



POR EL CUIDADO Y BUEN USO
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS

DIVISIÓN DE FISCALIZACIÓN
DEPARTAMENTO DE SEGUIMIENTO

SEGUIMIENTO DE OBSERVACIONES

MUNICIPALIDAD DE PUDAHUEL

SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL
METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

INFORME N° 403 / 2020
14 DE OCTUBRE DE 2024

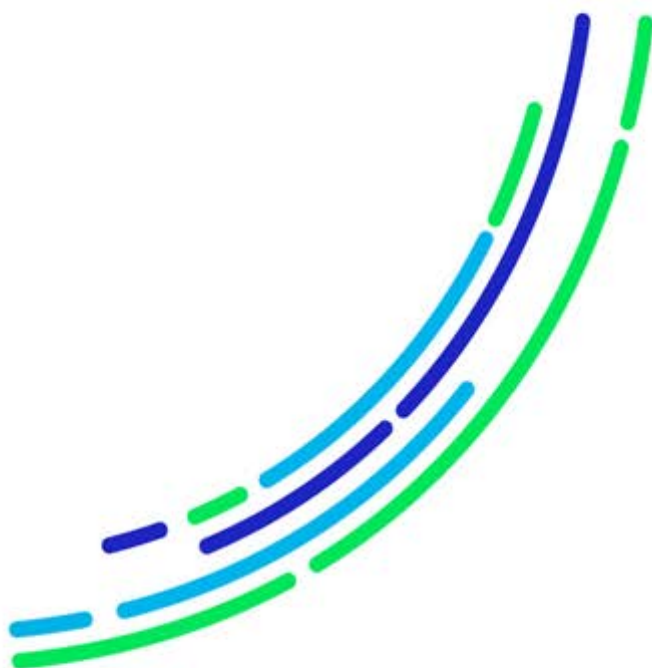


OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

11 CIUDADES Y
COMUNIDADES
SOSTENIBLES



16 PAZ, JUSTICIA
E INSTITUCIONES
SÓLIDAS



POR EL CUIDADO Y BUEN USO
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE FISCALIZACIÓN
DEPARTAMENTO DE SEGUIMIENTO

SEGUIMIENTO AL INFORME FINAL
Nº 403, DE 2020, SOBRE AUDITORÍA A
LA LEGALIDAD DE LOS PROCESOS DE
OTORGAMIENTO DE PERMISOS DE
EDIFICACIÓN E INFORMES
FAVORABLES, EMANADOS DE LA
MUNICIPALIDAD DE PUDAHUEL Y DE LA
SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO DE LA
REGIÓN METROPOLITANA,
RESPECTIVAMENTE.

SANTIAGO, 14 DE OCTUBRE DE 2024

Mediante el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, la Municipalidad de Pudahuel, informó las medidas adoptadas y remitió antecedentes tendientes a subsanar las observaciones contenidas en el Informe final Nº 403 de 2020, sobre la legalidad de los procesos de otorgamiento de permisos de edificación e informes favorables, emanados de la citada Municipalidad y de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana.

A través del presente seguimiento esta Contraloría General busca contribuir a la implementación y cumplimiento de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible, ODS, aprobados por la Asamblea General de las Naciones Unidas en su Agenda 2030, para la erradicación de la pobreza, la protección del planeta y la prosperidad de toda la humanidad.

En tal sentido, esta revisión se enmarca en los ODS, N°s 11, Ciudades y Comunidades Sostenibles y 16, Paz, Justicia e Instituciones Sólidas, de la Agenda 2030 de las Naciones Unidas.

A continuación, se expone el resultado de aquellas observaciones clasificadas como Complejas (C) de acuerdo con lo establecido el oficio Nº 14.100, de 2018, de este origen.

AL SEÑOR
ALCALDE (S)
MUNICIPALIDAD DE PUDAHUEL
PRESENTE

DISTRIBUCIÓN:

- A la señora Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
- A la señora Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.
- A la señora Jefa del Departamento de Auditoría Interna del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Al señor Director General de la Dirección General de Aeronáutica Civil.
- Al señor Director de Control de la Municipalidad de Pudahuel.
- A la señora Gisela Vila Ruz, Concejala de la Municipalidad de Pudahuel.
- Al señor Patricio Herman Pacheco.
- Al señor Recurrente.
- A la Unidad de Seguimiento de Fiscalía de la Contraloría General de la República.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE FISCALIZACIÓN
DEPARTAMENTO DE SEGUIMIENTO

I. Observaciones que se subsanan

En dicho informe final se determinaron las siguientes observaciones y acciones correctivas, las cuales fueron implementadas por la entidad auditada:

1. Capítulo II Examen de la Materia Auditada, numeral 3, Sobre reclamos interpuestos en virtud del artículo 12 de la LGUC respecto del contenido del Certificado de Informaciones Previas N° 773, de 11 de junio de 2019, emitido por la DOM, punto 3.1, Sobre el Certificado de Informaciones Previas N° 773, de 2019 (C): Por el oficio Ord. N° 3.419, de fecha 18 de julio de 2019, la SEREMI solicitó informe a la Dirección de Obras Municipales - DOM- de Pudahuel, con copia a la requirente, para obtener antecedentes sobre el CIP N° 773.

