

Santiago 8 de noviembre de 2018.

Señor
Jorge Bermúdez Soto
Contralor General de la República
Presente.

Materia: Denuncia graves irregularidades que afectan al Permiso de Edificación N° 37, de 2018, otorgado por la DOM de Las Condes.

De nuestra consideración:

Patricio Herman Pacheco, Presidente de “**Fundación Defendamos La Ciudad**”, ambos domiciliados para estos efectos en Calle Luz N°2889, Depto. N° 34, de la comuna de Las Condes, Cel. N° 99 258 5459, patricioherman@hotmail.com, respetuosamente al señor Contralor General de la República decimos:

Que, para desbaratar actos administrativos contrarios a derecho, nos vemos en la obligación de denunciar graves irregularidades que afectan al Permiso de Edificación N° 37, de fecha 29 de marzo de 2018, otorgado por la Dirección de Obras Municipales de Las Condes, para el predio ubicado en calle Vital Apoquindo N° 1.400, N° 1.450 y N° 1.500, de la comuna de Las Condes, en un terreno neto de 128.973,1 m², dado que contempla una franja de declaratoria de utilidad pública por calle Vital Apoquindo de 15 metros de profundidad, que genera una superficie de 2.449,2 m², tramitado bajo el **Expediente N° 140**, cuya solicitud fue ingresada con fecha 31 de agosto de 2016.

El mencionado Permiso de Edificación, otorgado en favor de “Inmobiliaria Mirador Oriente SA”, Rut. N° 76.299.451-8, representada por don **José Manuel Poblete Jara**, Rut N° 5.897.619-9, autoriza a construir **76.301,79 m²**, en 25 edificios, de 5 pisos, destinados a 443 viviendas y 12 locales comerciales, con 1.163 estacionamientos para automóviles, pero sin que se explicita la dotación de bicicletas (sin fundamentar la razón de ello), afectos a **Zona E-Ab4**, Tabla B y **Zona E-e3**, en lo relativo a las normas de edificación y **Zona U-Ee3**, en relación con los usos de suelo, del PRC de Las Condes, informado favorablemente por el Revisor Independiente señora **María Cecilia Aracena Jijena**, inscrita en primera categoría con el Rol 203-13, y proyectada por el Arquitecto don **José Luis Ugarte Gurruchaga**.

Según el Informe Favorable de Revisor Independiente N° 17/2016, de fecha 29 de noviembre de 2016, **la superficie destinada a comercio, asciende a 1.285,89 m²**, en lo que se denomina Edificio A2. Asimismo, según el referido Informe Favorable de Revisor Independiente, **el destino vivienda contempla 60.460,85 m²**, y para estacionamientos y bodegas se contemplan 14.555,05 m²; lo que da un total de 76.301,79 m². Dicho programa se distribuiría en tres lotes, de la siguiente manera:

- **Lote 12A-1**, donde se emplazan 275 departamentos acogidos al D.F.L. N° 2, que suman **81.180,98 m²**, incluyendo estacionamientos y bodegas, no obstante que la resolución de permiso no autoriza construir bodegas.
- **Lote 12A-2**, donde se emplazan los 12 locales comerciales, proyectados en tres niveles, con una superficie de **9.242,57 m²**, lo que no coincide con las superficies declaradas al inicio del Informe Favorable, que sólo dan cuenta de 1.285,89 m².
- **Lote 12A-3**, donde se emplazan 150 departamentos acogidos al D.F.L. N° 2 y otros 18 departamentos no acogidos al D.F.L. N° 2, todo ello con una superficie de

38.549,55 m², incluyendo estacionamientos y bodegas, no obstante que la resolución de permiso no autoriza construir bodegas.

Según la resolución de permiso, también se deja constancia que el proyecto se emplaza en tres lotes, a saber: Lotes 12-A1, 12-A2 y 13-A3, no obstante que sólo se hace referencia a **dos** Certificados de Informaciones Previas, identificados con el N° 1452 y N° 4453, ambos de 2014, los que además aluden a predios ubicados con direcciones distintas.

Asimismo, la referida calle Vital Apoquindo que enfrenta al proyecto, está clasificada en la categoría de vía **“local”**, conforme se establece en el artículo 45 de la Ordenanza Local del PRC de Las Condes, aspecto que tiene incidencia en la escala del equipamiento, que no se está cumpliendo, como se demostrará en el cuerpo principal de esta denuncia.

La aludida resolución de permiso también declara que se **trata parcialmente de un edificio de uso público**, debido a que contempla equipamientos cuya carga de ocupación supera holgadamente las 100 personas, indicando que el proyecto que se aprueba contempla 12 oficinas.

Según la resolución de permiso, el proyecto se acoge exclusivamente a las siguientes normas especiales: Viviendas Económicas, Copropiedad Inmobiliaria y Conjunto Armónico.

También la resolución de permiso expresa que el proyecto se basa en un Anteproyecto aprobado mediante **Resolución N° 49**, de fecha 24 de septiembre de 2015, no obstante que dicho antecedente no se encuentra disponible en la página Web de la Municipalidad de Las Condes, aun cuando se trata de información activa conforme se establece en el artículo 7°, de la Ley 20.285, sobre acceso a la información pública.

Se adjunta copia del **Permiso de Edificación N° 37**, de 2018.

Los principales aspectos que se impugnan, son los siguientes:

1. Se incumple la exigencia de identificar en el Permiso, a todos los profesionales competentes:

El inciso sexto del artículo 18, de la LGUC, modificado por la Ley 20.703, introdujo el requisito de identificar en el respectivo Permiso de Edificación, **a la totalidad de los profesionales competentes**.

En efecto, la disposición aludida establece lo siguiente:

*“Respecto de las responsabilidades, daños y perjuicios a que se refiere este artículo, las personas jurídicas serán solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor o constructor civil, **los que deberán individualizarse en el respectivo permiso de construcción.**”*

En el caso de personas jurídicas, se debe identificar al profesional que actúa por ellas.

En seguida, el artículo 1.1.2, de la OGUC define “profesional competente, a los arquitectos, ingenieros civiles, ingenieros constructores y a los constructores civiles.

Sin embargo, en la resolución de permiso que se analiza, **no aparece individualizado el profesional competente que actúa en calidad de “constructor”**, del aquel a que se refiere el inciso cuarto del artículo 18, de la LGUC.

Igualmente se omite identificar en la resolución de permiso al profesional competente que actúa en calidad de Inspector Técnico de Obras (ITO), que se alude en el inciso quinto del artículo 18, de la LGUC, cuya participación es obligatoria por tratarse de un edificio de uso público, conforme se establece en el artículo 143, de la LGUC.

Tampoco aparece individualizado el profesional competente que hubiere suscrito el informe las medidas de gestión y control de calidad, a que se refiere el artículo 143, de la LGUC, lo que también supone la existencia de ese documento al momento de solicitar el respectivo permiso, toda vez que debe verificarse la calidad en que actúa.

Al no individualizarse a los tres profesionales competentes antes aludidos, se contraviene exigencia expresa establecida en el artículo 18, de la LGUC, lo que vicia el Permiso de Edificación otorgado.

Cabe recordar que La aludida disposición de rango legal, contenida en el artículo 18, de la LGUC, fue introducida por la **Ley 20.703**, publicada en el Diario Oficial del **5 de noviembre de 2013**, momento en que pasó a ser una exigencia ineludible.

Además, dicha disposición de rango legal, por su jerarquía jurídica dentro del ordenamiento jurídico, prevalece con respecto de las de carácter reglamentario, es decir, de menor rango, que la contradicen, como ocurre en la especie con lo previsto en el inciso tercero del artículo 1.2.1, de la OGUC que dispone que “el profesional competente que informa de las medidas de gestión y de control de calidad o el inspector técnico cuando procediere, **sólo requerirán individualizarse en el Libro de Obras**”, cuya disposición fue introducida por el **D.S. 173 (Minvu) de 1997**, a raíz de la Ley 19.472, el cual ha sufrido una derogación tácita por generarse una contradicción irreconciliable con la disposición de rango legal, establecida en el inciso sexto del artículo 18 de la LGUC.

Por tanto, es dable concluir que desde una perspectiva jurídica y a partir del 5 de noviembre de 2013, fecha de entrada en vigencia de la Ley 20.703, **todo profesional competente que actúe en relación con los proyectos y obras, deben necesariamente individualizarse en el respectivo Permiso de Edificación**, lo que lleva consigo, asimismo, la exigencia de parte del DOM de que éste se acredite debidamente en los términos que establece el inciso segundo del artículo 17, de la LGUC, y se consigne su individualización en la resolución de permiso.

A su vez, la norma reglamentaria contenida en el inciso segundo del artículo 1.2.1 de la OGUC, que permite dilatar la acreditación del “constructor” para el inicio de las obras, introducido también por el D.S. 173 (Minvu) de 1997, también se encuentra sobrepasado por la Ley 20.703, dado que la disposición de rango legal lo exige para el momento del permiso de un modo claro, directo y preciso.

El hecho que el reglamento, a saber, la OGUC, no se haya actualizado ni corregido frente a las diversas modificaciones de rango legal introducidas por la Ley 20.703 por parte del Minvu, ello no significa que deba desatenderse las exigencias de mayor jerarquía establecidas en la propia ley, las que por cierto no requieren que se dicte la reglamentación correspondiente para exigir su plena aplicabilidad.

Asimismo, cabe también recordar que, el artículo 1.4.2, de la OGUC exige en su inciso primero, que se adjunten los antecedentes que exige no sólo la propia OGUC, **sino que, también, los que exigen la LGUC.**

En este caso, el artículo 18 de la LGUC, a través de su inciso cuarto, establece una exigencia relativa a la identificación de los profesionales competentes, que debe cumplirse, aun cuando la OGUC no lo haya establecido.

Por tanto, la DOM de Las Condes ha infringido los requisitos establecidos para el otorgamiento de permisos, en relación con la identificación de todos los profesionales competentes, que exige el inciso sexto del artículo 18 de la LGUC, al menos en lo referente al constructor, al ITO y también con aquel que informa las medidas de gestión y control de calidad.

Incluso más, la finalidad de identificar los profesionales en la respectiva resolución de permiso, a que se refiere el artículo 18 de la LGUC, es con el objeto de precisar las responsabilidades civiles a que pudieren estar afectos en caso que se generen daños o perjuicios, ya sea durante la ejecución de la obra o después de terminada, por los plazos que dicha norma legal contempla.

Así entendido, la identificación de profesionales en la respectiva resolución de permiso debiera extenderse a los demás que intervienen en los proyectos y obras, dado el carácter más general que establece el artículo 16 de la LGUC, que incluye a todos los profesionales legalmente autorizados para ello, de acuerdo a las normas que señale la Ordenanza General.

Pues bien, esta última también autoriza actuar en los proyectos y obras, a una serie de otros profesionales que no necesariamente corresponden a arquitectos, ingenieros civiles, ingenieros constructores o constructores civiles, como es el caso de aquel suscribe el “Estudio de Impacto sobre el Sistema de Impacto Urbano” (EISTU) a que se refiere el artículo 2.4.3 de la OGUC; aquel que suscribe el “Plano Topográfico” a que se refiere el artículo 5.1.6 de la OGUC; o el “Estudio de Ascensores” a que se refieren los artículos 1.1.2, 1.4.19 y 4.1.11 de la OGUC; o el “Estudio de carga combustible” a que se refieren los artículos 1.1.2, 1.4.19 y 4.3.4 de la OGUC; o el “Estudio de evacuación” a que se refieren los artículos 1.1.2, 1.4.19 y 4.2.10 de la OGUC; o el “Estudio de mecánica de suelos” a que se refiere los artículos 1.2.14, 5.1.4 (puntos 6.1.1 y 6.1.2) de la OGUC; o el “Estudio de riesgos” a que se refieren los artículos 1.1.2, 2.1.10, 2.1.17, de la OGUC; o el “Estudio de seguridad” a que se refiere el artículo 1.1.2, de la OGUC; entre otros.

No entenderlo así, implicaría dejar sin responsabilidad alguna a una amplia gama de profesionales, en diversas materias que determina la OGUC, que no son ejercidas por los profesionales competentes tradicionales, lo que sería un contrasentido con el sentido y alcance del artículo 18 de la LGUC, en armonía con el artículo 16 de la misma LGUC.

De ahí que una interpretación más armoniosa respecto del sentido y alcance de los artículos 16 y 18, de la LGUC, permite sostener que también deben individualizarse en la respectiva resolución de permiso a la totalidad de los profesionales que intervienen en los proyectos y obras, especificando la actuación correspondiente, a fin de poder determinar las responsabilidades civiles que procedan ante el caso de daños o perjuicios, ya sea durante la ejecución de la obra o después de terminada, por los plazos que el artículo 18 de la LGUC contempla.

Pero la Contraloría General de la República es la llamada a dilucidar si debe o no individualizarse a los demás profesionales en la resolución de permiso, que participan en los proyectos y obras, que no corresponden necesariamente a los arquitectos, ingenieros civiles, ingenieros constructores o constructores civiles, dejando constancia el rol en que actúan respectivamente.

2. No se acredita patente comercial de profesionales competentes que indica:

Además de su individualización en la resolución de permiso, de todos los profesionales competentes que actúan en los proyectos y obras, la DOM está en la obligación de verificar además, que dichos profesionales cuentan con patente vigente en la comuna de su residencia o trabajo habitual, para dar cumplimiento a la exigencia establecida en el inciso segundo, del artículo 17, de la LGUC, cuya disposición establece lo siguiente:

“Artículo 17.- Para los efectos de la presente ley, son arquitectos, ingenieros civiles, ingenieros constructores y constructores civiles, las personas que se encuentran legalmente habilitadas para ejercer dichas profesiones, quienes serán responsables por sus acciones u omisiones en el ámbito de sus respectivas competencias.

La intervención de estos profesionales en una construcción requerirá acreditar que cuentan con patente vigente en la comuna de su residencia o trabajo habitual.”

Sin embargo, en la resolución de permiso se omite toda referencia a la acreditación del aludido requisito legal, debiendo haberlo hecho respecto del profesional competente que actuaría en calidad de Constructor, que alude el artículo 18 de la LGUC, así como también de quien debía haber actuado en calidad de Inspector Técnico de Obras (ITO), también citado en el artículo 18 de la LGUC, y de aquel que debía suscribir el **informe las medidas de gestión y control de calidad**, a que se refiere el artículo 143, de la LGUC, todo ello en contravención con el artículo 17, de la LGUC, viciando también por esta segunda razón el permiso otorgado.

La jurisprudencia ha establecido que las normas del Derecho Urbanístico deben interpretarse restrictivamente. Así lo ha entendido la Corte Suprema, en **Casación Reclamo de Ilegalidad, Rol N° 15561-2017**, 27 de diciembre de 2017:

“Vigésimo sexto: Que la naturaleza de las normas que conforman el derecho urbanístico, determinan la exigencia de una interpretación restrictiva...”

Igualmente la jurisprudencia ha establecido que los permisos deben otorgarse si se cumplen las normas urbanísticas y deben rechazarse si no las cumplen. El actuar del Director de Obras debe enmarcarse estrictamente en la legalidad vigente. Las normas del Derecho Urbanístico deben interpretarse restrictivamente. En esos mismos términos lo ha entendido la Corte Suprema, en **Casación Reclamo de Ilegalidad, Rol N° 15561-2017**, 27 de diciembre de 2017:

“Considerando N° 7) sentencia de reemplazo: Que, la perspectiva expuesta, determina que el Director de Obras sólo puede otorgar los permisos de edificación respecto de los proyectos que cumplan las exigencias previstas en la ley, debiendo tal funcionario ceñirse estrictamente por el principio de legalidad en materia urbanística, sin que aquel tenga facultades para interpretar la ley de manera laxa o analógica, puesto que el carácter técnico de aquella, determina por sí sola una interpretación restrictiva.”

De ahí la importancia de velar por el estricto cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos que afectan a los proyectos y permisos otorgados.

3. Discrepancia entre el Permiso otorgado y la resolución ambiental aprobada:

Según la resolución de permiso, el proyecto contempla solo dos destinos: 443 viviendas y 12 locales comerciales.

Sin embargo, según la resolución ambiental del proyecto, **aprobada con el N° 55/2016, de fecha 3 de febrero de 2016**, del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana, el proyecto consulta las 443 viviendas **y un área comercial constituida por tres edificios, con comercio en la primera planta, y oficinas en el segundo y tercer nivel. También se considera un supermercado que abarca**

2.740 m² de superficie construida. El área comercial contará con 210 estacionamientos, de los cuales 110 serán destinados para comercio.

A su vez, según el Informe Favorable de Revisor Independiente N° 17/2016, de fecha 29 de noviembre de 2016, **la superficie destinada a comercio, asciende a 1.285,89 m²**, en lo que se denomina Edificio A2. Sin embargo, cuando desglosa las superficies construidas en cada lote, se alude que en el **Lote 12A-2**, destinados a locales comerciales, proyectados en tres niveles, con una superficie de **9.242,57 m²**, es decir, sustancialmente mayor.

¿Cómo se explican todas esas discrepancias?

Demás está decir que la ejecución material de las obras, actualmente en pleno desarrollo, exige contar con ambas autorizaciones: Permiso de Edificación y Resolución de Calificación Ambiental Favorable. Y También debiera coincidir con el Informe Favorable de Revisor Independiente, pues se trata del mismo proyecto.

Si ambos tipos de permisos difieren (ambiental y permiso de edificación), significa que se está incumpliendo al menos uno de ellos, lo que también implica una contravención legal, sin perjuicio de las eventuales sanciones de carácter ambiental.

Además, la referida calificación ambiental es contraria a derecho, toda vez que el proyecto aprobado adolece de una serie de vicios, como se demuestra en la presente denuncia.

Al ser un proyecto que no cumple la legislación aplicable, la resolución ambiental no puede prosperar, tal como lo ha señalado la jurisprudencia de la Contraloría General de la República en su **Dictamen N° 37.731**, de fecha 21 de agosto de 2007.

4. Irregularidades en torno a las normas urbanísticas aplicables a los predios donde se emplazan las construcciones aprobadas, e incumplimiento de los usos de suelo destinados a Parque Intercomunal:

Según la resolución de permiso, los predios donde se emplazan las construcciones están afectos a **Zona U-Ee3**, en relación con los usos de suelo, y **Zona E-Ab4**, Tabla B y **Zona E-e3**, en lo relativo a las normas de edificación, del PRC de Las Condes, tal como consta en los Certificados de Informaciones Previas, identificados con el N° 1452 y N° 4453, ambos de 2014.

En base a ello, como se dijo, mediante la resolución de Permiso de Edificación se aprobó la construcción de 443 viviendas y 12 locales comerciales.

Sin embargo, según el Informe Favorable de Revisor Independiente N° 17/2016, de fecha 29 de noviembre de 2016, curiosamente omite toda referencia a la zona sobre usos de suelo que afectaría los predios involucrados, limitándose a afirmar en su página 8, sin fundamento alguno, que se admite “vivienda y equipamiento”, lo que por sí constituye una infracción del artículo 7 de la Ley 20.071.

4.1 Usos de suelo de la Zona U-Ee3:

Demás está decir que el artículo 57 de la LGUC exige que las construcciones cumplan con los usos de suelo del Plan Regulador Comunal.

Al respecto, **cabe hacer presente que el proyecto no se basa en los usos de suelo de la Zona U-Ee3**, toda vez que dicha zona **no existe en la Ordenanza Local del**

PRC de Las Condes, conforme se advierte en el artículo 40, del PRC de Las Condes, cuya disposición fija los usos de suelo.

Es decir, no es efectivo, como se expresa en la resolución de permiso, que los destinos aprobados –vivienda y locales comerciales- cumplen con los usos de suelo de la **Zona U-Ee3**.

Para ello, basta con examinar los diversos cuadros de usos de suelo que regula el artículo 40, de la Ordenanza Local del PRC de Las Condes, para constatar que no existe dicha zona, ni los usos de suelo correspondientes en materia de vivienda o de comercio.

La contradicción es más sorprendente al constatar que, el artículo 34 de la Ordenanza Local del PRC de Las Condes **la menciona como formando parte del Plano N° 2, Plano de Usos de Suelo**, del PRC, y es también aludida como una zona en el segundo cuadro previsto en el mismo artículo, **pero lo cierto es que la Zona U-Ee3 no existe en el artículo 40, de la Ordenanza Local del PRC de Las Condes**, cuya disposición es justamente la que fija los usos de suelo de las distintas zonas.

A ese respecto cabe recordar que la jurisprudencia de la Contraloría General de la República **ha objetado sistemática y uniformemente toda discrepancia o discordancias entre la Ordenanza y los Planos**, tal como lo ha representado en los **Dictámenes N° 12.516**, de 2017; **N° 14.001**, de 2016; **N° 13.247**, de 2015; **N° 75.546**, de 2015; **N° 40.374**, de 2015; **N° 33.626**, de 2015; **N° 33.362**, de 2015; **N° 32.310**, de 2015; **N° 31.985**, de 2015; **N° 31.587**, de 2015; **N° 64.426**, de 2014; **N° 52.752**, de 2014; **N° 39.390**, de 2014; **N° 64.423**, de 2014; **N° 1.765**, de 2014; **N° 145**, de 2013; **N° 72.942**, de 2012; **N° 58.346**, de 2012; **N° 20.830**, de 2012; **N° 8.131**, de 2012; **N° 44.803**, de 2011; **N° 25.886**, de 2011; **N° 54.034**, de 2010; **N° 51.664**, de 2010; **N° 11.101**, de 2010; **N° 3.307**, de 2010; **N° 32.020**, de 2009; **N° 31.416**, de 2009; **N° 31.416**, de 2009; **N° 17.942**, de 2008, entre otros.

También es interesante hacer notar que, al revisar los distintos cuadros sobre uso de suelo que regula el artículo 40, de la Ordenanza Local del PRC de Las Condes, se advierte que de la **Zona U-Ee2** se pasa a la **Zona U-Ee5**. Es decir, **no existe la Zona U-Ee3 ni la Zona U-Ee4**.

La jurisprudencia de la Contraloría General de la República **también ha objetado que se contemplen regulaciones sin contenido normativo**, tal como se advierte en los **Dictámenes N° 10.365**, de 2017; **N° 76.796**, de 2015; **N° 83.151**, de 2014; **N° 66.458**, de 2013; **N° 6.271**, de 2013; **N° 20.830**, de 2012; **N° 70.559**, de 2012; **N° 20.830**, de 2012; **N° 56.188**, de 2010; **N° 21.206**, de 2010; entre otros.⁽¹⁾

¿Cómo podría entonces haberse aprobado los destinos de “vivienda” y “locales comerciales” en dicha **Zona U-Ee3**, si ésta ni siquiera existe?

Como si fuera poco, la denominación de la **Zona U-Ee3**, sin contenido normativo, prevista en el segundo cuadro del artículo 34, **expresa que se trata de “Parques Intercomunales”**.

¹ Basta con citar el **Dictamen N° 76.796**, de 2015, que expresa lo siguiente

“Al respecto, cumple esta División de Infraestructura y Regulación con efectuar las siguientes observaciones, concernientes a dicho instrumento de planificación territorial: ...

Luego, en el comienzo de dicho precepto, **se efectúa una declaración sin contenido normativo**. Idéntica situación se aprecia en el inicio de los artículos 3.2-1, 3.3-3, 3.3-4, 3.5-1, 3.5-2, 3.6-1, 3.7-1 –ambos incisos-, 3.7-2, 3.7-3, 3.7-4, 3.7-5, 3.7-6, 3.7-7, 3.8-1, 3.9-1, 3.9-2, 3.9-3, 3.9-4, 3.9-5 y 3.10 (aplica criterio contenido en el dictamen N° 83.151, de 2014, de esta Sede de Fiscalización).”

En efecto, el inciso segundo del artículo 34 del PRC de Las Condes contiene el siguiente cuadro, que incluye la **Zona U-Ee3**, aun cuando después no se regula ni reconoce en el artículo 40:

ZONAS DE USO DEL SUELO

SIGLA	DESCRIPCION		
U-V	U uso de suelo	V vivienda	-----
U-M	U uso de suelo	M metropolitano	-----
U-V1	U uso de suelo	V vivienda 1	Equipamiento en baja intensidad
U-V2	U uso de suelo	V vivienda 2	Equipamiento en media intensidad
U-V3	U uso de suelo	V vivienda 3	Equip. Instal. y Oficinas en media intensidad
U-VO	U uso de suelo	Vivienda y Oficina	Equip. Instal. y Oficinas en media intensidad
U-C1	U uso de suelo	C comercial 1	Comercio e Instituciones Comerciales
U-C2	U uso de suelo	C comercial 2	Comercio e Instituciones metropolitanas
U-C3	U uso de suelo	C comercial 3	-----
U-Ee1	U uso de suelo	E especial 1	Equipamiento Metropolitanos Comunales
U-Ee2	U uso de suelo	E especial 2	Área Verde Complementaria
U-Ee3	U uso de suelo	E especial 3	Parques Intercomunales
U-Ee4	U uso de suelo	E especial 4	Parques Metropolitanos
U-Ee5	U uso de suelo	E especial 5	Zonas Patrimoniales

Si ello es así, y estuviera afecto en calidad de “Parques Intercomunales”, lo que tendría que establecerse en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), **entonces ello significa que los predios en cuestión tienen una afectación por declaratoria de utilidad pública**, de conformidad a lo establecido en el artículo 59 de la LGUC o por los efectos del artículo transitorio de la Ley 20.791 si tal declaratoria hubiere sido regulada con anterioridad a las leyes 19.939 y 20.331.

En contraste, la resolución de permiso sólo reconoce una afectación de utilidad pública por concepto de ensanche de calle Vital Apoquindo, pero no así, la que se genera por las franjas afectas por concepto de “Parque Intercomunal”.

Al estar los terrenos afectos por una declaratoria de utilidad pública, entre ellas las que se generan por concepto de “Parque Intercomunales”, **no es dable aprobar construcciones en ellos**, salvo las excepciones que establece el artículo 59 bis, de la LGUC, lo que por cierto no se da en la especie para un proyecto de 443 viviendas y 12 locales comerciales. Tampoco se da la excepción contenida en la letra c), del artículo 59 bis, en su relación con los términos y limitaciones que establece el artículo 121 de la misma LGUC.

También cabe destacar que el Informe Favorable de Revisor Independiente N° 17/2016, de fecha 29 de noviembre de 2016, no se hace cargo de esta afectación, lo que también constituye una infracción del artículo 8 de la Ley 20.071.

La DOM tampoco se hace cargo de esta afectación.

De ahí la necesidad que esa Entidad Superior de Fiscalización investigue en profundidad esta irregularidad en el otorgamiento del Permiso de Edificación N° 37, que se denuncia, **toda vez que podría estar construyéndose en una zona afecta en carácter de “parque intercomunal”**, infringiendo además, la prohibición establecida en la letra b), del artículo 59 bis, de la LGUC que sólo admite construir una sola vivienda de hasta dos pisos, para los casos que al momento de la declaratoria no haya edificaciones existentes como acontece en la especie.

4.2 Normas de Edificación de la Zona E-e3:

Luego, en lo referente a normas de edificación, la **Zona E-e3**, contenida en el acápite 18, del artículo 38 de la Ordenanza Local del PRC de Las Condes, también carece de normas, es decir, **es una disposición declarativa sin contenido normativo**, con excepción de uno de los casos que allí establece, y se limita a una referencia genérica al PRMS, sin especificar una disposición determinada de dicho instrumento de nivel intercomunal.

Al respecto cabe recordar que la Contraloría General de la República **también ha objetado que se haga referencia a otro cuerpo normativo**, pues ello implica excederse del ámbito de competencia del respectivo PRC, y eventualmente interferir con otras regulaciones que son de la órbita de esos otros cuerpos normativos, tal como tal como se advierte en los **Dictámenes N° 29.828**, de 2017; **N° 35.121**, de 2016; **N° 97.449**, de 2015; **N° 45.549**, de 2015; **N° 40.374**, de 2015; **N° 8.9751**, de 2015; **N° 39.390**, de 2014; **N° 52.696**, de 2013; **N° 6.271**, de 2013; **N° 72.942**, de 2012; **N° 25.886**, de 2011; **N° 23.209**, de 2011; **N° 33.853**, de 2010; **N° 23.212**, de 2011, entre otros.⁽²⁾

4.3 Normas de Edificación de la Zona E-Ab4:

En lo que se refiere a las normas de edificación de la **Zona E-Ab4**, contenida en el acápite 4, del artículo 38 de la Ordenanza Local del PRC de Las Condes, **ella contempla dos tablas, apartándose en su esencia de la definición de “zona”, contenida en el artículo 1.1.2, de la OGUC**, que exige una sola norma urbanística tanto en materia de edificación como de usos de suelo, y no dos como contempla la **Zona E-Ab4**, lo que también vicia a tales tablas.

En efecto, la definición de zona, establece lo siguiente:

“Zona”: porción de territorio regulado por un Instrumento de Planificación Territorial **con iguales condiciones de uso de suelo o de edificación.**

En el caso que preocupa, las normas de edificación son tan disímiles entre sí, para la misma zona, que mientras la **Tabla A) sólo admite 2 viviendas por hectárea**, la **Tabla B** admite 25 viviendas por hectárea, y las excepciones de la misma Tabla B), para predios que enfrentan calle Vital Apoquindo, se admite 40 viviendas por hectárea!!!

¿Cómo se pretende cumplir con la igualdad de condiciones que exige la definición jurídica de “zona”?

