



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO
UNIDAD JURÍDICA

REF.: N° 167.703/15
MAAC

SOBRE SUPUESTAS IRREGULARIDADES EN LOS PERMISOS DE EDIFICACIÓN DEL MALL "PASEO DEL PACÍFICO", DE SAN ANTONIO.

VALPARAÍSO

006936

17.ABR.2015

Se ha dirigido a este Órgano de Control el señor Patricio Herman Pacheco, en su calidad de Presidente de la Fundación Defendamos La Ciudad, denunciando diversas irregularidades de que adolecería el permiso de edificación N° 9381, de 2007, otorgado por la Dirección de Obras Municipales -DOM- de San Antonio y que amparó la construcción del "Mall Paseo del Pacífico", pues en su otorgamiento se habrían infringido los artículos 2.1.36, relacionado con las escalas de equipamiento, cargas de ocupación y número de estacionamientos, así como con la exigencia de enfrentar vías colectoras, troncales o expresas; 2.4.3, referido a la presentación de un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Público (EISTU), y 3.2.3, toda vez que la fusión de los predios no estaba debidamente tramitada, todos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante OGUC.

Requerida al efecto, la Municipalidad de San Antonio expresa que el proyecto de edificación en cuestión fue revisado, en su oportunidad, por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo -SEREMI-, esta Contraloría Regional y los Tribunales de Justicia, añadiendo que el equipamiento comercial denominado "Hotel/Centro Comercial/Casino de juegos", ubicado en Avenida Ramón Barros Luco N° 22/105, de esa comuna, cuenta con un permiso de edificación otorgado por la DOM, N° 9.381, de 2007, y modificaciones de proyecto, aprobadas mediante resoluciones DOM N°s 17 y 22, ambas de 2009.

Añade, que la recepción definitiva del equipamiento en referencia, se aprobó mediante los Certificados de Recepción Definitiva Parcial de Obra Gruesa Habitable N°s 3.665 y 3.700, ambos de 2009, y los Permisos de Obra Menor, por la habilitación interior del Casino de Juegos y varios locales comerciales.

Expresa que, en la especie, se trata de un equipamiento de escala mediana, emplazado en la zona ZET del Plan Regulador Comunal vigente, que enfrenta una vía troncal, que contó con EISTU, aprobado por la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones de Valparaíso, contemplando las correspondientes medidas de mitigación.

En lo que respecta a la fusión de predios, indica que ella fue aprobada mediante la resolución N° AU 499, de

AL SEÑOR
PATRICIO HERMAN PACHECO
patricioherman@terra.cl
PRESENTE

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO
UNIDAD JURÍDICA

2

2009.

Requerida igualmente la SEREMI, expone que la DOM de San Antonio informó que el Mall y Casino de San Antonio cuentan con un frente de acceso por servidumbre de tránsito, a través de faja de ferrocarriles EFE, desde la Avenida Ramón Barros Luco.

No obstante, advierte que el certificado de recepción definitiva categorizó erróneamente la construcción como "equipamiento menor", en circunstancias que el permiso de construcción lo calificó como mediano.

En lo que dice relación con la eventual infracción al artículo 2.43 de la OGUC, señala que de acuerdo a los antecedentes proporcionados por la DOM, el proyecto contó con EISTU y con medidas de mitigación, sin perjuicio de lo cual, aquella cursó la recepción parcial definitiva de obra gruesa habitable, sin que constara el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5.2.6 de la OGUC, dado que las medidas de mitigación estaban parcialmente ejecutadas, lo que requería que la edificación a recepcionar pudiera ser habilitada de manera independiente.

Finalmente, refiere que según lo informado por la DOM, el terreno en que se emplaza el anteproyecto corresponde a un lote resultante de la fusión predial, aprobada mediante la resolución DOM N° 499, de 2009, advirtiéndose que el PON N° 9.381, de 2 de agosto de 2007, no dio cumplimiento, en este punto, a la normativa de urbanismo y construcciones que le era aplicable.