Por su parte la precitada DOM a través del oficio Ord. N° 4.437, de 8 de agosto de igual anualidad, informó a esa SEREMI de Vivienda y Urbanismo sobre el referido Certificado de Informaciones Previas y sobre la subdivisión del lote Reserva Empresa 2d, aprobada por dicho servicio, mediante la resolución N° 5, de 26 de enero de 2018.

Luego, por el oficio Ord. N° 5.386, de 28 de noviembre de 2019, esa secretaría emitió un pronunciamiento sobre lo planteado por la requirente, concluyendo que la señalada resolución N° 5 de 2018, de la DOM, que incluyó, en la situación actual del plano, la Avenida Circunvalación Sur que lo atraviesa, erróneamente no fue incluida en la situación propuesta que la afecta a declaratoria de utilidad pública y que la obligaría a urbanizar y ceder la superficie del predio afecto de la mencionada avenida.

Además, precisó que dicha resolución no se ajustaría a derecho, para lo cual el Director de Obras Municipales de Pudahuel debería tomar las medidas que en derecho correspondan frente a las irregularidades observadas, informando a esa Secretaría Ministerial dentro de 15 días. Sobre las disposiciones tomadas al respecto.

En relación con lo anterior, la DOM informó en el preinforme de observaciones que concuerda con la SEREMI de Vivienda y Urbanismo en cuanto a que el plano de subdivisión que complementa a la resolución N° 5/18 que expresa en la “situación propuesta” la proyección de la Av. Circunvalación Sur con un perfil 20.0 mts. En el lote resultante 2d-3 (reserva de la empresa) la expresión gráfica resulta ambigua.

Añadió que, se debe tener en consideración que el proyecto “Ciudad de Los Valles” fue desarrollado como un “Loteo con Construcción Simultánea” conforme lo define el artículo 2.2.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción -OGUC- y en consecuencia la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la proyección de la Circunvalación Sur



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE FISCALIZACIÓN
DEPARTAMENTO DE SEGUIMIENTO

deben ser exigidas conforme lo precisa el artículo 5.2.6 de la OGUC que dispone en su inciso séptimo "...tratándose de proyectos de loteos con construcción simultánea, se recepcionarán simultáneamente las obras de edificación y urbanización, salvo que éstas últimas se hubieran recepcionado en forma anticipada".

Agregó que, esa DOM abordó con la Inmobiliaria Santa Paula Limitada propietaria del predio Reserva Empresa 2d-3, lo observado por la SEREMI de Vivienda y Urbanismo en el oficio Ord. N° 5.386, de 28 de noviembre de 2019, en orden a corregir la omisión detectada en el plano de subdivisión afecta, complementario a la resolución N° 5/18, de 26 de enero 2018, habiendo esa empresa manifestado su voluntad favorable al requerimiento, para lo cual ingresó finalmente la solicitud N° 05575, de 8 de julio de 2021, correspondiente a un expediente para la propiedad ubicada en Circunvalación Sur N° 19.739, Rol SII 2908-154, expediente que está en revisión y que con anterioridad fuera concordado con el Jefe del Departamento de Urbanismo con la finalidad de corregir la omisión detectada.

Asimismo, comunicó que se remitiría la resolución respectiva de aprobación luego de que haya cumplido el proceso de revisión formal por parte del Departamento de Urbanismo.

Al respecto, se advirtió que era efectivo lo señalado por la recurrente en cuanto a que la SEREMI se habría pronunciado recién el 28 de noviembre de 2019 respecto del aludido CIP N° 773, una vez que ya estaba otorgado el permiso de edificación N° 264, de 28 de octubre de igual año, en circunstancias que contaba con la respuesta de la DOM desde el 8 de agosto de la misma anualidad.

Por lo detallado anteriormente, se le solicitó a la Municipalidad de Pudahuel, informar el resultado de la revisión de la solicitud N° 05575, de 8 de julio de 2021, correspondiente a un expediente para la propiedad ubicada en Circunvalación Sur N° 19.739, Rol SII 2908-154, y adjuntar la resolución respectiva de aprobación luego de que haya cumplido el proceso de revisión formal por parte del Departamento de Urbanismo.

En su respuesta la municipalidad auditada indicó que, en el loteo Ciudad de Los Valles existían solo dos macro lotes acogidos a la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, los cuales serían los Condominios los Flamencos II y Plaza Los Albatros.

Agregó que sobre lo anterior se establece un reglamento de copropiedad el cual define una serie de normas para su funcionamiento y se fijan gastos comunes relacionados a costos de administración, mantención, reparación, o de servicios como iluminación, riego de jardines asociados a áreas comunes, lo que se acuerda en las asambleas ordinarias o extraordinarias por los copropietarios, no teniendo injerencia alguna la Municipalidad de Pudahuel.



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE FISCALIZACIÓN
DEPARTAMENTO DE SEGUIMIENTO**

Asimismo indicó que respecto del resto de los loteos, el supuesto cobro que realizan las empresas titulares de Ciudad de Los Valles a los residentes, éste se efectuaría a partir de un reglamento asociado a las escrituras de compraventa de cada vivienda, que establecería un cobro mensual para solventar los gastos de mantenimiento de espacios que tienen la naturaleza de bienes nacionales de uso público, lo cual no tiene ninguna relación ni vinculación con el municipio, por lo cual, si existiere algún reglamento asociado a cobros de mantención de los señalados bienes, esto deberá ser resuelto entre privados a través de Tribunales de Justicia.