Desde luego, las normas de la OGUC constituyen el marco, junto con las normas de la LGUC, a cual deben supeditarse los Planes Reguladores Comunes.

Como si fuera poco, la **Tabla B** de la mencionada **Zona E-Ab4**, está condicionada a factores ajenos a la zonificación, **en este caso a concurrir con financiamiento**, en los términos que establece el decreto Alcaldicio Sección 1ª, N° 3684, de 2006, complementado por decreto Alcaldicio Sección 1ª N° 2483, de 2009, los que obviamente no forman parte del PRC de Las Condes por la simple razón de que dichos decretos no fueron aprobados en la forma que establece el artículo 43, de la LGUC, ni corresponden al ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunes conforme lo establece el artículo 41, de la LGUC ni el artículo 2.1.10, de la OGUC.

² Basta con citar el **Dictamen N° 29.828**, de 2017, que expresa lo siguiente jurisprudencia en relación con hacer referencia a otros cuerpos normativos:

“Tampoco corresponde que el PRC regule materias propias de la LGUC, la OGUC o de otros cuerpos normativos, ni que se remita a estos o reproduzca sus disposiciones (aplica los dictámenes N°s 52.696, de 2013, y 72.942, de 2012, de esta Sede de Control).”

Cabe destacar que la referida disposición que obliga a concurrir con financiamiento para acceder a una norma pública, ⁽³⁾ fue incorporada por el **Decreto Alcaldicio N° 729**, de 2011, publicado en el Diario Oficial del 28 de enero de 2011, también conocida como “Modificación N° 8”, al PRC de Las Condes.

Como se podrá apreciar, la estructura de la Tabla B), de la **Zona E-Ab4**, condicionada a un financiamiento, **importa supeditar una norma pública a un pago**, es decir, sólo puede acceder a ella, quien tiene más recursos, y no los que tengan menos, quebrando con ello, **el principio de igualdad ante la Ley** que asegura el artículo 19, N° 2, de la Constitución Política, que además asegura que:

“Ni la ley ni autoridad alguna podrán establecer diferencias arbitrarias”. También se contraviene aún más, el derecho que la Carta Fundamental asegura en su artículo 19, N° 22, que expresa que: “La no discriminación arbitraria en el trato que deben dar el Estado y sus organismos en materia económica. Sólo en virtud de una ley, y siempre que no signifique tal discriminación, se podrán autorizar determinados beneficios directos o indirectos en favor de algún sector, actividad o zona geográfica, o establecer gravámenes especiales que afecten a uno u otras. En el caso de las franquicias o beneficios indirectos, la estimación del costo de éstos deberá incluirse anualmente en la Ley de Presupuestos;”.

Nótese que la densidad máxima establecida para la Zona, **según su Tabla A), es de sólo 2 viviendas por hectárea**, pero para quienes pagan por acogerse a la Tabla B), pasan a tener una densidad de hasta 25 viviendas por hectárea. Y como si eso fuera poco, para los privilegiados que enfrenten Av. Vital Apoquindo,⁽⁴⁾ esa densidad se eleva hasta 40 viviendas por hectárea, esto es, 20 veces la máxima permitida para la zona, para quienes no pueden pagar por acceder a la Tabla B, lo que ilustra la magnitud de la discriminación entre agentes económicos frente a la aplicación de una norma pública.

En el caso que se analiza, la situación se agrava por cuanto la discriminación que se efectúa entre quienes puede acceder a la Tabla B) y los que deben contentarse solo con la Tabla A), de la **Zona E-Ab4**, del PRC de Las Condes, **no es por ley, sino que por decreto Alcaldicio**; ni tampoco lo es en favor de algún sector, actividad o zona geográfica, **sino que se hace en función de quien puede o no aportar con financiamiento para acceder a normas más beneficiosas**, es decir, lo es en función de una clara discriminación económica.

Tampoco existe fundamento alguno para que, dentro de la **Tabla B)**, en que se supone que todos pagan por acceder a la norma pública, a unos se les aplique una densidad de 25 viviendas por hectárea, y a otros (prácticamente sólo a este proyecto), se les aplique una densidad de hasta 40 viviendas por hectárea, cuya excepción

³ El inciso que viene a continuación de la Tabla A), contenida en el Acápito 4, del artículo 38, del PRC de Las Condes, establece lo siguiente:

“Los proyectos de viviendas y los equipamientos que se emplacen en el área E-Ab4 podrán optar a la densificación de acuerdo a la tabla B), siempre que se cumpla lo siguiente:

a) Concurrir al financiamiento proporcional de las obras establecidas en el artículo 39 de la presente Ordenanza conforme al Estudio de Factibilidad de Densificación realizado por la Municipalidad, aprobado mediante decreto alcaldicio Sección 1ª, N° 3684, de 2006, complementado por decreto alcaldicio Sección 1ª N° 2483, de 2009.

b) Estar ejecutadas parcial o totalmente las obras que dan factibilidad de urbanización y de vialidad al área, conforme al artículo 39 de la presente Ordenanza y al citado decreto alcaldicio.”

⁴ El inciso final que viene a continuación de la Tabla B), contenida en el Acápito 4, del artículo 38, del PRC de Las Condes, establece lo siguiente:

“En los predios que enfrentan calle Vital Apoquindo que opten por la tabla B podrá incrementarse la densidad a 40 viv/ha y el coeficiente de constructibilidad a 1.2 cuando el proyecto considere un equipamiento de al menos 1.000 m2 edificados. Dicho equipamiento deberá cumplir un coeficiente de ocupación de suelo de 0,5.”

también fue incorporada mediante el Decreto N° 729 de 2011, para beneficiar exclusivamente a los predios de este proyecto, lo que nuevamente implica fijar una norma urbanística en función de un factor ajeno a la zonificación, en este caso, **en función de la vía que enfrenta el proyecto**, aspecto que también ha sido objetado por la Contraloría General de la República, tal como se advierte en los **Dictámenes N° 91.838**, de 2016; **N° 90.359**, de 2016; **N° 77.537**, de 2016; **N° 55.973**, de 2016; **N° 28.162**, de 2016; **N° 76.796**, de 2015; **N° 52.752**, de 2014; **N° 85.598**, de 2013; **N° 61.681**, de 2013; **N° 24.592**, de 2012; **N° 23.209**, de 2011; **N° 11.101**, de 2010, apartándose asimismo, del carácter general que exige la planificación urbana, que ha sostenido la Contraloría General de la República en sus Dictámenes **Dictamen N° 47.417**, de 2008; **N° 17.942**, de 2008; **N° 39.165**, de 2005; **N° 18.323**, de 2000.

En otras palabras, el precepto establecido para acceder a la Tabla B), de la **Zona E-Ab4**, **supone que las normas más beneficiosas están a la venta para quien pueda pagar por ellas**, y dentro de estos últimos, para quien tiene más cercanía a la Autoridad, para que le fijen una densidad prácticamente el doble respecto de quienes también pagan por ella, o de 20 veces respecto de quienes no pueden pagar por acceder a una norma pública.

Además, la forma de regular esta materia excede con creces el ámbito propio de un Plan Regulador Comunal, conforme se establece en los artículos 41 y 42, de la LGUC y 2.1.10, de la OGUC.

A su vez, la vinculación que tienen las condiciones arbitrarias establecidas en la referida Tabla B), de la **Zona E-Ab4**, con el artículo 39, de la misma Ordenanza Local del PRC de Las Condes, ⁽⁵⁾ ilustra una vez más que se ha excedido de su ámbito de competencia, toda vez que la regulación sobre infraestructura que esta última norma hace, se aparta sensiblemente del artículo 2.1.29 de la OGUC, **donde tal vocablo está vinculado con el uso de suelo para las infraestructuras de transportes, sanitaria y energética**, y no con un listado de vías que los particulares deban soportar, y menos aún, para acceder a una norma pública.

Por lo tanto, la Tabla B), de la **Zona E-Ab4**, del PRC de Las Condes está irremediablemente viciada por haberse excedido del ámbito de competencia de un Plan Regulador Comunal, así como por haber invadido materias del dominio legal, e incluso, por hacer distinciones que importan discriminación económica de aquellas que ni por ley son admisibles de hacer según la Constitución Política, y de paso dicha discriminación económica constituye una barrera de entrada para los agentes económicos que vulnera la Ley de Libre Competencia, regulada por el D.L. N° 211, de 1973, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el Decreto Supremo N° 511, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, especialmente en lo relativo a lo previsto en su artículo 4°.

A su vez, al no ser jurídicamente admisible la **Tabla B)**, por todas las razones anteriormente expuestas, **sólo es dable concluir que la única Tabla aplicable es la A)**, que no está condicionada a ningún factor ajeno a la zonificación, y su contenido se apegas al ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunales, conforme se regula en el artículo 2.1.10, de la OGUC, todo ello sin perjuicio que los predios están afectos por un “parque intercomunal” y dado ese carácter, les afecta una declaratoria de utilidad pública que imposibilidad construir, salvo las que admite el artículo 59 bis, de la LGUC, que no se dan en la especie.

⁵ El enunciado del artículo 38, del PRC de Las Condes, establece lo siguiente:

“El presente artículo define el listado de obras generales, que constituyen la factibilidad de infraestructura necesaria a ejecutar total o parcialmente, para posibilitar el desarrollo de proyectos que se emplacen en las áreas denominadas EAb4, EAb4' y EAm1 de la presente Ordenanza y que optan a las tablas de densificación de dichas áreas.”

5. Profundizando respecto de la exigencia de financiamiento de obras:

Al profundizar más sobre los requisitos para optar por la **Tabla B)**, de las normas de edificación de la **Zona E-Ab4**, contenida en el acápite 4, del artículo 38 de la Ordenanza Local del PRC de Las Condes, es dable comentar lo siguiente:

El aludido requisito establece lo siguiente:

“Los proyectos de viviendas y los equipamientos que se emplacen en el área E-Ab4 podrán optar a la densificación de acuerdo a la tabla B), siempre que se cumpla lo siguiente:

- a) Concurrir al financiamiento proporcional de las obras establecidas en el artículo 39 de la presente Ordenanza conforme al Estudio de Factibilidad de Densificación realizado por la Municipalidad, aprobado mediante decreto alcaldicio Sección 1ª, N° 3684, de 2006, complementado por decreto alcaldicio Sección 1ª N° 2483, de 2009.*
- b) Estar ejecutadas parcial o totalmente las obras que dan factibilidad de urbanización y de vialidad al área, conforme al artículo 39 de la presente Ordenanza y al citado decreto alcaldicio.”*

Como se podrá apreciar, tal disposición se extralimita con respecto de las materias propias de un Plan Regulador Comunal, conforme se establece en el artículo 2.1.10, de la OGUC.

Tampoco tiene contrapartida en la LGUC.

Dicha disposición ni siquiera será admisible una vez que entre en vigencia los Capítulos I, II y III del Título V, de la Ley 20.958, sobre Aportes al Espacio Público.

De hecho, cuando la Ley 20.958 entre en vigencia una vez que se cumpla la condición que establece su artículo transitorio, dichas materias serán parte del **“Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público”**, y no del Plan Regulador Comunal.

Y el sistema que regula la Ley 20.958, sobre Aportes al Espacio Público **no permite condicionar el acceso a una norma**, como lo es la Tabla B), de la Zona E-Ab4, sino que se limita a identificar un listado de obras de inversión, previa aprobación del Concejo Municipal, con arreglo al artículo 176, de la LGUC.

Pero aun cuando eso ocurra en el futuro, dichos aportes deben observar los principios de universalidad, proporcionalidad y predictibilidad que establece el artículo 168, de la LGUC, cosa que tampoco se cumple con los requisitos establecidos en la Tabla B), de la Zona E-Ab4, del PRC de Las Condes, ni tampoco se cumple con la forma, requisitos y condiciones que establecen los artículos 175 y siguientes de la LGUC en materia de aportes al espacio público.

Peor aún, nada de lo anterior es admisible antes que entre en vigencia esa parte de la Ley 20.958, como ocurre en la especie con la norma en comento de la Tabla B), de las normas de edificación de la Zona E-Ab4, del PRC de Las Condes.

Otro tanto adolece el artículo 39, de la Ordenanza Local del PRC de Las Condes, cuyo enunciado establece lo siguiente:

*“**Artículo 39.** El presente artículo define el listado de obras generales, que constituyen la factibilidad de infraestructura necesaria a ejecutar total o parcialmente, para posibilitar el desarrollo de proyectos que se emplacen en las áreas denominadas EAb4, EAb4' y EAm1 de la presente Ordenanza y que optan a las tablas de densificación de dichas áreas.”*

Como podrá advertirse, dicha norma también excede con creces el ámbito de competencia de un Plan Regulador Comunal, conforme al artículo 2.1.10, de la OGUC.

Es más, la referida disposición no es una norma urbanística.

La jurisprudencia de la Contraloría General de la República también ha establecido que **no corresponde disponer en los Planes Reguladores Comunales condiciones distintas a las normas urbanísticas**, según los **Dictámenes N° 25.886**, de 2011; **N° 23.212**, de 2011; **N° 23.209**, de 2011.

En el caso que se analiza, ni siquiera se fija un monto que haga predecible la cuantía del gravamen, sino que se incurre en otra irregularidad, consistente en hacer referencia a dos decretos Alcaldicios, es decir, **se hace referencia a otro cuerpo normativo, que no forman parte del PRC de Las Condes**, ni han sido aprobados observando el procedimiento establecido en el artículo 43, de la LGUC, como se le exige cumplir con el instrumento de planificación territorial, todo ello sin perjuicio que regular haciendo referencia a otro cuerpo normativo ha sido reiteradamente objetado por esa Entidad Superior de Control, mediante los **Dictámenes N° 39.390**, de 2014; **N° 72.942**, de 2012; **N° 40.374**, de 2015; **N° 6.271**, de 2013; **N° 25.886**, de 2011; **N° 23.209**, de 2011; **N° 33.853**, de 2010; **N° 23.212**, de 2011, entre otros.

De ahí que, el monto que finalmente termina exigiéndose para optar a la Tabla B), de la Zona E-Ab4, **es producto de una “negociación” del interesado con el Municipio**, lo que denota el grado de arbitrariedad de lo obrado por la Municipalidad de Las Condes entorno a esta disposición antijurídica, sin perjuicio de que propicia un eventual cuadro de corrupción.

Demás está recordar que la jurisprudencia de la Contraloría General de la República en materia de Planes Reguladores Comunales **ha objetado aquellas disposiciones que impliquen establecer un factor de negociación de las condiciones de edificación no contemplado en la normativa vigente**, tal como se advierte en el **Dictamen N° 17.942**, de 2008.⁽⁶⁾

En suma, para optar a la mencionada Tabla B), de la Zona E-Ab4, y con ello prácticamente duplicar la densidad, entre otros factores, **es pagando por acceder a una norma pública**, producto de una negociación arbitraria e incompatible, en un esquema de abuso de poder y desvío de fines, sin tener la competencia para ello, lo que vulnera el principio de juridicidad,⁽⁷⁾ que establece el artículo 7°, de la Constitución Política.

⁶ En el **Dictamen N° 17.942**, de 2008, se expresa la siguiente doctrina jurisprudencial sobre las disposiciones que implican una negociación en las mejoras de una norma del Plan Regulador Comunal:

“15.- Artículo, 21. El numeral 3 del párrafo tercero del código 6 de la Tabla de Usos de Suelo y Condiciones de Edificación Condicionadas, que hace referencia a los denominados “casos especiales”, señala que en la zona corredor comercial menor Inglaterra, entre Av. Prieto Norte y Francia, **se podrá postular al máximo de altura condicionada siempre y cuando el propietario del terreno transfiera gratuitamente a la Municipalidad de Temuco el tramo correspondiente al frente del predio**, según tabla de anchos que indica. **Lo anterior, implica establecer un factor de negociación de las condiciones de edificación no contemplado en la normativa vigente**, a la vez que regula una situación particular que afecta a un inmueble determinado, lo que vulnera el carácter general de la planificación territorial (aplica criterio contenido en el dictamen N° 39.165, de 2005).”

⁷ En el **Dictamen N° 16.175**, de 2016, se expresa la siguiente doctrina jurisprudencial sobre los actos administrativos que exceden el ámbito de competencia:

“Sobre el particular, es útil recordar que el inciso primero del artículo 7° de la Constitución Política de la República establece que los órganos del Estado actúan válidamente previa investidura regular de sus integrantes, dentro de su competencia y en la forma que prescriba la ley. Agrega su inciso tercero que **“Todo acto en contravención a este artículo es nulo y originará las responsabilidades y sanciones que la ley señale”**.”

Cabe destacar que, el oficio **Inf. Urb. N° 697**, de fecha 7 de noviembre de 2017, suscrito por la Jefa del Departamento de Urbanización, de la DOM de Las Condes, se deja constancia de una boleta bancaria de garantía n° 0253314 del Banco Bice, entregada por otro propietario, a saber la sociedad “Inversiones Reigolil Ltda”, para **“garantizar las obras que dan factibilidad a la densificación de los Lotes 12-A1, 12-A2 y 13-A3, del Plano S-7936, en cumplimiento a los artículos 38° y 39° del P.R.C.L.C.”** Es decir, se dejó constancia de la exigencia de esta obligación antijurídica, sin perjuicio que también llama la atención de que, en vez de concurrir con el “financiamiento” a que se refiere la norma, se sustituye por una boleta de garantía, y peor aún, sin explicitar ni dejar constancia de las obras que supone garantizar, ni tampoco la cuantía de ella, es decir, se omite dejar constancia de los dos aspectos más relevantes de una caución.

Dentro de este esquema irregular, por no decir derechamente corrupto, la Municipalidad de Las Condes recauda importantes sumas de dinero, o bien obliga a los particulares a ejecutar obras en el espacio público en contravención con los artículos 2.2.1 y 2.2.2, de la OGUC, que sólo los obliga urbanizar **dentro de su terreno** para el caso de afectaciones de utilidad pública o cuando se pretende llevar adelante un loteo.

Dado el alcance de este esquema de corrupción, se solicita a la Contraloría General de la República se pronunciarse sobre la legalidad de las disposiciones comentadas, contenidas en los artículos 38 y 39, de la Ordenanza Local del PRC de Las Condes, **en materia de financiamiento para acceder a una norma pública que otorga incrementa en 20 veces la densidad base**, de sólo 2 vivienda por hectárea que establece la Tabla A), junto con iniciar una investigación especial por el uso y destino de tales recursos cuantiosos, que ingresaron a las cuentas municipales sin contraparte legal, tal como da cuenta, para este caso específico, el mencionado oficio **Inf. Urb. N° 697**.

6. Incumplimiento de la densidad máxima:

En la resolución de Permiso se declara que se aplicó la Tabla B), de la **Zona E-Ab4**, del PRC de Las Condes, y por ello, se le habría exigido al proyecto, una densidad máxima de 459 viviendas, sin especificar su equivalencia en habitantes por hectárea, o de viviendas por hectárea, con lo que se hace aparecer cumpliendo al proyecto, que declara tener una densidad de 443 viviendas.

Sin embargo, como se demostró en la sección 4) anterior, la mencionada Tabla B), de la **Zona E-Ab4**, del PRC de Las Condes, **no es aplicable por las razones expuestas**, y por ello, **queda únicamente la posibilidad de aplicar la Tabla A), que sólo admite una densidad de hasta 2 viviendas por hectárea**, los que aplicado al proyecto, haciendo los cálculos en relación con la superficie bruta del terreno y la densidad máxima admitida, **el proyecto podría haber alcanzado una densidad máxima de 26 viviendas**.

Es decir, el proyecto se encuentra excedido en un 1.604%, respecto del máximo admisible, lo que también vicia el permiso otorgado, el que, a mayor gravedad, autoriza construir de esa manera en predios destinados a parque intercomunal.

También cabe hacer presente que el Informe Favorable de Revisor Independiente N° 17/2016, de fecha 29 de noviembre de 2016, no se hace cargo de esta contravención, lo que podría implicar una infracción al artículo 8, de la Ley 20.071.

Lo anterior es sin perjuicio que el artículo 2.1.22, de la OGUC, **exige expresar la densidad en habitantes por hectárea**, y no en viviendas por hectárea como lo hace la **Zona E-Ab4**.

En efecto, la aludida disposición establece lo siguiente:

“Artículo 2.1.22. Los Instrumentos de Planificación Territorial que fijen densidad, deberán expresarla en densidad bruta en habitantes por hectárea y se entenderá que su equivalencia o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida por el coeficiente 4.

El parámetro de densidad establecido en los instrumentos de planificación territorial sólo se aplicará al destino de vivienda del tipo de uso de suelo Residencial.”

Como se podrá apreciar, la norma de densidad establecida en la **Zona E- Ab4**, del PRC de Las Condes, se aparta sensiblemente del marco jurídico a que está afecto el PRC de Las Condes, tanto por la jerarquía de la OGUC con respecto del instrumento de planificación territorial, como por la norma que fija el artículo 2.1.3, del mismo cuerpo reglamentario, la cual obliga a confeccionar **y aplicar los referidos instrumentos según las reglas de la OGUC**, en armonía con el artículo 28 de la LGUC.

En efecto, la citada norma contenida en el artículo 2.1.22, de la OGUC, exige expresarla en **densidad bruta**, pero la **Zona E-Ab4**, del PRC de Las Condes la expresa en **densidad neta**, en circunstancias que ello ya no es admisible desde la modificación que experimentó el artículo 2.1.22, de la OGUC por efectos del D.S. 10 (Minvu) de 2009.

Cabe recordar que la jurisprudencia del Ente Superior de Fiscalización ha sostenido que la **normativa urbanística no contempla la posibilidad de regular el uso del suelo en función de condiciones que se encuentran al margen de sus preceptos**, según los **Dictámenes N° 12.836**, de 2018; **N° 12.827**, de 2018; **N° 40.730**, de 2017; **N° 29.828**, de 2017; **N° 91.838**, de 2016; **N° 90.359**, de 2016; **N° 89.925**, de 2016; **N° 85.668**, de 2016; **N° 55.973**, de 2016; **N° 72.095**, de 2015; **N° 59.932**, de 2015; **N° 42.052**, de 2015; ; **N° 82.539**, de 2014; **N° 51.552**, de 2014; **N° 67.330**, de 2013; **N° 36.816**, de 2013; **N° 34.617**, de 2013; **N° 17.954**, de 2013; **N° 74.519**, de 2010; **N° 33.853**, de 2010; **N° 54.958**, de 2009.

Dicha doctrina se basa en el carácter **delimitado de la planificación urbana**, tanto en su contenido como en relación a su procedimiento de aprobación, principalmente por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y a su OGUC, tal como reiteradamente lo ha sostenido la doctrina de la Contraloría General de la República en materia de Planes Reguladores Comunes, conforme se ha expresado en los **Dictámenes N° 39.475**, de 2005; **N° 11.101**, de 2010; **N° 54.034**, de 2010; **N° 54.518**, de 2010; **N° 23.209**, de 2011; **N° 23.212**, de 2011; **N° 25.886**, de 2011; **N° 56.032**, de 2011; **N° 8.131**, de 2012; **N° 22.980**, de 2012; **N° 49.412**, de 2012; **N° 65.875**, de 2012; **N° 72.942**, de 2012; **N° 32.132**, de 2013; **N° 34.617**, de 2013; **N° 49.074**, de 2013; **N° 52.696**, de 2013; **N° 77.808**, de 2013; **N° 85.676**, de 2013; **N° 6.791**, de 2014; **N° 30.764**, de 2014; **N° 42.052**, de 2015.

Además, este tema también ha sido zanjado por la Contraloría General de la República en su **Dictamen N° 4.210**, de 2010. ⁽⁸⁾ Igual doctrina se había expresado también en el **Dictamen N° 54.958**, de 2009. ⁽⁹⁾

⁸ En el **Dictamen N° 4.210, de 2010**, se expresa la siguiente doctrina jurisprudencial en materia de densidad neta:

"Además, en relación con lo prescrito en el N° 3 del mismo artículo 3° -que dispone sustituir la expresión que indica en la fila correspondiente a "Densidad Neta Viv/Ha"-, debe señalarse que acorde con lo establecido en

Por tales razones, cabe preguntarse, ¿por qué la DOM de Las Condes persiste en contravenir la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y los dictámenes de la Contraloría General de la República?

Desde luego, la DOM de Las Condes sabe que, según el artículo 2.1.1 de la OGUC, ésta tiene un rango jurídico superior al PRC de Las Condes.

Igualmente la DOM de Las Condes también sabe que los dictámenes de la Contraloría General de la República le son obligatorios y vinculantes, tal como se advierte en el **Dictamen N° 59.183**, de 2012, dirigido a la Municipalidad de Las Condes, y sabe asimismo, que su incumplimiento compromete su responsabilidad administrativa. ⁽¹⁰⁾

Cabe recordar que el artículo 2.1.22, de la OGUC sufrió profundas modificaciones por efectos del D.S. 10 (Minvu) de 2009, en donde se suprimió del ordenamiento jurídico la admisibilidad de que un PRC pueda regular la densidad en términos netos.

Cabe hacer presente que el mencionado D.S. 10 **no contempló ningún artículo transitorio que permitiera la subsistencia de las normas de los PRC que hubieren fijado la densidad en términos netos**, y por ello, simplemente desapareció esa opción del ordenamiento jurídico vigente, con los consecuentes efectos jurídicos sobre los Planes Reguladores vigentes a esa fecha.

Han transcurrido 11 años desde esa reforma de la densidad en la OGUC, **y la DOM de Las Condes sigue aplicando y exigiendo densidad neta**, en vez de densidad bruta como lo contempla la OGUC.

Durante esos 11 años con una nueva manera de aplicar la densidad, en términos brutos, el PRC de Las Condes se ha modificado en múltiples ocasiones, como es el caso de los **Decretos Alcaldicios N° 173** de 2010; **N° 3360** de 2010; **N° 729** de 2011; **N° 4675** de 2013; **N° 966** de 2014; **N° 1132** de 2015; **N° 1755** de 2016; **1022** de 2017; **N° 8676** de 2017; **N° 3084** de 2018; **N° 3709** de 2018.

Como se apreciará, no solo han transcurrido 11 años para ajustar el PRC de Las Condes, al marco jurídico que le establece la OGUC, sino que también, se registran al menos 11 modificaciones al PRC de Las Condes sin que se corrijan sus disposiciones que no se concilian con la LGUC o su OGUC, como es el caso de la regulación sobre densidad neta, debiendo regularse en términos de densidad bruta.

el artículo 2.1.22. de la OGUC, los instrumentos de planificación territorial que fijen densidad deben expresarla en "densidad bruta en habitantes por hectárea".

⁹ En el **Dictamen N° 54.958, de 2009**, se expresa la siguiente doctrina jurisprudencial sobre la correcta manera de regular la densidad:

"3. Artículo 2, que modifica el artículo 8° de la OL: No procede establecer que la densidad máxima permitida, "se regulará con el coeficiente máximo de constructibilidad", ya que según el artículo 2.1.22. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante, OGUC, los instrumentos de planificación territorial que fijen densidad deben expresarla en densidad bruta en habitantes por hectárea."

¹⁰ En el **Dictamen N° 59.183, de 2012**, también dirigido a la Municipalidad de Las Condes, se expresa la siguiente doctrina jurisprudencial sobre el carácter obligatorio y vinculante de los dictámenes:

*"Además, es útil agregar que los dictámenes emanados de este Organismo Fiscalizador son **obligatorios y vinculantes** para los servicios sometidos a su fiscalización, imperativo que encuentra su fundamento en los artículos 6°, 7° y 98 de la Constitución Política de la República; 2° de la ley N° 18.575 y 1°, 5°, 6°, 9°, 16 y 19 de la ley N° 10.336, por lo que su no acatamiento por parte de los servidores municipales y de las autoridades edilicias significa la infracción de sus deberes funcionarios, comprometiendo su responsabilidad administrativa (aplica criterio contenido en los dictámenes N°s. 14.283, de 2009 y 76.028, de 2011)."*

De ahí que no cabe excusa alguna para seguir aplicando antijurídicamente una norma sobre densidad neta, cuando sólo es dable regular una densidad en términos bruto, como lo exige el artículo 2.1.22 de la OGUC.

La planificación urbana en Chile está constituida por cuerpos normativos estructurados jerárquicamente, tal como lo ha sostenido la jurisprudencia administrativa, y más recientemente la Corte Suprema, según consta en **Casación Reclamo de Ilegalidad, Rol N° 15561-2017**, 27 de diciembre de 2017:

“Décimo octavo:... Así, es indispensable señalar que, según se desprende de la normativa antes transcrita, existen niveles jerárquicos entre los cuerpos normativos que constituyen el derecho urbanístico, encontrándose en la cúspide de la pirámide normativa la Ley General de Urbanismo y Construcciones, luego, en un segundo nivel, encontramos el Decreto Supremo N° 46, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que contiene la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que constituye el reglamento que complementa y desarrolla a la ley antes referida. Luego, prosiguen los instrumentos de planificación territorial...”

La jurisprudencia de la Contraloría General de la República ha sido insistente respecto de que los Planes Reguladores Comunales **deben supeditarse al marco jurídico que le fija la LGUC y la OGUC**, y cuando ello no ocurre, nace el deber de abstenerse de aplicar normas antijurídicas.

