



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE SEGUIMIENTO Y APOYO AL CUMPLIMIENTO

USAC N° 150/2023
REFS. N°s 801.435/2022
922.126/ 2022
GSB

SOBRE CUMPLIMIENTO DE LO
REQUERIDO EN EL SEGUIMIENTO DE
FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2021,
AL INFORME FINAL N° 224, DE 2019,
CONCERNIENTE A LA AUDITORÍA AL
PROCESO DE OTORGAMIENTO DE
PERMISOS DE EDIFICACIÓN EN LA
MUNICIPALIDAD DE LO BARNECHEA.

SANTIAGO, 27 DE NOVIEMBRE DE 2023

Mediante el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR y los oficios ordinarios alcaldicios N°s 26, y 568, ambos de 2022, la Municipalidad de Lo Barnechea informó las acciones adoptadas y complementó con nuevos antecedentes respecto de las observaciones mantenidas en el Seguimiento al Informe Final N° 224, de 2019, sobre auditoría al proceso de otorgamiento de permisos de edificación en esa repartición comunal, el que fue remitido por el oficio N° E142427, de 2021, de esta procedencia.

A continuación, se expone el análisis y resultado de aquellas observaciones:

Observaciones que se subsanan

En dicho seguimiento se mantuvieron las siguientes observaciones y acciones correctivas, las cuales fueron implementadas por la entidad auditada en esta oportunidad:

1. Capítulo III, Examen de la Materia Auditada, numeral 2, De los antejardines (AC): Se constató que en los permisos de edificación N°s 28, 36 y 93, todos de 2018, los certificados de informaciones previas N°s 82 y 71, de 2017, y 607, de 2018, en ese orden, informaron distancias distintas a las exigidas para las zonas en las que se emplazan los proyectos correspondientes, esto es, 5 metros para las zonas M -aplicable a las

AL SEÑOR
ALCALDE
MUNICIPALIDAD DE LO BARNECHEA
PRESENTE

DISTRIBUCIÓN:

- Secretario Municipal, Municipalidad de Lo Barnechea.
- Director de Control, Municipalidad de Lo Barnechea.

Firmado electrónicamente por

Nombre: ROSA LEONOR MORALES CAMPOS

Cargo: JEFE DE UNIDAD

Fecha: 27/11/2023

Código Validación: 1701104312455-0eda71c8-84e2-4b71-a576-f01f4b0b9c93

Url Validación: <https://www.contraloria.cl/verificarFirma>





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE SEGUIMIENTO Y APOYO AL CUMPLIMIENTO

autorizaciones N°s 28 y 93-, y K -aplicable al N° 93-, del Plan Regulador Comunal, PRC, aprobado por decreto N° 1.295, de 2002, de esa repartición comunal.

Asimismo, se identificó que para el permiso de edificación N° 83, de 2018, no se respetó el antejardín mínimo de 5 metros exigido para la zona L del ya citado PRC, en lo tocante al área que enfrenta la vía Avenida Camino Los Trapenses, por cuanto en ella se proyectaron estacionamientos para visitas que superan el máximo permitido de 30% respecto a la superficie del correspondiente antejardín, según se consigna en el artículo 20 del referido instrumento de regulación territorial comunal.

Por lo detectado, se ordenó al ente edilicio acreditar las acciones necesarias para que los permisos de edificación objetados se ajusten a las disposiciones urbanísticas respectivas y, de ser necesario, realizar un nuevo recálculo para el cobro de los derechos municipales. En caso contrario, iniciar un procedimiento de invalidación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 53 de 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 un plazo de 30 días hábiles.

En este sentido, la entidad edilicia comunicó las gestiones emprendidas en cuanto a la notificación a los propietarios y profesionales patrocinantes sobre la necesidad de modificar los cuestionados permisos, y que luego de ello, tomó conocimiento que para el caso del permiso N° 93, la Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 90 SpA, interpuso un recurso de reposición y jerárquico en subsidio en contra del oficio de notificación, y, por otra parte, en lo atinente al permiso N° 28, solicitó que se precisara la correcta interpretación de la normativa sobre construcciones subterráneas en área de antejardín.