Lo expuesto por el servicio no se condice con lo requerido por esta Contraloría General, por tal razón, se solicitó mediante correo electrónico de 17 de julio de 2024, informar el resultado de la revisión de la solicitud N° 05575, de 8 de julio de 2021, y adjuntar la resolución respectiva de aprobación luego de que haya cumplido con el proceso de revisión formal.

En su contestación de 25 de julio de 2024, la repartición indicó que a través de la resolución R.S.F N° 10 de 13 de agosto de 2021, ratificó la subdivisión para el predio ubicado en Circunvalación Sur N° 19.740, rol de avalúo SII N° 2908-154, loteo Ciudad de los Valles.

Agregó que de la revisión de la solicitud N° 05575, de 8 de julio de 2021, se pudo constatar que la información descrita en la resolución 10/2021, el rol de avalúo SII suscrito no corresponde según los antecedentes de revisión que se tuvieron a la vista, por lo que se rectificó el dicho rol y los datos de superficie, los cuales eran décimas, emitiéndose la resolución de rectificación N° 002 de 3 de marzo de 2023, de la resolución de aprobación de subdivisión.

Asimismo, expuso que la Dirección de Obras Municipales de Pudahuel a través de la resolución N° 036, de 28 septiembre de 2023, resolvió invalidar la resolución de aprobación de rectificación subdivisión N° 10/2021, del señalado predio, dado que se constató que no fueron incorporados los certificados de recepción definitiva de obras de urbanización ni tampoco certificados de obras de urbanización garantizadas. Además, se advirtió que la Inmobiliaria Santa Paula Limitada solicitó la aprobación de subdivisión utilizando el formulario N° 3.3 MINVU "Solicitud de Aprobación de Subdivisión", y no el formulario N° 4.1 MINVU "Solicitud de Aprobación de División Predial con Afectación a Utilidad Pública".

Añadió que, lo descrito evidencia la eventual concurrencia de una infracción de la Normativa Urbanística aplicable al caso, respecto de la resolución N° 10 de 2021, toda vez que existen antecedentes que podrían constituir vicios de validez y legalidad de acto, que habilitarían a la administración para ejercer su potestad de retiro.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE FISCALIZACIÓN
DEPARTAMENTO DE SEGUIMIENTO

Analizada la respuesta del municipio, se evidenciaron las gestiones realizadas, aportando los antecedentes de la resolución N° 036, de 28 septiembre de 2023, que resolvió invalidar la resolución de aprobación de rectificación subdivisión N° 10/2021, lo que demuestra la revisión efectuada a la de la solicitud N° 05575, por lo que se subsana lo observado.

2. Capítulo II Examen de la Materia Auditada, numeral 7, Sobre la recepción definitiva de obras sin que se acreditara la obtención de Resolución de Calificación Ambiental favorable -Sobre el desarrollo de centros logísticos o de distribución, (C): La Concejala Gisela Vila Ruz expuso en su denuncia que al poniente de Avenida Américo Vespucio existen una serie de centros de distribución o centros logísticos que no habrían realizado su correspondiente análisis de impacto ambiental y que alguno de ellos están localizados en el área I.S.A.M.-1.

Añadió que, este tipo de instalaciones, en general, varias decenas de estacionamientos para vehículos medianos y pesados, adicionales al mínimo para camiones exigido por el instrumento de planificación territorial (PRMS en este caso).

Preciso que, dado el tamaño de las instalaciones existentes en el sector, presumiblemente se supera en todas ellas el umbral de 50 estacionamientos exigido por el reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, (SEIA), para “terminales de camiones”; no obstante, la DOM no ha exigido la calificación ambiental favorable a ninguno de ellos, situación que habría sido denunciada en sesiones del Concejo Municipal, pero la entidad edilicia no habría actuado como lo establece la ley.

Al respecto, el municipio indicó en el preinforme de observaciones que esa DOM de Pudahuel había entendido que la obligación de consultar a la Superintendencia del Medio Ambiente solo procedería cuando la DOM estime pertinente y ante alguna discrepancia, cuestión que en este caso no fue advertida. Agregó que procederá a interponer la respectiva denuncia a la Superintendencia del Medio Ambiente -SMA-, respecto a los proyectos que posean Certificados de Recepción y que no tengan su Resolución de Calificación Ambiental – RCA-, e informaría a esta Entidad de Control.

Por lo anteriormente expuesto, se solicitó a la Dirección de Obras de la Municipalidad de Pudahuel remitir a este Organismo de Control un estado de avance de las gestiones para obtener oportunamente la resolución de Calificación Ambiental y los Informes de Pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental -SEIA- de las resoluciones N°s 214/2019, 297/2007 y 129/2014, de esa DOM, como también las denuncias que indicó en su respuesta realizaría sobre los proyectos que se individualizaron en las tablas N°s 19 y 20 del informe final en seguimiento.

En su respuesta la municipalidad auditada, indicó que, el 26 de julio de 2022 emitió el oficio ordinario N° 2.885, de la Directora (S) de Obras Municipales, el cual solicitó a la Superintendencia de Medio Ambiente,



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE FISCALIZACIÓN
DEPARTAMENTO DE SEGUIMIENTO**

SMA, que se pronunciara respecto a la evaluación y/o obtención oportuna de la Resolución de Calificación Ambiental y los Informes de Pertinencia de Ingreso al SEIA de 28 resoluciones.