De ahí nace también el deber que afecta a la DOM de Las Condes respecto de abstenerse aplicar normas antijurídicas del PRC de esa comuna, tal como se advierte en los **Dictámenes N° 59.932**, de 2015; **N° 72.095**, de 2015; **N° 12.084**, de 2017; **N° 18.862**, de 2017; **N° 26.526**, de 2017; **N° 38.277**, de 2017; **N° 40.724**, de 2017; **N° 12.827**, de 2018; **N° 14.954**, de 2018; **N° 19.165**, de 2018; **N° 23.961**, de 2018; entre otros, incluyendo aquel dirigido específicamente a la Municipalidad de Las Condes.⁽¹¹⁾

¹¹ En el **Dictamen N° 14.954, de 2018**, dirigido a la Municipalidad de Las Condes, se expresa la siguiente doctrina jurisprudencial sobre la obligación de abstenerse de aplicar normas antijurídicas:

“Ahora bien, en lo que concierne a la figura de “predio remanente aislado”, es menester recordar, en armonía con el criterio manifestado en el dictamen N° 91.838, de 2016, de esta Sede de Control, que la mencionada definición no se encuentra contenida en la LGUC ni en la OGUC, de lo que se colige que el aludido artículo 15 del PRC carece de sustento normativo en lo pertinente.

Además, considerando que el predio remanente aislado se refiere a terrenos que no cumplan con el tamaño predial mínimo de las áreas de edificación en que se emplacen, es dable recordar que la superficie predial mínima guarda relación con los procesos de división del suelo -tales como la subdivisión o el loteo de terrenos- de manera que no resulta exigible tratándose de permisos de naturaleza diversa, como lo es, a vía ejemplar, el de edificación, de modo que no es posible que respecto de los inmuebles que tengan esa condición se efectúe una diferencia en orden a la normativa urbanística prevista para el área en que se ubiquen.

Por su parte, es del caso expresar que las normas urbanísticas deben establecerse para la zona o subzona de que se trate y no en función de otros aspectos, como lo sería, v.gr., el tipo de edificación o el tamaño del deslinde o del predio, como acontece en la especie.

Finalmente, es menester objetar, en cuanto al cuadro N° 31 del citado artículo 41 del PRC, que se establezca como norma de subdivisión predial mínima la existente, toda vez que al no permitir la subdivisión predial mínima vulnera el artículo 2.1.10., inciso primero, N° 3, letra c), en relación con el artículo 2.1.20., ambos de la OGUC, salvo que se acredite que concurren los requisitos establecidos en el artículo 60 de la LGUC, lo que no se aprecia en la situación en análisis (aplica dictamen N° 499, de 2018, de esta Entidad de Fiscalización).

De este modo, esa entidad edilicia deberá arbitrar las providencias tendientes a adecuar el PRC al ordenamiento jurídico y a la jurisprudencia administrativa -a través de la modificación del mismo-, informando de ello 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 hábiles contado desde la recepción del presente oficio.

Lo anterior, considerando que en todo caso, y mientras procede de conformidad con lo indicado, tendrá que

Sin embargo, la DOM de Las Condes sigue sin acatar lo instruido por la Contraloría General de la República, **no obstante que también sabe, que los dictámenes le son obligatorios y vinculantes**, conforme se ha establecido en los **Dictámenes N° 59.183**, de 2012; **N° 90.518**, de 2014; ⁽¹²⁾ **N° 24.132**, de 2015; **N° 24.971**, de 2015; **N° 27.942**, de 2015; **N° 27.956**, de 2015; **N° 27.990**, de 2015; **N° 29.134**, de 2015; **N° 36.701**, de 2015; **N° 40.797**, de 2015; **N° 42.052**, de 2015; ⁽¹³⁾ **N° 43.292**, de 2015; **N° 45.255**, de 2015; **N° 48.692**, de 2015; **N° 51.535**, de 2015; **N° 53.440**, de 2015; **N° 53.647**, de 2015; **N° 55.459**, de 2015; **N° 3.413**, de 2016; **N° 6.005**, de 2016; **N° 6151**, de 2016; **N° 12.877**, de 2016; **N° 17.670**, de 2016; **N° 18.953**, de 2016; **N° 18.970**, de 2016; **N° 25.293**, de 2016; **N° 26.908**, de 2016; **N° 28.168**, de 2016; **N° 28.548**, de 2016; **N° 30.565**, de 2016; **N° 33.453**, de 2016; **N° 36.426**, de 2016; **N° 36.437**, de 2016; **N° 36.553**, de 2016; **N° 37.389**, de 2016; **N° 37.645**, de 2016; **N° 39.940**, de 2016; **N° 41.782**, de 2016; **N° 43.951**, de 2016; **N° 45.481**, de 2016; **N° 50.839**, de 2016; **N° 51.894**, de 2016; **N° 54.923**, de 2016; **N° 55.973**, de 2016; **N° 77.646**, de 2016; **N° 85.862**, de 2016; **N° 89.925**, de 2016; **N° 2.731**, de 2017; **N° 3.221**, de 2017; **N° 17.874**, de 2017; **N° 18.489**, de 2017; **N° 17.874**, de 2017; **N° 29.828**, de 2017; ⁽¹⁴⁾ **N° 41.257**, de 2017; ⁽¹⁵⁾ **N° 43.360**, de 2017; entre otros, incluyendo aquel dirigido específicamente a la Municipalidad de Las Condes. ⁽¹⁶⁾

abstenerse, en lo sucesivo, de aplicar los artículos observados, tal como se ha señalado en este orden de materias, entre otros, en los dictámenes N°s 40.156 y 43.289, de 2017, de este origen."

¹² En el **Dictamen N° 90.518**, de 2014, se expresa la siguiente doctrina jurisprudencial sobre el carácter obligatorio y vinculante de los dictámenes:

*"Ahora bien, frente a la presentación que se atiende en esta oportunidad, resulta útil recordar que los dictámenes como los de la especie **son obligatorios y vinculantes para los servicios sometidos a la fiscalización de esta Contraloría General -entre los cuales se encuentran las municipalidades-**; que su carácter imperativo se fundamenta en los artículos 6°, 7° y 98 de la Constitución Política de la República, 2° de la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, 51 y 52 de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, y 1°, 5°, 6°, 9°, 16 y 19 de la ley N° 10.336, de Organización y Atribuciones de esta Sede de Control, y que, por ende, **el incumplimiento de tales pronunciamientos por parte de esos organismos significa la infracción de los deberes funcionarios de los servidores involucrados, comprometiendo su responsabilidad administrativa** (aplica, entre otros, los dictámenes N°s. 67.119, de 2010 y 33.735, de 2012, de este origen).*

En ese contexto, y en armonía con lo antes consignado, el singularizado municipio ha de proceder según lo requerido en el dictamen de la suma, siendo pertinente precisar que ello, consecuentemente, implica que debe abstenerse de dar aplicación a los referidos planos seccionales."

¹³ En el **Dictamen N° 42.052**, de 2015, dirigido a la Municipalidad de Las Condes, se expresa la siguiente doctrina jurisprudencial:

*"Por último, cabe hacer presente que los informes jurídicos emitidos por este Organismo de Control son **obligatorios y vinculantes para los servicios sometidos a su fiscalización -entre los cuales desde luego se encuentran las municipalidades-** y que, por ende, **el incumplimiento de tales pronunciamientos por parte de esos organismos significa la infracción de los deberes funcionarios de los servidores involucrados, comprometiendo su responsabilidad administrativa** (aplica, entre otros, el dictamen N° 42.052, de 2015, de este origen)."*

¹⁴ En el **Dictamen N° 29.828**, de 2017, se expresa la siguiente doctrina jurisprudencial sobre el carácter obligatorio y vinculante de los dictámenes:

*"Por último, es dable hacer presente, tal como se ha consignado, entre otros, en el dictamen N° 42.052, de 2015, de este origen, que los informes jurídicos emitidos por esta Sede Contralora son **obligatorios y vinculantes para los servicios sometidos a su fiscalización -entre los cuales desde luego se encuentran las municipalidades-** y que, por ende, **el incumplimiento de tales pronunciamientos por parte de esos organismos significa la infracción de los deberes funcionarios de los servidores involucrados, comprometiendo su responsabilidad administrativa.**"*

¹⁵ En el **Dictamen N° 41.257**, de 2017, se expresa la siguiente doctrina jurisprudencial sobre el carácter obligatorio y vinculante de los dictámenes:

*"En consecuencia, esa municipalidad deberá ajustar sus actuaciones a la normativa correspondiente y a los criterios jurisprudenciales sustentados por esta Contraloría General, **los que le son obligatorios y vinculantes**, con arreglo a los artículos 5°, 6° y 9° de la ley N° 10.336."*

7. Se incumple altura máxima:

Según la propia resolución de permiso, la altura del proyecto es de 17,5 metros con 5 pisos, y el máximo permitido sería igual cifra.

Sin embargo, como se demostró en la sección 4) de esta denuncia, la mencionada Tabla B), de la **Zona E-Ab4**, del PRC de Las Condes, **no es aplicable por las razones expuestas**, dado que se aparta del ámbito de competencia de un PRC, y por ello, **queda únicamente la posibilidad de aplicar la Tabla A).**

Así entendido, la Tabla A, de la **Zona E-Ab4**, del PRC de Las Condes, **sólo admite una altura máxima de 10,5 metros con 3 pisos.**

Dado que el proyecto se acoge a la figura de Conjunto Armónico, obtiene el beneficio de incrementar la altura en un 25%, conforme lo establece el artículo 2.6.9, de la OGUC.

Conjugando ambos factores, resulta que de la altura máxima permitida por el PRC de 10,5 metros con 3 pisos, **se pasa a 13,1 metros con 4 pisos** (aproximando a su entero superior), como máximo.

Pero el proyecto tiene una altura de 17,5 metros con 5 pisos, es decir, **el proyecto sobrepasa la altura máxima admitida, aun aplicando el beneficio de Conjunto Armónico, lo que también vicia el permiso otorgado**, el que, a mayor gravedad, **autoriza construir de esa manera en predios destinados a parque intercomunal.**

8. Incumplimiento de la constructibilidad:

Según la propia resolución de permiso, el coeficiente de constructibilidad del proyecto es de 0,48, y el máximo permitido sería 1,8.

Cabe preguntarse, ¿de dónde obtiene la DOM de Las Condes, que el máximo permitido es un coeficiente de constructibilidad de 1,8?

Desde luego no la **Tabla A)**, que corresponde a la que debiera aplicarse, que sólo admite un coeficiente de **0,12** el que, incrementado en un 50% por el beneficio de Conjunto Armónico, se llega a un máximo de 0,18. Ello equivale a sólo un décimo de lo que aplicó la DOM de Las Condes.

Tampoco es la **Tabla B**, aun cuando ésta se aplicara, que sólo admite un coeficiente de **0,8** que incrementado en un 50% por el beneficio de Conjunto Armónico, se llega a un máximo de 1,2. Ello también queda por debajo de lo aplicado por la DOM de Las Condes, sin perjuicio de que dicha Tabla B no es la aplicable por las razones expuestas en la sección 4) de esta denuncia.

¹⁶ En el **Dictamen N° 59.183, de 2012**, también dirigido a la Municipalidad de Las Condes, se expresa la siguiente doctrina jurisprudencial sobre el carácter obligatorio y vinculante de los dictámenes:

*"Además, es útil agregar que los dictámenes emanados de este Organismo Fiscalizador son **obligatorios y vinculantes** para los servicios sometidos a su fiscalización, imperativo que encuentra su fundamento en los artículos 6°, 7° y 98 de la Constitución Política de la República; 2° de la ley N° 18.575 y 1°, 5°, 6°, 9°, 16 y 19 de la ley N° 10.336, por lo que su no acatamiento por parte de los servidores municipales y de las autoridades edilicias significa la infracción de sus deberes funcionarios, comprometiendo su responsabilidad administrativa (aplica criterio contenido en los dictámenes N°s. 14.283, de 2009 y 76.028, de 2011)."*

La única opción para arribar a un coeficiente de 1,8, habiendo sumado el beneficio de Conjunto Armónico, **es haber aplicado la extraña norma antijurídica, prevista el final de este acápite 4, que permite un coeficiente de 1,2 sólo cuando se enfrenta la Av. Vital Apoquindo**, a sabiendas por parte de la DOM de Las Condes que, según la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, **no es admisible condicionar una norma urbanística a la calle que se enfrenta**, tal como se advierte en los **Dictámenes N° 41.250**, de 2017; **N° 91.838**, de 2016; **N° 90.359**, de 2016; **N° 77.537**, de 2016; **N° 55.973**, de 2016; **N° 28.162**, de 2016; **N° 76.796**, de 2015; **N° 52.752**, de 2014; **N° 85.598**, de 2013; **N° 61.681**, de 2013; **N° 24.592**, de 2012; **N° 23.209**, de 2011; **N° 11.101**, de 2010, entre otros.

Cabe destacar que el **Dictamen N° 41.250**, de 2017, ⁽¹⁷⁾ citado presentemente, está dirigido específicamente a la Municipalidad de Las Condes, reiterando la doctrina relativa a la improcedencia de fijar una norma urbanística en función de la calle o vía que enfrenta el terreno.

La mencionada excepción de la **Zona E-Ab4**, del PRC de Las Condes, que fue incorporada a este inciso final del acápite 4 del artículo 38 del PRC de Las Condes, **por el Decreto Alcaldicio N° 729**, de 2011, y que sólo beneficia a los predios del permiso que se denuncia por la presente, expresa lo siguiente:

“En los predios que enfrentan calle Vital Apoquindo que opten por la tabla B podrá incrementarse la densidad a 40 viv/ha y el coeficiente de constructibilidad a 1.2 cuando el proyecto considere un equipamiento de al menos 1.000 m2 edificables. Dicho equipamiento deberá cumplir un coeficiente de ocupación de suelo de 0,5.”

Es decir, una vez más, la DOM de Las Condes incumple los dictámenes de la Contraloría General de la República, a sabiendas que le son obligatorios y vinculantes, tal como se ha expresado en los **Dictámenes N° 2.731**, de 2017; **N° 3.221**, de 2017; **N° 17.874**, de 2017; **N° 18.489**, de 2017; **N° 17.874**, de 2017; **N° 43.360**, de 2017; **N° 44.051**, de 2017; **N° 44.475**, de 2017; **N° 44.791**, de 2017; **N° 449**, de 2018; **N° 597**, de 2018; **N° 6.892**, de 2018; **N° 8.781**, de 2018; **N° 12.487**, de 2018; **N° 13.232**, de 2018; **N° 13.720**, de 2018; **N° 14.959**, de 2018; **N° 17.350**, de 2018, con la gravedad que sigue otorgando permiso contrarios a derecho.

En varios de los dictámenes antes aludidos y otros destinados a la propia Municipalidad de Las Condes, la Contraloría General de la República ha instruido

¹⁷ En el **Dictamen N° 41.250**, de 2017, también dirigido a la Municipalidad de Las Condes, se expresa la siguiente doctrina jurisprudencial sobre la improcedencia de fijar normas urbanísticas en función de la calle que se enfrenta:

"Ello, en atención a que el sector en que se sitúan esos locales admite el uso de suelo equipamiento y los destinos fuente de soda y restaurante, de modo que es posible realizar esas actividades y obtener las patentes respectivas. Además, se consignó que el aludido artículo 41, no decía relación con el otorgamiento de patentes de alcoholes ni tampoco definía la expresión "actividades de funcionamiento nocturno", haciendo presente, por una parte, que la LGUC y la OGUC no fijan normas urbanísticas asociadas a horarios de funcionamiento de alguna actividad y, por otra, que estas últimas normas deben establecerse en relación a la zona o subzona de que se trate, y no en función del tipo de edificación o de la calle que enfrenta al terreno, instruyéndole, en consecuencia, que adoptara las medidas conducentes a adecuar tal instrumento de planificación territorial al ordenamiento jurídico y a la jurisprudencia administrativa, a través de la modificación del mismo.

A su turno, debe recordarse que a través del dictamen N° 77.537, de 2016, esta Entidad de Control, con ocasión de una solicitud de ese municipio de reconsiderar el citado dictamen, se reiteró lo señalado en aquel por cuanto lo afirmado por esa entidad edilicia -en orden a que el artículo 41 del PRC "constituye una norma urbanística" pues es un "subsector dentro de la zonificación del" PRC-, no era admisible ya que la regulación del emplazamiento de los locales de actividades de funcionamiento nocturno se efectúa en función de una determinada vía y no por una zona o subzona, sin que al efecto incida lo aseverado también por esa autoridad, en relación con aspectos residenciales del sector y su necesaria "subsectorización".

respecto de la obligación de abstenerse de aplicar las normas viciadas que se han objetado por ser contrarias a derecho, tal como se advierte en los **Dictámenes N° 59.932**, de 2015; **N° 72.095**, de 2015; **N° 12.084**, de 2017; **N° 18.862**, de 2017; **N° 26.526**, de 2017; **N° 38.277**, de 2017; **N° 40.724**, de 2017; **N° 12.827**, de 2018, entre otros.

Pero la DOM de Las Condes persistentemente no se abstiene de aplicar normas antijurídicas objetadas según la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, sino que sigue otorgando en forma contumaz, permisos contrarios a derecho, como el que se impugna, el que, a mayor gravedad, autoriza construir de esa manera en predios destinados a “parque intercomunal” según lo que expresa la **Zona E-e3**, sobre normas de edificación, contenida en el acápite 18 del artículo 38, del PRC de Las Condes.

9. Proyectos de “densificación”:

Otro aspecto importante a destacar es que la **Zona E-Ab4**, del PRC de Las Condes, **condiciona la Tabla B)**, respecto de la Tabla A), **en función de que los proyectos correspondan a “densificación”**, cuyo vocablo y definición no tiene contraparte en la LGUC ni en la OGUC.

Según la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, no procede regular vocablos o definiciones o conceptos al margen de las previstas en la LGUC o en su OGUC, tal como se advierte en los **Dictámenes N° 17.942**, de 2008; **N° 40.372**, de 2008; **N° 31.416**, de 2009; **N° 32.020**, de 2009; **N° 47.952**, de 2009; **N° 54.958**, de 2009; **N° 68.122**, de 2009; **N° 4.210**, de 2010; **N° 11.101**, de 2010; **N° 33.853**, de 2010; **N° 34.426**, de 2010; **N° 56.188**, de 2010; **N° 63.200**, de 2011; **N° 23.209**, de 2011; **N° 23.212**, de 2011; **N° 25.886**, de 2011; **N° 21.573**, de 2012; **N° 53.841**, de 2012; **N° 52.696**, de 2013; **N° 31.587**, de 2015; **N° 91.838**, de 2016; **N° 41.250** de 2017; **N° 12.827**, de 2018, entre otros.

Cabe destacar que los tres últimos Dictámenes recién mencionados, están específicamente dirigidos a la Municipalidad de Las Condes, ⁽¹⁸⁾ y por ello son perfectamente de conocimiento de la DOM de Las Condes. ⁽¹⁹⁾

Bajo tal jurisprudencia, mal podría regularse las normas de edificación, **como ocurre con la Tabla B), la Zona E-Ab4, en función de proyecto de “densificación”**, cuyo

¹⁸ En el **Dictamen N° 41.250**, de 2017, específicamente dirigido a la Municipalidad de Las Condes, se expresa la siguiente doctrina jurisprudencial en materia de definiciones establecidas al margen de la LGUC o de la OGUC:

"5. Mediante el dictamen N° 91.838, de 2016, de este origen, se apuntó, en síntesis, que las definiciones de “Predio Existente” y “Predio Existente Residual de Densificación” contenidas en el artículo 7° de ese PRC y empleadas también en su artículo 38 -que prevé que “En las áreas de edificación Alta y Media, los proyectos que se acojan a las disposiciones aplicables a un predio existente residual de densificación, deberán cumplir con las normas de edificación establecidas” en las tablas que ahí detalla, que fijan normas urbanísticas diversas a las reguladas en esas mismas áreas-, no se ajustaban a derecho, pues dichas definiciones no se encuentran contenidas en la LGUC ni en su Ordenanza."

¹⁹ En el **Dictamen N° 12.827**, de 2018, específicamente dirigido a la Municipalidad de Las Condes, se expresa la siguiente doctrina jurisprudencial en materia de definiciones establecidas al margen de la LGUC o de la OGUC:

" Al respecto, es menester considerar que tanto la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) - aprobada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del ministerio del ramo- como la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) -sancionada por el decreto N° 47, de 1992, de esa Cartera de Estado- no contemplan la definición de área libre y coeficiente de área libre, parámetro que, por lo demás, de acuerdo al artículo 2.1.10., N° 3, de la OGUC, es ajeno al ámbito del plan regulador comunal (aplica dictámenes N°s 54.958, de 2009 y 18.871, de 2017, de este origen). Siendo ello así, es del caso concluir que los artículos 7° y 38, en lo concerniente al área libre y al coeficiente de área libre no se ajustan a derecho."

sentido y alcance es imprevisible, ya que no tiene contrapartida en la LGUC ni en su OGUC.

También dicha jurisprudencia del Ente Superior de Fiscalización ha sostenido que la **normativa urbanística no contempla la posibilidad de regular el uso del suelo en función de condiciones que se encuentran al margen de sus preceptos**, según los **Dictámenes N° 12.836**, de 2018; **N° 12.827**, de 2018; **N° 40.730**, de 2017; **N° 29.828**, de 2017; **N° 91.838**, de 2016; **N° 90.359**, de 2016; **N° 89.925**, de 2016; **N° 85.668**, de 2016; **N° 55.973**, de 2016; **N° 72.095**, de 2015; **N° 59.932**, de 2015; **N° 42.052**, de 2015; ; **N° 82.539**, de 2014; **N° 51.552**, de 2014; **N° 67.330**, de 2013; **N° 36.816**, de 2013; **N° 34.617**, de 2013; **N° 17.954**, de 2013; **N° 74.519**, de 2010; **N° 33.853**, de 2010; **N° 54.958**, de 2009.

Tampoco puede confundirse “proyectos de densificación” que emplea el PRC de Las Condes, **con las dos modalidades de crecimiento urbano, ya sea por extensión o densificación que establece el artículo 169 de la LGUC**, incorporado más recientemente por la **Ley 20.958** sobre Aportes al Espacio Público, cuya disposición aún no entra en vigencia por efectos de la condición prevista en su artículo primero transitorio.

Pero aun cuando en el futuro dicha disposición legal entre en vigencia, ello tiene efectos sobre el tipo de aportes al espacio público que deberán soportar los proyectos, pero no para diferenciar las normas de edificación como lo prevé el PRC de Las Condes.

Además, la manera en que se conceptualiza en el PRC de Las Condes trae distorsiones en la Ley de Aportes, porque un crecimiento urbano por extensión es lo que genera un loteo, y un crecimiento urbano por densificación es todo los demás casos que no constituyan loteo, tal como se desprende de las definiciones que establece el aludido artículo 169 de la LGUC.

Así entendido, si la **Tabla B)** de la **Zona E-Ab4**, del PRC de Las Condes estuviera reservada para el “crecimiento urbano por densificación”, ello implicaría entonces, por contraste, que la Tabla A) lo sería para el “crecimiento urbano por extensión”, es decir, para loteos, lo que resulta del todo absurdo toda vez que, dicha Tabla A) fija condiciones de edificación y no de loteo. Más aún, fijar condiciones o requisitos de urbanización es una materia propia de la OGUC, conforme al artículo 2.2.4, y no del PRC.

Por otra parte, el vocablo “densificación” en el PRC de Las Condes se utiliza con diversos sentidos y alcances que no guardan relación alguna con el artículo 169 de la LGUC, incorporado por la Ley 20.958 sobre Aportes al Espacio Público.

Por ejemplo, se utiliza el vocablo “densificación” en la definición de “predio existente residual de densificación”,⁽²⁰⁾ prevista en el artículo 7°, del PRC de Las Condes, que la Contraloría General de la República declaró contrario a derecho mediante el **Dictamen N° 41.250**, de 2017, por carecer de contrapartida en la LGUC o en su OGUC.

²⁰ La definición de “**predio existente residual de densificación**”, prevista en el artículo 7° del PRC de Las Condes establece lo siguiente:

“Es aquel predio existente o fusionado, ubicado en áreas de edificación aislada alta y edificación aislada media definidas en esta ordenanza, que no cumple con el tamaño predial mínimo de las distintas tablas de densificación aplicables a las diferentes áreas, y no es susceptible de fusión, por cuanto los predios colindantes ya se encuentran densificados.”

Luego, se vuelve a utilizar el vocablo “densificación” en la definición de “predio densificado”, contenida en el artículo 7°, del PRC de Las Condes, también incorporada por el Decreto Alcaldicio N° 729, de 2011, carece de contrapartida en la LGUC o en la OGUC, y por ello adolece del mismo vicio que representó el **Dictamen N° 41.250**, de 2017.

Es más, la referida definición de “predio densificado” ⁽²¹⁾ se estableció para la aplicación de la definición de “**predio existente residual de densificación**”, modificada por el Decreto Alcaldicio N° 729, de 2011, y por ello debiera correr la misma suerte que ésta que ya fue declarada contrario a derecho conforme al ya aludido **Dictamen N° 41.250**, de 2017.

A continuación el PRC de Las Condes utiliza el vocablo “densificación” en su artículo 8, en el cual **pretende formular una exigencia de urbanización**, ⁽²²⁾ indistintamente de si se trata de un proyecto de loteo o de densificación, es decir, coloca en un mismo saco, lo que la Ley de Aportes quiso diferenciar, con el agravante de que fija materias que escapan a su ámbito de competencia, e interfiere con las materias propias de la OGUC, principalmente con las previstas en el artículo 2.2.4. Es más, el PRC tampoco puede fijar requisitos a los proyectos, conforme a la jurisprudencia de la Contraloría General de la República contenida en los **Dictámenes N° 23.209**, de 2011 y **N° 33.853**, de 2010.

El mismo vicio anteriormente analizado vuelve a observarse en los incisos tercero y cuarto del artículo 9, en que utiliza el vocablo “densificación” **para regular estacionamientos en los antejardines**, ⁽²³⁾ lo que se aparta sensiblemente de lo

²¹ La definición de “**predio densificado**”, prevista en el artículo 7° del PRC de Las Condes establece lo siguiente:

“Para los efectos de aplicar el concepto de “predio existente residual de densificación”, es aquel que contempla una edificación de al menos 4 pisos, o bien, una edificación acogida a copropiedad inmobiliaria. Este concepto se aplicará también a los inmuebles de conservación histórica o ubicados en zonas de conservación histórica.”

²² El artículo 8, del PRC de Las Condes establece lo siguiente:

“La aprobación de proyectos de urbanización producto de los proyectos de loteo o densificación, como asimismo, la ejecución y recepción de las obras de alcantarillado, de aguas servidas y aguas lluvias; de agua potable, luz eléctrica, gas y pavimentación; defensa; servicio al terreno; y telecomunicaciones, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; y además, por las normas técnicas oficiales emanadas del Instituto Nacional de Normalización, de los Servicios respectivos, de la presente ordenanza.”

²³ El artículo 9, del PRC de Las Condes establece lo siguiente:

“Los antejardines mínimos no establecidos en los respectivos planos de loteo, ni en las disposiciones que se fijan sobre esta materia para las diferentes áreas de edificación, serán de 3,0 m para pasajes o calles de menos de 15 m entre líneas oficiales, incluidos los predios que enfrentan plazoletas o áreas verdes que formen parte de dichas vías, y de 5,0 m en los demás casos.

No requerirán antejardín los proyectos de ampliación de viviendas o de equipamiento con subsidio estatal o municipal.

En proyectos de equipamiento, sean éstos producto de cambio de destino o de una densificación, queda prohibido el uso del antejardín como estacionamiento o para exposición de productos.

Asimismo, en proyectos de densificación de más de 3 pisos de altura destinados a vivienda, no se permite utilizar el antejardín para estacionamiento.

Los proyectos que se emplacen en áreas EAa, Eam y aquellos proyectos de densificación en las áreas Eab4 y Eab4', respecto de los antejardines deberán además cumplir las siguientes condiciones:

- Aquellos terrenos con pendiente promedio inferior al 10%, pertenecientes a las áreas EAa o Eam, deberán dar una solución tal a los niveles del antejardín, que en ningún punto se produzca una diferencia de nivel mayor a 0,60 m entre el antejardín y la acera que enfrenta.
- No contemplar la ventilación de los pisos subterráneos, cámaras o instalaciones, sobre el nivel natural del terreno. El ducto de evacuación de gases de los grupos electrógenos no podrá situarse en el antejardín. Se exceptúan de lo anterior los conjuntos de viviendas o equipamientos con subsidio estatal o municipal.”

previsto en la Ley de Aportes, con el agravante de que los **Antejardines deben fijarse por zona o subzona y no en función de factores ajenos a la zonificación**, según los **Dictámenes N° 91.838**, de 2016; **N° 55.973**, de 2016; **N° 6.005**, de 2016; **N° 98.413**, de 2015; **N° 76.796**, de 2015; **N° 59.932**, de 2015; **N° 32.310**, de 2015; **N° 82.539**, de 2014; **N° 52.752**, de 2014, de la Contraloría General de la República. También es relevante destacar que, el aludido artículo 9, del PRC de Las Condes fue íntegramente modificado por el Decreto Alcaldicio N° 729, de 2011.

A continuación, el PRC de Las Condes utiliza el vocablo “densificación” en su artículo 10, **para otorgar facultades al DOM**, ⁽²⁴⁾ por ese instrumento infra legal, que no tienen contrapartida en la LGUC, ni en la OGUC, ni en el artículo 24 de la Ley 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades, en circunstancias que la jurisprudencia de la Contraloría General de la República es contundente y uniforme respecto de la **inadmisibilidad de que un PRC pueda fijar competencias, atribuciones o responsabilidades**, tal como dan cuenta los **Dictámenes N° 28.001**, de 2008; **N° 47.417**, de 2008; **N° 31.416**, de 2009; **N° 54.958**, de 2009; **N° 51.664**, de 2010; **N° 56.188**, de 2010; **N° 23.209**, de 2011; **N° 23.212**, de 2011; **N° 25.886**, de 2011; **N° 72.942**, de 2012; **N° 6.271**, de 2013; **N° 35.121**, de 2016; **N° 29.828**, de 2017; entre otros.