Sobre el particular, esta I Contraloría Regional Metropolitana de Santiago, por medio de su oficio N° 13.816, de 2019, se pronunció en lo concerniente al permiso N° 93, señalando que las medidas emprendidas no resultaron suficientes para ajustarlo a las disposiciones urbanísticas vigentes, por lo que debía dar inicio a un procedimiento invalidatorio, acorde a lo establecido en el artículo 53 de la ley N° 19.880, en un plazo de 15 días hábiles.

A su vez, por medio del oficio N° E98.674, de 2021, de esta procedencia, se atendió lo referido al permiso N° 28, de 2018, reiterándose la necesidad de dar cumplimiento de lo ordenado en el Informe Final N° 224, de 2019. Conjuntamente, producto de la existencia de criterios dispares en lo que respecta a la factibilidad de aprobación de subterráneos en el área de antejardín, se requirió a la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana, SEREMI, de Vivienda y Urbanismo un pronunciamiento sobre la materia.

Firmado electrónicamente por

Nombre: ROSA LEONOR MORALES CAMPOS

Cargo: JEFE DE UNIDAD

Fecha: 27/11/2023

Código Validación: 1701104312455-0eda71c8-84e2-4b71-a576-f01f4b0b9c93

Url Validación: <https://www.contraloria.cl/verificarFirma>





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE SEGUIMIENTO Y APOYO AL CUMPLIMIENTO

Posteriormente, durante el proceso de seguimiento, no se evidenció la rectificación de los permisos de edificación de que se trata, o, en su defecto, el inicio del pertinente procedimiento de invalidación, por lo que se mantuvo lo observado y se insistió al ente comunal dar cumplimiento a dicho requerimiento, en el plazo de 30 días hábiles.

Por su parte, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, mediante el oficio Ord. N° 1.990, de 2021, precisó, en lo que importa, que la aplicación de la norma sobre antejardines contenida en el artículo 32 del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea no se ajusta a lo regulado en la Ley y en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, OGUC, respectivamente, normas que priman sobre los Instrumentos de Planificación Territorial, dado que las Direcciones de Obras Municipales no pueden establecer modificaciones y/o ajustes a tales disposiciones, y tampoco tienen la facultad discrecional de autorizar extraordinariamente esas condiciones normativas, concluyendo que (..) la Municipalidad de Lo Barnechea tendrá que contemplar las acciones pertinentes para ajustar el Plan Regulador Comunal en las materias aquí señaladas”.

Enseguida, por medio del oficio N° E277680, de 2022, esta Sede Regional tomó conocimiento del referido oficio Ord. N° 1.990, de 2021, y remitió los antecedentes a la Municipalidad de Lo Barnechea otorgando un plazo de 15 días hábiles para adoptar las medidas en relación a las conclusiones de la citada SEREMI.

En este sentido, la repartición comunal a través del oficio DOM N° 21, de 2022, de la Dirección de Obras Municipales, DOM, comunicó que la Inmobiliaria Malbec Spa ingresó una nueva solicitud de modificación del permiso N° 28, de 2018, esta vez ajustando el proyecto íntegramente al antejardín de 7,00 metros, siendo este aprobado con fecha 5 de julio de 2022, cuya aprobación consta en la resolución N° 119, de esa fecha.

En lo atinente al permiso de edificación N° 83, de 2018, se comprobó mediante la resolución secc. 13° N° 78/2021, de 5 de abril de 2021, que la DOM de Lo Barnechea autorizó una modificación de ese permiso, corrigiendo en ese acto administrativo, la cuota de estacionamientos de visitas en el antejardín que enfrenta la vía Avenida Camino Los Trapenses, dando cumplimiento con el porcentaje máximo de 30% de superficie exigido para esta área conforme a lo consignado en el artículo 20 del PRC.

