



Base de Dictámenes

MUN, permisos de edificación, volumen teórico, invalidación actos administrativos

NÚMERO DICTAMEN

016083N17

RECONSIDERADO:

NO

ACLARADO:

NO

CONFIRMADO:

NO

CARÁCTER:

NNN

FECHA DOCUMENTO

03-05-2017

RECONSIDERADO**PARCIAL:**

SI

APLICADO:

SI

COMPLEMENTADO:

NO

DICTAMENES RELACIONADOS

aplica dictámenes 74226/2016, 24143/2015

Acción	Dictamen	Año
Aplica		2016
Aplica		2015

FUENTES LEGALES

dto 47/92 VVIE art/1/1/2 dto 47/92 VVIE art/2/6/3 inc/20 dto 47/92 VVIE art/2/6/11 dto 47/92 VVIE art/3/1/3 ley 19880 art/53

MATERIA

Sobre situación de permisos otorgados por la Dirección de Obras Municipales de Ñuñoa con infracción de la normativa pertinente.

DOCUMENTO COMPLETO

Se han dirigido a esta Contraloría General, por separado, doña María Cecilia López Rosas, don Sergio León Balza, doña María Teresa Lasserre Theodoluz, don Stelio Cembrano Perazzo y doña María Solange Fuentealba Vergara, solicitando un pronunciamiento respecto a la juridicidad de los anteproyectos y permisos que singularizan, los que habrían sido otorgados por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Ñuñoa (DOM) con infracción a la normativa urbanística -según se desprendería de los oficios N°s 4.703, 4.836 y 5.632, todos de 2016, de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo (SEREMI)-, y que, en su opinión, deberían ser invalidados.

Recabados sus pareceres, informaron, parcialmente, la Subsecretaría y la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana, ambas de Vivienda y Urbanismo, y la mencionada entidad edilicia.

Sobre el particular, es dable consignar que el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) -sancionada por el decreto N°47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo- define el volumen teórico como “volumen o envoltente máxima, expresado en metros cúbicos, resultante de la aplicación de las disposiciones sobre superficies de rasante, distanciamientos, antejardines y alturas máximas, cuando las hubiere, en un terreno determinado”.

Luego, que el artículo 2.6.3., inciso vigésimo, de la OGUC, previene que las salas de máquinas, chimeneas, estanques, miradores, barandas o paramentos perimetrales y similares elementos exteriores ubicados en la parte superior de los edificios podrán sobrepasar la altura de edificación máxima permitida, siempre que se encuentren contempladas en el proyecto aprobado, cumplan con las rasantes correspondientes y no ocupen más del 20% de la superficie de la última planta del edificio. Agrega, que el piso mecánico no se contabilizará para la altura máxima permitida ni para el coeficiente de constructibilidad, siempre que se ubique en la parte superior de los edificios y se contemplen paramentos que impidan la visión de las instalaciones desde el exterior.

Además, que el artículo 2.6.11. de la OGUC establece, en lo que interesa, en su inciso primero, que para evitar diseños con planos inclinados de los edificios producto de las rasantes, “las edificaciones aisladas podrán sobrepasar opcionalmente éstas siempre que la sombra del edificio propuesto, proyectada sobre los predios vecinos no supere la sombra del volumen teórico edificable en el mismo predio y se cumplan las condiciones que señalan los artículos siguientes, todo lo cual deberá graficarse en un plano comparativo que permita verificar su cumplimiento”.

Puntualizado lo anterior, corresponde indicar:

I. En torno a los anteproyectos de edificación aprobados por la DOM a través de sus resoluciones N°s 35 y 66, ambas de 2016, concernientes, cada uno, a un edificio ubicado en calle Brown Norte N°s 957-967, de esa comuna -objetados por la SEREMI mediante los citados oficios N°s 4.703 y 5.632-, cabe advertir lo siguiente:

a) En los dos anteproyectos mencionados, el espacio ocupado en el subsuelo se distancia de los deslindes norte y sur en menos de 2 metros, lo que configura una infracción al artículo 26 del Plan Regulador Comunal (PRC) -sancionado por el decreto N°129, de 1989, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, modificado, en lo que interesa, por el decreto alcaldicio N°1.315, de 2007, del nombrado municipio-, que prevenía a la fecha de solicitud

de aprobación de dichos anteproyectos -y en lo que atañe a la zona Z-4m en que se sitúa el inmueble de que se trata-, que “Los espacios a ocuparse en el subsuelo, podrán acercarse hasta una distancia de 2m del deslinde predial, a excepción de las rampas de acceso que podrán adosarse. No se permitirá el uso del subsuelo en el área de antejardín y la ocupación de éste será igual a un 70% del total del terreno” (aplica dictamen N°74.226, de 2016, de esta Sede de Control).

