



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

REFS. N°s W004584/2015
W000497/2016
52.583/2016
53.626/2016
54.553/2016
166.187/2016

TRANSCRIBE OFICIO QUE INDICA

VALPARAÍSO, 7 3 7 4 02.05.2016

N° 7 3 7 3 02.05.2016
y fines consiguientes.

Cumplo con remitir a Ud., copia del oficio de esta Entidad de Control, para su conocimiento

Saluda atentamente a Ud.,

ALEJANDRA PAVEZ PEREZ
Jefe de Control Externo
CONTRALORIA REGIONAL VALPARAISO
CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA

AL SEÑOR
ANDRÉS LEÓN CABRERA Y OTROS
aleon@dunasderitoque.org
PRESENTE



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

REFS. N°s W004584/2015
W000497/2016
52.583/2016
53.626/2016
54.553/2016
166.187/2016

ACERCA DE LAS MEDIDAS ADOPTADAS
EN RELACIÓN CON EL CUMPLIMIENTO
DEL DICTAMEN N° 73.004, DE 2015, DE
LA CONTRALORÍA GENERAL.

XIH
PNUN

VALPARAÍSO, 7 3 7 3 02.05.2016

Se han dirigido a esta Contraloría Regional don Andrés León Cabrera, don Osvaldo Pascual, doña Macarena Morales y doña Tamara Tello, reclamando que la Municipalidad de Quintero no ha dado cumplimiento a lo ordenado a su respecto en el dictamen N° 73.004, de 2015, de la Contraloría General, mediante el cual se indicó a esa entidad edilicia, en lo que interesa, que debía arbitrar las providencias pertinentes para atender las infracciones constatadas en ese pronunciamiento, informando a este Organismo de Control sobre el particular, conforme a lo precisado en aquél y que a continuación se resume:

1. Resultó objetable que la Dirección de Obras Municipales de Quintero -en adelante, DOM- haya aprobado la modificación del loteo y anteproyecto de edificación, mediante las resoluciones N°s. 59 y 45, ambas de 2013, respectivamente, sin requerir previamente las autorizaciones previstas en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones -LGUC-, sancionada mediante el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, constatándose además que la interpretación efectuada por la División de Desarrollo Urbano -DDU- de esa cartera, en su oficio N° 611, de 2009, se ajustó a derecho.

2. Debía resolver si operó la caducidad prevista en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones -OGUC-, aprobada por el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, respecto del permiso de loteo que ahí se detalla.

3. Incumplió lo dispuesto en el N° 1 del artículo 3.1.5., en relación con el 1.1.2, ambos de la OGUC, por cuanto el loteo del predio en cuestión y su modificación no fueron aprobados respecto de un inmueble, sino sobre un conjunto de 8 parcelas de distintos dueños.

4. No resultó procedente que la DOM haya emitido el certificado de informaciones previas N° 2, de 2012, ya que ese documento debe contener las condiciones aplicables al predio de que se trate y no

AL SEÑOR
ALCALDE DE LA
MUNICIPALIDAD DE QUINTERO
QUINTERO



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

2

a un conjunto de parcelas pertenecientes a distintos dueños como aconteció en la especie.

5. No se dio cumplimiento a los artículos 65, 68, 69, 116, 135 de la LGUC, ya que la DOM aprobó el ahí citado anteproyecto y los permisos de edificación N°s 6 y 7, sobre el "Lote 2C" y el "Lote Playa 7", a pesar de no estar terminadas ni recepcionadas las obras de urbanización del loteo aprobado por resolución N° 64, de 2008. De esa manera, las actuaciones de la DOM recayeron sobre lotes acerca de los cuales no era factible iniciar procesos de enajenación ni autorizar construcciones, dado que ellas presuponen la existencia de los predios resultantes de un loteo.

6. No aparece la debida correspondencia entre el permiso N° 6, de 2015, que contempla una superficie de terreno de 182.438,42 m² y el anteproyecto que le sirvió de antecedente -aprobado por resolución N° 45, de 2013-, que considera una superficie predial de 255.350,12 m². Lo propio se observa respecto del permiso N° 7, de 2015, que contempla un predio de 29.472,29 m², amparado en el mismo anteproyecto.

