

Santiago, 11 de noviembre de 2020

Señor Jorge Bermúdez
Contralor General de la República
Presente

REF. Denuncia nueva irregularidad cometida por la DOM de Pudahuel y Seremi Metropolitana Minvu en área rural regulada por PRMS.

Como es de su conocimiento, hemos denunciado varias actuaciones irregulares de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Pudahuel referidas a proyectos autorizados en el área rural de esa comuna, sin el informe previo de la Seremi Metropolitana Minvu que exige el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). Una de esas denuncias derivó en un sumario administrativo en esa unidad municipal.

Pues bien, y a pesar de ese sumario en curso, la Resolución N° 193/2020 de 19/10/2020, adjunta, es un ejemplo de una nueva irregularidad cometida por esa DOM. En este caso se trata del permiso de edificación de obra nueva de un proyecto de bodegas para arriendo a terceros (actividad productiva) en un predio rural, que estaría localizado en parte en un área recurrentemente inundable y en parte en el área ISAM-1 definidas el PRMS, con informe de factibilidad de construcción de la Seremi Minvu, ilegal como se explica a continuación.

En efecto, como es de público conocimiento, por aplicación de los artículos 34 y 55 de la LGUC, en el área rural de la RM sólo se aceptará el emplazamiento de las actividades urbanas expresamente señaladas en el Título 8° de la ordenanza del PRMS y las indicados como excepciones en la LGUC u OGUC, que no es el caso de un recinto de bodegas para arriendo a terceros donde se permitiría almacenar cualquier producto inofensivo y que corresponde a una instalación de impacto similar al industrial según el artículo 2.1.28 de la OGUC.

Ese criterio referido a la potestad planificadora fuera de los límites urbanos ejercida a través de los planes reguladores intercomunales o metropolitanos ha sido señalado repetidamente por la Contraloría en dictámenes como los N° 21.388/2017 y N° E39.766/2020.

Según el artículo 8.2.1.1 letra a.1.1. del PRMS, en la porción del terreno afecta a riesgo de inundación sólo se permiten las instalaciones mínimas complementarias

a las actividades al aire libre, por lo cual se prohíbe expresamente todo tipo de edificaciones y construcciones que impliquen la presencia prolongada de personas o la concentración de ellas sin posibilidad de evacuación expedita y/o que interfieran el libre curso de las aguas.

Sin embargo, en la resolución municipal se menciona que a través del Ord. N° 1.101/2007 la Seremi Metropolitana Minvu instruyó el alzamiento del riesgo por inundación señalado en el PRMS, lo que es equivalente a una modificación de ese instrumento de planificación territorial metropolitano sin el correspondiente procedimiento administrativo sancionado por la autoridad competente. Podemos sospechar que luego del alzamiento de ese riesgo, esa Seremi y la DOM de Pudahuel aplicaron el artículo 55 de la LGUC como si tratara de un predio rural sin normas urbanísticas (no regulado por el PRMS), procedimiento ilegal repetidamente utilizado en la zona rural de Pudahuel por ambas autoridades públicas.

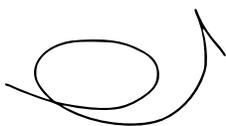
Por otro parte, en el área ISAM-1 la ordenanza del PRMS tampoco permite la construcción de bodegas para arriendo a terceros.

Por último, según la planimetría del PRMS, el terreno donde se autorizó el proyecto de bodegas podría estar afecto a declaratoria de utilidad pública correspondiente al Parque Estero Las Cruces-Estero Lampa, declaratoria restituida en el año 2014 por la ley N° 20.791, asunto que la DOM al parecer no tuvo en consideración al autorizar las obras del proyecto.

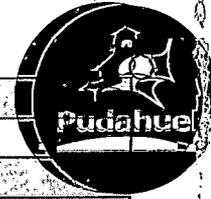
Teniendo en cuenta que esa DOM no reconoce sus errores en la aplicación de las normas del PRMS, carece de sentido solicitar la invalidación del permiso denunciado.