b) También en ambos anteproyectos, las sombras del volumen teórico incluyen balcones en las fachadas oriente y poniente por sobre la línea de edificación, lo que se aparta de lo señalado en los singularizados artículos 1.1.2. y 2.6.11. de la OGUC

Por su parte, cabe indicar que de los planos de estudio de sombras del anteproyecto aprobado por la singularizada resolución N° 66 -“LÁMINA 03”-, se advierte que las sombras del volumen teórico incluyen volúmenes en ambos antejardines, aumentando las proyecciones de sombra oriente y poniente.

c) La planta subterránea del anteproyecto autorizado a través de la nombrada resolución N° 66, contempla estacionamientos en el sector del antejardín, dejando solo una distancia de 5 metros sin ocupar, lo que contraviene lo previsto en el anotado artículo 26 del PRC.

Ello, teniendo presente que el referido artículo 26, al establecer la norma concerniente a los antejardines aplicable en la mencionada zona Z-4m, se remite además -respecto de edificaciones como las de la especie-, al artículo 11 del PRC, que exige un antejardín de 8 metros.

II. En lo que concierne a los anteproyectos y permisos de edificación a los que se refiere el citado oficio N°4.836, es menester observar lo siguiente:

1) Aprobación del permiso de edificación N°469, de 2015, relativo a edificio emplazado en calle Diego de Almagro N°s 4.713-4.723.

a) Se aprecia que en el plano del estudio de sombras, “Plano N°14”, las sombras del volumen teórico incluyen adosamiento en el deslinde sur, sin que ello resulte procedente en el cálculo de dicho volumen teórico, y de igual forma, no resulta pertinente que en éste se hubieren incorporado los volúmenes ubicado en la parte superior del edificio, con lo cual, las medidas del volumen teórico son superiores a las que corresponden de acuerdo con los singularizados artículos 1.1.2. y 2.6.11. de la OGUC (aplica dictamen N°74.226, de 2016, de este Ente Fiscalizador).

b) En el plano N°03, sobre planta subterránea -1, se contemplan oficinas en el sector de los antejardines que enfrentan la calle Diego de Almagro, dejando solo una distancia de 5 metros sin ocupar, lo que contraviene lo preceptuado en el anotado artículo 26 del PRC para la citada zona Z-4m, en la que también se sitúa el inmueble de que se trata, en los términos precedentemente expuestos.

c) La superficie ocupada con los subterráneos -1 y -2 -según se desprende de los planos N°s 03 y 02, respectivamente- se distancia del deslinde predial poniente en menos de 2 metros, infringiendo el antedicho artículo 26.

d) La parte superior del edificio -acorde lo graficado en el plano N°07- contiene una serie de terrazas descubiertas que ocupan casi la totalidad de esa planta, incumpliendo lo previsto en el citado inciso vigésimo del artículo 2.6.3.

2) Aprobación del permiso de edificación N°403, de 2015, concerniente a un edificio emplazado en calle Hamburgo N°1.648.

De los antecedentes tenidos a la vista, se advierte que con posterioridad a la emisión del apuntado oficio N°4.836, la mencionada autorización fue objeto de una modificación aprobada a través de la resolución N°39, de 2017, de la DOM, de la que derivan las objeciones que se expresan a continuación.

a) Del “PLANO 100” se aprecia que en la pertinente planta subterránea la distancia entre el subsuelo ocupado y los deslindes prediales sur y poniente es inferior a 2,5 metros, infringiendo el artículo 26 del PRC -en su texto vigente, modificado por el decreto alcaldicio N° 1.593, de 2016, del referido municipio- que para la zona Z-4m, prevé que “Los espacios a ocuparse en el subsuelo, podrán acercarse hasta una distancia de 2,5 m del deslinde predial, a excepción de las rampas de acceso que podrán adosarse. No se permitirá el uso del subsuelo en el área de antejardín de 5 metros y la ocupación de éste será igual a un 70% max. del total del terreno”.

b) Se observa del “PLANO 105” denominado “PLANTA TERRAZAS”, que la superficie ocupada por un quincho, una sala de máquinas y variadas terrazas, supera el 20% de dicha planta, lo que se aparta de lo dispuesto en el nombrado inciso vigésimo del artículo 2.6.3. (aplica dictamen N°74.226, de 2016, de este origen).