Ahora bien, en lo concerniente al permiso de edificación N° 93, de 2018, se corroboró que el procedimiento de invalidación se inició por la resolución DOM N° 009/2019, de 2019, y que por su similar N° 002/2021, de 2021, se decidió no invalidar debido a las consideraciones de hecho y derecho que allí se exponen, entre las cuales se encuentran las relativas a los límites de la potestad en relación con situaciones consolidadas que describe y





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE SEGUIMIENTO Y APOYO AL CUMPLIMIENTO

la afectación de terceros de buena fe que actuaron con el convencimiento de que el permiso se encontraba ajustado a derecho.

Por último, en lo tocante al permiso de edificación N° 36, de 2018, el municipio informó que el propietario no llevó a cabo acciones concretas con posterioridad a la emisión del oficio DOM N° 694, de 2019, por el cual le solicitaron los ajustes correspondientes, dado que fue aprobado considerando un antejardín de 15 metros, cuando procedía exigir uno de 5, de acuerdo con la Zona K del Plan Regulador Comunal.

Asimismo, precisó que, al haberse autorizado el permiso con un antejardín más exigente, el proyecto en ningún caso incumplía la normativa urbanística de antejardín, debiendo haberse efectuado solamente una corrección de carácter gráfico, por lo que no consideraron pertinente realizar su invalidación.

Enseguida, requeridos mayores antecedentes, la DOM argumentó que al 14 de septiembre de 2023, no se habían iniciado las obras, por lo que de acuerdo con el artículo 1.4.17 de la OGUC ese permiso caducó, sin embargo, no se acompañó el acto administrativo que la sancionara, toda vez que como lo señaló, el jefe del Departamento de Edificación de la Dirección de Obras no se efectúan resoluciones para sancionar la caducidad de los permisos de edificación, por cuanto el mencionado artículo 1.4.17, dispone que se produce de manera automática transcurridos los plazos establecidos.

Al respecto, es dable aclarar que sin perjuicio de que el permiso caducará automáticamente a los tres años de concedido si no se hubieren iniciado las obras correspondientes o si estas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso, como lo previene el aludido artículo 1.4.17 de la OGUC, corresponde, acorde con los principios contenidos en la antes citada ley N° 19.880, en particular, el conclusivo previsto en su artículo 8°, dictar el acto administrativo que la declare, limitándose la referida resolución a constatar que tales supuestos se verifiquen (aplica dictámenes N°s 51.178 y 90.257, ambos de 2015, y, 3.170, de 2020, todos de la Contraloría General).

En consecuencia, y no obstante la falta del antedicho acto administrativo, las medidas emprendidas por la Municipalidad de Lo Barnechea permiten tener por subsanado lo observado, sin perjuicio de que, en lo sucesivo, en situaciones en que concurran los presupuestos de caducidad, deberá dictar el acto administrativo pertinente que dé cuenta de aquellos.

2. Capítulo III, Examen de la Materia Auditada, numeral 3, De la exigencia de estacionamientos (AC): Para los casos de los permisos de edificación N°s 81, 83 y 93, todos de 2018, se comprobó que el cálculo de las superficies se realizó descontando un 10% del área útil destinada al efecto, en contravención de lo previsto en el título IV, sobre Estacionamientos, del





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE SEGUIMIENTO Y APOYO AL CUMPLIMIENTO

Plan Regulador Comunal, PRC, en armonía con el inciso 9°, del artículo 2.4.2, de la OGUC, normas que no establecen que debe efectuarse dicho descuento.

Por lo anterior, se requirió a la entidad edilicia adoptar las acciones necesarias para que los permisos de edificación objetados se ajusten a las disposiciones urbanísticas respectivas y, de ser necesario, realizar un nuevo recálculo para el cobro de los derechos municipales. En caso contrario, iniciar un procedimiento de invalidación, de conformidad con lo previsto en el artículo 53 de la ley N° 19.880, en un plazo de 30 días hábiles.