7. Luego, a la luz de la preceptiva bajo la cual se aprobó indebidamente el proyecto de hotel -esto es, sin dar aplicación a lo dispuesto en el citado artículo 55 de la LGUC-, el referido proyecto no enfrenta la categoría de vía exigida por el artículo 2.1.36. de la OGUC.

8. En el mismo contexto normativo señalado en el numeral anterior, en relación con la factibilidad de agua potable y alcantarillado, no consta que la empresa Aguas Ritoque S.A. esté autorizada para emitir certificados como el de que se trata, sin que sea tampoco suficiente para efectos de cumplir con el requisito contemplado en el artículo 5.1.6, N° 6, de la OGUC, el convenio acompañado por los interesados, celebrado en enero de 2015, entre la Constructora Riviera Limitada y ESVAL S.A.

9. También con la prevención acerca de la normativa aplicable indicada precedentemente, se incumplió lo previsto en el artículo 2.4.3. de la OGUC, ya que el proyecto cuenta con 180 unidades de estacionamientos, por lo que debió cumplir con un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano -EISTU-, cuestión que no fue acompañada a la solicitud respectiva, ni fue exigida por la DOM.

Por su parte, se ha dirigido a esta Contraloría Regional, la Municipalidad de Quintero, informando acerca de las medidas adoptadas en relación a lo resuelto en el aludido dictamen N° 73.004, de 2015, para cuyo efecto adjunta además el oficio N° 18, de 2016, de su dirección de obras municipales, en el que se expresan diversas apreciaciones acerca de los distintos aspectos tratados en el referido pronunciamiento, los que pasan a ser atendidos siguiendo el mismo orden de numeración de las materias recién detallado:

1. Reitera los argumentos presentados como respuesta a la petición de informe que se le envió en su oportunidad para



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

3

atender la denuncia inicial presentada por don Andrés León Cabrera, alegando que, a su juicio, las áreas en cuestión tienen el carácter de urbanas y no de rurales, y cuestionando las competencias de la DDU para emitir el citado oficio N° 611, de 2009 -el cual determina que la zona de que se trata se ubica en el área rural-, toda vez que, según aduce, la interpretación de los instrumentos de planificación le corresponde a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo y no al mentado organismo, y añade que el oficio mencionado no corresponde a una circular en los términos previstos en la LGUC. En razón de lo anterior, concluye que la Contraloría General no debió haberse basado en aquel para emitir el impugnado dictamen N° 73.004, de 2015.

Al respecto, en relación con esta materia, cabe anotar que en el aludido dictamen N° 73.004, se consignó que la DDU precisó mediante su oficio N° 611, de 2009, que aquellas áreas contenidas en un "Plan Regulador Intercomunal que se encuentren fuera de los límites urbanos, son rurales, territorios estos últimos que la normativa vigente permite que sean regulados por este tipo de instrumentos". Además, se acreditó que según consta en el acta de la sesión N° 59, de 21 de junio de 2010, del Concejo Municipal de Quintero, esa definición estaba en conocimiento de la DOM a la fecha del otorgamiento de los permisos de que se trata, y que tal criterio aparece recogido por la SEREMI en su oficio N° 2.095, de 2012, dirigido al Presidente de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, en el que informa acerca del área suburbana del plan regulador intercomunal vigente en la comuna de Puchuncaví, ante un requerimiento efectuado en tal sentido en el recurso de protección Rol N° 1128-2012, de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valparaíso.

A su vez, se destacó que en el plano de loteo aprobado en el año 2008, en el certificado de informaciones previas N° 2, de 2012, y en las solicitudes de modificación del loteo y de los permisos del proyecto en análisis, se indicó expresamente que se trataba de un predio rural, lo que permitió concluir, coincidiendo con lo expuesto por la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, que resultaba objetable que la DOM haya sancionado, en el año 2013, la modificación del loteo y el anteproyecto de edificación antes mencionado, sin requerir previamente las autorizaciones prescritas en el artículo 55 de la LGUC, y además, que no resultaba reprochable la interpretación efectuada por la DDU en el citado oficio N° 611, de 2012. Ello, dado que la LGUC vigente y la OGUC no contemplan tales áreas, por lo que se encontraba dentro del ámbito de su competencia definir el carácter de las mismas.