Agregó que, referente a la legalidad de la actuación de la DOM en el otorgamiento de Permisos de Edificación, analizado el informe final, respecto los Informes Favorables de Construcción, IFC, estos contendrían un vicio de origen entendiendo a juicio del informe que dichos IFC no se ajustaban a la norma de instrumento de planificación territorial, por lo que la Dirección de Obras Municipales habría iniciado el procedimiento de invalidación de los siguientes permisos de edificación:

- P.E N° 135, de septiembre de 2020, para la construcción de tres galpones más containers emplazado en Luis Cruz Martínez N° 22.015, parcela 34, Noviciado, se inicia el procedimiento de invalidación mediante la resolución N° 004, de 8 de agosto de 2022.
- P.E N° 137, de septiembre de 2020, para la construcción de una oficina con destino de transporte terrestre emplazado en Bernardo O'Higgins N° 22.600, parcela 53, lote 5, Pudahuel, se inicia el procedimiento de invalidación a través de la resolución N° 005, de 8 de agosto de 2022.
- P.E N° 139, de septiembre 2020, para la construcción de una oficina con destino de transporte terrestre, emplazado en Bernardo O'Higgins N° 23.860, parcela 65, lote 2, de Pudahuel, se inicia el procedimiento de invalidación mediante la resolución N° 006, de 8 de agosto de 2022.

Al respecto, la repartición solo presentó el señalado oficio N° 2.885, que solicitaba pronunciamiento a la SMA, por lo tanto, a través de correo electrónico de 17 de julio de 2024, se solicitó que aportara más antecedentes respecto a lo indicado, dando respuesta el 25 de igual mes y año, remitiendo el oficio ORD. N° 2.256, de 5 de septiembre de 2022, de la Superintendencia de Medio Ambiente, que da respuesta a la solicitud de pronunciamiento, junto a la resolución exenta N° 20231210173, de 26 de enero de 2023, del Servicio de Evaluación Ambiental, el cual resuelve la consulta de pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto "Actualización Parque Logístico Bodenor Flexcenter" correspondiente a la resolución N° 214, de 2019 de la DOM.

A su vez adjuntó la resolución exenta N° 808, de 24 de septiembre de 2009, de la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región Metropolitana de Santiago, que califica ambientalmente el proyecto "Planta de Tratamiento de Aguas Residuales S.K Bergé Automotriz" correspondientes a las resoluciones N°s 297, de 2007 y 129, de 2014, certificando que ese proyecto cumple con la normativa de carácter ambiental aplicable y no requiere de los permisos ambientales sectoriales.

Además, adjuntó la resolución exenta N° 1.102, de 27 de junio de 2023, de la SMA, que inicia el procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental del



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE FISCALIZACIÓN
DEPARTAMENTO DE SEGUIMIENTO**

Proyecto “Almacenamiento y preentrega de automóviles” y confiere traslado a su titular SK Bergé Automotriz SpA. y el oficio Ord N° 2023991021047, de 19 de diciembre de 2023, del Servicio de Evaluación Ambiental, el que evacua informe sobre lo dispuesto en el literal i) del artículo 3° de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente -LOSMA-, respecto al proyecto “Almacenamiento y pre entrega de automóviles” de titularidad de Astara Logística Chile SpA, donde se concluye que dicho proyecto no se encuentra obligado a someterse al SEIA, dado que los camiones que ingresan a sus instalaciones solo realizan acciones de carga y descarga, razón por la cual no se verificaría el requisito de permanencia de la detención para ser catalogado como estacionamiento, de conformidad con lo dictaminado por esta Contraloría General de la República.

Del análisis efectuado a los antecedentes presentados por la Municipalidad de Pudahuel, se constató que la DOM cumplió con realizar las gestiones requeridas, referente a las mencionadas resoluciones, como también adjuntó documentos que demuestran las denuncias sobre los 28 proyectos individualizados en el informe final, por lo que se subsana lo observado.

II. Observaciones que se mantienen

En el Informe Final objeto de este seguimiento, se determinaron las siguientes acciones correctivas que debían ser efectuadas por la entidad auditada para subsanar las observaciones formuladas, sin embargo, estas no lograron ser implementadas:

1. Capítulo II, Examen de la Materia Auditada, numeral 1, Otorgamiento de autorizaciones emanadas de la Municipalidad de Pudahuel, punto 1.13, Sobre inconsistencia en la emisión de certificados de informaciones previas emitidos por la DOM de la Municipalidad de Pudahuel, subpuntos 1.13.1, Certificados de informaciones previas N° 28, de 8 de febrero de 2016, sobre la propiedad ubicada en Noviciado N° 1.402 lote 1 hijuela 2, rol SII N° 2907-176 (C); 1.13.2, Certificado de informaciones previas N° 432, de 25 de mayo de 2016, de la propiedad ubicada en Avenida Camino Apacible N° 635, manzana H, lote H-1-B5, rol SII N° 6502-7 (C); 1.13.3, Certificado de informaciones previas N° 773, de 11 de junio de 2019, de la propiedad ubicada en Circunvalación Sur N° 19.739, del loteo Ciudad de los Valles, rol SII 2908-154 (C); 1.13.4, Certificado de informaciones previas N° 47, de 15 de enero de 2020, de la propiedad ubicada en Volcán Licancabur N° 435 del loteo industrial Lo Boza rol SII N° 7777-1 (C).

