

Santiago 21 de noviembre de 2017.

Señor
Jorge Bermúdez Soto
Contralor General de la República
Presente.

Materia: Solicita determinar responsabilidades en relación con el Permiso de Edificación N° 42 de 2011 y modificado por el Permiso N° 9 de 2014, mal aprobado según Dictamen N° 12.910, de 2017.

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, a raíz de una denuncia de don Lorenzo Antonio Badillo Molina, la I Contraloría Regional Metropolitana de Santiago, emitió el **Dictamen N° 12.910**, de fecha 7 de septiembre de 2017, mediante el cual **declaró contrario a derecho** el **Permiso de Edificación N° 42 de 2011 y modificado por el Permiso N° 9 de 2014**, otorgados por la Dirección de Obras Municipales de Huechuraba (DOM), para la construcción de 10 edificios, destinados a equipamiento mayor, en el predio ubicado en Avenida El Salto N° 4.963 y 5.051, Lotes 9D y 9E.

Se adjunta el Dictamen N° 12.910, de 2017.

Se le reprocha, en primer lugar, que a esa fecha, 28 de septiembre de 2011, no existían los lotes, producto de la fusión y subdivisión simultánea aprobada por Resolución N° 47, del día 16 del mismo mes y año.

También se objetó que tal permiso de edificación fue concedido considerando una altura máxima que tiene lugar dando aplicación al artículo 43 del plan regulador comunal contenido en el decreto Alcaldicio N° 1.314, de 2004, toda vez que, como lo constató la Contraloría General de la República en su dictamen N° 22.624, de 2017, el incremento de la altura máxima de la edificación a que alude ese precepto del instrumento de planificación territorial, carece de sustento normativo.

Tampoco resultó procedente (continúa el Ente de Control), por no concurrir el supuesto establecido en el artículo 63 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones – aprobada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y

Urbanismo-, que el referido permiso de edificación haya contemplado una mayor densidad, a través de aumentar el coeficiente de constructibilidad en un 30%, por cuanto ese precepto legal establece el beneficio solamente para el caso de la fusión de dos o más lotes en un solo.

Adicionalmente, prosigue el Ente de Control, tratándose del comentado permiso de edificación, aparece de la lámina MZ08, que la construcción en el subterráneo del edificio emplazado en el lote 1 se proyectó bajo el área de 10 metros del antejardín, lo que incumple el N° 1 del artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) que indica que “En el caso que el respectivo Plan Regulador Comunal no contemple normas sobre distanciamientos aplicables a los subterráneos, la construcciones en el subterráneo podrán adosarse al deslinde, con excepción del área bajo el antejardín, salvo en los casos en que el Instrumento de Planificación Territorial lo permita”, supuesto, este último, que no acontece.

Asimismo, reprocha la Entidad de Control, que la antedicha resolución N° 47, de 2011, dio origen a 10 nuevos lotes –todos ellos emplazados en la zona ZC4-1 de “Equipamiento”, del mencionado plan regulador, de los cuales cinco –a saber, lotes N° 4, 5, 6, 7 y 8- quedaron sin acceso a un espacio de uso público de manera directa, estableciéndose al efecto servidumbres de paso por un total de 12.013,23 m², cuyas características, según informó el municipio recurrido, corresponderían a las de una vía local. En ese contexto, debe observarse que dicha subdivisión infringió el artículo 2.3.6. de la OGUC, acorde con el cual, excepcionalmente, en los casos de predios inferiores resultantes de un proceso de división del suelo se podrá aceptar que accedan a la vía de uso público a través de servidumbres de tránsito, solo si éstas cumplen con las condiciones de accesibilidad para el tipo de uso de suelo que se construirá en el predio servido, toda vez que esta última circunstancia no se verifica en la especie.

A lo anterior debe añadirse un asunto no detectado por el órgano Contralor, que el artículo 2.3.6 de la OGUC por ella aludido, exige cumplir también, con el artículo 2.3.3, que regula los pasajes, norma que, a su vez, sólo permite viviendas hasta dos pisos, pero no equipamientos como es el caso de los 10 edificios aprobados por el permiso en comento.