También es relevante destacar que, el aludido artículo 10, del PRC de Las Condes fue íntegramente modificado por el Decreto Alcaldicio N° 729, de 2011.

Asimismo, el PRC de Las Condes utiliza el vocablo “densificación” en su artículo 10 bis, **para exigir el soterramiento del cableado aéreo**, ⁽²⁵⁾ lo que también escapa al ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunes, con el agravante de que se hace referencia a otro cuerpo normativo, como lo es el Decreto Alcaldicio Sección 1ª N° 2125, de 10 de septiembre de 1998, que también se ha excedido, y además no forma parte del PRC de Las Condes.

También es relevante destacar que, el aludido artículo 10 bis, del PRC de Las Condes fue íntegramente modificado por el Decreto Alcaldicio N° 729, de 2011.

A mayor abundamiento, el PRC de Las Condes utiliza el vocablo “densificación” en su artículo 11, **para establecer exigencias adicionales** ⁽²⁶⁾ que también se apartan del ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunes, con el agravante de que se hace referencia a los artículos 38 y 39, para exigir un financiamiento no previsto en la Ley, para acceder a la norma pública, que otorga mayor densidad.

²⁴ El artículo 10, del PRC de Las Condes establece lo siguiente:

“Los proyectos de densificación y todo proyecto que considere modificar elementos del espacio público que enfrentan, tales como, veredas, rebajes de solera, árboles, luminarias, postes, mobiliario urbano o similares, deberán presentar a la Dirección de Obras Municipales para su aprobación, antes de la recepción definitiva de la edificación, un plano que grafique la situación actual y la situación propuesta.”

²⁵ El artículo 10 bis, del PRC de Las Condes establece lo siguiente:

“En conformidad al Decreto Alcaldicio Sección 1ª N° 2125, de 10 de septiembre de 1998, los proyectos de densificación deberán efectuar las acometidas o conexiones de cables con el tendido aéreo existente en el espacio público de forma subterránea hasta el 10 poste respectivo. Asimismo, los transformadores, interruptores y demás elementos conexos también deberán instalarse de forma subterránea.”

²⁶ El artículo 11, del PRC de Las Condes establece lo siguiente:

“Los proyectos de urbanización asociados a proyectos de densificación sólo podrán desarrollarse en aquellas áreas en que las obras de urbanización del respectivo proyecto y las de vialidad, aguas lluvias, defensas y servicios sean suficientes o que el proyecto incluya las obras o aportes que resuelvan las insuficiencias, conforme lo señalado en las respectivas tablas de los artículos 38 y 39.”

También es relevante destacar que, el aludido artículo 11, del PRC de Las Condes fue íntegramente modificado por el Decreto Alcaldicio N° 729, de 2011.

El referido artículo 11 está íntimamente relacionados con los artículos 12 ⁽²⁷⁾ y 12 bis, ⁽²⁸⁾ los cuales también regulan materias que escapan al ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunales, por cuanto regulan la suficiencia de las obras de urbanización y el cableado subterráneo, respectivamente.

También es relevante destacar que, el aludido artículo 12, del PRC de Las Condes fue parcialmente modificado por el Decreto Alcaldicio N° 729, de 2011.

Asimismo, es ilustrativo que, el aludido artículo 12, del PRC de Las Condes fue íntegramente incorporado por el Decreto Alcaldicio N° 729, de 2011.

A continuación, el PRC de Las Condes utiliza el vocablo “densificación” en su artículo 17, **para regular lo relativo a “piso retirado”**, ⁽²⁹⁾ que no es una norma urbanística y que implica contravenir la altura máxima de la edificación de la zona respetiva, con el agravante de que interfiere con la OGUC en materia de “piso mecánico” que regula su artículo 2.6.3.

También es relevante destacar que, el aludido artículo 17, del PRC de Las Condes fue parcialmente modificado por el Decreto Alcaldicio N° 729, de 2011, especialmente, introduciendo aquella disposición que permite al “piso retirado” sobrepasar la altura máxima de la edificación, en circunstancias que según la OGUC sólo es admisible que ello ocurra con el concepto de “piso mecánico”, conforme se establece en el artículo 2.6.3 de dicho cuerpo reglamentario.

²⁷ El artículo 12, del PRC de Las Condes establece lo siguiente:

“Para los efectos del artículo anterior, se entenderán insuficientes obras tales como: pavimentos existentes cuya vida útil se encuentre sobrepasada, debidamente calificados por la autoridad competente y, las obras de urbanización en las áreas en que aún no se ha materializado la vialidad y sus ensanches, debidamente conectada a las vías de servicio, colectoras, troncales o expresas de la red vial estructurante de la Comuna, establecidas en el Capítulo V; las obras de captación y aducción de aguas lluvias que no recogen la capacidad necesaria o que no están conectadas a colectores que las lleven a la red general; las redes de agua potable y alcantarillado que no cuentan con factibilidad de las empresas de servicio y las obras de defensa de cauces naturales que no hayan sido construidas de acuerdo a proyectos informados o aprobados por los organismos de utilidad pública competentes. Forma parte del presente Plan Regulador las áreas verdes cedidas al dominio público, como consecuencia de los loteos y respectivas obras de urbanización ejecutadas en la Comuna.

Si como resultado de la división del suelo en zonas residenciales, resulten áreas verdes de una superficie inferior a 1.000 m²., estas deberán concentrarse en un solo paño. Si superaren dicha dimensión, al menos el 70% deberá concentrarse en un paño de una superficie mínima de 1.000 m², según lo indicado en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago.”

²⁸ El artículo 12 bis, del PRC de Las Condes establece lo siguiente:

“En todo nuevo proyecto de loteo o urbanización de más de 0,5 ha las líneas de distribución eléctrica deberán ser canalizadas en ductos subterráneos, en conformidad al Decreto Alcaldicio Sección 1ª N° 2125, de 10 de septiembre de 1998.”

²⁹ El artículo 17, del PRC de Las Condes establece lo siguiente:

“Sin perjuicio de las normas de altura máxima aplicables para los proyectos de densificación reglamentados en las diferentes áreas de edificación alta y media, se permitirá sobre dichas alturas máximas la construcción de un piso retirado habitable, de hasta 4,0 m de altura, conformado por planos verticales de fachada, inscrito dentro de la rasante respectiva del área en que se emplaza y cuya superficie construida será equivalente como máximo a un 65% de la superficie de la planta inmediatamente inferior. Sobre este piso retirado sólo se permitirán salas de máquinas, ductos o cualquier otra construcción para sustentar instalaciones, siempre y cuando estas estén incorporadas a la arquitectura del proyecto. El piso retirado no se contabilizará como parte de la altura total de la edificación.”

Luego, el PRC de Las Condes utiliza el vocablo “densificación” en su artículo 20, **para incrementar la constructibilidad en un 30%, si el tamaño predial es equivalente a dos o más veces la subdivisión predial mínima**, ⁽³⁰⁾ lo que también excede el ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunes. Incluso cabe destacar que dicha disposición tampoco se encuentra cubierta por el artículo quinto de la Ley 21.078, toda vez que no contempla como contrapartida al incremento de la constructibilidad un aporte al espacio público como lo exige el artículo 184 de la LGUC, o peor aún, establece una regla de incompatibilidad con los beneficios de Conjunto Armónico que contradice el referido artículo quinto de la Ley 21.078, cuya disposición si los hace compatibles.

Luego, el PRC de Las Condes utiliza el vocablo “densificación” en su artículo 22, **donde recién contempla una definición de “proyectos de densificación”**, ⁽³¹⁾ lo que además de exceder las materias propias de un PRC, conforme se establece en el artículo 2.1.10 de la OGUC, tiene el agravante de que en vez de una definición conceptual, es una tautología, en donde es proyecto de densificación aquel que lo es, sin aportar elementos de juicio que permitan jurídicamente determinar cuándo lo es y cuando no lo es.

Asimismo, es ilustrativo que, el aludido artículo 22, del PRC de Las Condes fue íntegramente modificado por el Decreto Alcaldicio N° 729, de 2011.

En seguida, el PRC de Las Condes utiliza el vocablo “densificación” en su artículo 23, **para regular la altura del primer piso**, ⁽³²⁾ lo que además de exceder el ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunes, interfiere con la definición de “primer piso” que regula el artículo 1.1.2, de la OGUC.

Igualmente es ilustrativo destacar que, el aludido artículo 23, del PRC de Las Condes fue íntegramente modificado por el Decreto Alcaldicio N° 729, de 2011.

A mayor abundamiento, el inciso penúltimo del artículo 27 del PRC de Las Condes, se utiliza el vocablo “densificación”, indistintamente en proyectos de densificación que los loteos, **para exigir forestación y otras** ⁽³³⁾ que también excede el ámbito de

³⁰ El artículo 20, del PRC de Las Condes establece lo siguiente:

“Aquellos terrenos cuya superficie bruta corresponda a dos o más veces la subdivisión predial mínima fijada para los proyectos de densificación en las diferentes áreas de edificación y que no hagan uso de los beneficios que otorga el artículo 63 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, podrán aumentar su coeficiente de constructibilidad en hasta un 30%. Sin embargo este beneficio no podrá acumularse a aquél que deriva de la calificación de un proyecto como Conjunto Armónico.”

³¹ El artículo 22, del PRC de Las Condes establece lo siguiente:

“Para los efectos de la presente ordenanza se entenderá por proyectos de densificación aquellos que optan por las normas de las tablas para proyectos de densificación establecidos en el artículo 38.”

³² El artículo 23, del PRC de Las Condes establece lo siguiente:

“En los proyectos de densificación, emplazados en terrenos con pendiente promedio inferior al 10%, el nivel de piso terminado del primer piso no podrá situarse a una diferencia superior a 0,60 m respecto del nivel natural del terreno o del nivel medio de la vereda que enfrenta la edificación.”

³³ El artículo 27, del PRC de Las Condes establece lo siguiente:

“Sin perjuicio de lo establecido en la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, los proyectos de subdivisión, loteo o edificación que se emplacen en terrenos con pendiente superior al 10%, en el área de aplicación de la presente Ordenanza, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Terrenos que presenten pendientes variables deberán graficar sobre el plano de Levantamiento Topográfico, las áreas con sus respectivas superficies de modo que la pendiente final sea el resultado del promedio ponderado en relación a las unidades de superficie.

Dentro de un paño de terreno se podrá concentrar la densidad siempre que las cabidas resultantes no superen la densidad promedio del total del terreno. Tratándose de terrenos con pendiente superior al 25%, la

competencia de los Planes Reguladores Comunales, con el agravante de que se hace referencia a otro cuerpo normativo, como lo es el PRMS, pretendiendo interferir con las regulaciones de ese otro nivel de la planificación intercomunal, junto con fijar un coeficiente de ocupación de suelo en función de factores ajenos a la zonificación, como ocurre en la especie, con la pendiente promedio de los terrenos.

Igualmente es ilustrativo destacar que, el aludido artículo 27, del PRC de Las Condes fue parcialmente modificado por el Decreto Alcaldicio N° 729, de 2011.

Asimismo, el PRC de Las Condes utiliza el vocablo “densificación” en el inciso final del artículo 30, **para regular área inexcavadas**, ⁽³⁴⁾ lo que no guarda relación con la definición contenida en el artículo 22, además de distorsionar sensiblemente las definiciones sobre crecimiento urbano por densificación que regula el artículo 169 de la LGUC.

También es ilustrativo destacar que, el aludido artículo 30, del PRC de Las Condes fue parcialmente modificado por el Decreto Alcaldicio N° 729, de 2011.

Luego, el PRC de Las Condes utiliza el vocablo “densificación” en su artículo 37, **para regular otra materia que excede su ámbito de competencia**, relativo a las calles ciegas, ⁽³⁵⁾ aspecto que ya ha sido objetado por la Contraloría General de la República

concentración de densidades estará sujeta a la construcción de conjuntos acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal. Según las 14 características del terreno en que se emplacen, los proyectos deberán respetar la siguiente tabla:

Pendiente %	Superf. Predial Mínima	Coeficiente de ocupación de suelo	Ocup. de sup. terreno en relleno y excavaciones	Rasante
10 a 15	2.500 m2	30%	20%	70°
15.1 a 20	2.500 m2	20%	15%	70°
20.1 a 25	8.000 m2	20%	15%	70°
25.1 a 45	1 ha	15%	15%	60°
45.1 a 65	2 ha	10%	10%	60°
65.1 o más	5 ha	2%	5%	45°

Los caminos interiores, que permitan el acceso a los conjuntos construidos en terrenos con pendiente sobre el 15%, deberán presentar pendientes máximas del 12%.

Sin perjuicio de lo establecido en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, los proyectos de loteo o densificación deberán presentar un proyecto de forestación y de riego y absorción de aguas lluvia que permitan recuperar los cortes y rellenos efectuados en el terreno.

Con todo, los proyectos de viviendas unifamiliares se registrarán en esta materia por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago.”

34 El artículo 30, del PRC de Las Condes establece lo siguiente:

“Cuando un predio enfrente dos calles de distinto ancho y opte por el uso de suelo no residencial que le permita solo una de las calles, deberá tener todos sus accesos peatonales principales y vehiculares, solo por la calle que le permita dicho destino. Se exceptúan aquellos proyectos que justifiquen técnicamente por un estudio de tránsito la conveniencia de redistribuir sus accesos.

Ninguna fusión de predios permitirá extender el uso del suelo a otra zona en mayor medida que la establecida en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. En ningún caso un destino adquirido mediante cambio de destino podrá aplicarse a un predio distinto que el aprobado en el cambio de destino.

En deslindes de proyectos de densificación con áreas de densidad baja deberá considerarse una franja inexcavada de 2,0 m para el primer nivel subterráneo, distancia que se incrementará en 1,0 m adicional por cada nivel subterráneo adicional.”

35 El artículo 37, del PRC de Las Condes establece lo siguiente:

“En los predios que tengan frente a una calle ciega o a un pasaje público o privado, o a una servidumbre de tránsito, sólo se podrán desarrollar proyectos de densificación si se conforma un solo lote mediante la fusión de la totalidad de los lotes en dicha condición o de los que mantengan su uso residencial, y no les serán aplicables las limitaciones del número 5 del artículo 32 de la presente ordenanza.

Lo anterior no será aplicable a predios que no fueron originados en el mismo proyecto de loteo o subdivisión que originó el pasaje o calle ciega.”

conforme se advierte en su **Dictamen N° 18.862**, de 2017. Nuevamente es destacar que, el aludido artículo 37, del PRC de Las Condes fue parcialmente modificado por el Decreto Alcaldicio N° 729, de 2011.

A continuación se utiliza el vocablo “densificación” en las diferentes tablas de edificación (más de una) que regula el artículo 38 del PRC de Las Condes, distorsionando completamente la definición de “zona” que establece el artículo 1.1.2 de la OGUC, que exige una misma norma de edificación y uso de suelo por zona.

Igualmente ilustrativo es destacar que, el aludido artículo 38, del PRC de Las Condes fue intensamente modificado por el Decreto Alcaldicio N° 729, de 2011, especialmente incorporando las condiciones a las diversas tablas de edificación en función de factores ajenos a la zonificación, tales como normas especiales en función de enfrentar una calle determinada, o según los destinos de la edificación; fijar antejardines variables según las calles que se enfrentan; exigir financiamiento para optar a la Tabla B), como ocurre en la especie con las Zonas E-Ab4, E-Ab4', E-Am1; fijar normas especiales para un área determinada que no tiene contrapartida en los planos que grafican sus disposiciones; fijar normas urbanísticas en función de los usos de suelo; fijar normas urbanísticas en función del tipo de vivienda; etc.

Incluso más, en el inciso tercero del referido artículo 38 del PRC de Las Condes, ⁽³⁶⁾ se utiliza el vocablo “densificación” **para otorgarle atribuciones al Asesor Urbanista**, al margen de las previstas en la LGUC y artículo 20, de la Ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, con el agravante de que, para otorgar atribuciones públicas a las Municipalidades se requiere una ley de quórum de orgánica constitucional conforme se establece en el artículo 118 de la Constitución Política.

También cabe hacer presente que la aludida atribución del Asesor Urbanista fue incorporada por el Decreto Alcaldicio N° 729, de 2011.

Más aún, se utiliza el vocablo “densificación” en el artículo 40 bis del PRC de Las Condes, **para regular los cambios de destino de la edificación**, ⁽³⁷⁾ lo que también

³⁶ El artículo 38, inciso tercero, del PRC de Las Condes establece lo siguiente:

“Los proyectos de servicios municipales con destino equipamiento de la clase salud, educación o recreacional deportivo, podrán adicionar hasta un 0.3 a los coeficientes señalados en las tablas de densificación aplicables, **previo informe favorable del Asesor Urbanista.**”

³⁷ El artículo 40 bis, del PRC de Las Condes establece lo siguiente:

“Cambios de Destino:

El tipo de uso de suelo equipamiento de la clase servicios se permitirá mediante cambio de destino, de acuerdo a las condiciones que establece la tabla de la respectiva zona de usos de suelo, en proyectos que no hubieren utilizado las tablas de densificación, siempre que el interesado presente un proyecto que resguarde hacia el espacio público las características arquitectónicas, de la edificación existente o del sector, solo en los siguientes lugares:

1. En las zonas U-V1, en predios que enfrentan las siguientes calles y avenidas:

Avenida Padre Hurtado ambas aceras, entre Avda. Chesterton y Avda. Camino El Alba.

Avda. Padre Hurtado, ambas aceras entre Avda. General Blanche y calle Monroe.

Avenida Francisco Bilbao, acera norte entre Avda. Sánchez Fontecilla y calle Latadía.

Avenida Francisco Bilbao, acera norte, entre el límite oriente de la zona U-VO “Américo Vespucio” y la Avda. Cuarto Centenario.

Avenida Cuarto Centenario, ambas aceras entre calle Alcides de Gásperi y calle María Teresa y el límite norte de la zona U-C1 “Rotonda Atenas”.

Avenida Isabel La Católica, ambas aceras, entre Avda. Sánchez Fontecilla y límite poniente de la zona U-VO “Américo Vespucio”.

Avda. Chesterton ambas aceras, entre su intersección con la Avda. Padre Hurtado y el límite norte correspondiente a la franja de profundidad máxima de la zona U-C1 “Apoquindo”.

se aparta del ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunales, interfiriendo con las materias propias de la OGUC conforme a los requisitos que establece el artículo 5.1.4.

Igualmente cabe hacer presente que la totalidad de la disposición contenida en el artículo 40 bis, fue incorporada por el Decreto Alcaldicio N° 729, de 2011.

Como se podrá apreciar, vocablo “densificación” en el PRC de Las Condes, se lo utiliza para las más diversas regulaciones todas ellas excediendo el ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunales, conforme al marco jurídico que le delimita tanto la LGUC como su OGUC.

La Contraloría General de la República ha reiterado sostenidamente el carácter **delimitado de la planificación urbana**, tanto en su contenido como en relación a su procedimiento de aprobación, principalmente por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y a su OGUC, tal como se ha expresado en los **Dictámenes N° 39.475**, de 2005; **N° 11.101**, de 2010; **N° 54.034**, de 2010; **N° 54.518**, de 2010; **N° 23.209**, de 2011; **N° 23.212**, de 2011; **N° 25.886**, de 2011; **N° 56.032**, de 2011; **N° 8.131**, de 2012; **N° 22.980**, de 2012; **N° 49.412**, de 2012; **N° 65.875**, de 2012; **N° 72.942**, de 2012; **N° 32.132**, de 2013; **N° 34.617**, de 2013; **N° 49.074**, de 2013; **N° 52.696**, de 2013; **N° 77.808**, de 2013; **N° 85.676**, de 2013; **N° 6.791**, de 2014; **N° 30.764**, de 2014; **N° 42.052**, de 2015.⁽³⁸⁾

Avda. Tomás Moro, ambas aceras, entre el límite sur de la franja de profundidad máxima de la zona U-C1 acera sur de la Avda. Apoquindo y la Avda. Francisco de Bilbao.

Calle Nevería, acera sur, entre el Estadio Español y el límite oriente de la zona U-VO “Américo Vespucio”.

Avda. Sánchez Fontecilla, vereda oriente entre Avda. Presidente Errázuriz por el norte y Avda. Bilbao por el sur.

Avda. Estoril, acera poniente, entre Avda. Paul Harris y calle Los Gladiolos.

2. En zonas U-V2, en predios que enfrentan las siguientes calles y avenidas:

Avda. Manquehue entre calle El Director y calle María Teresa por el norte y Avda. Francisco Bilbao por el sur.

Avda. Cristóbal Colón, ambas aceras, entre el límite poniente de la zona U-C1 “Rotonda Atenas” y la Avda. Sánchez Fontecilla.

3. En la zona U-V2:

Dentro del área definida por el límite de la franja de profundidad máxima en la acera sur de la Avda. Apoquindo, Avda. El Bosque y Avda. Sánchez Fontecilla, calle Martín de Zamora y Avda. Américo Vespucio y que conserven las características originales de la edificación de que se trata sin adicionarle a sus fachadas publicidad exterior, según se señala en el artículo 41 inciso tercero.

4. En la zona U-V1:

Dentro del área delimitada por Avda. Pdte. Riesco por el norte, franja de profundidad máxima de la acera norte de la Avenida Apoquindo por el Sur, límite de la zona U-VO Américo Vespucio por el oriente y la Avda. El Golf por el poniente.

5. En predios que pertenezcan a las zonas U-V1 o U-V2, que constituyan límite con Zonas U-C1, U-C2, U-VO o E-Ee1 y que además se encuentren graficadas en el plano MRCLC - 02 Láminas N° 1 y N° 2, de acuerdo a lo señalado en el artículo 41.

6. En predios existentes residuales de densificación para los usos y bajo las condiciones establecidas en el artículo 41.

Los destinos permitidos mediante cambio de destino no podrán extenderse más allá del predio en que se otorgó dicha autorización.

En las zonas U-V1, U-V2 Y U-V3, las ampliaciones de edificaciones con cambio de destino deberán mantener las características volumétricas de la edificación existente hacia el espacio público y cumplir las condiciones de edificación del área correspondiente a los cuadros sin densificación.”

³⁸ En el **Dictamen N° 42.052**, de 2015, se destaca el carácter delimitado de la planificación urbana en los siguientes términos:

Por las razones expuestas, se requiere que esa Entidad Superior de Control se pronuncie sobre la legalidad de las regulaciones sobre “proyectos de densificación” a que hace referencia la Tabla B), de la **Zona E-Ab4**, del PRC de Las Condes, aplicada al proyecto que se impugna, y sus distintas implicancias en los artículos 7, 8, 9, 10, 10 bis, 11, 12, 12 bis, 17, 20, 22, 23, 27, 30, 37, 38 y 40 bis, del referido PRC, prácticamente todas ellas modificadas o incorporadas por el Decreto Alcaldicio N° 729, de 2011, jdado que ellas exceden el ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunes de conformidad a lo establecido en el artículo 2.1.10 de la OGUC.

10. Permiso de Edificación del año 2018, se basa en un Anteproyecto del año 2015:

Llama la atención que la resolución de permiso declare que el proyecto se basa en un **Anteproyecto** aprobado mediante **Resolución N° 49, de fecha 24 de septiembre de 2015, y el permiso respectivo se otorgue con fecha 29 de marzo de 2018**, es decir, casi tres años después.

Según el artículo 1.4.11 de la OGUC, los anteproyectos tienen una vigencia de sólo 180 días, y en casos excepcionales, conforme a las reglas de la citada preceptiva, dicho plazo de vigencia se extiende a un año.

Se supone que la solicitud de permiso habría sido ingresada con fecha 31 de agosto de 2016, es decir, dentro del año de vigencia del Anteproyecto, y por ello sería válido mantener las normas con que este último habría sido aprobado.

Pero, igualmente es legítimo preguntarse: ¿Cómo se explica tan extendida dilación entre la aprobación del Anteproyecto y el otorgamiento del permiso, tres años después, especialmente **tomando en cuenta que la vigencia de los Anteproyecto no puede superar un año, en el mejor de los casos?**

También es relevante destacar que, entre el año 2016 y el 2018, el PRC de Las Condes ha experimentado una serie de modificaciones y derogaciones, como es el caso de los Decretos Alcaldicios N° 1755, de 2016; N° 1022 y N° 8676, de 2017; N° 3084, de 2018, situación que hace muy relevante analizar la validez y vigencia del Anteproyecto.

También es relevante analizar, por la misma razón, la validez y vigencia de los Certificados de Informaciones Previas N° 1452 y 4453, ambos de 2014, y consecuentemente las normas con que éste fue aprobado.

En las notas al reverso del permiso, la DOM de Las Condes deja constancia de dos resoluciones del Seremi Metropolitano de Vivienda y Urbanismo, a saber, las Resoluciones exentas N° 1812 de fecha 14.06.2017 y N° 2000 de fecha 04.07.2017, sin explicitar su materia ni alcance.

Sin embargo, la Seremi aludida no tiene facultades para alargar la vigencia de un Anteproyecto.

“Por su parte, cabe apuntar que según lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) -aprobada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo- y en su Ordenanza General (OGUC) -sancionada por el decreto N° 47, de 1992, de esa Secretaría de Estado-, los Planes Reguladores Comunes, como el de la especie, constituyen instrumentos de planificación territorial cuyo contenido se encuentra expresamente delimitado, fundamentalmente en esos cuerpos normativos (aplica criterio contenido, entre otros, en los dictámenes N°s. 54.034, de 2010, 25.886, de 2011, y 52.696, de 2013, todos de esta Sede de Control).”

¿Entonces, cómo se logró esa proeza, en el sentido de alargar la vigencia del Anteproyecto por tres años, y evitar aplicar las normas que están actualmente vigentes?

¿Habrá sido por la propia negligencia de la DOM, dilatando indebidamente el procedimiento, cuyo plazo está reglado, o por otras irregularidades que ameritan investigarse en profundidad?

Desde ya se puede comentar que, solicitadas esas resoluciones del Seremi, por Ley de Transparencia, es posible advertir que la referida solicitud de permiso que habría sido ingresada con fecha 31 de agosto de 2016, fue rechazada mediante el Ord. N° 097, de fecha 24 de enero de 2017, por parte de la DOM de Las Condes, por incumplir, entre otros aspectos, lo relativo a que las construcciones estaban emplazadas en tres lotes resultantes de una División Afecta que aún no se había aprobado, es decir, correspondían a lotes jurídicamente inexistentes.

Sin embargo, el arquitecto del proyecto, don **José Luis Ugarte Gurruchaga**, interpuso con el N° 0355 de fecha 23 de febrero de 2017, una reclamación ante la Seremi que fue resuelta favorablemente para el reclamante, mediante Resolución Exenta N° 1812, de 14 de junio de 2017.

A ese respecto cabe objetar los siguientes aspectos:

Primero, conforme al artículo 116 de la LGUC, el que debe solicitar el permiso es el propietario, y no el arquitecto, a diferencia de las recepciones de obras en que, de conformidad al artículo 144 de la LGUC, actúan ambos. Por tanto, el actor con legitimidad activa para interponer la reclamación que regula el artículo 118 de la LGUC, con ocasión del otorgamiento del permiso es exclusivamente el propietario, tal como también ha sostenido la Contraloría General de la República en su **Dictamen N° 80.454**, de 2013.

Segundo, es un hecho que, tal como consta en el comprobante de solicitud de División Afecta, que ésta fue ingresada con fecha 14 de julio de 2016, cosa que también deja constancia la resolución del Seremi, y que la solicitud de Permiso de Edificación se ingresó con fecha posterior, esto es, con fecha 31 de agosto de 2016.

En su momento, cuando se tramitó y aprobó el Anteproyecto mediante Resolución N° 49, de fecha 24 de septiembre de 2015, las construcciones propuestas estaban emplazadas sobre dos Lotes, identificados con los Roles N° 2750-6 y N° 2750-132. Asociado a tales lotes iniciales, se otorgaron los Certificados de Informaciones Previas, identificados con el N° 1452 y N° 4453, ambos de 2014.

Sin embargo, con la tramitación de la solicitud de División Afecta, que ésta fue ingresada con fecha 14 de julio de 2016, se propuso fusionar ambos lotes y luego subdividirlos en tres lotes resultantes, a saber: Lotes 12-A1, 12-A2 y 13-A3, lo que, a la fecha de la solicitud de Permiso de Edificación aún no estaba aprobada.

A su turno, las construcciones propuestas en la solicitud de Permiso de Edificación se emplazaban en los Lotes 12-A1, 12-A2 y 13-A3, que jurídicamente no existían aún, lo que de por sí constituye una irregularidad grave.

Aun así, el Seremi acoge la reclamación, bajo el argumento que ello no es una norma urbanística, instruyendo incluso, “a permitir el reintegro el Expediente SE-140/16, manteniendo su número y fecha”, lo que es del todo anómalo, toda vez que, a esas fechas, el Anteproyecto ya no estaba vigente, y más grave aún, el proyecto se emplazaba en predios jurídicamente inexistentes.

