N° 6329, LT 1G</b>	<b>RESOLUCIÓN N° 46 05.08.2019</b>	<b>N° 001668-02.03.2018 (AGUAS ANDINAS)</b>	<b>2.096</b>

A mayor abundamiento, respecto a la responsabilidad de la empresa de servicios en este ámbito, se indica que para la ejecución de los proyectos se debe aprobar ante la empresa sanitaria los respectivos proyectos de instalaciones, con la respectiva red privada de agua potable y alcantarillado que se dispondrá en el interior de los predios, y con ello, la empresa de servicio tiene total conocimiento de la nueva demanda y sus características, para la conexión de las citadas redes a la red pública bajo cargo de la concesionaria. En una última instancia, la empresa sanitaria inspecciona la obra y otorga un certificado de instalación de agua potable y alcantarillado, que se exige para el término de la obra en la solicitud de recepción definitiva municipal de cada proyecto.

No obstante lo anterior, en la práctica son recurrentes los reclamos de vecinos que notan en sus domicilios la falta de presión de agua o que perciben en las calles, sobre todo en verano, la emanación de malos olores desde las rejillas de sumideros. Lamentablemente, dichos reclamos no se formalizan ante la empresa concesionaria ni tampoco ante la superintendencia de servicios sanitarios, individualizando el nombre del afectado, domicilio y número de contacto, con el fin de comprobar con instrumentos el cumplimiento de los estándares establecidos en el reglamento sanitario. En varias ocasiones, el municipio ha colaborado en coordinar las mediciones con la empresa sanitaria o superintendencia en los domicilios de los afectados, pero es de suma importancia contar con el correspondiente reclamo del cliente y número asignado por la empresa para dicho requerimiento. Cabe indicar, que en la medida que se logre levantar la evidencia que dé cuenta del incumplimiento de la empresa de servicios, esta se encontrará obligada a realizar la inversión que se requiera para cumplir con el estándar que dispone la normativa, sin perjuicio de otras acciones que pueda llevar a cabo la Superintendencia Sanitaria en su rol fiscalizador.

Agregar, que independiente del marco regulatorio aplicable a los proyectos respecto a su impacto vial y la dotación de servicios básicos, los problemas que merman la calidad de vida, expuesto por usted,

doña Tatiana, son situaciones que la comunidad también ha manifestado durante la última década, por lo que, son antecedentes que se tuvieron en consideración en la planificación comunal, resolviéndose la aprobación de la Modificación del Plan Regulador, que entró en vigencia el año 2016. En esta Modificación, en lo que atañe al sector de ex – Ciudad del Niño, se disminuyó la altura de edificación a 5 y 10 pisos, se dispusieron parámetros de densidades máximas que limitan la sobredensificación del territorio y se estableció la condición de Inmueble de Conservación Histórico sobre el edificio de la ex – Escuela, ubicada al interior de los terrenos, con el fin de salvaguardar el patrimonio cultural de nuestra comuna.

Cabe mencionar, que debido a que los terrenos de la Ex – Ciudad del Niño pertenecen a un privado, dicho inmueble se mantiene en absoluta reserva, a lo que debe sumarse que se encuentra actualmente en desuso.

La experiencia nos muestra que cuando se restringe la normativa de los planes reguladores comunales, para detener o controlar el crecimiento inmobiliario, algunos propietarios de inmuebles consideran esta acción como una amenaza a su patrimonio, adoptando medidas dentro del marco legal que les permita salvaguardar las condiciones urbanas anteriores y de mayor beneficio económico, como ocurrió en este caso, con la presentación de los anteproyectos en los terrenos de ex - Ciudad del Niño por parte del Consejo de Defensa del Niño, el año 2015, cuyos ingresos fueron antes de decretar el período de postergación de permisos, mientras se realizaba el proceso de aprobación de la Modificación al Plan Regulador Comunal. Si bien, desde un punto de vista teórico académico de la planificación actual, esta administración que lidero no comparte la solución habitacional que proponen los proyectos de San Petersburgo, sin embargo existe un marco regulatorio que limita nuestro actuar, debiendo evaluar dichas presentaciones conforme a las condiciones urbanísticas que imperaban en aquel entonces, no siendo posible exigir cumplir con las nuevas condiciones urbanas aprobadas en noviembre del 2016.

## **EN CONCLUSIÓN**

Analizados cada uno de los argumentos que usted esgrime en su requerimiento, en la solicitud de invalidación de los citados permisos de edificación de obra nueva de San Petersburgo, ubicados en terrenos de ex – Ciudad del Niño, se concluye que no existen razones fundadas para aplicar el procedimiento del artículo 53° de la ley 19.880 de Bases de los Procedimientos Administrativos, toda vez que esta Administración, recibiendo el informe fundado de la Dirección de Obras Municipales, no detecta irregularidades o vicios de ilegalidad en el otorgamiento de los permisos de anteproyectos y de los permisos de edificación de obra nueva.

