

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE MUNICIPALIDADES
SUBDIVISIÓN JURÍDICA
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA E INSPECCIÓN

REF.:
OGV
EPA
APN

N° 26.611/06

ATIENDE RECLAMOS RELATI-
VOS A LA MODIFICACIÓN DEL
PLAN REGULADOR COMUNAL
DE LAS CONDES Y A LA
SUBDIVISIÓN DEL TERRENO
QUE SE INDICA.

SANTIAGO, 08 AGO 2007 *35681

Se ha dirigido a esta Contraloría General la agrupación "Defendamos la Ciudad", conjuntamente con representantes de los vecinos del pasaje Bunster de la comuna de Las Condes, denunciando irregularidades que se habrían cometido en la Dirección de Obras de la Municipalidad de Las Condes en relación con la modificación del Plan Regulador Comunal y con la subdivisión del terreno que individualizan.

La Municipalidad de Las Condes, requerida al efecto, informó mediante el oficio N° 3/749, de 2006.

En primer término, los recurrentes, después de más de 3 años de vigencia de la modificación del Plan Regulador Comunal de Las Condes, dispuesta mediante el decreto alcaldicio N° 3218, de 2003, reclaman que ese acto adolecería de vicios de legalidad, ya que, según afirman, en su elaboración no se habrían cumplido los trámites previstos en los N°s 1 y 2 del artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Sobre este aspecto, cabe consignar que el citado artículo 43 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo -Ley General de Urbanismo y Construcciones-, en los numerales aludidos, establece que el concejo comunal, antes de iniciar la discusión del proyecto de plan regulador comunal, debe informar a los vecinos de sus características y efectos y realizar una o más audiencias públicas en los barrios o sectores más afectados para exponerlo a la comunidad.

AL SEÑOR
PATRICIO HERMAN PACHECO Y OTROS
CALLE LUZ N° 2889, DEPTO. 34
LAS CONDES

Ahora bien, atendido el tiempo transcurrido entre la modificación del referido Plan Regulador Comunal y la presentación de la especie, este Organismo de Control debe hacer presente que, acorde con la jurisprudencia administrativa -contenida, entre otros, en el dictamen N° 3.587, de 2007- los interesados en que la Administración invalide actos que estiman contrarios a derecho, deben requerirlo en sede administrativa en el plazo de dos años contados de la publicación o notificación de los mismos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 53 de la ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Contraloría General cumple con informar que, según ha sido posible constatar de los antecedentes recabados, en la situación planteada se dio efectivo cumplimiento a las obligaciones de difusión a que se refiere el citado artículo 43, posibilitándose con ello que los vecinos formularan, en su oportunidad, las observaciones que estimaran pertinentes, de manera que no se advierten irregularidades en la tramitación de la modificación del instrumento de planificación territorial de que se trata, en relación con los aspectos a que se refieren los recurrentes.

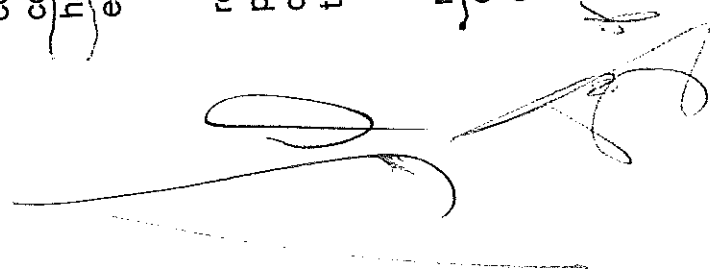
Por otra parte, y en relación al reclamo sobre la subdivisión aludida en la suma, se debe manifestar que ella se refiere al lote B1-A1, ubicado en la avenida Francisco Bilbao N°s 8.750 y 8.898 de la comuna de Las Condes, y fue autorizada por la resolución N° 32, de 2004, de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Las Condes.

Al respecto, los peticionarios exponen que no resultó procedente la subdivisión del aludido lote ni, por consiguiente, que la mencionada Dirección de Obras haya admitido a tramitación el anteproyecto N° 36, de 2005, vinculado con esa subdivisión, por cuanto tales actos importarían vulnerar el permiso de edificación N° 62, de 2001.

Sobre el particular, cabe consignar que en virtud del referido permiso de edificación N° 62, de 2001, se construyó en el aludido lote B1-A1, un edificio que utilizó el coeficiente máximo de ocupación del suelo permitido en el sector por el Plan Regulador Comunal vigente a la época de su otorgamiento. De este modo, una vez concedido dicho permiso, no resultaba factible autorizar nuevas construcciones en la parte no edificada del mencionado lote, ya que ello habría excedido aquel límite máximo, circunstancia que se consignó expresamente en el mismo permiso.

Sin embargo, posteriormente, el referido Plan Regulador Comunal -bajo cuya vigencia se otorgó el citado permiso N° 62- fue modificado por el ya citado decreto N° 3218, de 2003, lo que significó una alteración de las reglas aplicables, en lo pertinente, al terreno en cuestión.

En efecto, en virtud de esa modificación se aumentó el coeficiente de ocupación permitido en el sector en el que se encontraba ubicado el lote B1-A1, es decir, se permitió ampliar el nivel de ocupación de ese terreno.



Así, en virtud del cambio normativo aludido la Dirección de Obras quedó habilitada para autorizar aquellos actos que resultaran concordantes con los nuevos índices permitidos en el sector, como es el caso de la citada resolución N° 32, de 2004, que aprobó la subdivisión que se cuestiona, la que no podía sino ajustarse a los márgenes de ocupación territorial previstos por el Plan Regulador Comunal vigente a la data de su dictación.

En este orden de consideraciones, no procedía que la autoridad, frente a una solicitud de subdivisión presentada en el año 2004, se ciñera, como pretenden los recurrentes, a reglas urbanísticas que habían perdido su vigencia, por la sola circunstancia de que, con anterioridad, en el respectivo terreno se hubiere otorgado un permiso de edificación que se rigió por dichas reglas.

Finalmente, y en cuanto a si en el sitio resultante, no edificado, de la subdivisión en comento, es o no factible admitir a tramitación un anteproyecto de construcción, se debe señalar que en la medida que se cumplan los requerimientos del Plan Regulador Comunal vigente, no se advierte obstáculo jurídico para ello, a lo que debe añadirse, en todo caso, que el anteproyecto de edificación N° 36, de 2005, al que aluden los recurrentes, fue rechazado por la Dirección de Obras Municipales por no haberse dado cumplimiento a las observaciones que se le formularon.

En este contexto, y atendido que la subdivisión de que se trata se sujetó a las reglas urbanísticas vigentes a la época de su aprobación, no se advierten irregularidades en la situación planteada en la especie.

Transcribese a la Municipalidad de Las Condes y a la Subdivisión de Auditoría e Inspección de la División de Municipalidades de esta Contraloría General.

Saluda atentamente a Ud.,



GASTÓN ASTORQUIZA ALTANER
Subcontralor General de la República
Subrogante