1.13.1, Certificados de informaciones previas N° 28, de 8 de febrero de 2016, sobre la propiedad ubicada en Noviciado N° 1.402 lote 1 hijuela 2, rol SII N° 2907-176 (C) Se constató que el citado documento se emitió señalando que el instrumento de planificación aplicable era “Res. 20/94 PRMS”, de 4 de noviembre de 1994, y que no se encontraba afecta a utilidad pública, en circunstancias que dicha propiedad estaba afecta por el “Parque Estero Las Cruces-Estero Lampa”, el cual corresponde a un parque adyacente al cauce que



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE FISCALIZACIÓN
DEPARTAMENTO DE SEGUIMIENTO

forma parte de las “Avenidas Parque”, previstas en el artículo 5.2.3.4 del Plan Regulador Metropolitano de la Región Metropolitana, PRMS.

Sobre lo expuesto, el Director de Obras Municipales comunicó en el preinforme de observaciones que respecto al señalado certificado N° 28, se constató la omisión de afectación por el nombrado parque, ya que en su momento el Departamento de Urbanismo de la DOM no advirtió la referida situación, ya que el predio en cuestión estaba afecto a un área de riesgo geofísico asociado a inundación recurrente del artículo 8.2.1.4 que se encuentra sobrepuesta con la afectación a que se refiere el artículo 5.2.3.4 ambos del PRMS.

Agregó que, la DOM se encontraba en proceso de implementar una “Ficha Catastro” para el procesamiento de la información predial, juntamente con ello se estaba realizando un “Visor Territorial” para lo cual se suscribió vía convenio marco a “Servicios Profesionales de Apoyo GIS”, lo que permitiría disponer de una herramienta digital de apoyo que minimice la ocurrencia de inconsistencias.

1.13.2, Certificado de informaciones previas N° 432, de 25 de mayo de 2016, de la propiedad ubicada en Avenida Camino Apacible N° 635, manzana H, lote H-1-B5, rol SII N° 6502-7 (C): En el referido documento se indica que el instrumento de planificación aplicable fue el decreto N° 10, de 1990, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y que los usos de suelo permitidos eran “equipamiento actividades educacionales, deportivas y de esparcimiento, culto y cultura y centro comercial”, sin embargo, de acuerdo al citado decreto N° 10, en la zona industrial exclusiva C.4., sub-zona Z.4.1., en que se ubica la propiedad de la especie solo se admiten las industrias, el almacenamiento, los talleres y los establecimientos de impacto similar al industrial.

Sobre la materia, la DOM manifestó que había aplicado como criterio la presunción de legalidad definido en la ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del estado, en relación con las autorizaciones de origen del Proyecto “Ciudad de Los Valles”. Indicó que actualmente, esa Dirección está emitiendo los Certificados de Informaciones Previas considerando las disposiciones vigentes.

1.13.3, Certificado de informaciones previas N° 773, de 11 de junio de 2019, de la propiedad ubicada en Circunvalación Sur N° 19.739, del loteo Ciudad de los Valles, rol SII 2908-154 (C): En tal documento se indicó que a esa propiedad le resultaba aplicable el decreto N° 169 de 1984, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y que los usos de suelo permitidos son “viviendas DFL 2/59, comercio, oficinal, talleres artesanales de acuerdo al artículo 162 de la ley General de Urbanismo y Construcciones”, en circunstancias que dicha propiedad se empalma en la zona-II, la que se encuentra regulada en el decreto N° 169, de 1984 del citado ministerio, y que solo permite los usos de suelo “comercio, oficinas, equipamientos, áreas verdes y vialidad”.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE FISCALIZACIÓN
DEPARTAMENTO DE SEGUIMIENTO

Sobre lo indicado, el municipio señaló en el preinforme de observaciones que en cuanto a lo advertido sobre el citado certificado N° 773, el criterio sostenido fue al igual que para el proyecto “Ciudad de Los Valles” la presunción de legalidad establecido en la ley N° 19.880. Argumentó que el proyecto se había desarrollado desde su origen al amparo del fallo de 5 de agosto de 1996, Rol N° 176/95, de la Corte Suprema, en la cual se acoge el requerimiento de los titulares del proyecto en cuanto a que los derechos adquiridos no podían ser objetados.

Añadió que respecto a las disposiciones del citado decreto N° 169 la Dirección de Obras Municipales se encontraba emitiendo los referidos certificados considerando las disposiciones vigentes conforme lo indican los planos complementarios a la norma descrita.

1.13.4, Certificado de informaciones previas N° 47, de 15 de enero de 2020, de la propiedad ubicada en Volcán Licancabur N° 435 del loteo industrial Lo Boza rol SII N° 7777-1 (C): La Dirección de Obras Municipales DOM, de la Municipalidad de Pudahuel emitió dicho certificado el cual indicó que esa propiedad se ubica en el área de expansión urbana, en circunstancias que se emplaza en el área rural, específicamente en el área I.S.A.M.-1 regulada en el artículo 8.3.2.2 del PRMS, sin embargo, no se pudo advertir el motivo por el cual se otorgó en el año 2020 un certificado de informaciones previas puesto que acorde con la resolución de fusión N° 26/14, dicho predio se fusionó con el lote rol de avalúo N° 7761-25, en el año 2014.