Es más, en el considerando 5, de la resolución del Seremi, se alude como fundamento para tramitar previa o conjuntamente la División Afecta, al artículo 3.1.3 de la OGUC. Sin embargo, dicha disposición no contempla dentro de sus posibilidades a la División Afecta, sino que exclusivamente a las fusiones, subdivisiones o rectificaciones.

En base a tal instrucción del Seremi, la DOM de Las Condes emite el **Ord. N° 1225**, de fecha 26 de julio de 2017, dirigido al representante de la Inmobiliaria, permitiendo el reingreso del expediente, manteniendo número y fecha, **pero exigiendo que se acredite el perfeccionamiento de la División Afecta**, lo que implicaba incorporar al expediente la inscripción del plano que la aprueba en el Conservador de Bienes Raíces. También le exige la DOM, acreditar haber concurrido al financiamiento de las obras establecidas en el artículo 39 de la Ordenanza Local, es decir, aquella que en conjunto con lo previsto en el acápite 4, del artículo 38 de la Ordenanza Local del PRC de Las Condes, para la **Zona E-Ab4**, que exige pagar para acceder a una norma pública, y con ello obtener una densidad de 40 viviendas por hectárea, en vez de 25 que establece la Tabla B), o sólo 2, que permite la Tabla A).

El asunto es que, cuando finalmente se aprueba la División Afecta, y su plano se archiva en el Conservador de Bienes Raíces, dejan de existir los primitivos dos lotes iniciales, y pasar a nacer a la vida jurídica, los tres nuevos lotes resultantes, a saber, los Lotes 12-A1, 12-A2 y 13-A3.

En ese estado de cosas, aun aceptando la instrucción del Seremi de reintegrar el expediente, manteniendo número y fecha, ello no implica que los Certificados de Informaciones Previas, identificados con el N° 1452 y N° 4453, ambos de 2014, correspondiente a los lotes iniciales que dejaron de existir en la vida jurídica, no hayan perdido su validez.

Lo correcto debió haber sido que, con ocasión de la División Afecta, y su plano se archivado en el Conservador de Bienes Raíces, se tramitara y obtuviera Certificados de Informaciones Previas para los tres nuevos lotes resultantes, es decir, los Lotes 12-A1, 12-A2 y 13-A3, cosa que no se hizo.

También debió haberse tramitado en el Servicio de Impuestos Internos (SII), los nuevos roles de tales lotes resultantes.

En vez de todo lo anterior, se siguió utilizando los Certificados de Informaciones Previas N° 1452 y N° 4453, ambos de 2014, que habían perdido validez, dado que los predios sobre los cuales habían sido emitidos, dejaron de existir en la vida jurídica.

Es más, ni siquiera era posible haber aprobado el Anteproyecto que proponía generar a futuro una División Afecta, para generar nuevos lotes resultantes, amparado en el artículo 3.1.3 de la OGUC, puesto que tal figura no está prevista en dicha disposición.

Lo correcto debió haber sido que, antes del Anteproyecto, se hubiera tramitado la División Afecta, y con ello, haber generado los tres lotes resultantes donde finalmente se emplazarían las construcciones propuestas, y consecuentemente, solicitar los nuevos roles ante el SII y los nuevos Certificados de Informaciones Previas ante la DOM, para los Lotes 12-A1, 12-A2 y 13-A3, cosa que no se hizo.

Es más, según el **Dictamen N° 30.891**, de 2012, la Contraloría General de la República dejó establecido que los Certificados de Informaciones Previas se emiten para un predio específico, para los efectos de reflejar en ellos, las normas del respectivo instrumento de planificación territorial, acorde con lo preceptuado en el artículo 116 de la LGUC y 1.4.4 de la OGUC.

Al modificarse los predios, a éstos los afecta de un modo distinto la norma urbanística, especialmente cuando hay varias zonas comprometidas, como ocurre en la especie con los Lotes 12-A1, 12-A2 y 13-A3 que los afecta tanto la Zona E-e3 y la Zona E-Ab4, donde al cambiar tan solo la proporción de las zonas en cada predio, hace variar el resultado para la aplicación de las normas de edificación, especialmente al tomar en consideración la regla establecida en el artículo 2.1.21 de la OGUC.

Incluso más, al tratarse de una División Afecta, en que están comprometidas la ejecución y cesión de las urbanizaciones de la franja afecta, tanto en lo referente al ensanche de calle Vital Apoquindo como a las franjas de terrenos afectas por “Parque Intercomunal”, lo que también supone la respectiva recepción de las obras, conforme lo previsto en los artículos 2.2.9 de la OGUC y artículos 69 y 135 de la LGUC, todos ellos citados en el **Dictamen N° 30.891**, de 2012, y sólo entonces, habría sido válidos aprobar permisos de edificación en los lotes resultantes de la mencionada División Afecta.

Pero lo cierto es que, en base a todas estas actuaciones irregulares, el proyecto aprobado logró mantener vigente una norma del año 2015, desde que se inició la tramitación del Anteproyecto, a pesar de todas las modificaciones legales y reglamentarias y del PRC de Las Condes que han ocurrido.

11. Se incumple exigencia de dotación mínima de estacionamientos para vehículos:

El artículo 2.4.1, de la OGUC exige cumplir con la dotación mínima de estacionamientos para vehículos, conforme al estándar que establezca el instrumento de planificación territorial.

Así entendido, el artículo 32, de la Ordenanza Local del PRC de Las Condes exige un estándar para satisfacer la dotación mínima de estacionamientos de conformidad a lo establecido en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), tal como se advierte en su inciso primero, y además, se exige adicionalmente una dotación mínima de acuerdo a los estándares que fija directamente el artículo 32, conformidad a lo establecido en su inciso segundo.

En efecto, la norma aludida expresa lo siguiente:

“Artículo 32 Los estacionamientos se regirán, en general, por lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y de acuerdo a las normas y estándares establecidas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

Deberán cumplir, además, con las condiciones que se establecen en este artículo:....”

En lo que respecta al estándar del PRMS, estos estándares se encuentran regulados en el artículo 7.1.2.9 de su Ordenanza.

También cabe destacar que la locución preposicional “**además**”, que establece el inciso segundo del artículo 32 del PRC de Las Condes, significa “**añadir**”, es decir, “agregar, incorporar algo a otra cosa”, o bien, “aumentar, acrecentar, ampliar”, según las acepciones del Diccionario de la Real Academia Española.

Jurídicamente, la referida locución preposicional “**además**”, prevista en el inciso segundo del artículo 32 del PRC de Las Condes, significa la obligación de cumplir adicionalmente con los estándares mínimos de dotación de estacionamientos que fija el PRMS, sin perjuicio de cumplir también, y copulativamente, con las previstas en la Ordenanza Local.

Es decir, la exigencia de dotación mínima de estacionamientos del artículo 32 del PRC de Las Condes, está supeditada al cumplimiento de un **doble estándar**, proveniente de dos cuerpos normativos diferentes: uno en el PRMS, y el otro en el mismo PRC de Las Condes.

Lo anterior es sin perjuicio de la anomalía representa el hecho que se haga **referencia a otro cuerpo normativo**, como lo es el PRMS, conforme a los criterios jurídicos jurisprudenciales de esa Entidad Superior de Control, mediante los **Dictámenes N° 39.390**, de 2014; **N° 72.942**, de 2012; **N° 40.374**, de 2015; **N° 6.271**, de 2013; **N° 25.886**, de 2011; **N° 23.209**, de 2011; **N° 33.853**, de 2010; **N° 23.212**, de 2011, entre otros, lo que permitiría sostener la eventual inaplicabilidad a las exigencias de estacionamientos del PRMS, más aún en una materia que es ajena a la planificación intercomunal, como se advierte en el artículo 2.1.7 de la OGUC, y particularmente porque tal materia está radica exclusivamente, en calidad de función privativa, en la planificación de nivel comunal conforme lo establece el artículo 2.1.10 de la OGUC, en armonía con los artículos 41 y 42 de la LGUC y artículo 3°, letra b), de la Ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

Sin embargo, en los hechos se constata que **la DOM de Las Condes exige indistinta y arbitrariamente los estándares propios del PRC de Las Condes o del artículo 7.1.2.9 del PRMS**, como ocurre con las exigencias de estacionamientos para “visitas” y también para “camiones” de una dimensión de 30 m² cada uno, normas que no está previstas directamente en el artículo 32 del PRC de Las Condes, sino que están solamente establecidas en el artículo 7.1.2.9 del PRMS, no obstante que dicho instrumento se ha excedido de su competencia al fijar dichos estándares, en una materia que es propia del nivel comunal.

De hecho, en el proyecto aprobado por el permiso que se impugna, se exigió 122 estacionamientos mínimos **para visitas**, así como **2 estacionamientos para camiones** de 30 m² cada uno.

Lo anterior significa que esa autoridad comunal estima válida la referencia al Plan Regulador Metropolitano de Santiago, no obstante que ello implica un abierto desacato de la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, como la reseñada más arriba respecto de la inadmisibilidad de hacer referencia a otros cuerpos normativos, cosa que no es sorprendente en esa DOM de Las Condes que cotidianamente contraviene dicha jurisprudencia aun cuando sabe perfectamente que le es obligatoria y vinculante.

De suerte entonces, que con dicha apreciación de la DOM de Las Condes, ello también ratifica que la exigibilidad de estacionamientos **es doble**, tomando en especial consideración el sentido literal y estricto de la disposición contenida en los incisos primero y segundo del artículo 32, de la Ordenanza Local del PRC de Las Condes, a menos que la Contraloría General de la República se pronuncie sobre la legalidad del artículo 7.1.2.9 del PRMS por excederse de las materias que dicho instrumento puede regular, de conformidad a lo previsto en el artículo 2.1.7 de la OGUC, pues dicha materia sólo compete, en carácter de función privativa, a los Planes Reguladores Comunales, tal como se regula en el artículo 2.1.10 de la OGUC, y consecuentemente declare inaplicable las exigencias de estacionamientos prevista en el PRMS.

Mientras lo anterior no ocurra, debe atenderse al doble estándar que exige el artículo 32, de la Ordenanza Local del PRC de Las Condes.

Así entendido, la resolución de permiso deja constancia que el proyecto contempla 842 estacionamientos para el destino vivienda, más 128 de visitas para el mismo destino; y 193 estacionamientos para el destino comercio; además de 2 estacionamientos para camiones de 30 m² cada uno.

Al analizar si la cantidad de estacionamientos contemplados en el proyecto es suficiente para cumplir con el doble estándar exigido en el artículo 32, de la Ordenanza Local del PRC de Las Condes, se analiza a continuación el cálculo para cada destino por separado:

Dotación mínima para las 443 viviendas del proyecto:

Para este desino, **la resolución de permiso deja establecido que se exigió una cantidad de 810 estacionamientos**, lo que supone un estándar de 1,83 estacionamientos por vivienda, todo ello sin contar los estacionamientos para visitas, cuyo cálculo sólo es dable una vez clarificado lo primero.

Pues bien, lo que primero que llama la atención es que tal exigencia no se fundamenta ni en el N° 1), del inciso segundo del artículo 32, de la Ordenanza Local del PRC de Las Condes, ni del artículo 7.1.2.9 del PRMS.

Respecto del primer estándar aludido, el PRC de Las Condes exige el siguiente estándar mínimo:

- “1.- Las viviendas deberán disponer de estacionamientos conforme a la siguiente tabla:*
- *Uno por vivienda de menos de 70 m2 útiles.*
 - *Uno y medio por vivienda de 70 hasta menos de 110 m2 útiles.*
 - *Dos por vivienda de 110 hasta menos de 140 m2 útiles*
 - *Dos y medio por vivienda de 140 hasta menos de 180 m2 útiles*
 - *Tres por vivienda de 180 m2 útiles o mayores.”*

Por su parte, para la Zona A), a que pertenece la comuna de Las Condes, según el artículo 7.1.2.1 del PRMS, al destino vivienda se le exige, según el artículo 7.1.2.9 del mismo PRMS, la siguiente cantidad mínima de estacionamientos:

Cuadro 10: Normas y Estándares Mínimos de Estacionamientos:

DESTINO	ZONAS					
	A	B	C	D	E	F ¹⁸⁸
VIVIENDA (5)						
Social	1/10 viv	No se exige	No se exige	No se exige	No se exige	(2)
Colectiva o en Copropiedad ¹⁸⁹						
de 0 a 50 m²	1/2viv	1/2,5 viv	1/5 viv	1/7 viv	No se exige	(2)
de 50 a 100 m²	1/ viv	1/2,5 viv	1/5 viv	1/7 viv	No se exige	(2)
de 100 a 150 m²	1,5/ viv	1/ viv	1/ viv	1/ viv	No se exige	(2)
más de 150 m²	2/ viv	2/ viv	2/ viv			(2)

Es decir, ninguno de los dos estándares mínimos exigibles se condice con una relación de 1,83 estacionamientos por vivienda.

Nótese también, que la exigencia de estacionamientos para viviendas que directamente contempla el PRC de Las Condes y aquella que contempla el PRMS, difieren significativamente, tanto en la cantidad, como en los tramos o rangos en que dicha exigencia se establece.

Por lo anterior, cabe preguntarse: ¿De dónde obtiene la DOM de Las Condes el fundamento de lo exigido para este proyecto para el destino vivienda?

Por su parte, la Revisora Independiente, según se advierte en su Informe Favorable de Revisor Independiente N° 17/2016, sin fundamento alguno, **sólo utiliza el estándar previsto en el numeral 1., del inciso segundo del artículo 32 del PRC de Las Condes**, y no las dotaciones mínimas previstas en el artículo 7.1.2.9 del mismo PRMS, no obstante que el inciso primero del referido artículo 32 del PRC la obliga a aplicar también los estándares mínimos que establece el PRMS, no obstante que en la página 6 de su informe declara que se acredita el cumplimiento de estacionamientos tanto del PRC de Las Condes, como del Plan Regulador Metropolitano de Santiago,

cosa que no es efectivo, lo que implicaría una infracción del artículo 8 de la Ley 21.071.

El raciocinio que efectúa la Revisora Independiente, utilizando exclusivamente la norma del PRC de Las Condes es el siguiente:

- **165 departamentos**, de una superficie entre 70 y 110 m², que corresponde aplicar un factor de 1,5 da un subtotal de 247,5 estacionamientos.
- **266 departamentos**, de una superficie entre 110 y 140 m², que corresponde aplicar un factor de 2 da un subtotal de 532 estacionamientos.
- **12 departamentos**, de una superficie entre 140 y 180 m², que corresponde aplicar un factor de 2,5 da un subtotal de 30 estacionamientos.

En cambio, si aplica el doble estándar que exige el artículo 32 del PRC de Las Condes, según lo previsto en sus incisos primero y segundo, ello implica que a la cifra anterior debe adicionarse las dotaciones mínimas previstas en el artículo 7.1.2.9 del mismo PRMS, cosa que no se hizo.

Dotación mínima para el destino comercio:

Según la misma resolución de permiso, se deja constancia que se le exigieron 41 estacionamientos, de lo que se deduce que las superficies destinadas a comercio son aproximadamente 1.025 m² útiles, toda vez que la dotación mínima de estacionamientos para los equipamientos comerciales es de 1:25 m² útiles, conforme al artículo 32, del PRC de Las Condes.

Sin embargo, ese mismo destino requiere, a su vez, de conformidad al PRMS, otros 41 estacionamientos, **lo que da un total de 82 unidades mínimas para el destino comercio**, lo que el proyecto aprobado estaría cumpliendo, dado que contempla **193 estacionamientos para comercio**, es decir, sobredimensionado para compatibilizarlo con la Resolución Ambiental, la cual refleja un proyecto comercial mucho mayor que el aprobado en el Permiso de Edificación en comento.

Por lo tanto, el problema está radico exclusivamente en la cantidad de estacionamientos para viviendas, en donde prácticamente falta cumplir con toda la exigencia establecida en el PRMS, lo que vicia el permiso otorgado también por este concepto, sin perjuicio que se incumple, consecuentemente, con la dotación mínima para bicicletas que establece el artículo 2.4.1 bis, de la OGUC.

Por su parte, la Revisora Independiente, según se advierte en su Informe Favorable de Revisor Independiente N° 17/2016, tampoco se hace cargo de cumplir con los estándares mínimos que establece el PRMS, lo que implicaría una infracción del artículo 8 de la Ley 21.071.

Más aún, en su Informe Favorable de Revisor Independiente, la Revisora Independiente omite toda referencia al cumplimiento de estacionamientos para bicicletas, lo que agrava sus infracciones.

12. Otras irregularidades en las normas sobre estacionamientos que establece el artículo 32 de la Ordenanza Local del PRC de Las Condes:

El artículo 2.4.1, de la OGUC exige cumplir con la dotación mínima de estacionamientos para vehículos, conforme al estándar que establezca el instrumento de planificación territorial.

Tanto la jurisprudencia de la Contraloría General de la República como las instrucciones impartidas por la DDU, del Minvu,⁽³⁹⁾ han dejado claramente establecido que la única materia delegada al instrumento de planificación territorial dice relación con fijar la dotación mínima de estacionamientos para vehículos, o para bicicletas en los términos a que alude el artículo 2.4.1 bis, de la OGUC.

Sin embargo, el artículo 32 de la Ordenanza Local del PRC de Las Condes regula diversas materias que se apartan de lo anterior.

Tal es el caso de los numerales 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11, de la aludida disposición.

En efecto, las disposiciones aludidas expresan lo siguiente:

“4.- Los estacionamientos deberán desarrollarse en un plano horizontal, aceptándose una pendiente máxima de 10%. Cada estacionamiento deberá tener libre ingreso y salida.

5.- Los proyectos que generen 10 o más unidades de estacionamientos, no podrán considerar accesos vehiculares por vías públicas de un ancho inferior a 10 m. Asimismo, no se autorizará el acceso vehicular por calles en fondo de saco a los estacionamientos generados por edificaciones de vivienda colectiva de 4 o más pisos de altura.

6.- Los anchos de rampas y pasillos de circulación de estacionamientos cuyo ángulo en relación al pasillo corresponda a 90°, se regirán por la siguiente tabla:

	Hasta 50 Estac.	De 51 a 100 Estac.	Más de 100
RAMPA	5.00 m.	5.50 m.	6.00 m.
PASILLO CIRCULACION	5.00 m.	5.50 m.	6.00 m

En aquellos proyectos que consideren accesos y salidas independientes con un sentido de circulación podrán reducir el ancho mínimo de las rampas a 3.50 m.

Los anchos de circulación anteriormente indicados, podrán disminuirse hasta 4.50 m solo parcialmente para circulaciones secundarias que sirvan a un máximo de 15 vehículos considerando que el ancho del estacionamiento se aumenta proporcionalmente, requiriéndose una justificación técnica.

Para estacionamientos cuyo ángulo en relación al pasillo sea inferior a 90°, los anchos mínimos de pasillos serán para 45°, 4 m.; para 30°, 3.30 m.; y para 0°, 3 m. En todos estos casos se deberán considerar accesos y salidas independientes, salvo que se disponga de áreas de retorno.

Para cambio de destino de viviendas existentes, que habiliten estacionamientos en superficie, se autorizará puntualmente para el ancho de accesos y pasillo de circulación su disminución a 3.00 m.

7.- En los edificios de instituciones de salud, previsión o consultas médicas, bancos y otros locales con afluencia de público, se exigirá un 20% adicional de estacionamientos calculado sobre el total de estacionamientos exigibles, los cuales no podrán asignarse y deberán mantenerse disponibles para el uso del público. Estos estacionamientos adicionales deberán tener fácil acceso desde la vía pública y podrán ubicarse ocupando hasta un 30% de la superficie de antejardín. Para la superficie de estos estacionamientos sólo podrá utilizarse pavimentos permeables.

8.- Los accesos y salidas de los estacionamientos deberán consultar un tramo horizontal dentro del predio de un largo no inferior a 5 metros y no podrán modificar las

³⁹ Las instrucciones administrativas referidas a que los Planes Reguladores Comunales sólo pueden fijar la cantidad mínima que deberá cumplirse para satisfacer el estándar de estacionamientos, y no otras materias, ha sido impartidas por la Circular DDU 227, página 56. ”

características peatonales de la acera, interrumpir su continuidad, disminuir su ancho, bajar su nivel o colocar pavimentos distintos de los aprobados por la D.O.M. Igualmente, no podrán eliminarse los árboles existentes en la acera, sin la autorización de la Dirección de Obras Municipales conforme al artículo 10.

9.- En recintos al aire libre o contruidos que consulten dos o más destinos de uso de suelo, se sumarán las exigencias mínimas de estacionamientos para cada uno de los usos.

10.- En los edificios de 4 pisos o más, con destino residencial ubicados en Áreas E-Aa, los accesos vehiculares deberán producirse por calles pertenecientes a las mismas áreas. En el caso de Áreas de E-Am, éstos podrán establecerse por calles de Áreas E-Aa o Areas E-Am. Se exceptúan los proyectos que se emplacen en vías estructurantes, intersecciones jerárquicas de la malla vial comunal o aquellos que justifiquen técnicamente por un estudio de tránsito la conveniencia de redistribuir sus accesos.

11.- Para los efectos del presente artículo las circulaciones, bodegas y recintos de servicio no se contabilizarán como parte de la superficie útil construida a que se refiere el artículo 7.1.2.4. del P.R.M.S, aún cuando se trate de edificaciones no acogidas a copropiedad inmobiliaria.”

Como se podrá apreciar, la totalidad de tales disposiciones, contenidas en los numerales 4 al 11, se apartan del ámbito de competencia del PRC, con los siguientes agravantes:

También cabe destacar que el artículo 32, del PRC de Las Condes, conforme se advierte en el

En el numeral 8, que regula los accesos, se **faculta al otorga al Director de Obras Municipales**, también incorporada por el Decreto Alcaldicio N° 729, de 2011, que no tiene contrapartida en la LGUC, ni en la OGUC, ni en el artículo 24 de la Ley 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades, en circunstancias que la jurisprudencia de la Contraloría General de la República es contundente y uniforme respecto de la **inadmisibilidad de que un PRC pueda fijar competencias, atribuciones o responsabilidades**, tal como dan cuenta los **Dictámenes N° 28.001**, de 2008; **N° 47.417**, de 2008; **N° 31.416**, de 2009; **N° 54.958**, de 2009; **N° 51.664**, de 2010; **N° 56.188**, de 2010; **N° 23.209**, de 2011; **N° 23.212**, de 2011; **N° 25.886**, de 2011; **N° 72.942**, de 2012; **N° 6.271**, de 2013; **N° 35.121**, de 2016; **N° 29.828**, de 2017; entre otros.

En el numeral 10 se pretende regular el acceso a los estacionamientos en función de las zonas, no obstante que, según el artículo 2.4.2 de la OGUC los estacionamientos son un complemento de todos los usos de suelo. Es más, la jurisprudencia de la Contraloría General de la República ha sostenido que los Planes Reguladores Comunes **no pueden regular los accesos**, ni la detención de vehículos, tal como se advierte en los **Dictámenes N° 31.416**, de 2009; **N° 32.020**, de 2009; **N° 51.664**, de 2010; **N° 23.209**, de 2011; **N° 23.212**, de 2011; **N° 25.886**, de 2011; **N° 19.315**, de 2012; **N° 72.942**, de 2012; **N° 6.671**, de 2018; entre otros.

De hecho, el **Dictamen N° 19.315, de 2012**, declaró inaplicable el artículo 15, de la Ordenanza Local del PRC de Lo Barnechea justamente por regular los accesos.

A su vez, la excepción que plantea el numeral 10, alude a **“intersecciones jerárquicas”**, cuya definición no se encuentra prevista en la LGUC ni en la OGUC, sino que únicamente en el artículo 7°, del PRC de Las Condes. ⁽⁴⁰⁾

⁴⁰ La definición de **“intersecciones jerárquicas”**, prevista en el artículo 7° del PRC de Las Condes establece lo siguiente:

“Cruce de dos o más vías definidas como expresas, troncales o colectoras en el Capítulo V de esta Ordenanza.”

En el numeral 11, se vuelve a hacer referencia otro cuerpo normativo, como lo es PRMS, con el agravante de que pretende modificar el sentido y alcance del artículo 7.1.2.4 del P.R.M.S., al establecer una regla para su aplicación, lo que importa interferir con un instrumento del nivel intercomunal de la planificación urbana, cuyo procedimiento y autoridades que participan en su elaboración y aprobación son muy distintas que las previstas para un PRC.

De ahí que es dable sostener que disposiciones, contenidas en los numerales 4 al 11, del artículo 32 de la Ordenanza Local del PRC de Las Condes, se apartan del ámbito de competencia del PRC y por ello son contrarias a derecho, razón por la cual debieran declararse inaplicables por parte de la Contraloría General de la República.

13. Distorsiones de los Certificados de Informaciones Previas N° 4452 y N° 4453, ambos de 2014:

Por otro lado, para el otorgamiento del Permiso de Edificación que se impugna, la DOM emitió previamente los Certificados de Informaciones Previas N° 1452 y 4453, ambos de 2014, mediante el cual se informa las normas que supuestamente le son aplicables al proyecto, proveniente de la **Zonas E-Ab4 y E-e3**, en lo relativo a las normas de edificación y **Zona U-Ee3**, en relación con los usos de suelo, del PRC de Las Condes. Todo ello, sin perjuicio que los dos lotes respecto de los cuales dichos certificados se pronuncian, dejaron de existir al momento en que se aprobó la División Afecta, que generó tres nuevos lotes resultantes.

Un primer aspecto que llama la atención, es el hecho que se identifican sólo **dos certificados**, pero los predios que conforman el proyecto **son tres**, a saber: Lotes 12-A1, 12-A2 y 13-A3. Además, la propia resolución de permiso declara que son tres predios, al igual que lo reconoce la Revisora Independiente, según se advierte en su Informe Favorable de Revisor Independiente N° 17/2016, ilustrándolo con el siguiente gráfico:

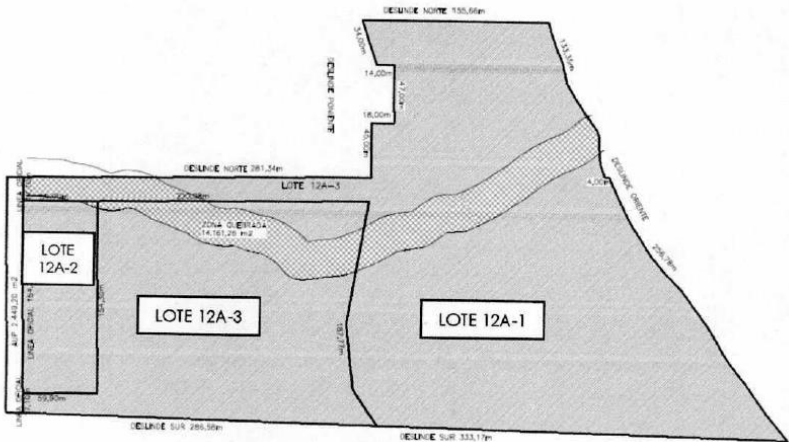


FIGURA 1. Identificación de los lotes, deslindes, zona de quebrada y afectación a utilidad pública

Por ende, falta uno de los Certificado de Informaciones Previas que la DOM de Las Condes debió haber exigido, de conformidad a los requisitos de presentación establecidos en el artículo 5.1.6, de la OGUC, lo que por sí mismo vicia el permiso otorgado al haberse omitido su acreditación, sin perjuicio además, que los dos certificados utilizados habían perdido su validez, al desaparecer de la vida jurídica los dos lotes respecto de los cuales daban cuenta, por los efectos de la División Afecta que generó tres nuevos lotes.

A mayor abundamiento, el Certificado de Informaciones Previas N° 4452, **se refiere a un predio ubicado en Vital Apoquindo N° 1380** (Rol 2750-132). Por su parte, el Certificado de Informaciones Previas N° 4453, **se refiere a un predio ubicado en Vital Apoquindo N° 1520** (Rol 2750-6). Sin embargo, la resolución de permiso alude a los predios ubicados en calle Vital Apoquindo N° 1.400, N° 1.450 y N° 1.500, de la comuna de Las Condes, es decir, a direcciones distintas, por la sencilla razón de que las anteriores dejaron de existir con motivo de la División Afecta.

Por tanto, es dable concluir que los Certificados de Informaciones Previas iniciales N° 4452, y N° 4453, dejaron de ser válidos para el proyecto aprobado, incumpléndose de paso, uno de los requisitos de presentación que exige el artículo 5.1.6 de la OGUC.

Un segundo aspecto que llama la atención de los dos Certificado de Informaciones Previas efectivamente emitidos por la DOM de Las Condes, dice relación con que dicha unidad municipal **sigue informando, como aparentemente válidas, todas las normas objetadas por esa Contraloría General de la República, los Dictámenes N° 12.827, de 2018; N° 41.250, de 2017; N° 40.156, de 2017; N° 18.862, de 2017; N° 12.084, de 2017; N° 72.095, de 2015; entre otros, todos dirigidos a la Municipalidad de Las Condes.**

En efecto, se sigue informando como válidas las condiciones contenidas en los cuadros sobre usos de suelo que dicen relación con la escala del equipamiento, o que enfrenten determinadas vías o clasificación de vías, con afluencia de público o sin dicha afluencia, etc., **es decir, fijando tales usos en función de factores ajenos a la zonificación.**

Otro tanto ocurre con las normas de edificación, que están igualmente supeditados a factores ajenos a la zonificación, como por ejemplo, condicionadas a “proyectos de densificación”, o al financiamiento de obras, o en función de enfrentar Av. Vital Apoquindo, o contar con 5 o más hectáreas para determinados destinos, etc., como ocurre con la **Zona E-Ab4.**

En varios de los dictámenes antes aludidos y otros destinados a la propia Municipalidad de Las Condes, la Contraloría General de la República **ha instruido respecto de la obligación de abstenerse de aplicar las normas viciadas que se han objetado por ser contrarias a derecho**, tal como se advierte, entre otros, en los **Dictámenes N° 19.165, de 2018; N° 14.954, de 2018; N° 12.827, de 2018; N° 40.724, de 2017; N° 38.277, de 2017; N° 26.526, de 2017; N° 18.862, de 2017; N° 12.084, de 2017; N° 72.095, de 2015; N° 59.932, de 2015.**⁽⁴¹⁾

Conforme a lo anterior, la DOM de Las Condes estaba en el deber de abstenerse de seguir informando, a través de cada Certificado de Informaciones Previas, de las normas contrarias a derecho que adolece el PRC de Las Condes, o al menos, de haber advertido los reparos de juridicidad que ha determinado la Contraloría General de la República respecto de cada una de tales normas contrarias a derecho, tanto de usos de suelo como de edificación para advertir a los particulares, y así éstos se abstengan también de aplicarlas en sus proyectos o les impida invocar buena fe a sabiendas que dichas normas objetadas no deben aplicarse.

