

Santiago 28 de noviembre de 2020.

Señor
Jorge Bermúdez Soto
Contralor General de la República
oficios@contraloria.cl
Presente.

Materia: Complementa denuncia sobre irregularidades que afectan al pronunciamiento de la División de Desarrollo Urbano, del Minvu, mediante Ord. 342, de 2020.

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 venimos en complementar la denuncia que interpusimos, con fecha 2 de septiembre de 2020, ante esa Entidad Superior de Fiscalización, en contra del pronunciamiento de la División de Desarrollo Urbano, del Minvu, emitido mediante **Ord. 342**, de 2020, a través del cual, sin la formalidad de emitir una circular como lo exige el artículo 4 de la LGUC, pasa a interpretar una materia ajena a su ámbito de competencia, relativa a las normas sobre patentes provisorias que regula el artículo 26 del Decreto Ley N° 3.063 sobre Rentas Municipales.

En aquella oportunidad reprochamos esa forma de actuar de la División de Desarrollo Urbano (DDU), que contraviene las exigencias de transparencia y publicidad que le exige el ejercicio de impartir instrucciones que establece el artículo 4 de la LGUC, junto con sostener que, desgraciadamente, esta irregularidad es contumaz de parte de la jefatura de la DDU a lo largo del tiempo, generando graves distorsiones en relación con la igualdad de oportunidades de los distintos actores del sector construcción.

Por la presente, venimos a acompañar nuevos antecedentes que sustentan lo dichos expresados anteriormente.

Cabe destacar que, mediante **Ord. 549**, de fecha 10 de julio de 2007, la División de Desarrollo Urbano emitió un pronunciamiento interpretativo sobre la improcedencia de aplicar edificación continua en la comuna de Estación Central, debido a que, no había un Plan Regulador Comunal que fijara la altura máxima de dicho sistema de agrupamiento de la edificación, conforme a la definición establecida al efecto en el artículo 1.1.2 de la OGUC.

El problema de tal pronunciamiento radica en que se hizo sin cumplir con la formalidad de una circular, ni se puso a disposición de cualquier interesado, como lo exige el artículo 4 de la LGUC.

Si se hubiera cumplido con la referida exigencia legal de transparencia y publicidad, esta interpretación habría sido conocida por todos los actores inmobiliarios, y consecuentemente, no se habrían otorgados los 75 permisos de edificación sobre guetos verticales en la comuna de Estación Central.

Es decir, todo el revuelo ocasionado con los famosos guetos verticales en Estación Central se habría evitado.

Desgraciadamente, la cantidad de pronunciamientos por parte de la DDU, sin circular, como ocurre con el ejemplo anterior, son cientos.

Como botón de muestra, se pueden citar los siguientes, de diferentes épocas:

1. **Ord. N° 1**, de fecha 2 de enero de 2013, que interpreta la aplicación del artículo 2.6.9 de la OGUC.
2. **Ord. N° 2**, de fecha 2 de enero de 2013, que interpreta la aplicación del artículo 2.1.33 de la OGUC.
3. **Ord. N° 4**, de fecha 3 de enero de 2013, que interpreta la aplicación del artículo 4 de la Ley N° 20.563.
4. **Ord. N° 23**, de fecha 22 de enero de 2013, que interpreta la aplicación del inciso segundo del artículo 122 de la LGUC.
5. **Ord. N° 25**, de fecha 22 de enero de 2013, que interpreta responsabilidades.
6. **Ord. N° 001**, de fecha 4 de enero de 2016, interpretando el artículo 2.6.4, 1.1.2, 1.4.16, 3.1.9 y 5.1.17, de la OGUC, 63 y 107, de la LGUC, en materia de Conjuntos Armónicos.
7. **Ord. N° 002**, de fecha 4 de enero de 2016, interpretando el artículo 6.1.8, 1.1.2, 2.2.5 y 3.2.11, de la OGUC, en materia de áreas verdes en viviendas económicas.
8. **Ord. N° 003**, de fecha 4 de enero de 2016, interpretando el artículo 4.2.12 y 4.2.23, de la OGUC, en materia de ancho de puerta de salida de un edificio.
9. **Ord. N° 004**, de fecha 4 de enero de 2016, adjuntando Ord 607 del 24 de septiembre de 2015, donde informa a Contraloría, en relación a la aplicación del artículo 5.1.12, de la OGUC, en materia de coeficiente de constructibilidad.
10. **Ord. N° 005**, de fecha 4 de enero de 2016, en relación a la aplicación del artículo 4.3.7, de la OGUC, en materia de zona vertical de seguridad.
11. **Ord. N° 009**, de fecha 5 de enero de 2016, en relación a la aplicación del artículo 2.1.31, de la OGUC, y artículo 59, de la LGUC, en materia de predios declarados de utilidad pública.
12. **Ord. N° 010**, de fecha 5 de enero de 2016, en relación a la aplicación del artículo 3.4.1 y 2.2.4, de la OGUC, en materia de recepciones parciales, con predios afectos declarados de utilidad pública.

13. **Ord. N° 012**, de fecha 7 de enero de 2016, en relación a la aplicación del artículo 1.1.2, de la OGUC, en materia de saldos prediales por efectos de expropiaciones.
14. **Ord. N° 013**, de fecha 7 de enero de 2016, en relación a la aplicación del artículo 166, de la LGUC, en materia de permisos de ampliación de viviendas sociales.
15. **Ord. N° 016**, de fecha 15 de enero de 2016, en relación a la aplicación del artículo 55, de la LGUC, en subdivisiones en el área rural.
16. **Ord. N° 018**, de fecha 15 de enero de 2016, en relación a la aplicación del artículo 2.6.4, de la OGUC, en materia de Conjuntos Armónicos.
17. **Ord. N° 130**, de fecha 31 de marzo de 2016, interpretando el artículo 2.4.1 y 2.4.1 bis, de la OGUC.
18. **Ord. N° 134**, de fecha 31 de marzo de 2016, interpretando el artículo 2.1.31, de la OGUC.
19. **Ord. N° 135**, de fecha 31 de marzo de 2016, interpretando el artículo 116 Bis, de la LGUC.
20. **Ord. N° 136**, de fecha 1 de abril de 2016, interpretando el artículo 3.1.3, de la OGUC.
21. **Ord. N° 142**, de fecha 7 de abril de 2016, interpretando el artículo 116 Bis D, de la LGUC.
22. **Ord. N° 143**, de fecha 7 de abril de 2016, interpretando el artículo 2.6.1, de la OGUC.
23. **Ord. N° 145**, de fecha 7 de abril de 2016, interpretando el artículo 5.1.4, de la OGUC.
24. **Ord. N° 146**, de fecha 8 de abril de 2016, interpretando los artículos 55 y 116, de la LGUC y 2.1.29 de la OGUC.
25. **Ord. N° 153**, de fecha 12 de abril de 2016, interpretando el artículo 116 bis E, de la LGUC.
26. **Ord. N° 154**, de fecha 12 de abril de 2016, interpretando el artículo 4.2.4, de la OGUC.
27. **Ord. N° 155**, de fecha 12 de abril de 2016, interpretando el artículo 2.6.11, de la OGUC.
28. **Ord. N° 156**, de fecha 12 de abril de 2016, interpretando el artículo 6.1.8, de la OGUC.
29. **Ord. N° 157**, de fecha 18 de abril de 2016, interpretando el artículo 6.1.12, de la OGUC y artículo 50, de la LGUC.
30. **Ord. N° 158**, de fecha 18 de abril de 2016, interpretando los artículos 2.6.3, 2.6.4, 2.6.15 y 2.6.16, de la OGUC.
31. **Ord. N° 160**, de fecha 18 de abril de 2016, interpretando el artículo 2.6.3, de la OGUC y artículo 116 bis F, de la LGUC.
32. **Ord. N° 161**, de fecha 18 de abril de 2016, interpretando el artículo 1.1.2, de la OGUC, en materia de piso subterráneo.
33. **Ord. N° 206**, de fecha 23 de mayo de 2016, interpretando el artículo 2.1.17, de la OGUC, en materia de profesional especialista y organismo competente.
34. **Ord. N° 208**, de fecha 23 de mayo de 2016, interpretando el artículo 2.6.3, de la OGUC, en materia de distanciamiento de acceso de viviendas sociales a vía pública.
35. **Ord. N° 209**, de fecha 23 de mayo de 2016, interpretando el artículo 1.4.4, de la OGUC y el artículo 116 de la LGUC modificado por la Ley 20.917, en materia de Certificados de Informaciones Previas, cuando existen declaratorias de utilidad pública.
36. **Ord. N° 210**, de fecha 23 de mayo de 2016, interpretando los artículos 3, 4, 25, 39, 46, de la Ley 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, en materia de más de un condominio en un mismo terreno y si es factible sobre pasar el límite de 150 unidades para viviendas sociales.
37. **Ord. N° 211**, de fecha 23 de mayo de 2016, interpretando la Ley 8946 sobre Pavimentación Comunal, y el DS 200/12 del MTT, en materia de revisar y aprobar proyectos viales en el espacio público urbano.