Sobre lo referido el municipio manifestó en el preinforme de observaciones que en la identificación del predio se aprecia que por un lado se alude al Rol SII N° 7777-1, que correspondería al lote R1 del loteo Industrial Lo Boza, pero al individualizar el lote se refería al K que resultaría de la fusión del sitio 8 A (o parcela 8) Parcelación El Bosque y el lote R1 con una superficie total de 124.469,20 M2, conforme plano de fusión aprobado mediante la resolución N° 26/2014, de 12 de agosto de 2014.

Agregó que si en efecto se supone que el CIP estaba referido al Rol SII N° 7777-1, es decir lote R1, se incurrió en una inconsistencia atendiendo que conforme a la aludida resolución de fusión N° 26/2014, y en tal caso a los usos de suelo se debió haber agregado los correspondientes al ISAM 1 del PRMS. Además, en aquella parte del uso industrial de la porción correspondiente a la Parcela 8 se sustentó en el fallo de la Corte Suprema en su sentencia causa Rol N° 4.073, de 30 de diciembre de 1998, que dio lugar al Recurso de Protección presentado en su momento por la Inmobiliaria Quantomiglio S.A. propietaria original del inmueble.

Al respecto, para las observaciones 1.13.1, 1.13.2, 1.13.3 y 1.13.4, se le solicitó a la entidad edilicia informar a esta Contraloría General el estado de avance e implementación de la “Ficha de Catastro” para el procesamiento de la información predial y un “Visor Territorial”.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE FISCALIZACIÓN
DEPARTAMENTO DE SEGUIMIENTO

En su respuesta el municipio indicó que durante el año 2021, se habría planificado y ejecutado la construcción metodológica del “Sistema de Información Geográfica Ficha Catastral Georreferenciada”, en base a la contratación de un servicio profesional con la empresa ESRI Chile, lo que implicaría que la DOM podría en lo sucesivo incorporar por primera vez, datos georreferenciados a escala predial, integrando no solo la precisión geográfica, sino además vincular la información urbanística del actual repositorio de datos catastrales centralizados.

Asimismo señaló que, adquirió seis licencias ArcGIS de la empresa ESRI Chile lo que permitía a la DOM integrarse y ser compatible con sistemas geo-informáticos que se encuentren configurados en el citado software.

Agregó que, durante el año 2022, se renovó la suscripción anual del licenciamiento ArcGIS para dar continuidad con la segunda etapa del proyecto del SIG en la DOM, lo que permitiría iniciar el ingreso masivo de datos catastrales según el modelo e infraestructura de datos espaciales ya configurado, sin embargo, no aportó antecedentes que demostraran los avances expuestos.

Por tal razón, se requirió mediante correo electrónico de 17 de julio de 2024, que ese municipio remitiera la documentación que demostrara la creación de la Ficha de Catastro, indicando el estado actual de funcionamiento del visor territorial, respondiendo por esa misma vía, el 25 de igual mes y año, manifestando que, la Dirección de Obras Municipales ha dado continuidad al ordenamiento y procesamiento de información territorial, trabajando intensamente en la geo-codificación de direcciones relacionadas a las acciones urbano administrativas construidas por los distintos departamentos de la DOM, las cuales están ordenadas en una Plataforma de la empresa SOLNET, con el objetivo de tener una visión territorial de dichas acciones.

Además, indicó que el visor territorial a nivel municipal se encuentra en proceso de actualización por parte de la Secretaria Comunal de Planificación -SECPLAN-. En ese mismo sentido, los profesionales de la DOM iniciaron tareas pertinentes a la construcción de un Sistema de Información Geográfica (SIG) comunal, a un nivel de detalle de roles tanto de la zona urbana como rural, utilizando los softwares QGIS y ArcGIS como herramientas principales.

A su vez, aportó una propuesta de ficha catastral, junto a la cartografía con el emplazamiento de los antecedentes urbano-administrativos de los años 2023 y 2024.

Del análisis realizado a los antecedentes aportados, se constató que si bien, el servicio expone las acciones realizadas para implementar la “Ficha de Catastro” y adjuntó una propuesta, esto no evidencia la utilización de dicha herramienta, así como tampoco se advierte que el visor territorial



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE FISCALIZACIÓN
DEPARTAMENTO DE SEGUIMIENTO

se encuentre en funcionamiento, dado que el municipio señala que se encuentra en proceso de actualización y que sigue en construcción del citado SIG, por lo que se mantiene lo observado.

La Municipalidad de Pudahuel, deberá continuar trabajando en la implementación del visor territorial y la ficha de catastro para el procesamiento de la información predial, cuyo cumplimiento será verificado y documentado por la Dirección de Control Municipal, en el apartado “Registro de Antecedentes Adicionales (Post Seguimiento CGR)” dispuesto al final de la observación en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR.