Dado que la DOM de Las Condes se niega acatar dichas instrucciones de la Contraloría General de la República, se debieran determinar responsabilidades, sin

⁴¹ En el **Dictamen N° 40.724**, de 2017, dirigido a la Municipalidad de Las Condes, se advierte del principio de abstenerse de aplicar normas contrarias a derecho, en los siguientes términos: “Lo anterior, naturalmente, sin perjuicio de que, en todo caso, y mientras procede de conformidad con lo expresado, tendrá que abstenerse de aplicar la anotada disposición (aplica criterio contenido, entre otros, en los dictámenes N°s 82.539, de 2014, y 38.606, de 2016, de este origen).”

perjuicio de las que aplique la Seremi a la Revisora Independiente por las infracciones a sus artículos 7, 8 y 9, de la Ley 20.071.

Un tercer aspecto que llama la atención del Certificado de Informaciones Previas N° 4452, dice relación con la total omisión de la información referente a las Líneas Oficiales, así como también todo lo referente a la clasificación de la calle Vital Apoquindo, que enfrenta el predio, con lo que no se transparenta las eventuales anomalías en torno a la clasificación de dicha vía, conforme a los criterios que exige el artículo 2.3.2 de la OGUC, y sus implicancias en la escala del equipamiento a que se refiere en artículo 2.1.36 de la misma OGUC. Dicha omisión vicia también el referido Certificado de Informaciones Previas N° 4452, toda vez que vulnera las menciones que exige informar, de conformidad al artículo 1.4.4 de la OGUC.

En lo que concierne al Certificado de Informaciones Previas N° 4453, se expresa que la calle Vital Apoquindo, correspondería a una vía **“colectora”**.

Al parecer, la DOM informó en tales términos el Certificado de Informaciones Previas N° 4453, en base a la modificación antijurídica que introdujo el **Decreto Alcaldicio N° 966**, de 2014, que fue representado por la Contraloría General de la República mediante el **Dictamen N° 85.862**, de 2014, dado que dicho acto modificatorio se saltó la totalidad del procedimiento de aprobación del PRC, conforme se exige el artículo 43 de la LGUC y artículo 2.1.11 de la OGUC. De hecho, el Decreto 966 está citado en el referido Certificado de Informaciones Previas N° 4453.

Lo cierto es que, mediante el **Dictamen N° 85.862**, de 2016, la Contraloría General de la República **instruyó a la DOM de Las Condes a que se abstuviera seguir aplicando el referido Decreto Alcaldicio N° 966**, de 2014, toda vez que éste fue declarado contrario a derecho. ⁽⁴²⁾

Para el caso concreto del Permiso N° 37, que se impugna, **la DOM de Las Condes no se abstuvo** de aplicar el referido **Decreto Alcaldicio N° 966**, de 2014, en abierto desacato del aludido dictamen de la Contraloría General de la República.

En efecto, mediante el tantas veces aludido **Decreto Alcaldicio N° 966**, de 2014, se modificó lo relativo a la calle Vital Apoquindo.

La calle Vital Apoquindo estaba clasificada como vía **“Local”**, antes del **Decreto Alcaldicio N° 966**, **con tres tramos** de 20, 30 y 25 metros de ancho, respectivamente, entre Líneas Oficiales, con 4 pistas, desde camino El Alba hasta Nueva Bilbao, de la siguiente manera:

⁴² En el **Dictamen N° 85.862**, de 201, dirigido a la Municipalidad de Las Condes, pronunciándose sobre el Decreto Alcaldicio N° 966, de 2014, donde lo declaró contrario a derecho, por incumplir el procedimiento de aprobación del PRC de Las Condes, expresó lo siguiente:

"Se ha dirigido a esta Contraloría General don Patricio Herman Pacheco, en representación de la Fundación Defendamos la Ciudad, denunciando, en resumen, que mediante el decreto alcaldicio Sección 1ª, N° 966, de 2014, de la Municipalidad de Las Condes -dictado con el objeto de rectificar el decreto alcaldicio Sección 1ª N° 729, de 2011, de ese origen- se habría modificado el Plan Regulador Comunal de esa localidad, contraviniendo lo consignado en los artículos 43 y 2.1.11., de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), aprobada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y su Ordenanza General (OGUC), sancionada por el decreto N° 47, de 1992, de la mencionada cartera de Estado, respectivamente."

"En este orden de ideas y haciendo presente que los pronunciamientos emitidos por esta Contraloría General son obligatorios y vinculantes para los servicios sometidos a su fiscalización, ese municipio deberá arbitrar las gestiones que procedan tendientes a subsanar lo actuado, sea disponiendo la derogación o modificación de la pertinente preceptiva contenida en el decreto alcaldicio impugnado, como se manifestó en el dictamen N° 53.352, de 2015, de este origen, informando sobre el particular a la Unidad de Seguimiento de la División de Infraestructura y Regulación de este Órgano Fiscalizador dentro del plazo de 15 días contado desde la recepción del presente oficio.

Ello, naturalmente, sin perjuicio de que, en todo caso, y mientras procede de conformidad con lo expresado, deberá abstenerse de aplicar las disposiciones objetadas precedentemente."

- Entre Camino el Alba y Camino de Apoquindo, con 20 metros y 4 pistas, vía **"Local"**.
- Entre Camino de Apoquindo y Av. Paul Harris, con 30 metros y 4 pistas, vía **"Local"**.
- Entre Av. Paul Harris y Nueva Bilbao, con 25 metros y 4 pistas, vía **"Local"**.

Sin embargo, el Decreto 966, de 2014, vino a alterar la cantidad y definición de los tramos, pasando de 3 a 4 tramos, además de modificar el ancho de la vía, y cambiar la clasificación de la vía en alguno de sus tramos, quedando de la siguiente forma:

- Entre Camino el Alba y General Blanche, con 20 metros y 4 pistas, vía "Local".
- Entre General Blanche y Camino de Apoquindo, con 20 metros y 4 pistas, **vía "Colectora"**.
- Entre Camino de Apoquindo y Av. Paul Harris, con 30 metros y 4 pistas, **vía "Colectora"**.
- Entre Av. Paul Harris y Nueva Bilbao, con 25 metros y 4 pistas, vía **"Local"**.

Como el **Decreto Alcaldicio N° 966**, fue declarado contrario a derecho por la Contraloría General de la República, junto con instruir para que la DOM de Las Condes se abstuviera seguir aplicándolo, sólo era dable aplicar la clasificación de la calle Vital Apoquindo que estaba vigentes antes del mencionado decreto, y por ende, atender a su clasificación en la categoría de **"local"**, en todos sus tramos.

Pero una vez más, se demuestra que la DOM de Las Condes contraría abiertamente un dictamen directo y preciso, con agravante de que sigue otorgando permisos de edificación viciados, lo que debiera generar responsabilidades.

Esta situación, respecto de la errónea clasificación de la vía, para la calle Vital Apoquindo, que se informa y aplica como si fuera una vía "colectora", cuando en definitiva es "local", es una razón más para sostener que los Certificados de Informaciones Previas iniciales N° 4452, y N° 4453, dejaron de ser válidos para el proyecto aprobado.

14. Incumplimiento de la escala del equipamiento:

La resolución de permiso no explicita la carga de ocupación que representan los seis locales comerciales aprobados, debiendo haberlo hecho por el principio de juridicidad que afecta a todo acto administrativo, lo que obliga a fundamentarlos, para cumplir con el principio de racionalidad.

En efecto, la falta de fundamento en los actos administrativos o su falta de racionalidad, que son inherentes al principio de juridicidad, es considerado arbitrariedad o antijurídico por la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, como se advierte en los **Dictámenes N° 41.100**, de 2001; **N° 41.356**, de 2002; **N° 51.254**, de 2002; **N° 31.991**, de 2008; **N° 60.500**, de 2008; **N° 27.246**, de 2009; **N° 54.968**, de 2009; **N° 11.532**, de 2010; **N° 70.518**, de 2010; **N° 60.713**, de 2011; **N° 499**, de 2012; **N° 48.512**, de 2012;⁽⁴³⁾ **N° 51.568**, de 2014; **N° 63.458**, de

⁴³ En el **Dictamen N° 48.512**, de 2012, se expresa la siguiente doctrina jurisprudencial sobre el principio de juridicidad y racionalidad: "Al respecto, es del caso señalar que, en conformidad con el criterio jurisprudencial contenido, entre otros, en el dictamen N° 54.968, de 2009, la exigencia de fundamentación de los actos administrativos se relaciona con el recto ejercicio de las potestades otorgadas a la Administración activa, toda vez que permite cautelar que estas se ejerzan de acuerdo a los principios de juridicidad -el que lleva implícito el de racionalidad-, evitando todo abuso o exceso, de acuerdo con los artículos 6° y 7° de la Constitución Política de la República, en relación con el artículo 2° de la ley N° 18.575 -Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado-, y de igualdad y no

2014; N° 76.515, de 2014; N° 435, de 2015; N° 4.567, de 2015; N° 11.198, de 2016; N° 16.577, de 2016; N° 23.518, de 2016,⁽⁴⁴⁾ **pues la racionalidad y objetividad, es inherente al principio de juridicidad, y la falta de fundamento, debe ser tachado de arbitrario y por ende, ilegítimo.**

También cabe hacer presente que el Informe Favorable de Revisor Independiente N° 17/2016, de fecha 29 de noviembre de 2016, **tampoco se hace cargo de la escala del equipamiento**, así como igualmente omite explicitar la carga de ocupación de cada destino. Como una manera de no transparentar la verdadera carga de ocupación por destino, el aludido informe se limita a expresar la carga de ocupación por predio, cosa que es conceptualmente incorrecta, conforme se establece en el artículo 4.2.4 de la OGUC.

Sumado a lo anterior, **el aludido Informe Favorable de Revisor Independiente también omite toda referencia a la clasificación de la calle Vital Apoquindo**, puesto que si lo hubiera hecho, habría quedado en evidencia que ésta era "local", ya que a esa fecha ya se había emitido el **Dictamen N° 85.862**, de 2016, de la Contraloría General de la República que se había pronunciado sobre la inaplicabilidad del Decreto 966, de 2014, lo que implicaba retrotraer la situación normativa que existía antes de tal decreto, donde la calle Vital Apoquindo estaba clasificada en la categoría de vía "local".

Al omitir información tan sensible como lo referido a la clasificación de la calle Vital Apoquindo y lo referente a la carga de ocupación del equipamiento, no se transparentó el equipamiento del tamaño que estaba informando no cumplía con las reglas

discriminación arbitraria -contenido en el artículo 19, N° 2, de la Carta Fundamental- como, asimismo, velar porque tales facultades se ejerzan en concordancia con el objetivo considerado por el ordenamiento jurídico al conferir las."

⁴⁴ En el **Dictamen N° 23.518**, de 2016, se expresa la siguiente doctrina jurisprudencial sobre el principio de juridicidad y la exigencia de fundamentar los actos administrativos:

"No obstante, es menester indicar que el inciso segundo del artículo 11 de la ley N° 19.880 preceptúa que "Los hechos y fundamentos de derecho deberán siempre expresarse en aquellos actos que afectaren los derechos de los particulares", lo que guarda concordancia con lo previsto en el inciso primero del artículo 16, que dispone "El procedimiento administrativo se realizará con transparencia, de manera que permita y promueva el conocimiento, contenidos y fundamentos de las decisiones que se adopten en él", y en el inciso cuarto del artículo 41 del mismo texto legal que establece "Las resoluciones contendrán la decisión, que será fundada".

Así, los actos administrativos que afecten los derechos de los particulares, tanto los de contenido negativo o gravamen como los de contenido favorable, **deberán ser fundados, debiendo, por tanto, la autoridad que los dicta, expresar los motivos -esto es, las condiciones que posibilitan y justifican su emisión-, los razonamientos y los antecedentes de hecho y de derecho que le sirven de sustento y conforme a los cuales ha adoptado su decisión**, pues de lo contrario implicaría confundir la discrecionalidad que le concede el ordenamiento jurídico con la arbitrariedad, sin que sea suficiente la mera referencia formal, de manera que su sola lectura permita conocer cuál fue el raciocinio para la adopción de su decisión (aplica dictámenes N°s. 91.219, de 2014, y 1.342, de 2015).

En este orden de ideas, los dictámenes N°s 499, de 2012, y 4.567, de 2015, han precisado que la exigencia de fundamentación de los actos administrativos se vincula con el recto ejercicio de las potestades otorgadas a la Administración activa, toda vez que permite cautelar que éstas se ejerzan de acuerdo a los principios de juridicidad -el que lleva implícito el de racionalidad-, evitando todo abuso o exceso, de acuerdo con los artículos 6° y 7° de la Constitución Política de la República, en relación con el artículo 2° de la ley N° 18.575 - Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado-, y de igualdad y no discriminación arbitraria -contenido en el artículo 19, N° 2, de la Carta Fundamental- como, asimismo, velar porque tales facultades se ejerzan en concordancia con el objetivo considerado por el ordenamiento jurídico al conferir las.

Por consiguiente, el decreto alcaldicio mediante el cual la autoridad ponga término anticipado a una contrata, **debe necesariamente ser un acto administrativo fundado, pudiendo, en caso contrario, ser tachado de arbitrario y por ende, ilegítimo."**

establecidas en el artículo 2.1.36 de la OGUC. Con ese resquicio, el Revisor Independiente evita pronunciarse sobre la escala del equipamiento en lo que podría implicar una infracción al artículo 8, de la Ley 20.071.

No obstante lo anterior, a partir de los 41 estacionamientos que según la misma resolución de permiso son imputables al destino comercio, se deduce que éstos tienen una superficie de 1.025 m² útiles, toda vez que la dotación mínima de estacionamientos para los equipamientos comerciales es de 1:25 m² útiles, conforme al artículo 32, del PRC de Las Condes.

Así entendido, **la carga de ocupación del proyecto en lo relativo a su destino comercial, es de 342 personas**, a razón de 1:3 como lo establece el artículo 4.2.4, de la OGUC.

Con una carga de ocupación de 342 personas, su escala de equipamiento corresponde a la categoría de “menor”, conforme a los criterios establecidos en el artículo 2.1.36, de la OGUC.

Pues bien, un equipamiento en la categoría de “menor”, **sólo es dable ubicarlo frente a una vía “de servicio” o mayor**, conforme a las exigencias del mismo artículo 2.1.36, de la OGUC.

Sin embargo, la única calle que enfrenta el proyecto es **Vital Apoquindo**, aspecto también reconocido en los Certificados de Informaciones Previas, en la resolución de permiso y en el Informe del Revisor Independiente.

Pues bien, la calle Vital Apoquindo tiene una clasificación conforme al artículo 45, del PRC de Las Condes **de una vía “local”**, que sólo admite una carga de ocupación de hasta 250 personas, correspondiente a equipamientos de la escala “**básica**”.

Lo anterior significa que el permiso otorgado también está viciado, por incumplir la escala del equipamiento que exige el artículo 2.1.36, de la OGUC, con las consecuentes responsabilidades para la Directora de Obras, y para el Revisor Independiente de conformidad a lo establecido en el artículo 8, de la Ley 20.071.

Por otra parte, también cabe hacer presente que el artículo 45, del PRC de Las Condes fue íntegramente modificado por el Decreto Alcaldicio N° 729, de 2011, con el agravante de que su inciso final, incorporado por el decreto aludido, reglamenta el artículo 2.4.3 de la OGUC, a fijar a priori las mejoras de gestión para los efectos del Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU), lo que denota que las exigencias que terminan haciéndose a propósito de tal estudio, no guardan relación con los verdaderos impactos del proyecto respectivo, sino que, se transforma en una excusa para financiar obras de interés de la municipalidad, al margen de la LGUC y su OGUC.

Lo anterior se hace aún más evidente, al analizar el artículo 46 del PRC de Las Condes, también íntegramente modificado por el Decreto Alcaldicio N° 729, de 2011, en donde nuevamente se reglamentan los EISTU que contempla el artículo 2.4.3 de la OGUC, interfiriendo con materias propias de la OGUC, y más aún, con la nueva Ley 20.958, sobre Aportes al Espacio Público, que relaciona dichas obras no con el Plan Regulador Comunal, sino que, con el Plan Comunal de Inversiones en movilidad y espacio público, a que se refiere el artículo 176 de la LGUC, que aún ni siquiera entra en vigencia por efectos del artículo primero transitorio de la Ley 20.958.

En otro orden de ideas, si se hace fe que la resolución ambiental del proyecto, éste se aprobó considerando **un área comercial constituida por tres edificios, con comercio en la primera planta, y oficinas en el segundo y tercer nivel. También se considera un supermercado que abarca 2.740 m² de superficie construida**, ello

significa que la escala real del equipamiento proyectado sería aún más alta, toda vez que, según el artículo 4.2.4 de la OGUC, **esa superficie destinada a supermercado representa una carga de ocupación de 913 personas adicionales**, a razón de 1:3, lo que sumado a lo anterior, daría un total de 1.255 personas, lo que lo haría constituir un equipamiento de escala “mediano”.

A su vez, un equipamiento de escala “mediano” requeriría enfrentar una vía “colectora”, lo que significa que la aludida resolución ambiental también está viciada, por tratarse de un proyecto contrario a derecho, tal como lo ha señalado la jurisprudencia de la Contraloría General de la República en su **Dictamen N° 37.731**, de fecha 21 de agosto de 2007, toda vez que la vía que enfrenta –Vital Apoquindo-, **está clasificada de “local”**, y por ello sólo permite equipamientos de la escala “básica”, la más pequeña de todas.

El proyecto evaluado ambientalmente tampoco cumple con los usos de suelo, en lo referente a “parque intercomunal”, ni cumple con las demás objeciones que se denuncian por la presente.

De ahí que también solicitamos al señor Contralor General de la República que se pronuncie sobre la resolución ambiental del proyecto en análisis, dado que ésta también debe cumplir con el principio de juridicidad, lo que obliga a que la autoridad ambiental debe verificar si el proyecto es factible de realizar de conformidad con la normativa, tal como se ha expresado en el **Dictamen N° 37.731**, de 2007. ⁽⁴⁵⁾

15. Anomalías en el pago de derechos Municipales:

Según la resolución de permiso, en su sección 7.5, expresa que las construcciones se clasifican en **B1** y **B3**, a razón de 60.460,85 m² y 15.840,94 m², respectivamente.

Pero al momento de calcular el presupuesto de la obra, **la DOM la estima en 0**, al igual que el monto de los derechos municipales a pagar antes de aplicar el descuento por acompañar informe de Revisor Independiente que también lo estima en 0, no obstante que en la misma resolución deja constancia la participación de un Revisor Independiente, lo que constituye una contradicción vital. Tampoco se consiga el pago cobrado con ocasión del Anteproyecto.

Sin embargo, a continuación, sin que se desprenda de los números y estimaciones anotadas, exige pagar en derechos municipales un monto de **\$ 256.933.404.-**

¿Cómo se explica ese monto?

⁴⁵ En el **Dictamen N° 37.731**, de 2007, se expresa la siguiente doctrina jurisprudencial sobre el imperativo de ajustar las resoluciones ambientales al cumplimiento de la normativa vigente:

“Por otro lado, y sin perjuicio de lo anteriormente expresado, esta Contraloría General debe hacer presente, asimismo, que según aparece del tenor del citado artículo 15, así como del artículo 113 del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, aprobado por el Decreto N° 95, de 2001 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, el objeto de la autorización provisoria ambiental es aprobar el inicio de determinados proyectos o actividades.

De lo anterior se sigue como lógica consecuencia que la autoridad ambiental debe necesariamente verificar si el proyecto o actividad al que corresponde la respectiva solicitud de autorización provisoria es, de acuerdo con sus características esenciales, factible de realizarse de conformidad con la normativa.

Esto por cuanto, como es evidente, no cabe una autorización provisoria respecto de un proyecto o actividad si éste, en definitiva, no puede llevarse a cabo porque la normativa no permite su realización, y en tanto esa prohibición, también con arreglo a la preceptiva, no pueda removerse por la sola vía de los permisos o autorizaciones administrativas.”

¿Se habrá pagado el monto que legalmente corresponde, o se habrá lesionado el patrimonio municipal? ¿O habrá habido enriquecimiento ilícito, al no descontar el 30% de los derechos por la participación del Revisor Independiente, conforme lo exige el artículo 116 bis, de la LGUC?

Demás está decir que los actos administrativos deben ser fundados, como lo exige el principio de imparcialidad que establece el artículo 11, de la Ley 19.880, pues de lo contrario son arbitrarios, conforme a la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, tal como se advierte en los **Dictámenes N° 70.162**, de 2014; **N° 13.207**, de 2010; **N° 54.968**, de 2009; **N° 60.170**, de 2008, entre otros.⁴⁶

Si se utiliza el valor por metro cuadrado, en base a los valores que publica el Ministerio de Vivienda **para el primer trimestre de 2018**, dado que corresponde a la fecha de su pago efectivo, respecto del Permiso de Edificación N° 37 que se otorgó con fecha 29 de marzo de 2018, se obtiene lo siguiente:

Valor m ² B1:	“ \$ 365.036.- x 60.460,85 m ² x 1,5% = \$ 331.055.803.-
Valor m ² B3:	“ \$ 200.016.- x 15.840,94 m ² x 1,5% = \$ 47.526.622.-
	Subtotal pago de derechos = \$ 378.582.425.-
-	Descuento 30 Revisor Independiente = \$ 113.574.727.-
	Total a pagar = \$ 265.007.698.-

Es decir, **se produce una diferencia en contra del Municipio de \$ 8.074.294.-**

Una posibilidad para que se produzca esta lesión enorme al patrimonio municipal, es que el cálculo de los referidos derechos **no se haya hecho con el valor por metro cuadrado a la fecha de su pago efectivo**, o al menos en función del valor de la fecha de su cobro, como jurídicamente correspondería hacerlo, sino que se haya hecho con el valor del metro cuadrado de construcción que hubiere estado vigente al momento del ingreso del expediente, **dos años antes**, siguiendo las instrucciones carentes de sustento normativo que impartió la División de Desarrollo Urbano del Minvu mediante la **Circular DDU N° 367**, de fecha 24 de julio de 2017, donde sin más fundamentos, sostiene que el cálculo de los derechos debe ser efectuado con los costos unitarios vigentes a la fecha de ingreso de la solicitud, lo que no se compadece con el criterio que subyace de todo cobro de valores económicos.

Lo cierto es que, la demora de la DOM de Las Condes en la tramitación del Permiso N° 37, de 2018, no sólo implicó infringir los plazos legales máximos para pronunciarse, que sólo disponía de 15 días corridos para pronunciarse y no dos años como efectivamente ocurrió, sino que le significó una merma de ingresos municipales por **\$ 8.074.294.-**

El asunto se agravaría aún más si, los pronunciamientos de la Seremi Metropolitana de Vivienda y Urbanismo que la resolución de permiso cita, lo hubieren sido respecto de una reclamación en contra del DOM, conforme al artículo 118, de la LGUC, caso en el cual, **el 50% de los derechos deberían haberse enterado, a beneficio fiscal, en la referida Seremi**, y no en la Municipalidad, para dar cumplimiento de la obligación establecida en el inciso cuarto del referido artículo 118 de la LGUC.⁴⁷

⁴⁶ El **Dictamen N° 70.162**, de 2014 expresa: “En todo caso, es necesario anotar que los actos administrativos que afecten los derechos de los particulares deben ser fundados, expresándose en estos los antecedentes de hecho y de derecho que les sirven de sustento, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 11, inciso segundo, 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-, como asimismo con lo sostenido por la jurisprudencia administrativa, recogida, entre otros, en los dictámenes N°s. 60.170, de 2008; 54.968, de 2009 y 13.207, de 2010.”

⁴⁷ El inciso cuarto del artículo 118, de la LGUC dispone que: “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

16.Eventual negociación incompatible:

Según la resolución de permiso, el arquitecto del proyecto es don **José Luis Ugarte Gurruchaga**, hermano del arquitecto don **José Ramón Ugarte Gurruchaga**. Ambos trabajan además, en la misma oficina “José Ramón Ugarte y Asociados”.

Cabe advertir que el incremento de la densidad para la **Zona E-Ab4**, dentro de la Tabla B) de 25 a 40 viviendas por hectárea que contempla el último inciso del Acápite 4, del artículo 38, del PRC de Las Condes, fue incorporado por el Decreto Alcaldicio N° 729, de 2011, publicado en el Diario Oficial del 28 de enero de 2011, **el cual beneficia exclusivamente a los predios** del proyecto aprobado por el Permiso de Edificación N° 37, de 2018.

En efecto, mediante el numeral 25 del mencionado Decreto Alcaldicio N° 729, se modifica el artículo 38 del PRC de Las Condes. En su letra g), del mismo numeral 25 se modifican los distintos acápite que contempla el artículo 38. En el N° 4, letra d), de la referida letra g), se incorpora el siguiente inciso, que pasa a ser el inciso final de dicho acápite:

“En los predios que enfrentan calle Vital Apoquindo que opten por la tabla B podrá incrementarse la densidad a 40 viv/ha y el coeficiente de constructibilidad a 1.2 cuando el proyecto considere un equipamiento de al menos 1.000 m2 edificados. Dicho equipamiento deberá cumplir un coeficiente de ocupación de suelo de 0,5.”

Al respecto ponemos en conocimiento de esa Entidad Superior de Fiscalización de que el señor **José Ramón Ugarte Gurruchaga** era asesor de la Municipalidad de Las Condes entre los años 2010 y 2012, tal como da cuenta la Ministra de Vivienda y Urbanismo en su Oficio **Ord. N° 991**, de fecha 7 de diciembre de 2015, dirigido al Presidente del Consejo de Defensa del Estado, donde también se da cuenta de que, al mismo tiempo dicho profesional aparece realizando actuaciones como Asesor del Ministro de Vivienda de la misma época, al igual que efectuando gestiones en favor de proyectos específicos, en respuesta al **Oficio Ord. N° 4138**, de fecha 12 de agosto de 2015, del Abogado Procurador Fiscal de Santiago, del Consejo de Defensa del Estado.

Se adjunta **Ord. N° 991**, de fecha 7 de diciembre de 2015, de la Ministra de Vivienda y Urbanismo dirigido al Presidente del Consejo de Defensa del Estado, para los fines que haya lugar.

También hacemos presente que, ante Notario Público don René Benavente Cash, don José Manuel Poblete Jara, en representación de la sociedad “Inmobiliaria Mirador Oriente S.A.”, con fecha 25 de enero de 2017, **otorgó poder especial a don José Ramón Ugarte Gurruchaga, para representar a la sociedad propietaria ante la Dirección de Obras Municipales de Las Condes** en todos los aspectos relacionaos con solicitudes o tramitación de aprobaciones, autorizaciones, certificados o permisos sobre el terreno ubicado en Vital Apoquindo N° 1380 y N° 1520, comuna de Las Condes, incluyendo el retiro de actas de observaciones, oficios de aprobación o de rechazo de solicitudes, así como cualquier otro antecedente, documento o plano vinculaos a dichas solicitudes o trámites.

reclamo y si fuere procedente ordenará que se otorgue el permiso, previo pago de los derechos municipales, **que al efecto se reducirán en el 50%, correspondiendo el pago previo de igual monto a la Secretaría Regional Ministerial, a beneficio fiscal**. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de verificar una contravención del inciso quinto del artículo 116, dicha Secretaría deberá proceder conforme al artículo 15.”

Consecuentemente con lo anterior, el ingreso de las observaciones al proyecto la realiza don **José Ramón Ugarte Gurruchaga**, tal como consta en el comprobante de ingreso municipal de fecha 01.12.2016.

17. Disposiciones del PRC de Las Condes incorporadas por el Decreto Alcaldicio N° 729, de 2011:

El inciso final que se incorporó al Acápito 4, del artículo 38, del PRC de Las Condes, por el Decreto Alcaldicio N° 729, de 2011, mediante el cual se incrementa la densidad para la **Zona E-Ab4**, dentro de la Tabla B) de 25 a 40 viviendas por hectárea, en contraste con una densidad de sólo 2 viviendas por hectárea que permite la Tabla A), de la misma zona, no es la única norma antijurídica que reguló el mencionado Decreto Alcaldicio N° 729.