En mérito de estos antecedentes nos vemos en la obligación de denunciar estas transgresiones de la normativa del PRMS por parte de la DOM de Pudahuel y la Seremi Metropolitana Minvu y le solicitamos que tenga a bien tomar a la brevedad las acciones que corresponda para evitar que se consolide una nueva situación irregular.

Atentamente,



Patricio Herman
Fundación Defendamos la Ciudad



6.- INDIVIDUALIZACION DE LOS PROFESIONALES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la Empresa del ARQUITECTO PROYECTISTA (cuando corresponda)	R.U.T.	
_____	_____	
NOMBRE DEL ARQUITECTO PROYECTISTA	R.U.T.	
RICARDO MUÑOZ GERHARD	[REDACTED]	
NOMBRE DEL CALCULISTA	R.U.T.	
FERNANDO YEVENES SOTO	[REDACTED]	
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR (*)	R.U.T.	
RICARDO MUÑOZ GERHARD	[REDACTED]	
NOMBRE del REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda)	REGISTRO	CATEGORIA
JORGE GUZMÁN BRIONES	21-13	PRIMERA
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL del REVISOR DEL PROYECTO DE CALCULO ESTRUCTURAL (cuando corresponda)	REGISTRO	CATEGORIA
_____	_____	_____

7.- CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

7.1.- DESTINO(S) CONTEMPLADO(S)

<input type="checkbox"/> RESIDENCIAL Art. 2.1.25 OGUC	DESTINO ESPECIFICO	*****	
<input type="checkbox"/> EQUIPAMIENTO ART. 2.1.33 OGUC	CLASE ART. 2.1.33 OGUC	ACTIVIDAD	ESCALA ART. 2.1.36 OGUC
<input type="checkbox"/> ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Art. 2.1.28 OGUC	DESTINO ESPECIFICO	BODEGAS INOFENSIVAS PARA ARRIENDO A TERCEROS	*****
<input type="checkbox"/> INFRAESTRUCTURA Art. 2.1.29 OGUC	DESTINO ESPECIFICO	*****	*****
<input type="checkbox"/> OTROS	(ESPECIFICAR)	*****	*****

7.2.- SUPERFICIES

	UTIL (M2)	COMUN (M2)	TOTAL (M2)
S. EDIFICADA BAJO TERRENO	*****	*****	*****
S. EDIFICADA SOBRE TERRENO	17.687,37	*****	17.687,37
S. EDIFICADA TOTAL	17.687,37	*****	17.687,37
SUPERFICIE TOTAL TERRENO (M2)	38.596,54		

7.3.- NORMAS URBANÍSTICAS APLICADAS

	PERMITIDO	PROYECTADO		PERMITIDO	PROYECTADO
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	IFC	0,45	COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO	IFC	45,82%
COEFICIENTE DE OCUPACION PISOS SUPERIORES	****	****	DENSIDAD	****	****
ALTURA MAXIMA EN METROS O PISOS	****	10,09 MTS.	ADOSAMIENTO	****	****
RASANTES	70°	70°	ANTEJARDIN	****	****
DISTANCIAMIENTOS	5 MTS.	5 MTS.			

ESTACIONAMIENTO REQUERIDO	ESTACIONAMIENTO PROYECTO
80 ESTAC. PARA AUTOS (INCLUYE 3 ESTAC. PARA DISCAPAC.) + 5 ESTAC. PARA CAMIONES + 40 ESTAC. PARA BICICLETAS.	85 ESTAC. PARA AUTOS (INCLUYE 3 ESTAC. PARA DISCAPAC.) + 5 ESTAC. PARA CAMIONES + 43 ESTAC. PARA BICICLETAS.

DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGERA EL PROYECTO			
<input type="checkbox"/> D.F.L. N° 2 DE 1959	<input type="checkbox"/> LEY N° 19.537 COPROPIEDAD INMOBILIARIA	<input type="checkbox"/> PROYECCION SOMBRAS ART. 2.6.11. O.G.U.C	<input type="checkbox"/> SEGUNDA VIVIENDA ART. 6.2.4 O.G.U.C.
<input type="checkbox"/> CONJUNTO ARMONICO ART. 2.6.4 O.G.U.C		<input type="checkbox"/> BENEFICIO FUSIÓN ART. 63 L.G.U.C	<input type="checkbox"/> CONJ. VIV. ECON. ART. 6.1.8 O.G.U.C
<input checked="" type="checkbox"/> OTRO (ESPECIFICAR)		DDU - ESPECIFICA N°23/2010 CIRCULAR ORD. N°0383 DE FECHA 16.06.2010	

AUTORIZACIONES ESPECIALES LGUC	
<input type="checkbox"/> ART. 121 <input type="checkbox"/> ART. 123 <input type="checkbox"/> OTRO (ESPECIFICAR)	<input type="checkbox"/> ART. 55 L.G.U.C.
<input type="checkbox"/> ART. 122 <input type="checkbox"/> ART. 124	

EDIFICIOS DE USO PUBLICO	<input type="checkbox"/> TODO	<input type="checkbox"/> PARTE	<input checked="" type="checkbox"/> NO
--------------------------	-------------------------------	--------------------------------	----------------------------------------

CUENTA CON ANTEPROYECTO APROBADO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	RES. N°	FECHA
----------------------------------	-----------------------------	----------------------------------------	---------	-------

7.4.- NUMERO DE UNIDADES TOTALES POR DESTINO

VIVIENDAS	*****	OFICINAS	*****
LOCALES COMERCIALES	*****	ESTACIONAMIENTOS	85 ESTAC. PARA AUTOS (INCLUYE 3 ESTAC. PARA + 5 ESTAC. PARA CAMIONES + 43 ESTAC. PARA BICICLETAS.
OTROS	02 GALPONES		*****



7.5.- PAGO DE DERECHOS

CLASIFICACIÓN (ES) DE LA CONSTRUCCIÓN	CLASIFICACIÓN	M2
	Aab	17.602,38
	Maa	84,99
PRESUPUESTO		\$ 1.055.500.566
SUBTOTAL DERECHOS MUNICIPALES	%	\$15.832.508
DESCUENTO POR UNIDADES REPETIDAS	(-)	
TOTAL DERECHOS MUNICIPALES	%	\$15.832.508
DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE		\$ 4.749.753
CONSIGNADO AL INGRESOS ANTEPROYECTO	G.I.M. N°	FECHA
MONTO CONSIGNADO CON ANTEPROYECTO	G.I.M. N°	FECHA
MONTO CONSIGNADO AL INGRESO	G.I.M. N°	FECHA
TOTAL A PAGAR		\$ 11.082.756
GIRO INGRESO MUNICIPAL	N°	5886019
	FECHA	30-09-2020
CONVENIO DE PAGO	N°	*****
	FECHA	

NOTA: (SOLO PARA SITUACIONES ESPECIALES DE LA AUTORIZACIÓN)

1.- SUPERFICIAS:
 SUP. TOTAL: 17.687,37 M2
 SUP. TERRENO BRUTA: 40.027,54 M2.
 SUP. AFECTA A UTILIDAD PÚBLICA: 1.431 M2.
 SUP. TERRENO NETA: 38.596,54 M2.

2.- DESTINO CONTEMPLADO: BODEGAS INOFENSIVAS PARA ARRIENDO A TERCEROS.
 DDU - ESPECIFICA N°23/2010 CIRCULAR ORD. N°0383 DE FECHA 16.06.2010.

3.- MEMO DOM N°630/20 DE FECHA 04.09.2020 INFORMA CONDICIONAMIENTO URBANO SOBRE AFECTACIÓN A UTILIDAD PÚBLICA.