2. Capítulo II Examen de la Materia Auditada, numeral 4, Cobros efectuados a copropietarios del loteo Ciudad de Los Valles por parte de la administración de condominio por concepto de gastos comunes, para la mantención de espacios que tienen la naturaleza de bienes nacionales de uso público (C): Entre los aspectos denunciados a esta Contraloría General, se señaló que de acuerdo al “Reglamento de Comunidad de los Bienes Comunes Generales del Loteo Ciudad de Los Valles”, se debe efectuar un cobro mensual para solventar los gastos de mantenimiento de bienes comunes generales, entre los cuales se encontraban los sistemas de riego de las áreas verdes públicas, juegos infantiles y ornamentos que se instalen en el loteo y cualquier servicio de uso general de la urbanización que exista o pueda crearse en el futuro y que los elementos físicos necesarios para prestar tales servicios, en circunstancias que el responsable de realizar dicho mantenimiento debiera ser la Municipalidad de Pudahuel, pues el proyecto Ciudad de Los Valles está conformado en su mayoría por barrios que no están acogidos a la ley de copropiedad y por lo tanto, la mayor parte de las áreas verdes, calles y mobiliario urbano son bienes nacionales de uso público.

Agregó que, los servicios que se estaban prestando la Administradora de ese loteo se limitaba al riego de algunas áreas verdes, y que todas ellas deberían de estar incluidas en el contrato denominado Mantención de Áreas Verdes de Pudahuel Poniente, por lo cual sería improcedente el cobro del gasto común definido en el reglamento.

Al respecto, la entidad edilicia presentó en el preinforme de observaciones un listado de las áreas verdes del sector poniente que se encontrarían incluidas en el contrato de mantención, sin aportar mayores antecedentes respecto de dicho acuerdo, por lo cual no fue posible determinar si los bienes nacionales de uso público que debieran estar sujetos a mantención municipal se encuentran incorporados en el contrato que se alude.

Asimismo indicó que los bienes nacionales de uso público como las áreas verdes existentes en los accesos principales que no se encuentran incorporados en el citado contrato de mantención estarían “en mantención de terceros”, sin explicar en qué consiste esa figura, advirtiéndose en los planos de la Ciudad de Los Valles que los espacios públicos en mantención a



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE FISCALIZACIÓN
DEPARTAMENTO DE SEGUIMIENTO**

terceros, corresponderían a casi la totalidad de las vías del sector industrial de ese loteo y a un tramo importante de una vía de la parte residencial.

Por lo expuesto anteriormente, se solicitó a la Municipalidad de Pudahuel, aportar a esta Contraloría General, los planos donde consten todos aquellos espacios que producto del Loteo Ciudad de Los Valles, pasaron a tener la calidad de bien nacional de uso público por haber sido cedidos por particulares al Estado.

En su respuesta la repartición presentó 15 planos de loteo aprobados y recepcionados por la Dirección de Obras Municipales.

Del análisis efectuado a los antecedentes, se constató la identificación de 98 áreas verdes de las 152 citadas en el anexo N° 12 del informe final en seguimiento, las cuales tendrían la calidad de bien nacional de uso público

Además, la Municipalidad de Pudahuel no aportó antecedentes que demostraran que esa entidad edilicia realiza las labores de mantención de los bienes nacionales de uso público conforme lo previsto en la ley N° 18.695, ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.

En virtud de lo expuesto, se mantiene lo observado, toda vez que el municipio no acredita la calidad de bien nacional de uso público de la totalidad de las áreas observadas, así como tampoco demostró realizar las mantenciones correspondientes a dichos espacios.

En lo sucesivo, la entidad fiscalizada, deberá dar cumplimiento a lo establecido en lo previsto en la letra a) del artículo 25 de la ley N° 18.695.

III. Sobre acciones derivadas indicadas en el informe final

Se deja constancia que el procedimiento disciplinario que esta Contraloría General instruiría de acuerdo a lo consignado en el Informe Final objeto del presente seguimiento en la Municipalidad de Pudahuel según las observaciones del Capítulo II, Examen de la Materia Auditada, numeral 1 Otorgamiento de autorizaciones emanadas de la Municipalidad de Pudahuel, puntos 1.1, Otorgamiento improcedente de autorizaciones a proyectos con uso de suelo de actividades productivas ubicados en el área rural I.S.A.M.-1 del PRMS, 1.2 Sobre el otorgamiento de resoluciones de aprobación de anteproyectos de edificación, calificados como de “infraestructura de transporte terrestre” relativas a proyectos cuyo destino corresponde al de actividades productivas emplazados en el área I.S.A.M.-1 del PRMS, 1.3 Aprobación del anteproyecto de edificación que omite la declaratoria de utilidad pública por la vía prevista en el PRMS, 1.4 Aprobación del anteproyecto de edificación con uso de suelo de actividades productivas en el Área de Riesgo Geofísico Asociados a Inundaciones Recurrente del PRMS, 1.5