En mérito de lo expuesto, y considerando que en su presentación la municipalidad no aporta nuevos antecedentes relativos a las autorizaciones que debió requerir para efectos del artículo 55 de la LGUC -por tratarse de un área rural-, que permitan variar lo concluido en este punto en el dictamen impugnado, no cabe sino confirmar dicha observación.

2. Señala que el permiso de loteo en cuestión se encuentra vigente, sin que hayan concurrido los supuestos



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

4

contemplados en el artículo 1.4.17. de la OGUC, para declarar su caducidad, por cuanto, a su parecer, se iniciaron las obras oportunamente y no constaría que éstas hayan permanecido paralizadas por tres años, como exige ese precepto.

Al respecto, cabe destacar que entre los argumentos esgrimidos por el municipio para afirmar que el permiso de la especie aún se mantiene vigente, se alude a la imposibilidad de mantener en el tiempo los rastros de trabajos -tales como trazados o excavaciones en terrenos de dunas-, cuestionando en ese sentido la revisión efectuada por la SEREMI, la cual, como resultado de una visita a terreno efectuada en el área en cuestión, constató la ausencia de obras que permitan verificar el desarrollo de algún tipo de actividad, en los términos que prescribe el citado artículo 1.4.17.

Por otro lado, arguye que teniendo en cuenta los recursos técnicos y humanos con que cuenta esa DOM, resulta imposible constatar si durante 1.095 días consecutivos -3 años-, hubo o no actividades en el terreno, por lo que no tendría obligación alguna en ese sentido.

Finalmente, indica que en atención al criterio contenido en la jurisprudencia de esta Entidad de Control, en orden a que la determinación de si concurrieron o no los supuestos para verificar la caducidad de los permisos corresponde a la Administración activa, la DOM, el 11 de diciembre de 2013, determinó la vigencia del permiso de loteo en comento, acreditando, según alega, que los trabajos sí se habían iniciado en los 3 primeros años, cuestión de lo que darían cuenta el libro de obras y sus respectivas anotaciones, y los documentos de respaldo proporcionados por el titular del loteo.

Ahora bien, entre la documentación a que alude el Director de Obras Municipales en su oficio de respuesta, se acompañó un libro de obras cuyos registros se iniciaron con la entrega de terreno ocurrida el 2 de septiembre de 2009, esto es, habiendo transcurrido cerca de un año -352 días-, desde que se autorizó el loteo, el 20 de agosto de 2008.

A contar de esa última fecha, y hasta el 20 de agosto de 2011 -data en que se cumplieron los 3 años-, esos antecedentes dan cuenta de diversas actividades desarrolladas en el sector del proyecto, relacionadas principalmente con la reparación de la bodega de la instalación de faenas y otros trabajos afines, el trazado de las vías 1 y 2 del loteo, verificación de deslindes y el presupuesto del trabajo de topografía del área del loteo.

A su vez, el 9 de diciembre de 2014, en los aludidos antecedentes se registraron diversas labores, relativas a la revisión de la napa freática, visitas de varios profesionales o empresas que estarían a cargo del proyecto del hotel y la elaboración de la evaluación de impacto ambiental, entre otras.

Adicionalmente, la municipalidad adjuntó algunas facturas relativas al pago del 50% de los servicios profesionales de cartografía del proyecto de Ritoque y de la elaboración de los planos de deslindes



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

5

y de servidumbres, del año 2009, y otras de compra y arriendo de materiales, de los años 1994 y 1997, respectivamente, esto es, de una data anterior al permiso del loteo.

Pues bien, es pertinente recordar que en el dictamen N° 73.004, la Contraloría General ponderó el acta de inspección de la propia DOM, de 11 de diciembre de 2013, la cual da cuenta de que a esa data "se mantienen en ejecución trazados de deslindes y caminos, a través de la ejecución de trabajos de topografía", y lo informado por la SEREMI, que en una visita a terreno, de fecha 15 de julio de 2015, constató la ausencia de obras que permitiesen verificar el desarrollo de algún tipo de actividad en el terreno.