Sobre el particular, es necesario consignar, en primer lugar, que esta Entidad Fiscalizadora se pronunció, en su oportunidad, mediante el oficio N°7.432, de 2011, sobre algunas de las cuestiones planteadas en la solicitud de la especie, por lo que, a su respecto, se remite copia del referido pronunciamiento.

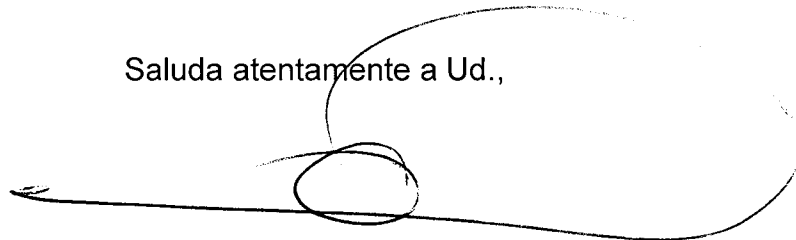
A su turno, en cuanto a las materias no contempladas en el referido oficio, resulta forzoso exponer que, dado que las actuaciones administrativas que permitieron emplazar la construcción cuestionada datan del año 2007, y considerando lo concluido en dictámenes tales como los N°s 28.097, de 2011, y 93.083, de 2014, entre otros, tanto la invalidación de un acto administrativo como su rectificación, constituyen aspectos que deben ser debidamente ponderados por el titular de la potestad invalidatoria o rectificatoria, en los casos que corresponda y conforme al mérito de los antecedentes pertinentes, debiendo al respecto tenerse en cuenta que, según lo prescrito en el inciso primero del artículo 53 de la ley N° 19.880, la invalidación de los actos contrarios a derecho solo procede en la medida que se efectúe dentro de los dos años contados desde la notificación o publicación del acto, sin perjuicio que, además, tiene como límite aquellas situaciones jurídicas consolidadas sobre la base de la confianza de los particulares en la actuación legítima de los órganos de la Administración, de manera que sus consecuencias no pueden afectar a terceros que adquirieron derechos de buena fe al amparo de las mismas.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO
UNIDAD JURÍDICA

3

Transcríbese a la Municipalidad de San Antonio y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso.

Saluda atentamente a Ud.,

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke with a circular flourish at the end.

VICTOR HUGO MERINO ROJAS
Contralor Regional Valparaíso
CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL VALPARAÍSO
UNIDAD DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN**

REF: 52.385/2010
MOM

**SOBRE LEGALIDAD DE LAS
ACTUACIONES EN OTORGAMIENTO DE
RECEPCIONES DEFINITIVAS,
CUMPLIMIENTO DE LA DOTACIÓN
MÍNIMA DE ESTACIONAMIENTOS Y
ESTUDIO DE IMPACTO SOBRE EL
SISTEMA DE TRANSPORTE URBANO,
DEL "MALL PASEO DEL PACÍFICO", DE
SAN ANTONIO**

VALPARAÍSO, 7432 27 JUL 2011

Mediante la presentación de la referencia, don Luis San Martín Almonacid, solicita se investigue la legalidad de las actuaciones de la Municipalidad de San Antonio vinculadas con el otorgamiento de las recepciones definitivas de las obras correspondientes al hotel, centro comercial y un casino de juegos en el inmueble ubicado en Avenida Ramón Barros Luco N° 105, de dicha comuna, como también respecto a la dotación mínima de estacionamientos exigida en relación con los locales que allí funcionan.

Asimismo, requiere que se efectúe un examen relativo al cumplimiento de lo previsto en los artículos 2.4.1 y 10, N°1, del decreto supremo N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones -OGUC-, y del Plan Regulador Comunal de San Antonio, respectivamente, así como de las exigencias establecidas en el Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano -EISTU-, contemplado en el artículo 2.4.3, del citado texto reglamentario.