38. **Ord. N° 213**, de fecha 23 de mayo de 2016, interpretando el artículo 60, de la LGUC, en materia de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica.
39. **Ord. N° 216**, de fecha 23 de mayo de 2016, interpretando el artículo 2.6.11, de la OGUC, en materia de rasantes que pueden ser sobrepasadas.
40. **Ord. N° 217**, de fecha 23 de mayo de 2016, interpretando el artículo 1.2.7, de la OGUC, en materia de Libro de Obras electrónico.
41. **Ord. N° 218**, de fecha 23 de mayo de 2016, interpretando los artículos 4.2.4 y 1.1.2, de la OGUC, en materia de proyectos de habilitación para oficinas.
42. **Ord. N° 219**, de fecha 23 de mayo de 2016, interpretando los artículos 4.1.1 y 5.1.11, de la OGUC, en materia de alturas mínimas de piso a cielo.
43. **Ord. N° 220**, de fecha 23 de mayo de 2016, interpretando los artículos 8 y 9, de la LGUC, en materia de requisitos para ser DOM y sus atribuciones, declarando que ambos artículos están derogados tácitamente.
44. **Ord. N° 221**, de fecha 23 de mayo de 2016, interpretando los artículos 17, 19 y 20, de la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, en materia de calefacción centralizada en un edificio.
45. **Ord. N° 222**, de fecha 23 de mayo de 2016, interpretando los artículos 4.2.27 y 4.2.26, de la OGUC, en materia de puertas de escape con sistema de desbloqueo.
46. **Ord. N° 226**, de fecha 30 de mayo de 2016, interpretando los artículos 19 y 30, de la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, en materia de quórum para inscripción de reglamentos de copropiedad en el caso de condominios de viviendas sociales.
47. **Ord. N° 230**, de fecha 30 de mayo de 2016, interpretando los artículos 2.6.2 y 2.6.5, de la OGUC, en materia de subdivisión de un predio en dos.
48. **Ord. N° 232**, de fecha 31 de mayo de 2016, interpretando los artículos 12 de la LGUC y 2.4.1, de la OGUC, y 8 de la Ley 19.537, en materia de facultad del Seremi y revocación de permiso anulado.
49. **Ord. N° 245**, de fecha 20 de junio de 2016, interpretando los artículos 72 al 75 LGUC y 2.1.15, 2.1.39 y 2.1.40, de la OGUC, en materia de zonas de remodelación.
50. **Ord. N° 246**, de fecha 20 de junio de 2016, interpretando los artículos 129 y 136, de la LGUC y artículos 2.2.4, 3.4.3 y 3.4.4, de la OGUC, en materia de enajenación de lotes de una división afecta.
51. **Ord. N° 247**, de fecha 20 de junio de 2016, interpretando el artículo transitorio de la Ley 20.251, en materia de recepción de obras.
52. **Ord. N° 249**, de fecha 20 de junio de 2016, interpretando la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, para dejarla sin efecto, y artículo 2312 de Código Civil.
53. **Ord. N° 256**, de fecha 20 de junio de 2016, interpretando el artículo 67, de la LGUC, en relación con la modificación y rectificación de deslindes.
54. **Ord. N° 282**, de fecha 19 de julio de 2016, interpretando los artículos 9 y 10 de la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.
55. **Ord. N° 283**, de fecha 19 de julio de 2016, interpretando el artículo 5.1.4 de la OGUC, en materia de demoliciones.
56. **Ord. N° 284**, de fecha 19 de julio de 2016, en relación con la Ley 20.898, en materia de certificaciones sobre industrias inofensivas, destinadas a Microempresas Inofensivas.
57. **Ord. N° 285**, de fecha 19 de julio de 2016, respecto del estudio Plan Seccional Zona de Remodelación Urbana sector poniente de Punta Arenas, al amparo del artículo 72, de la LGUC y artículo 2.1.39, de la OGUC.
58. **Ord. N° 288**, de fecha 19 de julio de 2016, en relación con la Ley 20.898, en materia de procedimiento simplificado para la regularización de viviendas por autoconstrucción.
59. **Ord. N° 289**, de fecha 19 de julio de 2016, interpretando los artículos 5.1.4 y 5.1.7, de la OGUC, en materia de obras menores.