3) Aprobación del anteproyecto de edificación N°50, de 2015, para edificio emplazado en calle Eduardo Llanos N°s 24-26.

a) Se advierte que en el plano de sombras del proyecto -“LAMINA N°02”-, las sombras del volumen teórico incluyen volúmenes en ambos antejardines, aumentando las proyecciones de sombra oriente y poniente, lo que se aparta de lo señalado en los singularizados artículos 1.1.2. y 2.6.11. de la OGUC.

b) Los planos “LAMINA N° 1” y “LAMINA N°2”, concernientes al 2° y 1^{er} subterráneo, respectivamente, grafican que la distancia entre el subsuelo ocupado y los deslindes prediales oriente y poniente es inferior a 2 metros, infringiendo el artículo 26 del PRC, que en su texto vigente a la fecha de solicitud de aprobación del anotado anteproyecto -y en lo que atañe a la zona Z-3B en que se sitúa el inmueble de que se trata-, prevenía que “Los espacios a ocuparse en el subsuelo, podrán acercarse hasta una distancia de 2m del deslinde predial, a excepción de las rampas de acceso que podrán adosarse. No se permitirá el uso del subsuelo en el área de antejardín y la ocupación de éste será igual a un 70% del total del terreno”.

c) Se observa del plano “LAMINA N°01”, sobre diagramas y superficies, que la parte superior del edificio contiene superficie ocupada denominada “área libre de esparcimiento” -con, entre otras, un quincho y espacios asimilables a terrazas- que superan el 20% de dicha planta, lo que se aparta de lo dispuesto en el nombrado inciso vigésimo del artículo 2.6.3.

A su vez, es menester indicar que de los documentos tenidos a la vista, se aprecia que en base al anotado anteproyecto, la DOM otorgó el permiso de edificación N° 137, de 2016, que adolece de irregularidades de similar tenor a las precedentemente expuestas.

Junto a ello, cabe objetar que los planos “LAMINA N°1” y “LAMINA N°2” -sobre el 2° y el 1° subterráneo, respectivamente- dan cuenta del emplazamiento en el subsuelo de estacionamientos y bodegas en el sector de los antejardines que enfrenta la calle Sucre, dejando solo una distancia de 5 metros sin ocupar, lo que contraviene lo previsto en el aludido artículo 26 del PRC, en los términos precedentemente señalados.

4) Aprobación del permiso de edificación N°37, de 2016, para edificio ubicado en la Avenida Américo Vespucio N°s 1.400, 1.406, 1.420 y 1.424.

a) Se aprecia del plano “ARQ15” que la superficie ocupada en la parte superior del edificio en comento -correspondiente a terrazas y sala de máquinas- supera el 20% de dicha planta, lo que se aparta de lo dispuesto en el nombrado inciso vigésimo del artículo 2.6.3.

b) Del plano “ARQ27” se observa que las sombras del volumen teórico incorporan volúmenes -terrazas- que aumentan la proyección de la sombra poniente, lo que se aparta de lo regulado en los singularizados artículos 1.1.2. y 2.6.11. de la OGUC.

Por otra parte, cabe advertir que el pertinente estudio no incluyó proyección de sombras hacia el oriente y sur, lo que impide calcular la sombra que afectaría a los predios vecinos emplazados en tales orientaciones.

5) Aprobación de anteproyecto de edificación N°26, de 2016, relativo a edificio ubicado en calle La Verbena N°4.937.

a) En el “Plano N°02”, sobre subterráneos -1 y -2, se grafican estacionamientos y bodegas en el sector de los antejardines, dejando solo una distancia de 5 metros sin ocupar, lo que contraviene lo previsto en el anotado artículo 26 del PRC para la citada zona Z-4m -en la que también se sitúa el inmueble de que se trata-, en los términos precedentemente expuestos.

b) Del “Plano N°03” -planta piso 2 al 4-, se desprende que los balcones que sobresalen del antejardín -en los pisos 2, 3 y 4- ocupan más del 54% de la longitud de la fachada que enfrenta la calle La Verbena, lo que vulnera lo previsto en el artículo 11 del PRC, que establece, en lo atinente, que “Sobre el terreno correspondiente al antejardín de 5 mts podrán sobresalir elementos del plano de fachada hasta 1,50 mts en voladizo, los que en cada piso no podrán superar el 30% de la longitud de fachada”.

c) Se observa del “Plano N°04”, que la superficie ocupada en la cubierta del edificio -correspondiente a terrazas- supera el 20% de dicha planta, lo que se aparta de lo dispuesto en el nombrado inciso vigésimo del artículo 2.6.3.