Informando sobre la materia, la Municipalidad de San Antonio expresa que el referido proyecto fue autorizado mediante el Permiso de Edificación N° 9.381, de 22 de agosto de 2007, contemplando una superficie edificada de 58.033,22 m², que acorde a lo previsto en el Instrumento Comunal de Planificación, genera la obligación de consultar un mínimo de 664 estacionamientos, lo que luego de diversas modificaciones a la mencionada autorización, aprobadas a través de las resoluciones N°s 17 y 22, de 9 de enero y 25 de noviembre, respectivamente, ambas de 2009, de la Dirección de Obras Municipales de San Antonio, se ajustó a una superficie de 56.320,34 m².

En cuanto a las recepciones de obras, advierte que de acuerdo con el certificado N° 3.665, de 15 de junio de 2009, se recepcionó parcialmente, un área de 6.890,27 m², que incluyó 88 estacionamientos, acordes a dicha superficie y destino de los recintos involucrados. Seguidamente, aclara que mediante resolución N° 12, de 26 de noviembre de 2009, el Director de Obras Municipales, resolvió la exención parcial de 149 estacionamientos, conforme a las atribuciones otorgadas a través del artículo 2.4.1, de la OGUC.

**AL SEÑOR
LUIS SAN MARTIN ALMONACID
AVDA. PROVIDENCIA N° 574, LLOLLEO
SAN ANTONIO**



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL VALPARAÍSO
UNIDAD DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

Por último, hace presente que según consta en el certificado N° 3.700, de 30 de noviembre de 2009, se otorgó la recepción definitiva total de la edificación considerando una superficie de 49.430,07 m², y una dotación de 427 estacionamientos adicionales.

En torno a las medidas de mitigación contempladas en el EISTU, aprobado por oficio N° 1.669, de 14 de agosto de 2007, de la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones de la Región de Valparaíso -SEREMITT-, precisa que tal como se verifica en los certificados respectivos, éstas fueron debidamente ejecutadas.

Luego, por oficio N° 2.195, de 29 de junio de 2009, la SEREMITT se refiere a la metodología de aprobación de un EISTU, haciendo presente que no obstante que un proyecto cuente con las autorizaciones pertinentes, si durante el proceso previo a la recepción, éste sufre modificaciones, debe ser evaluado a través de un nuevo estudio.

En ese orden de ideas, manifiesta que por oficio N° 2.825, de 5 de octubre de 2009, se observó, en lo que interesa, que el estudio autorizado sólo contempló 480 estacionamientos, y que por lo tanto, dado que dicha cantidad no concordaba con lo previsto en el proyecto, se debía ingresar un nuevo EISTU, que incluyera la cantidad total, vale decir, 515 unidades, lo que hasta la fecha de su oficio de respuesta, no se había cumplido.

Al respecto, es menester considerar que de acuerdo con los artículos 144, y 5.1.23, 5.2.5, 5.2.6, del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones -LGUC-, y de la OGUC, respectivamente, es posible recepcionar parcialmente las edificaciones, previa solicitud del propietario y profesional responsable, acompañando los antecedentes técnicos que se detallan, e identificando la superficie y destino del área involucrada, siempre que la parte a recepcionar pueda habilitarse en forma independiente, y se contemple la cuota proporcional de estacionamientos acorde a la dotación mínima exigida.

A su vez, es útil anotar que según lo dispuesto en el artículo 2.4.2., de la OGUC, la dotación mínima de estacionamientos puede ser resuelta en otros predios que consulten estacionamientos y que no estén destinados a atender tales exigencias respecto de otro edificio, cuya distancia entre los accesos de ambos inmuebles, no podrá superar los 600 metros, debiendo el propietario acreditar ante la Dirección de Obras Municipales, la compra, arriendo, o el título que le permita la ocupación de dichos estacionamientos.

Enseguida, es pertinente destacar que conforme se establece en el artículo 2.4.1, de la OGUC, y lo expresado en el dictamen N° 18.531, de 2009, tratándose de proyectos relacionados con Monumentos Nacionales, Zonas Típicas, Inmuebles o Zonas de Conservación Histórica o que se emplacen al costado de una vía de más de 100 años o paseos peatonales, el Director de Obras Municipales, previa solicitud fundada del interesado, podrá autorizar excepciones a las disposiciones del Capítulo 2, del Título IV, de dicho texto reglamentario.