En efecto, el inciso quinto, del artículo 2.3.3 de la OGUC establece lo siguiente:

“Con todo, los pasajes no podrán considerarse como acceso para los usos de suelo de infraestructura, actividades productivas, equipamiento y residencial, con excepción del destino de vivienda. En este último caso los pasajes no podrán servir de acceso exclusivo a viviendas que excedan los dos pisos de altura más mansarda.”

También objetó el Órgano de Fiscalización, el hecho que se utilizaron los beneficios de Conjunto Armónico, contemplados en el artículo 2.6.15, de la OGUC, que permite aprobar un proyecto en varios predios, no obstante que el proyecto cuestionado nunca se acogió a dicha figura.

Asimismo, al no ser Conjunto Armónico, los predios sin acceso a un espacio de uso público, a saber, lotes N° 4, 5, 6, 7 y 8, no enfrentan calle alguna que permita cumplir la escala del equipamiento, conforme se establece en el artículo 2.1.36 de la OGUC, y menos aún, para los edificios de escala mayor emplazados en ellos, que exige enfrentar una vía troncal o expresa, cosa que obviamente no ocurre en la especie.

Otro aspecto no detectado por el Órgano Contralor, dice relación con el hecho que no obstante el gran tamaño del proyecto, de características de “edificio de uso público”, con más de 1.000 estacionamientos, y una carga de ocupación sensiblemente mayor a 5.000 personas, no se evaluó ambientalmente, en contravención con el artículo 3°, letra h), del reglamento del sistema de evaluación ambiental.

Sin embargo, en vez de determinar responsabilidades, la referida I Contraloría Regional Metropolitana de Santiago, se limitó a concluir que, “cumpla con requerir a ese municipio para que, en lo sucesivo, ajuste sus actuaciones a la preceptiva reseñada y a los criterios contenidos en este oficio, habida cuenta de que el plazo de invalidación contemplado en el artículo 53 de la Ley 19.880, ya transcurrió respecto de las resoluciones de la DOM antes singularizadas.

No parece razonable que después de que esa Entidad Superior de Control ha destinado recursos humanos de fiscalización y ha comprobado irregularidades, no haya responsabilidades comprometidas, ni aun cuando sean muchas y graves.

Si no se aplican o persiguen sanciones, las irregularidades lejos de disminuir, aumentan.

Estimo que el compromiso de combatir la corrupción requiere de una voluntad decidida y vigorosa, sin vacilaciones.

El tema que afecta a las DOM del país se ha ido haciendo cada vez más evidente.

En la reciente fiscalización de 10 permisos otorgados en la DOM de Ñuñoa, 9 estaban mal otorgados, es decir, un 90%.

El hecho que prescriba el plazo de dos años para iniciar el procedimiento de invalidación que regula el artículo 53, de la Ley 19.880, no debiera ser óbice para no perseguir otros tipos de responsabilidades, tanto administrativas, como una denuncia ante el Ministerio Público por eventual prevaricación administrativa.

El artículo 22, de la LGUC es particularmente claro: “Los funcionarios fiscales y municipales serán civil, criminal y administrativamente responsables de los actos, resoluciones u omisiones ilegales que cometan en la aplicación de esta ley.”

De los 10 edificios mal aprobados por el Permiso de Edificación N° 42 de 2011 y modificado por el Permiso N° 9 de 2014, la mitad ni siquiera ha iniciado sus obras.

No debiera seguir consolidándose un permiso mal otorgado, para las construcciones aún no iniciadas.

De ahí que solicito encarecidamente al señor Contralor General de la República que, haciendo honor al compromiso de un país menos corrupto, persiga responsabilidades administrativas en el caso en comento, junto con remitir los antecedentes al Ministerio Público para la eventual persecución penal, si procediere.

Sin otro particular, le saluda atentamente usted,

Patricio Herman Pacheco
Presidente
"Fundación Defendamos La Ciudad"

**Miembro del Consejo de la Asociaciones de la Sociedad Civil (COSOC) de la
Contraloría General de la República**