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE FISCALIZACIÓN
DEPARTAMENTO DE SEGUIMIENTO

Autorización del anteproyecto de edificación con uso de suelo para actividades productivas, emplazado en un terreno afecto a declaratoria de utilidad pública por el “Parque Estero Las Cruces-Estero Lampa”, 1.6 Aprobación de anteproyectos de edificación con uso de suelo residencial, actividades productivas y equipamiento de las clases comercio y culto y cultura, emplazadas en el Área de Protección de Aeródromos en Zonas de Mayor Riesgo, del PRMS, 1.7 Otorgamiento de autorizaciones a proyectos ubicados en el parera rural del PRMS, sin contar con el atingente informe favorable de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, 1.8 Otorgamiento de autorizaciones a proyectos, del loteo Ciudad de Los Valles, que no se ajustan a las normas urbanísticas de la zona industrial exclusiva en que se emplazan, 1.9 Otorgamiento de autorizaciones a proyectos del loteo Izarra de lo Aguirre que vulneran las normas urbanísticas de la zona industrial exclusiva en que se emplazan, 1.10 Sobre el otorgamiento de autorizaciones a proyectos destinados a vivienda emplazados en la zona II, del decreto N° 169, de 1984, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 1.11 Aprobación de subdivisión y de modificación en el loteo Ciudad de Los Valles, que omiten las franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, 1.12 Modificaciones de proyectos de edificación, con uso de suelo para actividades productivas que vulneran los coeficientes de constructibilidad y de ocupación de suelo, 1.13 Sobre inconsistencia en la emisión de certificados de informaciones previas emitidos por la DOM de la Municipalidad de Pudahuel, subpuntos 1.13.1 Certificados de informaciones previas N° 28, de 8 de febrero de 2016, sobre la propiedad ubicada en Noviciado N° 1.402 lote 1 hijuela 2, rol SII N° 2907-176, 1.13.2 Certificado de informaciones previas N° 432, de 25 de mayo de 2016, de la propiedad ubicada en Avenida Camino Apacible N° 635, manzana H, lote H-1-B5, rol SII N° 6502-7, 1.13.3 Certificado de informaciones previas N° 773, de 11 de junio de 2019, de la propiedad ubicada en Circunvalación Sur N° 19.739, del loteo Ciudad de los Valles, rol SII 2908-154, 1.13.4 Certificado de informaciones previas N° 47, de 15 de enero de 2020, de la propiedad ubicada en Volcán Licancabur N° 435 del loteo industrial Lo Boza rol SII N° 7777-1, numeral 2 Sobre informes de usos de suelo, punto 2.1 Otorgamiento de patentes comerciales y provisorias, que no se condicen con el uso de suelo admitido en el lote objeto del permiso, letras a) Informes de uso de suelo en sector “Ciudad de Los Valles”, b) Informes de uso de suelo en Av. Vizcaya N° 16.701-4 Loteo Santiago Poniente Sector 03, c) Informe de uso de suelo en Costanera Norte N° 14.300/lote 3E-5ª ENEA Fase IV, e) Informes de uso de suelo en Camino Renca Lampa N° 9700, Lote N° C1, numeral 3 Sobre reclamos interpuestos en virtud del artículo 12 de la LGUC respecto del contenido del Certificado de Informaciones Previas N° 773, de 11 de junio de 2019, emitido por la DOM, punto 3.1 Sobre el Certificado de Informaciones Previas N° 773, de 2019, numeral 7, Sobre la recepción definitiva de obras sin que se acreditara la obtención de Resolución de Calificación Ambiental favorable, Sobre el desarrollo de centros logísticos o de distribución, con respecto a los proyectos autorizados por las resoluciones N°s 92/2014, 036/16, 066/17, 064/18, 056/17, 090/14, 093/14, 094/14, 12/2019, 14/2015, 037/16, 038/16, 214/17 y numeral 10 Falta de inhabilitación en el otorgamiento de permisos por parte del DOM de la Municipalidad de Pudahuel, fue incoado mediante la resolución exenta N° PD00533, de 1, de julio de 2022, encontrándose a la data del presente oficio en curso.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE FISCALIZACIÓN
DEPARTAMENTO DE SEGUIMIENTO

VI. Consideraciones finales


Se hace presente que corresponde a la entidad auditada dar cabal cumplimiento, en todos sus procesos, a lo instruido en el Informe Final N° 403, de 2020, y adoptar las medidas y resguardos necesarios para dar estricta observancia a las normas legales y reglamentarias que rigen las materias objeto de dicho examen, a fin de que las observaciones que se mantuvieron en el indicado informe final y en el presente seguimiento no se verifiquen nuevamente.

En este mismo orden de consideraciones, cabe señalar que recae en la jefatura de la entidad, entre otras, la obligación legal de ejercer el debido control jerárquico, el cual se extiende tanto a la legalidad y a la oportunidad de las actuaciones del personal de su dependencia como a la eficiencia y eficacia en el cumplimiento de los fines y objetivos establecidos, ello, conforme a lo dispuesto en el artículo 11 de la ley N° 18.575, de Bases Generales de la Administración del Estado y en el artículo 61 de la ley N° 18.883, sobre Estatuto Administrativo para funcionarios municipales, por lo que procede que se efectúe dicho control en relación a lo señalado precedentemente.

Finalmente, cabe recordar que los datos personales e información sensible contenidos en el oficio que se remite, se encuentran protegidos conforme a la ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada, y a cuyo respecto se deberán adoptar las medidas pertinentes a fin de asegurar su protección y uso adecuado, conforme a las disposiciones del referido cuerpo normativo.

Saluda atentamente a Ud.,

Por orden de la Contralora General (S)

| | | |
|-------------------------------|---|---|
| Firmado electrónicamente por: | |  |
| Nombre | MARIA DE LOS ANGELES DONOSO RIVAS | |
| Cargo | Jefa de Departamento de Seguimiento | |
| Fecha firma | 14/10/2024 | |
| Código validación | TgbsDGrIc | |
| URL validación | https://www.contraloria.cl/validardocumentos | |