13



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL VALPARAÍSO
UNIDAD DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

Ahora bien, en el caso examinado, y en concordancia con lo establecido en la letra h), del artículo N° 10, del Plan Regulador Comunal de San Antonio, aprobado por decreto alcaldicio N° 2.906, de 21 de junio de 2006, el número de estacionamientos a considerar, según los destinos consultados en la edificación y superficie útil edificada, alcanza a un total de 663, de los cuales 88 unidades se debían considerar al momento en que se otorgó la recepción parcial y los restantes en la oportunidad en que se efectuó la definitiva. Posteriormente, mediante el Permiso de Obra Menor N° 30, de 21 de julio de 2009, según Certificado N° 27, de 13 de agosto de 2009, se autorizaron las obras de habilitación del casino, el cual, ya contaba con los estacionamientos exigidos.

Sin perjuicio de lo anterior, y conforme al citado artículo 2.4.1, de la OGUC, mediante resolución N° 12, de 26 de noviembre de 2009, la Dirección de Obras Municipales dispuso que el proyecto podía omitir 149 estacionamientos, por cuanto éste se emplaza en una Zona de Conservación Histórica, enfrenta una calle de más de 100 años, y está junto a un paseo peatonal, lo cual se contempla dentro de las condiciones previstas en la normativa reseñada para acceder a dicho beneficio.

Por su parte, en relación con el cumplimiento del EISTU, cabe manifestar que conforme a lo dispuesto en el artículo 2.4.3, de la OGUC, los proyectos no residenciales, como el de la especie, que consulten 150 o más estacionamientos en un mismo predio, requerirán un estudio de esa naturaleza, elaborado acorde a la metodología aprobada por resolución exenta N° 2.379, de 2003, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, modificada por resolución exenta N° 3.004, de 21 de julio de 2004, del mismo origen.

En tal sentido, por oficio N° 1.669, de 14 de agosto de 2007, la SEREMITT aprobó el EISTU del "Mall Paseo del Pacífico", el cual formó parte del ya citado Permiso de Edificación N° 9.381, de 22 de agosto de 2007 y sus modificaciones, permiso que originalmente consideraba 664 estacionamientos dentro del predio, cantidad que como lo dispone la anotada resolución N° 22, de 25 de noviembre de 2009, de la Dirección de Obras Municipales de San Antonio, se redujo a 515 unidades.

No obstante lo expuesto, las obras de mitigación efectivamente realizadas corresponden a aquellas exigidas en el estudio aludido, cuya evaluación se efectuó en base a un proyecto que consideraba 480 estacionamientos, lo que no se ajusta a lo realmente aprobado, ni a lo construido, circunstancias que pese a que fueron informadas en su oportunidad por la SEREMITT a las Direcciones de Tránsito y Transporte y de Obras de la Municipalidad de San Antonio, a través de los oficios N°s 81 y 2.885, de 10 de agosto y 5 de octubre, de 2009, respectivamente, no fueron atendidas por dicho municipio, que de todas formas recepcionó en forma definitiva el proyecto.

En consecuencia, y teniendo presente que de acuerdo a lo informado por la SEREMITT, la Municipalidad de San Antonio no requirió un nuevo EISTU previo a otorgar la recepción del proyecto "Mall Paseo del Pacífico", cumple con manifestar que dicha entidad deberá arbitrar las medidas pertinentes a fin de regularizar la situación observada, y determinar las eventuales responsabilidades administrativas de los funcionarios que participaron en los hechos descritos, informando a esta Contraloría Regional de las gestiones realizadas en el plazo máximo de 15 días hábiles a partir de la recepción del presente oficio.

WJ



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL VALPARAÍSO
UNIDAD DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

Antonio.

Transcribese a la Municipalidad de San

Saluda atentamente a Ud.,

ALEXANDRA GUAITA ANDREANI
Contralor Regional Valparaíso
ABOGADO
CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA