

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

INFORMES
 D.O.M.

1

UIR: 424/2009
 AT: 97/09
 REF: 5.283/2009
 IDP

DENUNCIA SOBRE OTORGAMIENTO DE
 PERMISOS DE EDIFICACIÓN QUE
 VIOLAN LA LEY DE ORDENAMIENTO URBANO

MUNICIPALIDAD DE ALGARROBO
 DEPTO. DE OBRAS Y URBANISMO
 17 NOV 2009
 Ingreso N° 300/09

16/11/09
 JOSÉ LUIS BELARRO RÓMEZ
 ALCALDE
 VALPARAÍSO, 006037-03.NOV.2009

Mediante la presentación de la referencia, don Hipólito Aravena Escobar denuncia que el día 10 de febrero de 2007, la Dirección de Obras de la Municipalidad de Algarrobo otorgó el permiso de edificación N° 31, para la construcción de un edificio de 18 pisos denominado "Crucero", en el conjunto inmobiliario San Alfonso del Mar, el que, según expone, contravendría la regulación urbana prevista para ese sector, por cuanto el Plan Seccional vigente, denominado "Costa Dorada", sólo permite una altura máxima de 14 pisos.

Asimismo, hace presente que si bien el citado permiso se acogió a Conjunto Armónico, de acuerdo a lo previsto en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el proyecto en cuestión no reúne las condiciones exigidas para esos efectos.

En relación con la materia, según consta en el plano N° 468, del Registro de Documentos de 1994, del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca, la subdivisión del Lote A, del Fundo San Alfonso del Mar, dio origen a los macrolotes rurales N°s 1 y 2, de 25,42 y 7,806 hectáreas, respectivamente, de los cuales el N° 1, por resolución N° 569, de 9 de noviembre de 1994, del Servicio Agrícola y Ganadero, fue a su vez subdividido en 15 lotes.

Posteriormente, durante un período de 14 años, la mencionada subdivisión experimentó 14 modificaciones con el objeto de ajustar sus deslindes al desarrollo del Plan Maestro del proyecto inmobiliario San Alfonso del Mar, y dar cabida al emplazamiento de 9 edificios, que actualmente se encuentran debidamente ejecutados y recepcionados por la Dirección de Obras Municipales.

En otro orden, es preciso anotar que por resolución N° 31/4/6 de 2006, del Gobierno Regional de Valparaíso, se autorizó el mencionado Plan Seccional "Costa Dorada", que clasificó el área en que se emplaza el cuestionado edificio "Crucero", como Zona THD1, que dispone, entre otros, que la altura máxima será de 14 pisos.

AL SEÑOR
 ALCALDE DE LA
 MUNICIPALIDAD DE
 ALGARROBO

COPIA INFORMATIVA:

AL SEÑOR
 HIPÓLITO ARAVENA
 AVENIDA PEÑABLANCA N° 250
 ALGARROBO

MUNICIPALIDAD DE ALGARROBO

PROCESOS
PROYECTO
INSTRUMENTOS
OTROS

OBS: _____

112
 1724

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

2

En este contexto, la Dirección de Obras Municipales de Algarrobo, por permiso N° 164, de 20 de noviembre de 2006, aprobó el anteproyecto acogido a Conjunto Armónico, consistente en dos edificios de 19.848,4 m² de superficie, cada uno, a construir en los lotes N°s 4 y 14, de 2,92 y 3,06 hectáreas, respectivamente.

Sobre esta la materia, cabe hacer presente que de acuerdo a lo establecido en el artículo 107, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, LGUC, las normas generales de los Planes Reguladores y su Ordenanza Local, respecto a la agrupación de las construcciones, coeficientes de constructibilidad, alturas mínimas y máximas, y tamaños de predios, podrán variarse cuando los proyectos tengan la calidad de Conjuntos Armónicos, para cuyo efecto se considerarán como tales aquellas agrupaciones de construcciones que por condiciones de uso, localización, dimensión o localización y ampliación, estén relacionadas entre sí, de manera que constituyan una unidad espacial propia, distinta del carácter general del barrio o sector.

Asimismo, según lo establecido en el artículo 2.6.4, N° 1, letra c), de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, OGUC, un proyecto cumple con las condiciones de dimensión, entre otras, si se emplaza en un terreno derivado de una fusión predial de dos o más predios, conforme se prevé en el artículo 63, de la LGUC, y cuya superficie no sea inferior a 2.500 m².

En este sentido, en concordancia con los antecedentes del referido permiso de anteproyecto N° 164, el proyecto que involucra el edificio "Crucero" se acogió a la calidad de Conjunto Armónico, por estimar que cumplía la condición de dimensión prevista en la citada letra c), del N° 1, del artículo 2.6.4, de la OGUC, por lo que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 2.6.9, de esa Ordenanza, podía exceder la altura máxima prevista en el Instrumento de Planificación en un 25%; debiendo tenerse presente, además, que en el caso en análisis, se aumentaron los pisos de 14 a 18, atendido que la propia norma prevé que en el evento que dicha altura máxima esté expresada en número de pisos y de la aplicación del citado porcentaje resulta una fracción igual o mayor a 0,5, se podrá aproximar al entero superior.

No obstante, si bien el referido anteproyecto cumplió con las características de los preceptos antes reseñados, la Dirección de Obras Municipales de Algarrobo, a través del permiso de edificación N° 31, de 10 de febrero de 2007, autorizó la construcción de uno de los dos edificios contemplados en el permiso de anteproyecto N° 164, con una superficie definitiva de 20.042,4 m², el que fue posteriormente modificado en dos oportunidades, según consta en la resoluciones N°s 211 y 193, de 25 de octubre de 2007 y 20 de noviembre de 2008, respectivamente, pero mantuvo los beneficios constructivos que le otorga la calidad de Conjunto Armónico, por condición de dimensión.