Como puede advertirse, pese a que los antecedentes acompañados en esta oportunidad dan cuenta de la ejecución de ciertas actividades y trabajos durante un período de más de 6 años, a partir de la entrega de terreno, ninguno de ellos ha permitido acreditar que dentro de los 3 primeros años, contados a partir del otorgamiento del permiso, se hayan iniciado las faenas, lo que en los términos previstos en el artículo 1.4.17, de la OGUC, significa que se hayan realizado la totalidad de los trazados del loteo e iniciado las excavaciones contempladas en los planos correspondientes.

En mérito de lo anterior, es dable concluir que la DOM no se ajustó a la normativa aplicable en la especie, ya que se pronunció sobre la vigencia del permiso en base a una serie de argumentos y documentos que no resultan ser suficientes ni idóneos -vgr. visitas de profesionales al lugar a cargo del proyecto de hotel, elaboración de la evaluación de impacto ambiental, facturas por el monto del 50% de los honorarios por servicios profesionales de cartógrafos y elaboración de planos de deslindes y servidumbres-, para poder definir -de manera fundada- la concurrencia de un supuesto que dice relación con un aspecto material, vinculado al comienzo de la ejecución de las obras (aplica criterio contenido en el dictamen N° 95.979, de 2014, de este origen).

Por lo tanto, no cabe sino desestimar la solicitud de reconsideración de este punto, de manera que esa entidad edilicia deberá proceder a regularizar la situación descrita.

En otro orden de consideraciones, en lo vinculado a la imposibilidad que, según alega el municipio, le impediría cumplir con su obligación de verificar si han acontecido los supuestos del artículo 1.4.17, es menester precisar que no resulta posible sustraerse del cumplimiento de dicha exigencia contenida en la ley, ni exceptuar su aplicación por la anotada razón, siendo útil agregar que, en todo caso, tal inobservancia puede significar la infracción a los artículos 24, letra a), numerales 2) y 3), de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, y 58 y 61 de la ley N° 18.883, sobre Estatuto Administrativo para Funcionarios Municipales, cuestión que comprometería la responsabilidad administrativa de los funcionarios que participen de tal omisión.

3. Sobre la existencia de múltiples propietarios en los sitios objeto del loteo aprobados por las resoluciones N°s 64, de



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

6

2008, y 59, de 2013, la municipalidad asegura que dio cumplimiento a los citados artículos 1.1.2. y 3.1.5. de la OGUC, puesto que pese a que los predios en cuestión pertenecen a diversos dueños, se extendieron los correspondientes poderes especiales al arquitecto don Andrés Sotomayor Díaz, para que actuara en representación de los propietarios de las 8 parcelas, y que si bien no es común que tratándose de varios predios solo se hubiese tramitado un permiso, no existe norma legal que lo impida.

No obstante los argumentos edilicios, es importante recordar que de acuerdo a lo expresado en la jurisprudencia administrativa contenida en los dictámenes N^{os} 28.520, de 2013, y 1.282, de 2015, entre otros, los permisos como el de la especie deben referirse a un terreno determinado y no a varias propiedades distintas, razón por la cual debe mantenerse la observación.

Es útil agregar sobre este punto, que el poder a que alude el municipio, otorgado a un particular para la tramitación de los permisos necesarios para construir, no modifica la circunstancia de que deba solicitarse y emitirse un permiso de loteo para cada lote, sino que sólo habilita a la persona a cuyo respecto se dispuso, para representar los intereses de terceros para los fines y en los términos que en él se consignan, pero dicho acuerdo de voluntades no puede tener el efecto jurídico de sustraer a la municipalidad del cumplimiento de sus deberes legales.

4. El municipio expone que, antiguamente, el conjunto de 8 parcelas respecto del cual se emitió el certificado de informaciones previas N° 2, de 2012, conformaba una sola unidad territorial, afecta a las mismas zonas y trazados viales del anterior instrumento de planificación territorial, por lo que, según esgrime, no habría diferencia en que se haya emitido un certificado para cada uno de los lotes o uno solo para todos, como aconteció.

Al respecto, no cabe sino mantener esa observación, toda vez que los dichos de la Municipalidad de Quintero no son suficientes para desacreditar que no dio cumplimiento a la normativa que regula la materia, especialmente a lo dispuesto en los artículos 116, inciso séptimo, de la LGUC y 1.4.4., de la OGUC.

5. En cuanto a la falta de sustento normativo para haber autorizado el anteproyecto y los permisos de edificación de que se trata pues recaen en lotes en los que no se ha ejecutado ni recibido las pertinentes obras de urbanización, esa municipalidad alega que los predios de la especie sí tienen existencia legal a partir de su aprobación, cuestión que sería distinta a la autorización para que dichos predios puedan ser enajenados, lo que dependería de la ejecución u otorgamiento de garantía de las respectivas obras de urbanización. Agrega que, a su juicio, el legislador habría contemplado la posibilidad que se levanten edificaciones mientras no sean ejecutadas las obras de urbanización, estableciendo como única condición que la recepción de esas obras queda sujeta a la recepción de las obras de urbanización respectivas.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

7

Sobre el particular, procede poner de relieve, en primer término, que los loteos con construcción simultánea corresponden a aquellos que el artículo 1.1.2. de la OGUC ha definido como obras de edificación que se ejecutan conjuntamente con la subdivisión y las obras de urbanización del suelo, cuyos permisos y recepciones definitivas parciales o totales se otorgan y cursan respectivamente en forma conjunta. Agrega esa disposición, que se entenderá también que existe construcción simultánea en aquellos loteos en que previa autorización del director de obras municipales, se garantice la ejecución de las obras de urbanización del suelo, siempre que las obras de edificación hayan sido ejecutadas y las edificaciones puedan habilitarse independientemente.

En ese contexto, atendido que el loteo en cuestión no se encuentra comprendido en la referida definición, no se advierte el sentido de aludir a dicha modalidad para pretender justificar la actuación objetada por este Organismo de Control, debiendo desestimarse, en consecuencia, la solicitud de reconsideración en esta materia.

Asimismo, cabe precisar que para el legislador, el proceso de loteamiento del suelo, según se desprende de lo dispuesto en los artículos 65 de la LGUC -que previene que el proceso de subdivisión y urbanización del suelo comprende tres casos: a) Subdivisión de terrenos, sin que se requiera la ejecución de obras de urbanización, por ser suficientes las existentes; b) Loteos de terrenos, condicionados a la ejecución de obras de urbanización, incluyendo como tales la apertura de calles y formación de nuevos barrios o poblaciones; c) Urbanización de loteos existentes, cuyas obras de infraestructura sanitaria y energética y de pavimentación no fueron realizadas oportunamente- y 1.1.2. de la OGUC -que define loteo de terrenos como el "proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización"-, no solo es la división del suelo en lotes -de lo que da cuenta el plano y su archivo en el registro conservatorio respectivo-, sino que también es la ejecución de las obras de urbanización exigidas por el legislador para este tipo de operaciones (artículo 134 LGUC), y que mientras ello no acontezca no es posible vender los lotes individualmente a menos que se hubiere extendido "el correspondiente certificado de urbanización, previo otorgamiento de las garantías que señala el artículo 129°, por el monto total de las obras de urbanización pendientes" (artículo 136 LGUC).

Es decir, el registro conservatorio del plano aprobado solo permite la venta de los lotes sin la ejecución de las obras de urbanización si se ha otorgado el certificado de urbanización garantizada antes mencionado, lo que hasta la fecha no ha ocurrido en la especie, según se desprende de los certificados de informaciones previas de la DOM, tal como el N°2, de 2012.

De modo que el mero archivo del plano de loteo en el Conservador de Bienes Raíces no autoriza para que en el intertanto se puedan otorgar certificados de informaciones previas, aprobar anteproyectos o conceder permisos de edificación en los lotes, como sostiene esa DOM para justificar las actuaciones realizadas a petición de la Constructora Riviera Limitada,



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

8

pues el hecho esencial de encontrarse ejecutadas y recibidas las obras de urbanización correspondientes no se ha producido.

En la especie, resulta evidente que en este loteo denominado "Dunas de Ritoque" no se han ejecutado las obras de urbanización, lo que pudo constatarse en visitas recientes efectuadas al predio por funcionarios de la SEREMI quienes comprobaron que no se ha iniciado la ejecución de las obras de urbanización ni estas se encuentran en proceso. Así lo informó mediante su oficio N° 2.012, de fecha 29 de julio de 2015, el cual incluye el Anexo N° 1 Set Fotográfico.