Es más, las normas que fijó el Decreto Alcaldicio N° 729, **son gravitantes para el permiso que se impugna, especialmente por fijar más de una norma de edificación por zona, en función de “proyectos de densificación”**, apartándose sensiblemente de la definición de “zona”, que establece el artículo 1.1.2 de la OGUC, que exige igualdad de normas de edificación y usos de suelo para una misma área territorial, para los efectos de la planificación urbana, así como también la definición y acepciones sobre proyectos de densificación que utiliza el PRC de Las Condes no tiene contrapartida en la LGUC ni en su OGUC.

De hecho, dicho Decreto Alcaldicio N° 729 es tan gravitante en el PRC de Las Condes, que modificó sustancialmente (o incorporó) los artículos 1, 7, 9, 10, 10 bis, 11, 12, 12 bis, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 25, 27, 30, 32, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 40 bis, 41, 43, 45 y 46, **no obstante que, prácticamente todas sus disposiciones escapan al ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunales**, conforme a lo previsto en el artículo 2.1.10 de la OGUC, o lisa y llanamente contraviene casi la totalidad de la jurisprudencia sobre dicho instrumentos de la Contraloría General de la República, como ya se ha expresado en las secciones anteriores de la presente denuncia, y que profundizaremos a continuación:

En el artículo 1°, se reemplazan los tres planos que supuestamente grafican las disposiciones de la Ordenanza Local del PRC de Las Condes, pero que lejos de ello, se caracterizan por adolecer de múltiples discrepancias con la referida Ordenanza, especialmente en lo referido a los diversos cuadros de edificación de las zonas que establece el artículo 38, entre ellas lo relativo a la **Zona E-Ab4** que afecta a los predios donde se emplazan las construcciones aprobadas, los cuales contienen más de una tabla y muchísimas normas especiales frente a determinadas vías o áreas, que no tienen contrapartida en la zonificación de los planos,

También se destaca que, el área territorial o porción del territorio comunal que fija cada zona de edificación, ellas tampoco calzan con las zonas de usos de suelo, produciéndose un divorcio entre ambas normas urbanísticas, lo que agrava aún más la contravención con la definición de “zona”, que establece el artículo 1.1.2 de la OGUC, que exige total igualdad territorial entre ambas.

Como si fuera poco, el aludido artículo 1°, incorpora un inciso segundo mediante el aludido Decreto Alcaldicio N° 729, que establece una regla de supremacía entre la Ordenanza Local y los planos, que también escapa al ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunales, que además ha sido reiteradamente objetada por la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, como la que se advierte en los **Dictámenes N° 1.765**, de 2014 y **N° 82.166**, de 2016, entre otros.

En el artículo 7º, se incorporó las definiciones de “**Franja de profundidad máxima**”, “**Oficinas sin afluencia de público**”, “**Predio existente**”, “**Predio densificado**”, y modificó las definiciones de “**Local existente**” y “**Predio existente residual de densificación**”, todas ellas sin contrapartida en la LGUC o en la OGUC.

La Contraloría General de la República ya declaró contrario a derecho mediante el **Dictamen N° 41.250**, de 2017, las definiciones de “Predio existente” y “Predio existente residual de densificación”, por carecer de contrapartida en la LGUC o en su OGUC.

Las demás definiciones que introdujo el Decreto Alcaldicio N° 729, o las que modificó, adolecen exactamente del mismo vicio de legalidad.

En el artículo 9, del PRC, se modifica íntegramente lo referido a los Antejardines, fijando múltiples condiciones en función de factores ajenos a la zonificación, vulnerando los criterios jurisprudenciales contenidos en los **Dictámenes N° 91.838**, de 2016; **N° 55.973**, de 2016; **N° 6.005**, de 2016; **N° 98.413**, de 2015; **N° 76.796**, de 2015; **N° 59.932**, de 2015; **N° 32.310**, de 2015; **N° 82.539**, de 2014; **N° 52.752**, de 2014, de la Contraloría General de la República, que han expresado que las normas de antejardines deben fijarse por zona y no por otras condiciones.

En el artículo 10, que se reemplaza íntegramente, se regulan “proyectos de densificación”, se otorga una facultad al DOM, que no tiene contrapartida legal, junto con establecer un requisito para las recepciones de obras no previsto en el artículo 144 de la LGUC ni en el artículo 5.1.6 de la OGUC, apartándose además de la definición de las dos modalidades de crecimiento urbano que contempla el artículo 169, de la LGUC.

Se incorpora un nuevo artículo 10 bis, donde **se hace referencia a otro cuerpo normativo**, como lo es el Decreto Alcaldicio Sección 1ª N° 2125, de 10 de septiembre de 1998, que no forma parte del PRC de Las Condes, y excede las materias que puede regular un Plan Regulador Comunal, conforme lo establece el artículo 2.1.10, de la OGUC.

En el artículo 11, que se reemplaza íntegramente, nuevamente regula los “proyectos de densificación”, en una materia que también excede el ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunales, conforme lo establece el artículo 2.1.10, de la OGUC, y que contraviene a la jurisprudencia de la Contraloría General de la República contenida en los **Dictámenes N° 23.209**, de 2011 y **N° 33.853**, de 2010, mediante la cual se ha sostenido el criterio jurídico que los **PRC no pueden regular los proyectos**.

En el artículo 12, que se modifica parcialmente, complementa la regulación sobre “proyectos de densificación”, ligándolo a un concepto de “insuficiencia de urbanización”, que se contrapone e interfiere con el artículo 2.2.4 de la OGUC.

En el nuevo artículo 12 bis, que se incorpora, **se regula una exigencia sobre soterramiento de redes**, cuya materia también excede el ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunales, y contraviene la jurisprudencia de la Contraloría General de la República que ha determinado que las Ordenanzas Municipales no pueden regular esta materia, que es del dominio legal.

En el nuevo inciso final al artículo 15, que se incorpora, se regula la “doble piel”, materia que también excede el ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunales, y que es ajena a la LGUC y a la OGUC.

En el inciso segundo del artículo 16, que se modifica, se regula la profundidad de la edificación continua en función de factores ajenos a la zonificación, como lo es hacerlo para los proyectos de densificación a que se refiere la Tabla B).

En el artículo 17, que se modifica parcialmente, se regula el concepto de “piso retirado”, para eximirlo de cumplir con la altura máxima de la edificación, es decir, para contravenir una norma urbanística que el artículo 66 de la LGUC obliga a cumplir, salvo las excepciones que establece la OGUC, en su calidad de reglamento de la Ley, como es el concepto de “piso mecánico”, a que se refiere el artículo 2.6.3.

En los nuevos incisos segundo y tercero en el artículo 18, que se incorporan, se fija más excepciones en relación a la regulación sobre “segunda piel”, a que se refiere el artículo 15.

Adicionalmente, se modifica parcialmente el 21, para regular aspectos del “área libre”, que la Contraloría General de la República ya declaró contrario a derecho mediante el **Dictamen N° 12.827**, de 2018.

En el artículo 23, que se modifica íntegramente, regula el concepto de “primer piso”, en “proyectos de densificación”, interfiriendo con la definición de “primer piso” que contempla el artículo 1.1.2 de la OGUC.

En el artículo 25, que se modifica parcialmente, se establecen regulaciones en materia de construcciones subterráneas, en circunstancias que el artículo 2.6.3 de la OGUC sólo delega en el PRC lo relativo al porcentaje de zonas inexcavadas.

En el artículo 27, que se modifica parcialmente, se regula lo referente al coeficiente de ocupación de suelo **en función de la pendiente de los terrenos**, es decir, en función de factores ajenos la zonificación, norma que además, no se concilia con el coeficiente de ocupación de suelo que se establece en las respectivas zonas, lo que también se aparta de la igualdad de normas de edificación que exige la definición de “zona”, para cada área territorial en que se divide la comuna para efectos de la planificación urbana, acorde con lo establecido en el artículo 1.1.2 de la OGUC.

Adicionalmente, se incorpora un inciso final en el artículo 27, que hace referencia a otro cuerpo normativo, específicamente al PRMS, interfiriendo con otro nivel de la planificación urbana.

En el artículo 30, que se modifica parcialmente, se regula una exigencia para la fusión de terrenos, que excede lo previsto en el artículo 3.1.3 de la OGUC, con el agravante de que interfiere con la regla establecida para cuando un terreno está afecto a dos o más zonas, contenida en el artículo 2.1.21 de la OGUC, y en ambos casos, en materias propias de la OGUC.

En el artículo 32, que se modifica parcialmente, se regulan diversas materias en relación a los estacionamientos, adoleciendo de múltiples vicios de legalidad, como lo es hacer referencia a otro cuerpo normativo (PRMS); Otorgar facultades al DOM (N° 8 del inciso segundo); y reglamentar el artículo 7.1.2.4 del PRMS (N° 11 del inciso segundo), interfiriendo con otro nivel de la planificación urbana.

En el artículo 34, que se modifica parcialmente, se alude a los planos que supuestamente grafican las disposiciones de la Ordenanza Local en materias de edificación y usos de suelo, y añade un nuevo Monumento Histórico.

En el artículo 35, que se modifica parcialmente, se alude nuevamente a los planos que supuestamente grafican las disposiciones de la Ordenanza Local en materias de edificación y usos de suelo.

En el artículo 37, que se modifica casi íntegramente, se regulan exigencias sobre proyectos de densificación frente a calles ciegas o servidumbres, excediéndose del ámbito de competencia de los PRC, y que ya fue objetado por la Contraloría General de la República mediante el **Dictamen N° 18.862**, de 2016.

En el artículo 38, que se modifica sustancialmente, parte por otorgar, en su inciso primero, una facultad al DOM, que carece de contrapartida legal, en materia de cableado subterráneo, y que además, ya fue objetado por la Contraloría General de la República mediante el **Dictamen N° 40.724**, de 2017.

Enseguida, en el inciso segundo, se incorpora una extensa regulación de antejardines “**variables**”, es decir, fijando una norma incierta e indeterminada, además de hacerse en función de factores ajenos a la zonificación, y sin conciliarse con la norma de antejardín que establece la zona respectiva. En definitiva constituye una norma indeterminada, que queda a la arbitrariedad del DOM, apartándose del principio de juridicidad, que exige racionalidad. También cabe recordar que según la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, no es admisible fijar características **variables o inciertas**, tal como se advierte en los **Dictámenes N° 145**, de 2013; **N° 3.102**, de 2003; **N° 11.101**, de 2010; **N° 14.462**, de 2014; **N° 20.830**, de 2012; **N° 24.978**, de 2008; **N° 28.001**, de 2008; **N° 32.020**, de 2009; **N° 34.419**, de 2008; **N° 47.417**, de 2008; **N° 51.664**, de 2010; **N° 54.958**, de 2009; **N° 52.752**, de 2014; **N° 66.458**, de 2013; **N° 89.751**, de 2015; **N° 97.449**, de 2015; **N° 76.796**, de 2015; **N° 43.602**, de 2015; **N° 33.626**, de 2015; **N° 32.310**, de 2015; **N° 31.985**, de 2015; **N° 31.587**, de 2015; **N° 13.247**, de 2015; **N° 9.171**, de 2015; **N° 83.151**, de 2015; entre otros.

Además, la jurisprudencia de la Contraloría General de la República ha sostenido que tampoco es admisible regular antejardines de un modo genérico, en vez de hacerlo por zona, y condicionarlos a otros parámetros, tal como se advierte en los **Dictámenes N° 13.247 y N° 32.310**, ambos de 2015, **N° 25.886**, de 2011; **N° 54.958**, de 2009; **N° 68.122**, de 2009; **N° 11.101**, de 2010; **N° 45.794**, de 2013; **N° 61.681**, de 2013; **N° 73.730**, de 2013; **N° 11.429**, de 2014; **N° 32.020**, de 2009; **N° 47.417**, de 2008; **N° 40.374**, de 2015; **N° 76.796**, de 2015; **N° 89.751**, de 2015; **N° 59.932**, de 2015; **N° 6.005**, de 2016, siendo estos dos últimos dirigidos especialmente a la Municipalidad de Las Condes.

Luego, en el inciso tercero, que se incorpora, **se otorga una facultad al Asesor Urbanista**, sin que ella tenga contrapartida legal, excediendo sensiblemente el ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunes, y contraviniendo la jurisprudencia de la Contraloría General de la República que ha sostenido la **inadmisibilidad de que un PRC pueda fijar competencias, atribuciones o responsabilidades**, tal como dan cuenta los **Dictámenes N° 28.001**, de 2008; **N° 47.417**, de 2008; **N° 31.416**, de 2009; **N° 54.958**, de 2009; **N° 51.664**, de 2010; **N° 56.188**, de 2010; **N° 23.209**, de 2011; **N° 23.212**, de 2011; **N° 25.886**, de 2011; **N° 72.942**, de 2012; **N° 6.271**, de 2013; **N° 35.121**, de 2016; **N° 29.828**, de 2017; entre otros.

A continuación, en el inciso octavo, que regula lo relativo a “predios existentes residuales de densificación”, que ya fue declarado contrario a derecho por el **Dictamen N° 41.250**, de 2017, establece una regla de excepción sobre el mismo tema, y por tanto, sigue siendo una norma que excede el ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunes.

Luego, en el inciso noveno, se vuelve a fijar otra regla en relación con los “predios existentes residuales de densificación”, que ya fue declarado contrario a derecho por el

Dictamen N° 41.250, de 2017, y por tanto, sigue siendo una norma que excede el ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunes.

Enseguida, en el inciso décimo, se vuelve a fijar otra regla en relación con los “predios existentes residuales de densificación”, extendiendo su aplicación a otras situaciones no previstas en la definición que estaba contenida en el artículo 7°, del mismo PRC, que ya fue declarado contrario a derecho por el **Dictamen N° 41.250**, de 2017, y por tanto, sigue siendo una norma que excede el ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunes.

En el inciso décimo quinto, se regula una materia a los “predios existentes”, que también ya fue declarado contrario a derecho por el **Dictamen N° 41.250**, de 2017, y por tanto, sigue siendo una norma que excede el ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunes.

En el acápite 1, que regula el **área E-Ab1**, introduce una condición para la Tabla A, en función de un tipo de vivienda, como lo es la vivienda aislada, lo que, según la jurisprudencia de la Contraloría General de la República no es un destino de la edificación, sino que un tipo de vivienda, tal como se ha sostenido en los **Dictámenes N° 64.423**, de 2014; **N° 499**, de 2018; **N° 14.954**, de 2018, entre otros. El mismo problema presenta la Tabla B), que se condiciona a “viviendas colectivas”, junto con incrementar la densidad de viviendas por hectárea desde 10 en la Tabla A), a 17 en la Tabla B), y luego a 40 en la Tabla C), apartándose tanto de la definición de “zona”, que exige igual norma de edificación, como también en la forma de regular la densidad, cuya regulación debe expresarse en habitantes por hectárea, y en términos brutos y no netos, acorde con el artículo 2.1.22 de la OGUC, sin perjuicio de incumplir los **Dictámenes N° 54.958**, de 2009; **N° 4.210**, de 2010; **N° 49.789**, de 2012; **N° 17.486**, de 2013; **N° 14.462**, de 2014, que se han pronunciado sobre esa misma materia.

Asimismo, el inciso que se establece a continuación de la Tabla C), del mismo acápite 1, regula el “aterrazamiento de las construcciones sobre la pendiente natural”, materia que también se aparta del ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunes.

Luego, el inciso subsiguiente que se establece a continuación de la Tabla C), del mismo acápite 1, regula “proyectos de densificación”, en función de una calle determinada, es decir, por factores ajenos a la zonificación.

En el acápite 2, que regula el **área E-Ab2**, introduce una condición en el inciso a continuación de la Tabla A, donde se establece un coeficiente de constructibilidad especial, condicionado al tipo de vivienda y que además enfrente una calle determinada, no conciliándose con el coeficiente de la referida Tabla A), apartándose de la definición de “zona” que determina el artículo 1.1.2, de la OGUC, y sin que se refleje esa distinción en el plano que grafica dichas zonificación, generando una discrepancia inadmisibles entre ambos instrumentos, aspecto que ha sido reiteradamente objetado por la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, tal como lo ha representado en los **Dictámenes N° 12.516**, de 2017; **N° 14.001**, de 2016; **N° 13.247**, de 2015; **N° 75.546**, de 2015; **N° 40.374**, de 2015; **N° 33.626**, de 2015; **N° 33.362**, de 2015; **N° 32.310**, de 2015; **N° 31.985**, de 2015; **N° 31.587**, de 2015; **N° 64.426**, de 2014; **N° 52.752**, de 2014; **N° 39.390**, de 2014; **N° 64.423**, de 2014; **N° 1.765**, de 2014; **N° 145**, de 2013; **N° 72.942**, de 2012; **N° 58.346**, de 2012; **N° 20.830**, de 2012; **N° 8.131**, de 2012; **N° 44.803**, de 2011; **N° 25.886**, de 2011; **N° 54.034**, de 2010; **N° 51.664**, de 2010; **N° 11.101**, de 2010; **N° 3.307**, de 2010; **N° 32.020**, de 2009; **N° 31.416**, de 2009; **N° 31.416**, de 2009; **N° 17.942**, de 2008, entre otros.

El mismo defecto adolece el inciso subsiguiente de la Tabla A, donde se establece un incremento de los coeficientes de ocupación de suelo y de constructibilidad, si se enfrenta un área específica, que no se encuentra graficada en los planos respectivos, generándose nuevamente una discrepancia inadmisibles entre ambos instrumentos, con el agravante de que también se aparta de la definición de “zona” que determina el artículo 1.1.2, de la OGUC, que exige igualdad de normas de edificación para una misma área, para los efectos de la planificación urbana.

Un poco más adelante, en el inciso quinto del mismo acápite 2, se regula otra Tabla con distintas normas urbanísticas, en función de enfrentar la calle Francisco Bulnes Correa, apartándose una vez más de la definición de “zona” que determina el artículo 1.1.2, de la OGUC, que exige igualdad de normas de edificación para una misma área, para los efectos de la planificación urbana. Dentro de tales normas urbanísticas, se destaca aquella que fija una densidad de 60 viviendas por hectárea, en contraste con la tabla A, que sólo permite 40 viviendas por hectárea.

Más asombros aún, es el inciso sexto, para el sector comprendido entre Av. Francisco Bulnes Correa, Camino San Francisco de Asís, calle El Alto y calle La Parroquia, en donde se vuelve a fijar otra tabla más, en función de un destino específico, apartándose adicionalmente del carácter general que debe tener la planificación urbana, tal como ha sostenido la Contraloría General de la República, como se ha expresado en sus Dictámenes N° 18.323, de 2000; N° 39.165, de 2005; N° 17.942, de 2008; N° 47.417, de 2008.

En el acápite 4, que regula el **área E-Ab4**, que se aplicó al proyecto que se impugna, se fijó en su Tabla A), un antejardín y un distanciamiento en función del tipo de vivienda (individuales o colectivas), no obstante que ello no es un destino de la edificación, tal como se ha sostenido en los **Dictámenes N° 64.423**, de 2014; **N° 499**, de 2018; **N° 14.954**, de 2018, entre otros.

En el inciso segundo del mismo **acápite 4**, se incorpora la exigencia de aportar financiamiento para optar a la Tabla B), es decir, se establece una condición financiera para acceder a una norma pública, quebrando en su esencia el principio de igualdad ante la ley, y apartándose sensiblemente del ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunes.

En el inciso final del mismo **acápite 4**, se incorpora una norma especial para los terrenos que enfrenten Vital Apoquindo (que sólo beneficia al proyecto que se impugna), mediante la cual se incrementa la densidad desde sólo 2 viviendas por hectárea de la Tabla A), y a 25 viviendas por hectárea en la Tabla B), a nada menos que 40 viviendas por hectárea.

En el acápite 5, que regula el **área E-Ab4'**, también se incorpora la misma norma antijurídica de exigir aportar financiamiento para optar a la Tabla B), es decir, se establece una condición financiera para acceder a una norma pública, quebrando en su esencia el principio de igualdad ante la ley, y apartándose sensiblemente del ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunes.

En el acápite 6, que regula el **área E-Am1**, nuevamente se incorpora la misma norma antijurídica de exigir aportar financiamiento para optar a la Tabla B), es decir, se establece una condición financiera para acceder a una norma pública, quebrando en su esencia el principio de igualdad ante la ley, y apartándose sensiblemente del ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunes.

En el acápite 7, que regula el **área E-Am1'**, que regula 4 tablas distintas de normas de edificación, apartándose de la definición de “zona” que determina el artículo 1.1.2, de la OGUC, que exige igualdad de normas de edificación para una misma área, para los efectos de la planificación urbana, se fija en el inciso subsiguiente a la Tabla D), un

coeficiente de constructibilidad para “proyectos de densificación” que se ubiquen frente a determinadas vías, lo que es **inadmisible**, tal como se advierte en los **Dictámenes N° 41.250**, de 2017; **N° 91.838**, de 2016; **N° 90.359**, de 2016; **N° 77.537**, de 2016; **N° 55.973**, de 2016; **N° 28.162**, de 2016; **N° 76.796**, de 2015; **N° 52.752**, de 2014; **N° 85.598**, de 2013; **N° 61.681**, de 2013; **N° 24.592**, de 2012; **N° 23.209**, de 2011; **N° 11.101**, de 2010, entre otros.

En el inciso siguiente al anterior, se regulan la norma antijurídica comentada anteriormente, pero en función de una regla especial para el “deslinde de contrafrente”, lo que también excede del ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunes.

En el acápite 8, que regula el **área E-Am2**, que tiene tres tablas de edificación, apartándose de la definición de “zona” que determina el artículo 1.1.2, de la OGUC, que exige igualdad de normas de edificación para una misma área, para los efectos de la planificación urbana, se incorpora un inciso segundo después de la Tabla B), que regula “proyectos de densificación”, con un distanciamiento especial para el “deslinde de contrafrente”, lo que también excede del ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunes.

En el acápite 9, que regula el **área E-Am4**, que tiene tres tablas de edificación, sumado a un sin número de reglas adicionales para determinadas calles o áreas no reflejadas en los planos que grafican sus disposiciones, y apartándose de la definición de “zona” que determina el artículo 1.1.2, de la OGUC, que exige igualdad de normas de edificación para una misma área, para los efectos de la planificación urbana, se establece un coeficiente de ocupación de suelo distinto para el área que denomina “Cerro San Luis”, el cual por cierto no se concilia con el mismo coeficiente de la Tabla B).

Como si fuera poco, en el mismo **acápite 4**, se incorpora una regla para “proyectos de densificación”, para el área denominada “Sector Hermanos Cabot”, que exige completar una manzana, en vez de que la norma de edificación se cumpla en un predio determinado, apartándose sensiblemente del ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunes, y dado ello, optar a la Tabla C), que tiene un coeficiente de constructibilidad de 2, en contraste con la Tabla B) que sólo tiene un coeficiente de 1,8, y alejándose aún más de la Tabla A) que sólo contempla un coeficiente de constructibilidad de 0,6, es decir menos de un tercio que la Tabla C), y contraviniendo de paso la definición de “zona” que determina el artículo 1.1.2, de la OGUC, que exige igualdad de normas de edificación para una misma área para los efectos de la planificación urbana.

En el acápite 13, que regula el **área E-Aa4**, que también tiene tres tablas de edificación, apartándose de la definición de “zona” que determina el artículo 1.1.2, de la OGUC, que exige igualdad de normas de edificación para una misma área para los efectos de la planificación urbana, se incorpora un inciso a continuación de la Tabla A), en que incrementa los coeficientes, sin explicitar cuál, por el hecho de enfrentar Av. Isidora Goyenechea, del siguiente tenor:

*“Los proyectos con destino de restaurant, cafetería o expendio y servicio de alimentos o bebidas que apliquen la tabla A y que enfrentan Av. Isidora Goyenechea podrán construir un piso como construcción continua entre la línea de edificación y la línea oficial, sin aplicar a dicho piso la norma de antejardín. **Los coeficientes aplicables al predio se entenderán incrementados para acoger dicha construcción.**”*

Como se apreciará, se fija una norma que exige de cumplir una norma urbanística como lo es el antejardín, con el agravante de que incrementa los coeficientes, sin explicitar cuáles ni en qué medida, tornando incierto e indeterminado el cumplimiento de las normas de la zona.

En el acápite 14, que regula el **área E-Aa+cm**, que contempla 5 tablas de edificación, unidos a múltiples normas de excepción que fijan otras tantas normas de edificación, apartándose de la definición de “zona” que determina el artículo 1.1.2, de la OGUC, que exige igualdad de normas de edificación para una misma área, para los efectos de la planificación urbana, se incorpora un inciso a continuación de la Tabla B), fija otra norma especial para el sistema de agrupamiento y de la altura de la edificación, sólo en la medida que enfrenten las calles Mar de los Sargazos o República Árabe de Egipto.

Luego, dentro de la Tabla C), del **acápite 14**, se fija la regulación del Antejardín en función del tipo de vivienda, que no es un destino de la edificación, tal como se ha sostenido en los **Dictámenes N° 64.423**, de 2014; **N° 499**, de 2018; **N° 14.954**, de 2018, entre otros, de la Contraloría General de la República.

A continuación, en el inciso tercero de la Tabla C), siempre dentro del **acápite 14**, se regula un antejardín especial para la Av. Andrés Bello, en circunstancias que dicha norma debe fijarse por zona y no por factores ajenos a la zonificación. Lo mismo ocurre con el inciso cuarto de la Tabla C), que se regula un antejardín especial para otras calles.

Enseguida, en el inciso sexto de la Tabla C), siempre dentro del **acápite 14**, se regula la admisibilidad de un piso adicional, por sobre la altura máxima de la zona, es decir, incumpliendo la exigencia que establece el artículo 66 de la LGUC, con el agravante de que además, se regula la escala de los equipamientos, no obstante que ello escapa al ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunes, e interfiere con una materia propia de la OGUC establecida en su artículo 2.1.36, sin perjuicio de contradecir los **Dictámenes N° 17.942**, de 2008; **N° 40.372**, de 2008; **N° 31.416**, de 2009; **N° 32.020**, de 2009; **N° 47.952**, de 2009; **N° 54.958**, de 2009; **N° 68.122**, de 2009; **N° 4.210**, de 2010; **N° 11.101**, de 2010; **N° 33.853**, de 2010; **N° 34.426**, de 2010; **N° 56.188**, de 2010; **N° 63.200**, de 2011; **N° 23.209**, de 2011; **N° 23.212**, de 2011; **N° 25.886**, de 2011; **N° 21.573**, de 2012; **N° 53.841**, de 2012; **N° 52.696**, de 2013; **N° 31.587**, de 2015; **N° 72.095**, de 2015; **N° 85.668**, de 2016; **N° 22.624**, de 2017; **N° 40.166**, de 2017; **N° 41.250**, de 2017; entre otros, de esa Entidad Superior de Fiscalización, lo que además coincide con las instrucciones impartidas por la División de Desarrollo Urbano, tanto mediante el **Ord. N° 403**, de fecha 4 de octubre de 2012, como a través de la **Circular Ord. N° 472 (DDU 223)**, de fecha 13 de julio de 2009.

Más aún, en los incisos penúltimo y último del **acápite 14**, se regulan otras normas especiales para la Av. Isidora Goyenechea, y otras para relacionada con calle Don Carlos, sin que ninguna de tales distinciones se grafique en los planos correspondientes, con el agravante de apartarse de la definición de “zona” que determina el artículo 1.1.2, de la OGUC, que exige igualdad de normas de edificación para una misma área, para los efectos de la planificación urbana.

En el acápite 15, que regula el **área E-Aa+ca**, que contempla 2 tablas de edificación, se regulan diversas normas urbanísticas, destacándose aquella que se refiere a los antejardines, en la cual, en vez de fijar una cantidad de metros, alude al “plano de loteo”, es decir, a otro instrumento que no es de carácter normativo, sin siquiera identificar el respectivo plano, haciendo incierto e indeterminado el cumplimiento de esta norma urbanística.

En el acápite 16, que regula el **área E-e1**, que contempla 2 tablas de edificación en función de factores ajenos a la edificación, se incorpora una gran cantidad de construcciones, apartándose del carácter general que debe tener la planificación urbana, tal como ha sostenido la Contraloría General de la República, como se ha

expresado en sus Dictámenes N° 18.323, de 2000; N° 39.165, de 2005; N° 17.942, de 2008; N° 47.417, de 2008.

Adicionalmente, se incorpora un inciso final al **acápito 16**, que regula el sistema de de agrupamiento y de la altura de la edificación, sólo en la medida que enfrenten la calle Mar de los Sargazos, en vez de fijarse las normas urbanísticas por zona y no por otros factores ajenos a la zonificación, como lo es enfrentar una calle.

En el artículo 39, que se modifica parcialmente, cuya disposición regula un listado de obras generales, que constituyen la factibilidad de infraestructura necesaria a ejecutar total o parcialmente, para posibilitar el desarrollo de proyectos que se emplacen en las áreas denominadas EAb4, EAb4' y EAm1, está ligado a las exigencias de financiamiento para acceder a las Tablas B), de las mencionadas zonas, es decir, se debe pagar para acceder a una norma pública, perturbando sensiblemente el principio de igualdad ante la ley, así como también significa fijar una disposición **sujeta a una negociación**, aspecto también ha sido objetado por la Contraloría General de la República, tal como se advierte en el **Dictamen N° 17.942**, de 2008.⁽⁴⁸⁾

En el artículo 40, que se modifica parcialmente, cuya disposición regula los usos de suelo, se introducen diversas normas antijurídicas, como pasamos a explicar:

En el cuadro de la **Zona U-M**, se añaden dos incisos finales que contrarían las reglas de la escala de los equipamientos, junto con regular una materia que excede el ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunales, y que también ha sido reiteradamente objetado por la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, incluso con dictámenes dirigidos directamente a la Municipalidad de Las Condes.