En síntesis, de los argumentos de invalidación expuestos en la presentación, no aplica para los proyectos la tesis de que la calle San Petersburgo corresponde a un pasaje peatonal y de tránsito eventual de vehículos, conforme a lo señalado en el artículo 2.3.2 y 2.3.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y, que por tanto, no pueden emplazarse frente a dicha calle proyectos habitacionales de altura superior a dos pisos más mansarda. En el análisis realizado se dan los fundamentos que dan cuenta que la calle San Petersburgo es una “vía vehicular”, conforme a lo señalado en los mismos artículos 2.3.2 y 2.3.3 de la citada normativa.

Por otra parte, respecto al planteamiento de ilegalidad en el cumplimiento de los plazos, en lo que respecta a la aplicación de la vigencia de un año de los anteproyectos, según dispone el artículo 1.4.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se aclara que este plazo aplica para el período de tiempo comprendido entre la fecha de aprobación del anteproyecto y la fecha de ingreso de la solicitud de permiso de obra nueva, y que para efectos de los citados proyectos, todos ingresaron antes de cumplir el año.

Con relación al plazo que ocupó en pronunciarse la Secretaría Regional Ministerial por reclamo interpuesto por el Consejo de Defensa del Niño, ante el rechazo que realizó la Dirección de Obras Municipales de las solicitudes de anteproyectos, excediéndose del plazo señalado en el artículo 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, puedo indicar que se ha solicitado un informe a dicha Secretaría, con el objeto de que dicho órgano realice los descargos o aclaraciones que estime pertinente, los que se informarán apenas se tenga respuesta desde dicha entidad. Lo anterior se realizó mediante el Oficio 38/1474, de fecha 12 de noviembre de 2020, dirigido a don Manuel José Errázuriz, Secretario Ministerial Regional de Vivienda y Urbanismo, cuya copia se adjunta a esta respuesta.

Avanzando hacia los requerimientos referidos al patrimonio cultural y sobre externalidades que generan este tipo de proyectos y que merman la calidad de vida del sector, se indica que no son fundamentos de invalidación ya que no constituyen incumplimientos en el otorgamiento de los permisos, ni relativos a materias de ilegalidades propiamente dichas. Agregar, que los proyectos aprobados cumplieron con realizar los estudios de impacto vial y acompañaron la factibilidad de la empresa sanitaria de agua potable y alcantarillado, por lo que corresponde continuar aplicando el marco regulatorio correspondiente y constatar que dichos proyectos materialicen las medidas de mitigación dispuestas y que la empresa de servicios sanitarios cumpla con dar los servicios básicos conforme a norma, tanto a los nuevos proyectos como a los vecinos que ya habitaban el sector.

Por último, cabe recordar que con fecha 6 de octubre de los corrientes, este alcalde dirigió oficio 38/1247 al Ministro de Vivienda y Urbanismo, con la finalidad de que dicha repartición apoyara a este municipio en la adquisición de 120.000 metros cuadrados, correspondientes a los lotes 1C, 1D, 1E, 1G y 1B, con el fin de destinar estos espacios para uso de un parque comunal, resolviendo de esa forma el déficit de áreas verdes que presenta nuestro territorio y de paso solucionar los problemas de sobrepoblación que el desarrollo de estos proyectos provocarán en la comuna, petición que se hizo personalmente, el día 2 de noviembre, en reunión sostenida con el ministro Felipe Ward, oportunidad en que se le pidió -por parte de este alcalde- la adquisición de los terrenos de la Ciudad del Niño, para el establecimiento de un parque comunal, haciéndole hincapié en las externalidades negativas del megaproyecto que pretende realizarse en esos terrenos.

En espera de que las anteriores respuestas fundadas satisfagan vuestra presentación, hago hincapié en el énfasis de mi gestión en acatar la legalidad siempre, velando por el bienestar de los vecinos de la comuna de la cual soy alcalde, motivo por el cual he solicitado a la Contraloría General de la República practique una auditoría especial relativa a los permisos de edificación de obra nueva que nos ocupan, a la vez que en conformidad al artículo 37 bis de la Ley N°19.880 que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los órganos de la Administración del Estado, he dirigido Oficio 38/1474, de fecha 12 de noviembre de 2020, hacia la Secretaría Regional Ministerial, con la finalidad de que la misma se pronuncie sobre los permisos de edificación correspondientes a San



Petersburgo números 6155, 6265, 6321 y 6329, todos de 2019, en relación a la solicitud de invalidación presentada por vuestra persona.

Sin otro particular, cordialmente

  
  
**LUIS SANHUEZA BRAVO**  
ALCALDE

**Adj.:**

Ordinario 38/1247, de fecha 6/10/2020; Ordinario 38/1474, de fecha 12/11/2020; Oficio 29/1484, de fecha 16/11/2020, Memo Dom. N°1.384/2020

**Distribución:**

- **Requirente**
  - **DOM**
  - **Dirección Jurídica**
  - **Administración Municipal**
  - **Alcaldía**
- 