Al respecto, considerando que el proyecto de que se trata está conformado solamente por un edificio y teniendo especialmente presente el criterio contenido en el dictamen N° 17.707 de 2008, cabe concluir que la Municipalidad de Algarrobo no se ajustó a derecho al otorgarle la calidad de Conjunto Armónico

Ello, por cuanto del tenor literal de la norma transcrita y según se desprende de lo manifestado por la jurisprudencia de este Organismo de Control, dicha disposición es de carácter excepcional y, por ende, de interpretación restringida, de forma tal que el concepto Conjunto Armónico implica, necesariamente, la existencia de una agrupación de construcciones, de manera que no es posible otorgar esa calidad a un proyecto de edificación conformado por una sola

③

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

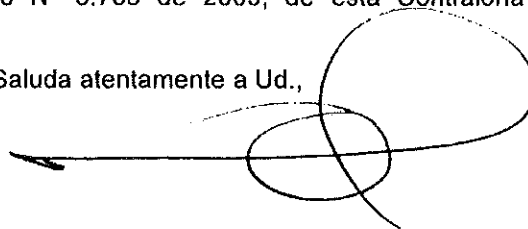
unidad, aunque, como sucedió en la especie, previamente se haya aprobado un anteproyecto conformado por dos edificios, toda vez que, tal como se señalara, el permiso otorgado no mantuvo los elementos esenciales contemplados en el artículo 1.4.7, de la OGUC, y por lo tanto, se trató de una autorización independiente.

Ahora bien, no obstante lo expresado precedentemente, resulta necesario puntualizar que la Contraloría General de la República ha manifestado a través de diversos pronunciamientos -entre otros, los dictámenes N°s 53.290 de 2004, 8.630 de 2007, 2.965 de 2008 y 8.221 y 35.681, ambos de 2009-, que la potestad de que se encuentra investida la autoridad para invalidar actos administrativos irregulares tiene como límite aquellas situaciones jurídicas consolidadas sobre la base de la confianza de los particulares en la actuación legítima de sus órganos, de manera que las consecuencias de aquellas medidas no pueden afectar a terceros que adquirieron derechos de buena fe al amparo de tales actos, como ocurre en la especie, en particular si se tiene presente que el edificio "Cruceiro" fue recepcionado por resolución N° 224, de 31 de diciembre de 2008, de la Dirección de Obras Municipales de Algarrobo.

Sin perjuicio de la conclusión antes anotada, la Municipalidad de Algarrobo deberá disponer la sustanciación del correspondiente sumario administrativo, a fin determinar la responsabilidad de los funcionarios involucrados en los hechos descritos, debiendo informar sobre la circunstancia de haberse ordenado incoar tal procedimiento en el plazo de 15 días hábiles.

Complémntese en los términos expuestos en el presente pronunciamiento, el oficio N° 3.733 de 2009, de esta Contraloría Regional.

Saluda atentamente a Ud.,



VÍCTOR HUGO MERINO ROJAS
Contralor Regional Subrogante
Contraloría Regional Valparaíso
Contraloría General de la República



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

Al respecto, es menester anotar que el plano acompañado a la presente solicitud, corresponde al N° 4, referido al análisis del cumplimiento del porcentaje de constructibilidad, densidad y porcentaje de ocupación, documento que, en ningún caso, permite visualizar que el proyecto se compone de cuatro edificios independientes, en tanto sólo muestra cuatro plantas, que se entienden superpuestas, desde el nivel -1, en subterráneo, hasta el tercer nivel, y en el que tampoco se identifican la lavandería ni el estanque de agua aludidos en el oficio de solicitud de reconsideración.

En el contexto de lo anterior, cabe mencionar que las conclusiones consignadas en el oficio reclamado por el recurrente, obedecen a la circunstancia que del examen del proyecto de que se trata se estableció que éste estaba conformado por un único edificio, condición que por las razones antes señaladas no ha podido ser desvirtuada por el Municipio en esta ocasión.

A mayor abundamiento, se estima importante tener en consideración el criterio contenido en el dictamen N° 57.167 de 2009, en orden a que para estimar que se trata de dos o más edificios y, por ende, hacerle extensiva la calidad de Conjunto Armónico, el proyecto debe estar necesariamente compuesto de volúmenes separados entre sí.

Finalmente, procede reiterar lo señalado en el oficio N° 6.037, de 2009, de esta Contraloría Regional, en relación a que la invalidación de actos administrativos irregulares tiene como límite aquellas situaciones jurídicas consolidadas sobre la base de la confianza de los particulares en la actuación legítima de sus órganos, de manera que las consecuencias de aquellas medidas no afecten a terceros que adquirieron derechos de buena fe al amparo de tales actos, como ocurre en la situación en análisis, criterio que ha sido reiterado por la Contraloría General de la República, a través de diversos pronunciamientos, entre otros, en los dictámenes N°s 53.290 de 2004, 8.630 de 2007, 2.965 de 2008 y 8.221 y 35.681, ambos de 2009.

En atención a lo precedentemente expuesto, debe desestimarse la solicitud de reconsideración del citado oficio N° 6.037 de 2009, el cual se mantiene en todas sus partes.

Saluda atentamente a Ud.,

VÍCTOR HUGO MERINO ROJAS
Contralor Regional Subrogante
Contraloría Regional Valparaíso
Contraloría General de la República