Ratifica lo expresado en cuanto a que no era posible otorgar un certificado de informaciones previas sobre lotes no urbanizados, la circunstancia de que recientemente se tramitó en el Congreso un proyecto de ley originado en una moción de un grupo de diputados (Boletín N° 10.395-14, sesión 94°, de fecha 16 de noviembre de 2015, de la Cámara de Diputados) cuyo objeto fue modificar el artículo 116 de la LGUC, a fin de permitir el otorgamiento de certificados de informaciones previas respecto de los lotes resultantes de un loteo con urbanización garantizada, el cual luego de ser promulgado fue publicado en el Diario Oficial de fecha 27 de abril de 2016, como la ley N° 20.917. Por ello, solo a partir de esa data es factible emitir tales certificados en relación a dichos lotes, en la medida, por cierto, que se encuentren garantizados.

También el municipio adjunta copia de la resolución N° 190, de 2015, de la DOM, a través de la cual se rectifica la resolución N° 45, de 2013, del mismo origen, que aprueba el mencionado anteproyecto, dando cuenta de las razones por las que se produjo la falta de correspondencia entre la superficie consignada en los permisos de edificación y la del anteproyecto que les sirvió de antecedente, indicando que sería un mero error, una diferencia de superficie de los predios objeto del anteproyecto y la suma de los lotes de los permisos de edificación.

Es necesario precisar que la objeción a que se hace referencia en el dictamen que se impugna dice relación con la propiedad objeto del anteproyecto -independientemente de la cantidad de lotes que incluya- y el predio a que se refieren cada uno de los permisos por separado, los cuales se benefician de la normativa aplicable a ese anteproyecto.

Al respecto procede aclarar, en primer término, que el artículo 1.1.2. de la OGUC define "Anteproyecto" como la "presentación previa de un proyecto de loteo, de edificación o de urbanización, en el cual se contemplan los aspectos esenciales relacionados con la aplicación de las normas urbanísticas y que una vez aprobado mantiene vigentes todas las condiciones urbanísticas del Instrumento de Planificación respectivo y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que éste se hubiera aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que señala esta Ordenanza".



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

9

Habida cuenta que, por una parte, el objetivo del anteproyecto es mantener vigentes, por un plazo determinado, todas las condiciones urbanísticas del instrumento de planificación respectivo y de la OGUC consideradas en aquél y con las que éste se hubiera aprobado, para los efectos de la obtención del permiso, y, por otra, que esas normas urbanísticas se calculan en función del predio que se individualiza en dicho anteproyecto, es menester colegir que, necesariamente, la superficie del terreno que se tuvo a la vista para aprobar el anteproyecto debe coincidir con el que se indica en la solicitud del permiso de edificación, para efectos de verificar si se mantienen o no los elementos sustantivos del anteproyecto.

Sobre el particular, cabe anotar que la DOM aprobó, por resolución N°45, de 14 de agosto de 2013, un anteproyecto para la propiedad denominada "Lote C y Lote Playa 7" sobre una superficie declarada de 255.350,12 m², según la cual se autorizan edificaciones con uso residencial y destino hotel con un total edificado de 27.646,78 m², en el cual se omite indicar cómo el anteproyecto cumple las normas urbanísticas exigibles al mismo.

A continuación, la DOM aprobó, el 9 de febrero de 2015, el permiso de edificación N° 6, relativo a un hotel -compuesto por 6 edificios-, con una superficie total construida de 29.240,01 m², emplazado en el "LOTE 2C" -que está conformado por una fracción de la parcela 2 y por otra de la parcela 3-, rol de avalúo N° 295-002 -exclusivamente de la parcela 2-, con una superficie declarada de 182.438,42 m² y amparado en el reseñado CIP N° 2.

Asimismo, el 9 de febrero de 2015, la DOM autorizó el permiso de edificación N° 7, en el "LOTE PLAYA 7" -que está conformado por una parte de la parcela 2 y por otra de la parcela 3-, relativo a un restaurante de 711,55 m², también rol de avalúo N° 295-002 -exclusivamente de la parcela 2-, pero con una superficie de 29.472,29 m², igualmente amparado en el CIP N° 2 aludido.