4.- COMUNICACIÓN EXP. N°009/13, EMITIDO POR JEFE UNIDAD DE EXPROPIACIONES, COORDINACIÓN DE CONCESIONES DE OBRAS PÚBLICAS - MOP, CON FECHA 28.01.2015, INFORMA EXPROPIACIÓN.

5.- ADJUNTA INFORME DE MECÁNICA DE SUELOS SUSCRITO POR EL SR. MANUEL RUIZ JORQUERA CON FECHA JUNIO DE 2011.

6.- EL CUMPLIMIENTO DE LA TOTALIDAD DE LAS NORMAS DESCRITAS EN LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES ES DE EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO PROYECTISTA, INGENIERO CALCULISTA Y REVISORES, EN SUS RESPECTIVOS CAMPOS Y ESPECIALIDADES, SEGUN LO DESCRITO EN LA DDU 264 NUMERAL 2, DEL MISMO MODO EL DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES QUE SUSCRIBE OTORGA EL PRESENTE PERMISO TRAS REVISAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANISTICAS, ACORDE A LAS RESPONSABILIDADES ASIGNADAS POR DDU 264.

7.- SE DEJA CONSTANCIA QUE LA OBRA QUE SE APRUEBA NO ADJUNTA CALIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD (TITULO 4 Y CAPITULO 14 O.G.U.C.), YA QUE PROYECTO SE ACOGE A DDU - ESPECIFICA N°23/2010 CIRCULAR ORD. N°0383 DE FECHA 16.06.2010, POR ELLO CUALQUIER ACTIVIDAD COMPATIBLE CON EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION TERRITORIAL, NO PODRA INICIAR SU FUNCIONAMIENTO, DEBIENDO ELLO, SER ACREDITADO CON ANTELACION A LA RESPECTIVA PATENTE MUNICIPAL.

8.- ESTE PERMISO CADUCARA AUTOMATICAMENTE A LOS TRES AÑOS DE CONCEDIDO SI NO SE HUBIEREN INICIADO LAS OBRAS CORRESPONDIENTES O SI ESTAS HUBIEREN PERMANECIDO PARALIZADAS DURANTE EL MISMO PERIODO CONFORME A ARTICULO 14.17. DE LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES.

9.- SEGUN ARTICULO 142 L.G.U.C. LOS FUNCIONARIOS MUNICIPALES, REVISOR INDEPENDIENTE Y CUERPO DE BOMBEROS TENDRAN LIBRE ACCESO A TODA OBRA DE EDIFICACION Y URBANIZACION QUE SE EJECUTEN EN LA COMUNA, PARA EJERCER LAS INSPECCIONES QUE SEAN NECESARIAS.

10.- ES EL TITULAR DE UN PROYECTO O ACTIVIDAD QUIEN LE CORRESPONDE ANALIZAR SI ESTE SE ENCUENTRA EN EL LISTADO DE TIPOLOGIAS SUSCEPTIBLES DE CAUSAR IMPACTO AMBIENTAL EN CUALQUIERA DE SUS FASES, QUE DEBEN SOMETERSE AL SEIA (ARTICULO 10 DE LA LEY 19.300 Y ARTICULO 3 DEL REGLAMENTO SEIA). SEIA ESTO A TRAVES DE UN ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA) O UNA DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL (DIA). POR OTRA PARTE, EN CONCORDANCIA CON EL ARTICULO 1 DE REGLAMENTO SEIA, SI LAS OBLIGACIONES DE LAS DIRECCIONES DE OBRAS MUNICIPALES, QUE ESTABLECEN QUE ESTAS NO PODRAN OTORGAR LA RECEPCION DEFINITIVA, SI LOS PROYECTOS O ACTIVIDADES A LOS QUE SE REFIERE EL ARTICULO 3 DEL REGLAMENTO SEIA NO ACREDITEN HABER OBTENIDO UNA RESOLUCION DE CALIFICACION AMBIENTAL FAVORABLE.