Sobre la materia, en atención a una solicitud de reconsideración presentada por el municipio, la que fue atendida por el oficio N° 7.241, de 2020, de este origen, se subsanó lo tocante al permiso de edificación N° 81 y se mantuvo lo atinente a los N°s 83, por la falta de respuesta sobre su rectificación y 93, porque los antecedentes acompañados no demostraban que los estacionamientos se ajustaran a lo consignado en el Informe Final N° 224, de 2019 y el oficio N° E25025, de 2020, de igual procedencia, que lo ratificó, por lo que se concedió un plazo de 30 días hábiles para acreditar la rectificación de ambos permisos.

Luego, en la etapa de seguimiento, para el permiso de edificación N° 83, el municipio no adjuntó información adicional, en tanto que para el N° 93, se consignó que, aun cuando las cuotas de estacionamientos para vehículos se cumplían, la lámina S00 del expediente registra que se proyectaron 3 estacionamientos de 30 m², debiendo ser 4 unidades. Además, tampoco se evidenció la existencia del estacionamiento de 30 m² para el “Almacenamiento”, en este caso las bodegas de las oficinas, correspondiendo considerar una unidad adicional de acuerdo con las exigencias del artículo 20 del PRC, por lo que se mantuvo lo observado y se otorgó un nuevo plazo de 30 días hábiles.

En esta instancia, el municipio remitió para el permiso de edificación N° 83, de 2018, la lámina MS01, “Cuadro de Superficies”, aprobada por la modificación de proyecto sancionada mediante la resolución secc. 13° N° 78, de 2021, en la cual se evidenció que la metodología empleada para el cálculo de estacionamientos se ajustó a los requerimientos exigidos en el título IV, “Estacionamientos” del PRC, en armonía con el inciso 9°, del artículo 2.4.2 de la OGUC y el artículo 7.1.2.4 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

Por su parte, en lo concerniente al permiso de edificación N° 93, de 2018, la repartición comunal adjuntó la lámina S00, “Lámina Normativa”, aprobada por la resolución de modificación de proyecto N° 323, de 2021, a través de la cual se pudo comprobar que se regularizó la exigencia de estacionamientos requeridos para la actividad “Servicios” y “Almacenamiento”, conforme a lo estipulado en el artículo 20 del PRC.





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE SEGUIMIENTO Y APOYO AL CUMPLIMIENTO

En consecuencia, en atención a que la Municipalidad de Lo Barnechea dio cumplimiento a lo requerido para ambos permisos de edificación, se tiene por subsanado lo observado.

En otro orden de consideraciones, este reporte se remite al Secretario Municipal con el propósito de que, en la sesión más próxima que celebre el concejo municipal, desde la fecha de su recepción, se sirva ponerlo en conocimiento de ese órgano colegiado, lo que tendrá que acreditar ante esta Contraloría Regional, en su calidad de secretario del concejo y ministro de fe, dentro del plazo de 10 días hábiles de realizada esa sesión.

Finalmente, cabe recordar que los datos personales, información personal y datos sensibles contenidos en el oficio que se remite, se encuentran protegidos por la ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada, y a cuyo respecto se deberán efectuar las gestiones pertinentes a fin de asegurar su protección y uso adecuado, de acuerdo con las disposiciones del referido cuerpo normativo.

Saluda atentamente a Ud.,

Firmado electrónicamente por

Nombre: ROSA LEONOR MORALES CAMPOS

Cargo: JEFE DE UNIDAD

Fecha: 27/11/2023

Código Validación: 1701104312455-0eda71c8-84e2-4b71-a576-f01f4b0b9c93

Url Validación: <https://www.contraloria.cl/verificarFirma>