Como se puede apreciar -al margen de que los roles de avalúos consignados en los permisos no concuerdan con los terrenos a que se refieren estas autorizaciones-, la propiedad sobre la cual se extiende el anteproyecto aprobado no coincide con el predio del proyecto del permiso N° 6, ni con el del permiso N° 7, pues cada uno de estos se ubica en una fracción de la propiedad del anteproyecto, acorde con lo observado en el dictamen impugnado, circunstancia que no se encuentra autorizada por la normativa aplicable, y que impide verificar si la aplicación de las normas urbanísticas resguardadas con el anteproyecto se cumplen correctamente en los proyectos de los permisos del hotel y del restaurante.

En mérito de lo expresado, no resulta factible dar por subsanada la observación, por lo que en este aspecto también se tiene por no cumplido lo instruido en el referido pronunciamiento en comento.

6. Por otra parte, teniendo en cuenta que a la luz de la preceptiva bajo la cual se aprobó indebidamente el proyecto de hotel -esto es, sin dar aplicación a lo dispuesto en el citado artículo 55 de la LGUC-



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

10

se vulneran los artículos 2.1.35. y 2.1.36. de la OGUC, en cuanto a las vías que enfrenta el proyecto aprobado, el municipio alega que el uso del establecimiento corresponde al residencial y no al de equipamiento, como entiende este Organismo de Control en el dictamen impugnado, por lo que no le serían aplicables los referidos preceptos, que implican el deber de que el proyecto enfrente una vía acorde a su escala.

En relación con el tema, es pertinente considerar que la Contraloría General concluyó -en el contexto de la aprobación indebida del proyecto, por no haberse observado lo dispuesto en el artículo 55 de la LGUC-, que no se dio cumplimiento a los artículos en comento, dado que la calle que enfrentaría el hotel no es una vía existente, en los términos que define el citado artículo 2.1.35., sino que solo se encuentra graficada en el plano de loteo.

En cuanto a lo alegado por el municipio, es oportuno anotar que de acuerdo con el artículo 2.1.25. de la OGUC, el tipo de uso residencial contempla preferentemente el destino vivienda, e incluye hogares de acogida, así como edificaciones y locales destinados al hospedaje, sea éste remunerado o gratuito, siempre que no presten servicios comerciales adjuntos, tales como bares, restaurantes o discotecas, en cuyo caso requerirán que en el lugar donde se emplazan esté admitido algún uso comercial.

Por su parte, el uso de equipamiento, según prescribe el artículo 2.1.27. de la OGUC, se refiere a las construcciones destinadas a la prestación de servicios necesarios para complementar el resto de las actividades, como son las residenciales y las productivas, incluyendo las interrelaciones y actividades anexas que se generan a partir de ellas; en tanto que el artículo 2.1.33. del mismo cuerpo normativo distingue sus diferentes clases, detallando que una misma construcción puede tener aspectos de dos o más de ellas.

Sobre el particular, es necesario tener presente que el establecimiento de la especie se encuentra conformado por 4 edificios, siendo el de cabecera el que contiene los principales servicios del hotel -tales como restaurantes y salones de reuniones, entre otros-, ante lo que no cabe sino entender que no se verifican los supuestos expresados en el citado artículo 2.1.25, para que sea considerado como un establecimiento netamente residencial, toda vez que no obstante tratarse de un local destinado al hospedaje, sí se pretende entregar servicios comerciales del tenor de lo descrito.

En mérito de lo señalado, es menester concluir que el proyecto debe ser considerado en parte como de uso equipamiento, resultándole aplicable por lo tanto los mencionados artículos 2.1.35. y 2.1.36. de la OGUC, por lo que se rechaza la reconsideración deducida en este punto.

7. En lo que concierne a la factibilidad de agua potable y alcantarillado, y a que no consta que la empresa Aguas Ritoque S.A. esté autorizada para emitir certificados como el de que se trata, sin que sea tampoco suficiente para efectos de cumplir con el requisito contemplado en el



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

11

artículo 5.1.6., N° 6, de la OGUC, el convenio acompañado por los interesados, celebrado en enero de 2015, entre la Constructora Riviera Limitada y ESVAL S.A., la municipalidad insiste en que la primera de las aludidas empresas disponía de las aguas necesarias para ser explotadas comercialmente, en virtud de dos contratos suscritos por separado con cada una de las segundas sociedades anotadas, lo que sería suficiente para desacreditar la observación efectuada.