11.- DURANTE LA EJECUCION DE LAS OBRAS DEBERA ADOPTAR LAS SIGUIENTES MEDIDAS DE MITIGACION CONFORME LO DEFINIDO EN ARTICULO 5.8.3 DE LA O.G.U.C. Y REGISTRAR OPORTUNAMENTE EL TERRENO EN FORMA TAL QUE LIMITE LA EMISION DE POLVO EN SUSPENSION EN LAS FAENAS DE DEMOLICION, EXCAVACIONES, RELLENO Y CONSTRUCCION:
 - DISPONER DE ACCESOS A LAS FAENAS QUE CUENTEN CON PAVIMENTOS ESTABLES, PUDIENDO OPTAR POR ALGUNA DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS EN EL ARTICULO 3.2.6 DE LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES.
 - TRANSPORTAR LOS MATERIALES EN CAMIONES CON LA CARGA CUBIERTA.
 - LAVADO DEL PISO DE LAS CARRILLAS DE LOS VEHICULOS QUE ABANDONEN LA FAENA.
 - MANTENER LA OBRA ADECUADA Y SIN DESPERDICIOS MEDIANTE LA COLOCACION DE RECIPIENTES RECOLECTORES, CONVENIENTEMENTE IDENTIFICADOS Y UBICADOS.
 - EVACUAR LOS ESCOMBROS DESDE LOS PISOS ALTOS MEDIANTE UN SISTEMA QUE CONTEMPLA LAS PRECAUCIONES NECESARIAS PARA EVITAR LAS EMANACIONES DE POLVO Y LOS RUIDOS MOLESTOS, LA INSTALACION DE TELA EN LA FACHADA DE LA OBRA, TOTAL O PARCIALMENTE U OTROS REVESTIMIENTOS, PARA MINIMIZAR LA DISPERSION DEL POLVO E IMPEDIR LA CAIDA DE MATERIAL HACIA EL EXTERIOR.
 - HACER USO DE PROCESOS HUMEDOS EN CASO DE REQUERIR FAENAS DE MOLIENDA Y MEZCLA.
 - DEBERA CONSIDERAR TODAS LAS MEDIDAS DE MITIGACION NECESARIAS PARA MANTENER LA LIMPIEZA DE LOS BIENES NACIONALES POR LOS CUALES TRANSITAN LOS CAMIONES DE LA OBRA.
 - EN CASO DE CONTEMPLARSE LA EJECUCION DE RELLENOS Y CORTES DE TERRENO, SE DEBERAN ADOPTAR LAS MEDIDAS DE RESGUARDO NECESARIAS A FIN DE NO AFECTAR A LOS PREDIOS VECINOS.
 - LAS AGUAS LLUVIAS DEBERAN EVACUARSE DENTRO DEL MISMO PREDIO Y EN NINGUN CASO HACIA LOS PREDIOS COLINDANTES.

12.- LOS RESIDUOS SÓLIDOS DERIVADOS DEL DESPEJE DE TERRENO Y ESCOMBROS PRODUCTO DE LA EJECUCION DE OBRAS O DEMOLICIONES DEBERAN SER DEPOSITADOS EN UN BOTADERO AUTORIZADO, CONFORME DEFINE LA LEY N° 19.300 DE MEDIO AMBIENTE Y EL ARTICULO 5.8.12 DE LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES. EL INCUMPLIMIENTO A ESTA DISPOSICION SERA SANCIONADO POR EL JUZGADO DE POLICIA LOCAL.

13.- ESTE PERMISO DE EDIFICACION DEBERA SER RECEPCIONADO UNA VEZ FINALIZADAS LAS OBRAS DE CONSTRUCCION DE ACUERDO A LOS PLANOS DE ARQUITECTURA, EMPLAZAMIENTO, PROYECTO DE CALCULO Y ESPECIFICACIONES TECNICAS.