En el cuadro de la **Zona U-V**, también se modifican y añaden dos incisos finales, en que nuevamente se hace una norma especial para otra zona, que correspondan a los predios que enfrenten la calle Vital Apoquindo, es decir, referido a los predios impugnados por la presente denuncia, cuando hagan uso de la Tabla B), de la Zona E-Ab4, ampliando por esta vía indirecta, los usos de suelo de esta última zona, apartándose igualmente del carácter general que debe tener la planificación urbana, tal como ha sostenido la Contraloría General de la República, como se ha expresado en sus Dictámenes N° 18.323, de 2000; N° 39.165, de 2005; N° 17.942, de 2008; N° 47.417, de 2008.

Pero además, cabe preguntarse: ¿por qué se regula una materia que afecta a la Zona E-Ab4, cuando se está regulando la **Zona U-V**, en circunstancias que los predios del proyecto que se impugna, está afectos a la **Zona U-Ee3**?

Luego, en el cuadro de la **Zona U-V1**, se incorpora toda una regulación de los usos de suelo para los equipamientos de la clase servicios, en función de locales existentes, o cambios de destino, o en función del porcentaje de las viviendas, o incluso fijando coeficientes de ocupación de suelo y de constructibilidad dentro de los usos de suelo,

⁴⁸ En el **Dictamen N° 17.942**, de 2008, se expresa la siguiente doctrina jurisprudencial sobre las disposiciones que implican una negociación en las mejoras de una norma del Plan Regulador Comunal:

“15.- Artículo, 21. El numeral 3 del párrafo tercero del código 6 de la Tabla de Usos de Suelo y Condiciones de Edificación Condicionadas, que hace referencia a los denominados "casos especiales", señala que en la zona corredor comercial menor Inglaterra, entre Av. Prieto Norte y Francia, **se podrá postular al máximo de altura condicionada siempre y cuando el propietario del terreno transfiera gratuitamente a la Municipalidad de Temuco el tramo correspondiente al frente del predio**, según tabla de anchos que indica. **Lo anterior, implica establecer un factor de negociación de las condiciones de edificación no contemplado en la normativa vigente**, a la vez que regula una situación particular que afecta a un inmueble determinado, lo que vulnera el carácter general de la planificación territorial (aplica criterio contenido en el dictamen N° 39.165, de 2005).”

que por cierto no se concilian con los previstos en la zona de edificación respectiva, lo que denota el grado de desprolijidad con que está elaborado el Decreto Alcaldicio N° 729, de 2011.

Asimismo, al final del cuadro de la **Zona U-V1**, se agrega un inciso que regula los usos de suelo en función de los terrenos que enfrentan Mariano Sanchez Fontecilla o Isabel la Católica, lo que no se concilia con los usos de suelo de la misma zona.

En el cuadro de la **Zona U-V2**, se añade un inciso final que también fija usos de suelo en función de la calle que enfrenta, esta vez Av. Cristóbal Colón, con el agravante de que fija actividades específicas, como ser, “cafeterías, salones de té y gelaterías”, apartándose en extremo de la definición de “usos de suelo” contenida en el artículo 1.1.2 de la OGUC, que alude a un “conjunto genérico de actividades”, es decir, justo lo contrario de actividades específicas.

Luego, en el cuadro de la **Zona U-V3**, se incorpora toda una regulación de los usos de suelo para los equipamientos de la **clase servicios**, en función de “oficinas sin afluencia de público”, ni “publicidad exterior”, o en función de la escala del equipamiento, fijando además, un coeficiente de ocupación de suelo y constructibilidad dentro de los usos de suelo, sin ninguna conciliación con los que fija la zona de normas de edificación, es decir, con discrepancias insuperables al interior de la misma Ordenanza Local del PRC de Las Condes, dejando indeterminado el cumplimiento normativo, además del desorden en la manera de regular todas estas materias, sin perjuicio que por esta vía, se faculta al DOM para rebajar arbitrariamente las exigencias de estacionamientos!!!

En el cuadro de la **Zona U-VO**, se regula los usos de suelo para equipamientos de la clase educación, en función de la escala de éstos, excediéndose del ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunes, junto con interferir con las materias propias de la OGUC, contempladas en su artículo 2.1.36. Además de lo anterior, en esa misma zona se pretende relacionar los usos de suelo de la clase comercio, a actividades específicas, como ser, “cafeterías, salones de té y gelaterías”, apartándose en extremo de la definición de “usos de suelo” contenida en el artículo 1.1.2 de la OGUC, que alude a un “conjunto genérico de actividades”, es decir, justo lo contrario de actividades específicas. El mismo vicio se extiende luego a los usos de suelo para equipamientos de la clase servicio, regulando actividades específicas junto con condicionarlo a una determinada escala del equipamiento, interfiriendo con el artículo 2.1.36 de la OGUC, no obstante la reiterada jurisprudencia de la Contraloría General de la República en esta materia, incluyendo varios dictámenes directamente dirigidos a la Municipalidad de Las Condes, como es el caso del **Dictamen N° 12.084**, de 2017. También se modifican o añaden dos incisos finales del cuadro de la **Zona U-VO**, donde se fijan usos de suelo en función de las calles que se enfrentan.

En el cuadro de la **Zona U-C1**, se regula indebidamente la escala del equipamiento de los usos de suelo para equipamientos de la clase educación, así como también se regulan indebidamente actividades específicas para la clase comercio, apartándose de la definición de “usos de suelo” que contiene el artículo 1.1.2 de la OGUC, el cual reserva esa categoría a “un conjunto genérico de actividades”, agrupadas en los tipos que define el artículo 2.1.24 de la OGUC, contrariando también la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, que ha sostenido que **la normativa urbanística no contempla la posibilidad de regular el uso del suelo en función de condiciones que se encuentran al margen de sus preceptos**, según los **Dictámenes N° 12.836**, de 2018; **N° 12.827**, de 2018; **N° 40.730**, de 2017; **N° 29.828**, de 2017; **N° 91.838**, de 2016; **N° 90.359**, de 2016; **N° 89.925**, de 2016; **N° 85.668**, de 2016; **N° 55.973**, de 2016; **N° 72.095**, de 2015; **N° 59.932**, de 2015; **N° 42.052**, de 2015; ; **N° 82.539**, de 2014; **N° 51.552**, de 2014; **N° 67.330**, de 2013; **N° 36.816**, de 2013; **N° 34.617**, de 2013; **N° 17.954**, de 2013; **N° 74.519**, de 2010; **N° 33.853**, de 2010; **N° 54.958**, de 2009. También en la misma zona, también se regulan

los usos de suelo para equipamientos de la clase servicios en función de la escala del equipamiento, lo que igualmente excede el ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunes e interfiere con las materias propias de la OGUC en los términos que se establecen en su artículo 2.1.36.

A su vez, al final de la misma **Zona U-C1**, se incorpora un inciso que excluye de los usos de suelo de la clase comercio, la “exhibición o venta sólo al interior de la edificación”, apartándose nuevamente del ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunes, conforme se regula en el artículo 2.1.10 de la OGUC.

En el cuadro de la **Zona U-C2**, se regula indebidamente la escala del equipamiento de los usos de suelo para equipamientos de la clase educación y servicios, así como también se regulan indebidamente actividades específicas para la clase comercio, apartándose de la definición de “usos de suelo” que contiene el artículo 1.1.2 de la OGUC, el cual reserva esa categoría a “un conjunto genérico de actividades”, agrupadas en los tipos que define el artículo 2.1.24 de la OGUC, contrariando también la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, que ha sostenido que **la normativa urbanística no contempla la posibilidad de regular el uso del suelo en función de condiciones que se encuentran al margen de sus preceptos**, según los **Dictámenes N° 12.836**, de 2018; **N° 12.827**, de 2018; **N° 40.730**, de 2017; **N° 29.828**, de 2017; **N° 91.838**, de 2016; **N° 90.359**, de 2016; **N° 89.925**, de 2016; **N° 85.668**, de 2016; **N° 55.973**, de 2016; **N° 72.095**, de 2015; **N° 59.932**, de 2015; **N° 42.052**, de 2015; ; **N° 82.539**, de 2014; **N° 51.552**, de 2014; **N° 67.330**, de 2013; **N° 36.816**, de 2013; **N° 34.617**, de 2013; **N° 17.954**, de 2013; **N° 74.519**, de 2010; **N° 33.853**, de 2010; **N° 54.958**, de 2009.

A su vez, al final de la misma **Zona U-C2**, se incorpora un inciso que excluye de los usos de suelo de la clase comercio, la “exhibición o venta sólo al interior de la edificación”, apartándose nuevamente del ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunes, conforme se regula en el artículo 2.1.10 de la OGUC.

En el cuadro de la **Zona U-C3**, igualmente se regula indebidamente la escala del equipamiento de los usos de suelo para equipamientos de la clase educación y servicios, así como también se regulan indebidamente actividades específicas para la clase comercio, apartándose de la definición de “usos de suelo” que contiene el artículo 1.1.2 de la OGUC, el cual reserva esa categoría a “un conjunto genérico de actividades”, agrupadas en los tipos que define el artículo 2.1.24 de la OGUC, contrariando también la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, que ha sostenido que **la normativa urbanística no contempla la posibilidad de regular el uso del suelo en función de condiciones que se encuentran al margen de sus preceptos**, según los **Dictámenes N° 12.836**, de 2018; **N° 12.827**, de 2018; **N° 40.730**, de 2017; **N° 29.828**, de 2017; **N° 91.838**, de 2016; **N° 90.359**, de 2016; **N° 89.925**, de 2016; **N° 85.668**, de 2016; **N° 55.973**, de 2016; **N° 72.095**, de 2015; **N° 59.932**, de 2015; **N° 42.052**, de 2015; ; **N° 82.539**, de 2014; **N° 51.552**, de 2014; **N° 67.330**, de 2013; **N° 36.816**, de 2013; **N° 34.617**, de 2013; **N° 17.954**, de 2013; **N° 74.519**, de 2010; **N° 33.853**, de 2010; **N° 54.958**, de 2009.

A su vez, al final de la misma **Zona U-C3**, también se incorpora un inciso que excluye de los usos de suelo de la clase comercio, la “exhibición o venta sólo al interior de la edificación”, apartándose nuevamente del ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunes, conforme se regula en el artículo 2.1.10 de la OGUC.

En el cuadro de la **Zona U-e1**, igualmente se regula indebidamente la escala del equipamiento de los usos de suelo para equipamientos de la clase servicios, contrariando también la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, sobre la escala del equipamiento, según los **Dictámenes N° 4.210**, de 2010; **N° 11.101**, de 2010; **N° 17.942**, de 2008; **N° 21.573**, de 2012; **N° 23.209**, de 2011; **N°**

23.212, de 2011; **N° 25.886**, de 2011; **N° 31.416**, de 2009; **N° 31.587**, de 2015; **N° 32.020**, de 2009; **N° 33.853**, de 2010; **N° 34.426**, de 2010; **N° 40.372**, de 2008; **N° 47.952**, de 2009; **N° 52.696**, de 2013; **N° 53.841**, de 2012; **N° 54.958**, de 2009; **N° 56.188**, de 2010; **N° 63.200**, de 2011; **N° 68.122**, de 2009; entre otros.

A su vez, al final de la misma **Zona U-e1**, también se incorpora un inciso que establece lo siguiente: **“En la zona U-Ee1 de Av. Cristóbal Colón esquina Av. Padre Hurtado se permitirá el tipo de uso de suelo “Equipamiento” de la clase “Comercio”.**”, apartándose nuevamente del ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunes, conforme se regula en el artículo 2.1.10 de la OGUC, al hacerlo en función de una calle específica, con el agravante de que, la mencionada **Zona U-e1**, si permite expresamente el destino comercio en los todos predios que está afectos a dicha zonificación, pero al colocar el inciso en comento, se pretende que, por contraste, no estaría permitido para los demás predios aun cuando la **Zona U-e1** lo permite expresamente, generándose además, se quebranta el principio de igualdad ante la ley, que asegura el artículo 19, N° 2 de la Constitución Política, y se establece una discriminación odiosa con los demás agentes económicos propietarios de predios en el resto de la **Zona U-e1** que importa contravenir el derecho que establece el artículo 19, N° 22 de la Carta Fundamental.

En el cuadro de la **Zona U-e5**, igualmente se regula indebidamente los usos de suelo de los equipamientos de la clase servicios, al limitar dicho usos exclusivamente a “oficinas sin afluencia de público”, concepto también ajeno a la LGUC y a su OGUC, y por ello, le resultaría aplicable aquella jurisprudencia de la Contraloría General de la República, que ha sostenido que **la normativa urbanística no contempla la posibilidad de regular el uso del suelo en función de condiciones que se encuentran al margen de sus preceptos**, según los Dictámenes **N° 12.836**, de 2018; **N° 12.827**, de 2018; **N° 40.730**, de 2017; **N° 29.828**, de 2017; **N° 91.838**, de 2016; **N° 90.359**, de 2016; **N° 89.925**, de 2016; **N° 85.668**, de 2016; **N° 55.973**, de 2016; **N° 72.095**, de 2015; **N° 59.932**, de 2015; **N° 42.052**, de 2015; ; **N° 82.539**, de 2014; **N° 51.552**, de 2014; **N° 67.330**, de 2013; **N° 36.816**, de 2013; **N° 34.617**, de 2013; **N° 17.954**, de 2013; **N° 74.519**, de 2010; **N° 33.853**, de 2010; **N° 54.958**, de 2009.

Al final del artículo 40, se añadieron tres incisos, todos ellos también antijurídicos:

El primero de ellos, regula lo que supuestamente debe admitirse dentro de un centro comercial, en circunstancias que ello es una materia propia de la OGUC, tal como se advierte en el artículo 2.1.33, en armonía con su artículo 2.1.24.

El segundo de tales incisos, regula nuevamente a los equipamientos de la clase comercio, en función de la escala, al expresarse que: “En el tipo de uso “comercio”, actividad “locales comerciales” se entenderán admitidos supermercados cuya sala de venta no supere 300 m2.”, en circunstancias que, la escala de los equipamientos excede el ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunes e interfiere con las reglas del artículo 2.1.36 de la OGUC, junto al hecho que los supermercados están comprendidos dentro del uso de suelo comercial, conforme se establece en el artículo 2.1.33 de la OGUC.

El tercero de los referidos incisos, regula los usos de suelo del tipo residencial, nuevamente en función de la escala del equipamiento, con el agravante de que confunde la clasificación de “clínicas psiquiátricas” que pertenecen a los equipamientos de la case salud, con los hogares de acogida del uso de suelo residencial.

En efecto, el último de tales incisos regula lo siguiente:

“En el tipo de uso “residencial”, actividad “hogares de acogida”, se entenderán admitidas las clínicas psiquiátricas en predios que enfrenten una vía colectora o superior.”

En el artículo 40 bis, pretende regular el cambio de destino de los equipamientos de la clase servicios, exigiendo todo tipo de condiciones que se apartan e interfieren con las reglas establecidas en el N° 4, del artículo 5.1.4 de la OGUC.

En el artículo 41, que se modifica parcialmente, nuevamente se regulan los usos de suelo en función de predios que enfrentan ciertas calles, lo que no es admisible conforme a la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, tal como se advierte en los **Dictámenes N° 91.838**, de 2016; **N° 90.359**, de 2016; **N° 77.537**, de 2016; **N° 55.973**, de 2016; **N° 28.162**, de 2016; **N° 76.796**, de 2015; **N° 52.752**, de 2014; **N° 85.598**, de 2013; **N° 61.681**, de 2013; **N° 24.592**, de 2012; **N° 23.209**, de 2011; **N° 11.101**, de 2010, apartándose asimismo, del carácter general que exige la planificación urbana, que ha sostenido esa misma Entidad Superior de Fiscalización en sus Dictámenes **Dictamen N° 47.417**, de 2008; **N° 17.942**, de 2008; **N° 39.165**, de 2005; **N° 18.323**, de 2000.

En el artículo 43, que se modifica íntegramente, se pretende regular la vialidad de servicio, en función de “las áreas en que se posibilita el crecimiento por extensión o por densificación”, concepto ajeno a la Ley de Aportes al Espacio Público, como también se aparta de lo establecido en el artículo 2.3.2 de la OGUC.

En el artículo 45, que se modifica parcialmente, supuestamente se regulan los anchos de las vías, pero al analizarse los diferentes cuadros que a continuación se establecen, **se aprecia que una parte importante de tales vías se las define con una sigla denominada “ancho variable”**, sin precisar, lo que deja dicha exigencia en un hecho incierto e indeterminado, como lo ha objetado la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, tal como se advierte en los **Dictámenes N° 3.102**, de 2003; **N° 24.978**, de 2008; **N° 28.001**, de 2008; **N° 34.419**, de 2008; **N° 47.417**, de 2008; **N° 32.020**, de 2009; **N° 54.958**, de 2009; **N° 11.101**, de 2010; **N° 51.664**, de 2010; **N° 20.830**, de 2012; **N° 145**, de 2013; **N° 66.458**, de 2013; **N° 14.462**, de 2014; **N° 52.752**, de 2014; **N° 9.171**, de 2015; **N° 13.247**, de 2015; **N° 31.587**, de 2015; **N° 31.985**, de 2015; **N° 32.310**, de 2015; **N° 33.626**, de 2015; **N° 43.602**, de 2015; **N° 76.796**, de 2015; **N° 83.151**, de 2015; **N° 89.751**, de 2015; **N° 97.449**, de 2015; **N° 10.365**, de 2017; **N° 18.489**, de 2017; **N° 24.856**, de 2017; **N° 597**, de 2018; entre otros, donde se ha sostenido que **no procede fijar tramos de calles en base a criterios inciertos o variables**.

Como si todo lo anterior fuera poco, una parte de las vías que se especifican en los referidos cuadros del artículo 54, se le fija una sigla “A/D” que significa “a definir”, es decir, se fija un supuesto ancho de las vías sin contenido normativo, lo que también ha sido objetado por la Contraloría General de la República en los **Dictámenes N° 76.796**, de 2015; **N° 83.151**, de 2014; **N° 66.458**, de 2013; **N° 6.271**, de 2013; **N° 20.830**, de 2012; **N° 70.559**, de 2012; **N° 20.830**, de 2012; **N° 56.188**, de 2010; **N° 21.206**, de 2010.

En los referidos cuadros de vialidad se regula también, afectaciones a utilidad pública, cuya materia es del dominio legal, tal como se ha pronunciado esa Contraloría General de la República en los **Dictámenes N° 33.246**, de 2009 y **N° 47.952**, de 2009, entre otros.

Igualmente en los referidos cuadros sobre vialidad, se omite expresar si los perfiles de las vías que fija, contemplan o no ensanches o corresponden a una apertura de nuevas vías, y con esa omisión, se hace imposible determinar si concurren o no los supuestos de una declaratoria de utilidad pública en los términos que establece el artículo 59, de la LGUC.

Tampoco procede fijar características de las vías, que no sea su ancho y clasificación, conforme se establece en los artículos 2.1.10 y 2.3.1, de la OGUC, aspecto que afecta al artículo 45, de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Las Condes, tal como se advierte en el **Dictamen N° 25.886**, de 2011, y por tanto, es impropio o improcedente fijar el número de pistas, como también el eje cardinal de su trazado.

De mismo modo, es improcedente que exista discrepancia entre lo regulado en el artículo 45 en comento, de la Ordenanza Local, con lo graficado en los planos, aspecto que afecta a muchísimas de las vías que se enumeran, aspecto que también ha sido objetado por la Contraloría General de la República en los **Dictámenes N° 14.001**, de 2016; **N° 13.247**, de 2015; **N° 75.546**, de 2015; **N° 40.374**, de 2015; **N° 33.626**, de 2015; **N° 32.310**, de 2015; **N° 33.362**, de 2015; **N° 31.587**, de 2015; **N° 31.985**, de 2015; **N° 64.423**, de 2014; **N° 39.390**, de 2014; **N° 52.752**, de 2014; **N° 1.765**, de 2014; **N° 145**, de 2013; **N° 72.942**, de 2012; **N° 20.830**, de 2012; **N° 54.034**, de 2010; **N° 51.664**, de 2010; **N° 11.101**, de 2010; **N° 3.307**, de 2010; **N° 44.803**, de 2011; **N° 25.886**, de 2011; **N° 31.416**, de 2009; **N° 31.416**, de 2009; **N° 32.020**, de 2009; **N° 17.942**, de 2008; entre otros.

También se aparta del ámbito de los Planes Reguladores Comunales, conforme se establece en el artículo 2.1.10, de la OGUC, regular las vías **“locales”**, como acontece con la mayoría de las vías identificadas en el referido artículo 45.

Igualmente improcedente es fijar las vías intercomunales, de un modo distinto que las previstas en el PRMS, dado que en estos casos, el PRC sólo debe reconocerlas, pero no modificarlas en modo alguno, dado que las vías “troncales” y “expresas” constituyen una materia propia de la planificación intercomunal, conforme se advierte en el artículo 2.1.7 de la OGUC.

Por ejemplo, la **Avenida General Blanche** es una vía clasificada en la categoría de “Troncal”, definida por el PRMS con el código T50, con sólo dos tramos, de 25 metros cada uno, a saber: Un primer tramo entre Av. Paseo Andino y Paul Harris; y un segundo tramo entre Paul Harris y Av. Apoquindo.

Sin embargo, el PRC de Las Condes, modificado por el Decreto 966, de 2014, en análisis, **altera el PRMS, y define tres tramos**, a saber:

- Entre Av. Padre Hurtado y Vital Apoquindo, con 25 metros y 4 pistas, con declaratoria de utilidad pública.
- Entre Vital Apoquindo y Francisco Bulnes Correa, con 25 metros y 4 pistas..
- Entre Francisco Bulnes Correa y Av. Pie Andino, con 25 metros y 4 pistas, con declaratoria de utilidad pública.

Lo anterior se aparta de su ámbito de competencia, pues pasa a alterar un instrumento de mayor jerarquía jurídica, como lo es el PRMS, en abierta contravención del artículo 38, de la LGUC, y artículos 2.1.1, 2.1.7 y 2.1.10, de la OGUC. El mismo vicio se repite con respecto de Av. Cristóbal Colón, Av. Francisco Bilbao.

Adicionalmente, el artículo 45 del PRC de Las Condes viene a regular el número de pistas que debe tener el trazado de Avenida General Blanche, lo que es de resorte del PRMS, lo que escapa a su ámbito de competencia, pues, **el artículo 2.1.10, de la OGUC, sólo lo faculta para reconocer el ancho de la faja**, y no para regular materias adicionales, como ocurre en la especie.

Adicionalmente, el Decreto 729 en análisis, modifica el enunciado del inciso final del artículo 45, regulando aspectos del EISTU que constituye una materia propia de la OGUC conforme se establece en su artículo 2.4.3, apartándose también del ámbito de

los Planes Reguladores Comunes, conforme se establece en el artículo 2.1.10, de la OGUC.

En el artículo 46, el Decreto 729 en análisis lo modifica íntegramente, vuelve a regular lo relativo a los EISTU que constituye una materia propia de la OGUC conforme se establece en su artículo 2.4.3, apartándose también del ámbito de los Planes Reguladores Comunes, conforme se establece en el artículo 2.1.10, de la OGUC.

Como se podrá apreciar, la totalidad de las modificaciones al PRC de Las Condes, introducidas al Decreto 729, de 2011, **son contrarias a derecho**, apartándose sensiblemente de las materias que constituyen el ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunes, conforme se establece en el artículo 2.1.10, de la OGUC, lo que tiene directa incidencia en las normas aplicadas al proyecto impugnado por la presente denuncia, como se ha demostrado en este escrito.

Por tanto,

En consideración a los hechos denunciados, y a sus fundamentos en derecho, solicito al señor Contralor General de la República, que arbitre lo siguiente:

1. Que declare contrario a derecho el **Permiso de Edificación N° 37**, de 2018, emitido por la DOM de Las Condes, por las razones expuestas en esta denuncia, o por otras irregularidades que esa Entidad Superior de Fiscalización detectare, y consecuentemente, ordene su invalidación conforme al artículo 53, de la Ley 19.880, sin perjuicio de determinar las responsabilidades que procedan.
2. Que se pronuncie sobre la legalidad del Anteproyecto aprobado mediante **Resolución N° 49**, de fecha 24 de septiembre de 2015, que sirvió de base para el proyecto finalmente aprobado, así como si éste estaba vigente a la fecha en que se tramitó el Permiso de Edificación N° 37, de 2018, y las circunstancias en que la DOM dilató tan extensamente dicha tramitación (casi tres años), no obstante que en tiempo intermedio variaron en múltiples ocasiones las normas del PRC de Las Condes, como se aprecia en los Decretos Alcaldicios N° 1755, de 2016; N° 1022 y N° 8676, de 2017; N° 3084, de 2018.
3. Que declare contrario a derecho las normas de las **Zonas E-Ab4 y E-e3**, en lo relativo a las normas de edificación, no obstante que determina que regula un “Parque Intercomunal” y **Zona U-Ee3**, en relación con los usos de suelo, todas del PRC de Las Condes, aplicadas al proyecto impugnado, incluyendo el artículo 39 de la Ordenanza Local del referido PRC, que se han apartado de la igualdad que establece la definición de “zona” que establece el artículo 1.1.2, de la OGUC, y desatendiendo la jurisprudencia de la Contraloría General de la República que ha objetado las normas urbanísticas que se fijan al margen de la LGUC y su OGUC o en función de factores ajenos a la zonificación, tal como ya se dijo respecto del PRC de Las Condes en el Dictamen N° 12.827, de 2018, o lisa y llanamente contradictorias entre sí o al margen del ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunes, como lo es condicionar una norma urbanística a un pago, por admitir construcciones en predios afectos por declaratoria de utilidad pública por concepto de “Parque Intercomunal”, vulnerando las excepciones que establece el artículo 59 bis, de la LGUC.
4. Que se pronuncie sobre la legalidad de las regulaciones sobre “**proyectos de densificación**” a que hace referencia la **Tabla B)**, de la **Zona E-Ab4**, del PRC de Las Condes, aplicada al proyecto que se impugna, y sus distintas implicancias en los artículos 7, 8, 9, 10, 10 bis, 11, 12, 12 bis, 17, 20, 22, 23, 27, 30, 37, 38 y 40 bis, todos del referido PRC.

5. Que se pronuncie sobre la legalidad del **Decreto Alcaldicio Sección 1ª N° 2125**, de 10 de septiembre de 1998, a que hace referencia el artículo 10 bis, del PRC de Las Condes.
6. Que se pronuncie sobre la legalidad de las normas sobre estacionamientos que establece el artículo 32 del PRC de Las Condes, especialmente su inciso primero que hace referencia al PRMS, como a los numerales 4 al 11 del inciso segundo; así como la legalidad de las normas sobre estacionamientos que establece el artículo 7.1.2.9 del PRMS por regular una materia que excede de su ámbito de competencia, con el agravante de que lo hace como norma permanente, en vez de una norma supletoria y transitoria para las comunas que no tuvieran un PRC, conforme a la regla prevista en el inciso final del artículo 2.1.3 de la OGUC y artículo 28 de la LGUC.
7. Que se pronuncie sobre la legalidad de los Certificados de Informaciones Previas N° 1452 y N° 4453, ambos de 2014, otorgado por la DOM de Las Condes, informado normas antijurídicas del PRC de Las Condes que han sido objetadas reiteradamente por la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, respecto de las cuales a la citada unidad municipal le asiste el deber de abstenerse de aplicarlas, lo que implica también el deber de abstenerse de informarlas, o al menos de advertir que ellas son inaplicables por ser contrarias a derecho conforme a la legislación vigente y a la jurisprudencia de esa Entidad Superior de Fiscalización.
8. Que se pronuncie sobre la legalidad de las disposiciones contenidas en los artículos 38 y 39, de la Ordenanza Local del PRC de Las Condes, **en materia de financiamiento** de obras de infraestructura para dar factibilidad a las tablas de densificación de las Zonas *EAb4*, *EAb4'* y *EAm1*, como condición para acceder a una norma pública, además de iniciar una investigación especial respecto del uso y destino de tales recursos que se han percibido indebidamente sin contar con una disposición de rango legal que lo autorice.
9. Que se pronuncie sobre la legalidad de la RCA, aprobada mediante Resolución exenta N° 55/2016, de fecha 3 de febrero de 2016, del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana, toda vez que el proyecto no cumple con la escala del equipamiento, ni con los usos de suelo y adolece además, de los restantes vicios que se denuncian por la presente, a la luz de la jurisprudencia expresada en el **Dictamen N° 37.731**, de fecha 21 de agosto de 2007.
10. Que se pronuncie sobre el pago de derechos municipales cobrados con ocasión de este Permiso de Edificación N° 37, de 2018, emitido por la DOM de Las Condes, toda vez que contiene contradicciones evidentes, sin perjuicio de pronunciarse también sobre la legalidad de la Circular DDU N° 367, de fecha 24 de julio de 2017, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que distorsiona el monto a cobrar por los derechos municipales. En caso que se hubiere lesionado el patrimonio municipal, se solicita que se arbitren las medidas para restituir las sumas respectivas.
11. Que se pronuncie sobre la legalidad de las disposiciones del PRC de Las Condes incorporadas o modificadas por el Decreto Alcaldicio N° 729, de 2011.

Sin otro particular, le saluda atentamente a usted,

Patricio Herman Pacheco
Presidente
"Fundación Defendamos La Ciudad"