Conforme a lo anterior, afirma que se cumplió con lo exigido en la mencionada preceptiva, toda vez que la citada empresa sanitaria se habría obligado legalmente a prestarle el servicio, mediante el referido acuerdo de voluntades.

A ese respecto, teniendo presente también la preceptiva bajo la cual se aprobó indebidamente el proyecto de hotel -esto es, sin dar aplicación a lo dispuesto en el citado artículo 55 de la LGUC, es pertinente señalar que las argumentaciones deducidas por el municipio no resultan suficientes para dar por cumplida la exigencia contemplada en el punto 6), del artículo 5.1.6 de la OGUC, esto es, un certificado de factibilidad de dación de servicios de agua potable y alcantarillado, emitido por la empresa de servicios sanitarios correspondiente, o en caso de no existir empresa de servicios sanitarios en el área, un proyecto de agua potable y alcantarillado, aprobado por la autoridad respectiva, correspondiendo mantener dicha observación, desestimándose la reconsideración deducida.

8. Sobre la falta de un EISTU, el municipio manifiesta que por tratarse -a su juicio, y según las argumentaciones expuestas en el punto 7- de un proyecto de carácter residencial, que solo contempló la existencia de 180 estacionamientos, no resultaba necesario acompañar un estudio de ese tipo.

Sobre la materia es dable precisar, teniendo presente asimismo la preceptiva bajo la cual se aprobó indebidamente el proyecto de hotel -esto es, sin dar aplicación a lo dispuesto en el citado artículo 55 de la LGUC-, que de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.4.3. de la OGUC, los proyectos residenciales y los proyectos no residenciales que consulten en un mismo predio 250 o más y 150 o más estacionamientos, respectivamente, requerirán de un EISTU.

Enseguida, conforme con la definición contenida en el artículo 1.1.2. de la OGUC, un "Proyecto no Residencial" corresponde a aquél en que el destino de infraestructura, de equipamiento y/o de actividades productivas es superior al 30% de la superficie total edificada y en el cual el destino de vivienda es inferior al 70% de la superficie total edificada, y "Proyecto Residencial", es aquel en que el destino habitacional es superior al 70% de la superficie total edificada.

En tal sentido, dado que el proyecto en cuestión no contempla el destino vivienda -solo destino hospedaje dentro del uso de suelo residencial-, cuestión que determina que no sea posible calificarlo como



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

12

un proyecto residencial, y que contempla 180 estacionamientos, es posible concluir que sí resultaba exigible un EISTU para la tramitación del permiso de edificación, por lo que las alegaciones de esa entidad edilicia a ese respecto, deben ser desestimadas.

En suma, no habiendo aportado la Municipalidad de Quintero antecedentes que permitan modificar los criterios y conclusiones contenidos en el referido dictamen N° 73.004, procede que ese municipio dé cumplimiento a lo instruido en el mismo, informando de ello a esta Contraloría Regional en el plazo de 15 días hábiles, contado desde la recepción del presente oficio.

Finalmente, es menester recordar que los pronunciamientos emitidos por este Organismo de Control son obligatorios y vinculantes para los servicios sometidos a su fiscalización -entre ellos, las municipalidades-, obligación que encuentra su fundamento en los artículos 6°, 7° y 98 de la Carta Fundamental, 2° de la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, y 1°, 5°, 6°, 9°, 16 y 19 de la ley N° 10.336, de Organización y Atribuciones de esta Contraloría General, a los que es preciso añadir los artículos 51 y 52 de la ley N° 18.695, por lo que el incumplimiento de tales pronunciamientos por parte de esos organismos significa la infracción de los deberes funcionarios de quienes deban adoptar las medidas tendientes a darles aplicación, comprometiendo su responsabilidad administrativa (aplica dictamen N° 52.428, de 2013, entre otros).

Transcríbase a los recurrentes y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso.

Saluda atentamente a Ud.,

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