14.- TENER PRESENTE QUE PARA LA RECEPCION DEFINITIVA DEBERA:
 - ADJUNTAR LEGAJO DE ANTECEDENTES SEGUN ART. 5.2.6 O.G.U.C.
 - ADJUNTAR INFORME DE OBRAS Y MEDIDAS DE GESTION Y CONTROL DE CALIDAD SEGUN ARTICULOS 1.2.7. Y 1.2.9. DE LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES.
 - ADJUNTAR INFORME DEL ARQUITECTO Y DEL REVISOR INDEPENDIENTE, CUANDO LO HUBIESE, EN QUE SE CERTIFIQUE QUE LAS OBRAS SE HAN EJECUTADO SEGUN PERMISO APROBADO (ART. 144 L.G.U.C.).
 - ADJUNTAR CERTIFICADO DE LOS ENSAYES DE LOS HORMIGONES EMPLEADOS EN LA OBRA, CUANDO PROCEDA.
 - ADJUNTAR INFORME TECNICO DE MEDICIONES DE PINTURAS INTUMESCENTES QUE CERTIFIQUE LA RESISTENCIA AL FUEGO DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES, CUANDO PROCEDA.
 - DEBERA ANTES REPARAR O REPONER LAS ACERAS Y SOLERAS Y CUALQUIER OTRO DAÑO EN EL BIEN NACIONAL DE USO PUBLICO PROVOCADO POR EL TRANSITO DE VEHICULOS DURANTE EL DESARROLLO DE LA OBRA, DEBERA ADJUNTAR CERTIFICADO DE RECEPCION DE PROYECTO SERVIRU REGION METROPOLITANA, QUE SEÑALE LA REPOSICION DE LOS PAVIMENTOS, ACCESOS, REBAJES DE SOLERAS Y OBRA DE ORNATO EXISTENTES CON ANTERIORIDAD AL OTORGAMIENTO DEL PERMISO, EN EL ESPACIO PUBLICO FRENTE AL PREDIO.
 - ADJUNTAR UN CERTIFICADO EMITIDO POR EL VERTEDERO ACREDITADO EN QUE SE SEÑALE EL CUMPLIMIENTO DE ESTA DISPOSICION Y EL VOLUMEN DE LOS DESECHOS DEPOSITADOS.
 - LAS EDIFICACIONES CUYA CARGA DE OCUPACION SEA IGUAL O SUPERIOR A 100 PERSONAS DESTINADAS A EDIFICACIONES COLECTIVAS, EQUIPAMIENTOS Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS, SE DEBERA ADJUNTAR COPIA DEL PLAN DE EVACUACION INGRESADO AL CUERPO DE BOMBEROS RESPECTIVO. ART. 144 L.G.U.C.
 - EN CASO DE VIVIENDA ACOGIDA A DFL N° 2 DEBERA ADJUNTAR REDUCCION A ESCRITURA PUBLICA ARTICULO 18° DEL D.F.L N° 2. DE 1959.

15.- SIN PERJUICIO DEL CUMPLIMIENTO Y APLICACION DE LA NORMATIVA DE URBANISMO Y CONSTRUCCION CONTENIDA EN LA L.G.U.C. Y O.G.U.C. Y LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION TERRITORIAL VIGENTE, EL TITULAR SERA RESPONSABLE DEL CUMPLIMIENTO DE TODA LA NORMATIVA SECTORIAL Y AMBIENTAL U OTRAS QUE PUDIESEN ESTAR ASOCIADAS AL PROYECTO Y QUE PUDIERAN CONDICIONAR SU APROBACION O RECEPCION FINAL POR PARTE DE ESTA DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES.

MUNICIPALIDAD DE PUDAHUEL
 DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
 Ricardo Gallardo Gower
 Arquitecto
 Director de Obras Municipales

PPS/JRC