60. **Ord. N° 290**, de fecha 19 de julio de 2016, interpretando el artículo 2.6.3, de la OGUC, en materia de loteos con construcción simultánea, con respecto de distanciamiento y rasantes.
61. **Ord. N° 291**, de fecha 19 de julio de 2016, interpretando los artículos 2.4.1 bis, 4.1.7, 2.6.1 y 2.6.3, de la OGUC, en materia de estacionamientos para bicicletas, accesibilidad universal y sistema de agrupamiento.
62. **Ord. N° 292**, de fecha 19 de julio de 2016, interpretando el artículo 2.1.17, de la OGUC, en materia de áreas de riesgo.
63. **Ord. N° 293**, de fecha 19 de julio de 2016, en relación con la Ley 20.898, en materia de procedimiento simplificado para la regularización de viviendas por autoconstrucción.
64. **Ord. N° 294**, de fecha 19 de julio de 2016, interpretando el artículo 2.3.3, de la OGUC, en materia de cierre de pasajes, con solo un acceso y salida.
65. **Ord. N° 295**, de fecha 19 de julio de 2016, en relación con la Ley 20.898, en materia de procedimiento simplificado para la regularización de viviendas por autoconstrucción.
66. **Ord. N° 299**, de fecha 1 de agosto de 2016, en relación con la Ley 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, y artículo 2.1.17, de la OGUC, en materia de enajenación de condominios tipo B.
67. **Ord. N° 300**, de fecha 1 de agosto de 2016, interpretando los artículos 2.1.24 y 2.1.33, de la OGUC, en relación con los usos de suelo prohibidos en el PRC.
68. **Ord. N° 301**, de fecha 3 de agosto de 2016, interpretando los artículos 2.4.3, 2.2.1 y 3.3.1, de la OGUC, y artículos 129, 134 y 136, de la LGUC, en relación con la factibilidad de garantizar obras de mitigación vial de los EISTU.
69. **Ord. N° 302**, de fecha 3 de agosto de 2016, interpretando los artículos 2.1.24, 4.5.3, 2.1.30 y 2.1.31, de la OGUC, en relación con jardín infantil o sala cuna.
70. **Ord. N° 303**, de fecha 3 de agosto de 2016, interpretando los artículos 2.1.24, 4.5.3, 2.1.30 y 2.1.31, de la OGUC, en relación con edificación continua y adosamientos.
71. **Ord. N° 305**, de fecha 3 de agosto de 2016, interpretando los artículos 9 y 38, de la Ley 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, 67 y 116, de la LGUC, y 2.3.3, de la OGUC, en relación con diversas materias sobre condominios.
72. **Ord. N° 308**, de fecha 8 de agosto de 2016, interpretando el artículo 5.1.23, de la OGUC, sobre recepciones parciales, a que se refiere la DDU 317.
73. **Ord. N° 309**, de fecha 10 de agosto de 2016, interpretando el artículo 6.1.8, de la OGUC, para equipamientos.
74. **Ord. N° 175**, de fecha 8 de abril de 2020, interpretando los artículos 2.1.4 y 2.1.17 de la OGUC y 29 de la LGUC.
75. **Ord. N° 231**, de fecha 26 de mayo de 2020, interpretando lo relativo al espacio público para el cálculo de la densidad bruta que regula el artículo 2.1.22 de la OGUC.

Como se podrá apreciar, la actuación irregular a la División de Desarrollo Urbano, en contravención de las exigencias del artículo 4, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones es profundamente arraigada y perturbadora, en reiterado desacato de la jurisprudencia de la Contraloría General de la República contenida, entre otros, en los **Dictámenes N° 80.454**, de 2013, **N° 30.891**, de 2012 y **N° 33.598**, de 2016.