6) Aprobación del permiso de edificación N°278, de 2014, concerniente a un edificio emplazado en calle Amapolas N°5.565.

a) Dado que no se han aportado antecedentes suficientes que permitan analizar las observaciones planteadas por la SEREMI en su oficio N° 4.701 -al que se remite el oficio N° 4.836-, se ha estimado menester que la citada repartición remita a la Coordinación Nacional de Seguimiento y Apoyo al Cumplimiento de la División de Auditoría de este Órgano Fiscalizador, dentro del plazo de 15 días contado desde la recepción del presente oficio, un informe pormenorizado al efecto, acompañando toda la documentación que resulte pertinente, tanto del mencionado permiso y su modificación -aprobada a través de la resolución N°137, de 2016, de la DOM-, como del anteproyecto en que se fundó tal

autorización.

b) De los documentos examinados se colige que la resolución de fusión N° 2.717, de 2014, de la DOM -relativa al predio en que se emplaza la edificación de que se trata-, se apartaría de lo previsto en el inciso primero del artículo 3.1.3 de la OGUC, que indica que “Para la fusión de dos o más terrenos se presentará una solicitud en que el propietario declare, bajo su exclusiva responsabilidad, ser titular del dominio de los lotes que desea fusionar y un plano firmado por éste y por el arquitecto proyectista, en donde se grafique la situación anterior y la propuesta, indicando los lotes involucrados y sus roles”, toda vez que en el caso en estudio se habrían fusionado 13 lotes -declarados con sus respectivos roles- y un “pasaje”, del que no se aporta mayor información.

En ese contexto, la nombrada corporación deberá incluir en el enunciado informe, los antecedentes correspondientes a la atingente fusión.

7) Aprobación de anteproyecto de edificación N° 29, de 2016, concerniente a un edificio emplazado en calle García Moreno N°s 867, 887, 895 y 911.

Del plano “AP-GM-05” se aprecia que la superficie ocupada con el subterráneo -1 se distancia del deslinde predial norte en menos de 2 metros, infringiendo el antedicho artículo 26, para la citada zona Z-4m, en la que también se sitúa el inmueble de que se trata

III. En atención a lo precedentemente expuesto, resulta necesario que sobre las situaciones analizadas esa entidad edilicia arbitre las medidas que sean adecuadas para cada una de ellas, de entre las que prevé el ordenamiento jurídico vigente, teniendo presente, tanto los cambios normativos sobre la materia, que inciden en algunas de las infracciones descritas, así como lo dispuesto en el artículo 53 de la ley N° 19.880, sobre la invalidación administrativa de los actos irregulares, dando cuenta de ello a la referida Coordinación Nacional dentro del término antes indicado.

Sin perjuicio de ello, se remiten los antecedentes a la Unidad de Sumarios de la Fiscalía de esta Entidad Contralora para que instruya un procedimiento disciplinario a fin de determinar las eventuales responsabilidades administrativas de los funcionarios que hayan intervenido en la aprobación de los anteproyectos y en el otorgamiento de los permisos antes descritos.

Por su parte, en cuanto a los restantes permisos y anteproyectos a los que alude el antedicho oficio N° 4.836 -acerca de los cuales también se consulta- es menester manifestar que mediante el dictamen N° 74.226, de 2016, esta Contraloría General se pronunció en relación a tales autorizaciones, motivo por el cual no resulta atingente, en esta ocasión, referirse a ellas.

Enseguida, en lo que se refiere a lo reclamado por don Claudio Navarrete Jirón, respecto de que doña María Solange Fuentealba Vergara no tendría la habilitación para representar a la Junta de Vecinos que singulariza, cabe señalar que no obstante que dicha ocurrente no ha acompañado los antecedentes que den cuenta de su facultad para representar a tal agrupación -lo que se aparta de lo exigido en el oficio N° 24.143, de 2015, a través del cual esta Entidad de Control, en lo que interesa, imparte instrucciones para la atención de solicitudes de pronunciamientos jurídicos, por particulares-, se ha estimado pertinente, en concordancia con lo también manifestado en dicho oficio en atención a la naturaleza y circunstancias de lo requerido. emitir el pronunciamiento de que se trata.

circunstancias de lo requerido, emitir el pronunciamiento de que se trata.

Finalmente, es dable hacer presente que en atención a que las tres reparticiones antes nombradas han omitido informar acerca de algunos de los aspectos sobre los cuales se requirió su parecer, tendrán que adoptar las providencias que resulten suficientes para que, en lo sucesivo, se dé cabal cumplimiento a las peticiones de esta Contraloría General.

Transcríbese a la Subsecretaría y a la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana, ambas de Vivienda y Urbanismo, y a los interesados.

Saluda atentamente a Ud.,

Jorge Bermúdez Soto

Contralor General de la República

PORELCUIDADOYBUENUSO
DELOSRECURSOSPÚBLICOS