Por tanto,

En base a los hechos denunciados y los fundamentos jurídicos expuestos, se solicita al señor Contralor General de la República que se pronuncie sobre la

legalidad del Ord. 342, de 2020, emitido por la DDU mediante, junto con determinar responsabilidades por la reiteración de pronunciamientos interpretativos de la OGUC **sin cumplir los requisitos de publicidad (mediante circular) y transparencia (que se mantenga a disposición de cualquier interesado)**, que exige el artículo 4 de la LGUC, o más grave aún, por exceder las atribuciones de su ámbito de competencia.

Sin otro particular, le saluda atentamente a usted,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a curved line that ends in a small arrowhead pointing upwards and to the right.

Patricio Herman Pacheco
Presidente
“Fundación Defendamos La Ciudad”

ORD. N° 0549 /

- ANT.:** 1) Ord. 1802/0485 de 26.06.07 de DOM Estación Central.
2) Ord. N°1962 de 04.06.07 SEREMI Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.

MAT.: Remite antecedentes para su pronunciamiento.

SANTIAGO, 10 JUL. 2007

DE : JEFE DIVISION DE DESARROLLO URBANO.

A : SR. SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO.

1. Mediante el número 1) del antecedente, el Director de Obras Municipales de Estación Central solicita instrucciones sobre la aplicación de los artículos 1.1.2., 2.6.1. y 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en lo referido a la edificación continua y al nivel de aplicación de las rasantes, en relación con la solicitud de aprobación de un anteproyecto de construcción aislada por sobre la construcción continua, ubicado según los planos adjuntos, en la Av. B. O'Higgins N°4499 de esa Comuna.

Agrega, que el área de la consulta, se encuentra regida por el Plan Regulador Metropolitano, instrumento de nivel superior, que no se refiere a estos aspectos por lo que esas áreas se norman a través de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O.G.U.C.), dejando la edificación continua sin restricción de profundidad ni de altura.

2. Al respecto, la definición de "Edificación continua" contenida en el artículo 1.1.2. de la O.G.U.C., señala que es la emplazada manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el instrumento de planificación territorial.

3. Por otra parte, el inciso 6° del artículo 2.6.1. de la O.G.U.C. precisa, que en los casos que el plan regulador comunal o seccional no consulte disposiciones sobre los sistemas de agrupamiento de las construcciones, éstas serán de libre determinación.

Lo anterior, significa al elegir el sistema de agrupamiento de edificación continua, ésta debe cumplir con la altura que establece el instrumento de planificación territorial.

4. Según el inciso 4° del artículo 2.6.3. de la O.G.U.C., en el caso que el plan regulador comunal o seccional permite construcción por sobre la construcción continua, el nivel de aplicación de las rasantes será el de la altura máxima permitida para la construcción continua.

De acuerdo a los antecedentes, en la zona en la que se emplaza el anteproyecto no existe normativa para la edificación aislada sobre la continua y tampoco se establece altura máxima para la edificación continua, por lo cual en este caso la norma urbanística es incompleta.

5. Por lo anterior, no es posible que una edificación continua, sin normas que la delimitan, varíe libremente la altura de su volumen.
Tampoco procede que el Director de Obras Municipales señale una altura a la edificación continua ya que sería arbitrario, ni autorice este tipo de agrupamiento de edificación continua, en tanto no se perfeccione dicha norma en el instrumento de planificación respectivo.
6. Por último, de conformidad a lo preceptuado en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la interpretación de los instrumentos de planificación territorial es facultad de esa Secretaría, por lo cual se remiten los oficios del antecedente y sus planos para el pronunciamiento en relación al caso específico, debiendo responderse directamente a la Dirección de Obras Municipales de Estación Central.

Saluda atentamente a Ud.,




OFJ/MEB/JKP/cga
1330 - 29-2

Art. 2.6.3. de O.G.U.C. Edificación continua sin normas urbanísticas.

Incl.: Oficios y planos anteproyecto.

DISTRIBUCIÓN.

1. Sr. Secretario Ministerial Metropolitano MINVU.
2. Sr. Director de Obras Municipales de Estación Central.
3. Depto. Planificación y Normas Urbanas D.D.U.
4. Oficina de Partes D.D.U.