

3.16.7. Anexo N°16.7: Contraloría Regional envía RA. N°70 a Contraloría General.

Oficio Ordinario N°544, de 29.01.2018, del Contralor Regional de Los Lagos, mediante el cual remite al Señor Jefe de la División de Infraestructura y Regulación de la Contraloría General de la República, "...para su estudio y pronunciamiento...", la Resolución N°70, de 2017, del Gobierno Regional de Los Lagos, junto con "...las observaciones [detectadas por la Contraloría Regional] ...en la revisión de la mencionada resolución...".



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS
UNIDAD JURÍDICA

UJ: N° 50/2018
AMB
CAP

REMITE RESOLUCIÓN N° 70, DE
2017, DEL GOBIERNO REGIONAL
DE LOS LAGOS.

PUERTO MONTT,



Esta Contraloría Regional cumple con remitir a esa División de Infraestructura y Regulación, para su estudio y pronunciamiento, el acto administrativo individualizado en el epígrafe, que promulga la aprobación del Plan Regulador Comunal de Maullín, con sus respectivos antecedentes, en atención a las instrucciones que, sobre la materia, se han recibido desde el Nivel Central.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Contraloría Regional, procede informar a dicha División las observaciones que ha detectado en la revisión de la mencionada resolución, las cuales se enumeran a continuación:

1.- En el artículo 1° de la Ordenanza Local, en adelante OL, al señalar los documentos que conforman el Plan Regulador Comunal, se aparta de los términos del artículo 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en adelante, LGUC, y 2.1.10., de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante, OGUC (aplica dictamen N° 11.101, de 2010, de este origen).

2.- No procede que en los instrumentos de planificación se establezcan competencias, atribuciones o responsabilidades a diversos organismos, tal como acontece respecto de la Dirección de Obras Municipales, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos, y de la Secretaría Regional Ministerial de Salud, Región de Los Lagos, aludidos en los artículos 5° y 18 de la OL (aplica criterio contenido en el dictamen N° 29.828, de 2017, de esta Entidad de Fiscalización).

3.- Existen divergencias entre el cuadro "Descripción del Límite Urbano", del artículo 7° de la OL, y lo graficado en el

AL SEÑOR
JEFE DE LA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
SANTIAGO.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS
UNIDAD JURÍDICA

plano PRCM-1, a saber, respecto del tramo 9-10 del límite urbano, en la OL, se describe como una línea sinuosa, paralela a 7,5 metros en dirección suroeste al eje de la "calle 5", sin embargo, en el plano antes mencionado se grafica al sureste del predicho eje. Además, no se define con precisión el cambio de orientación del citado tramo, habida consideración de que la "calle 5" es curva (aplica criterio contenido en el dictamen N°s 49.074 y 73.370, ambos de 2013, de este Organismo de fiscalización).

4.- Por otra parte, se advierte que en el cuadro contenido en el mismo artículo 7° de la OL, se describe el punto N° 25 del polígono que conforma el límite urbano, lo que no se singulariza en el plano PRCM-1. En relación con citado el límite, debe señalarse que se omite describir el tramo final del polígono, ambas situaciones incumplen lo indicado en el numeral 2 del artículo 2.1.16, de la OGUC, sancionada por el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (aplica criterio contenido en los dictámenes N°s 23.121 de 2011 y 20.830 de 2012, ambos de esta Entidad de Control).

5.- Resulta contradictorio lo dispuesto en el artículo 11 de la OL, en cuanto preceptúa que "en todas las zonas del PRCM, cuando se permita edificación aislada y continua, la condición de antejardín sólo será aplicable a la edificación aislada", con lo establecido en las zonas Z1 y Z2 del artículo 21 de la OL, los cuales permiten ambos sistemas de agrupamiento pero no permiten antejardín en ninguno de ellos.

6.- Enseguida, cabe reparar que no corresponde fijar normas urbanísticas que se indican en función de los destinos señalados en el numeral 16 de la OL, tales como, "Actividades productivas de carácter industrial", "Estaciones o Centros de Servicio Automotor", "Talleres Mecánicos" y "Explotación Agrícola", toda vez que dichas normas deben establecerse en relación a la zona o subzona de que se trate (aplica dictamen N° 61.681, de 2013, de esta procedencia).

7.- Resulta innecesario que en el artículo 18 de la OL, se prohíba de forma genérica dentro del límite urbano, las actividades productivas calificadas como peligrosas, insalubres o contaminantes, toda vez que se excluyeron aquellas en cada una de las zonificaciones contenidas en el artículo 21 de la OL, según lo dispone el artículo 2.1.10 de la OGUC (aplica criterio contenido en el dictamen N° 44.803, de 2011, de este origen).

8.- En relación al artículo 19 de la OL, el decreto N° 357, del Ministerio de Salud, que se cita en ese artículo, es del año 1970, y no de 1990, como allí se señala (aplica dictamen N° 47.951, de 2009, de este Organismo fiscalizador).



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS
UNIDAD JURÍDICA

9.- En el artículo 22 de la OL, no se advierte sustento jurídico para establecer que cuando exista duda en la interpretación del límite de una zona sobre un predio determinado, la normativa aplicable será la correspondiente a la de la zona por donde se accede desde la vía pública (aplica dictamen N° 51.664 de 2010, de esta Sede de Fiscalización).

10.- Resulta pertinente observar en las zonas descritas en el artículo 22 de la OL, que se puedan consignar como usos permitidos y a la vez prohibidos, destinos que no son claramente diferenciables entre sí, como es por ejemplo permitir "teatros" y "centros culturales" y prohibir "salas de concierto o espectáculos" y "auditorios"; misma situación ocurre con el equipamiento comercio, donde se permite "centros y locales comerciales", y se prohíbe "grandes tiendas" (aplica criterio contenido en el dictamen N° 52.696, de 2013, de esta procedencia).

11.- En cuanto a la zona ZAP – Zona de Actividades Productivas, dispuesta en el aludido artículo 22 de la OL, y su referencia a que los permisos de edificación que se soliciten respecto a esa zona, deberán dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 5.1.15. de la OGUC, corresponde señalar que dicha regulación, es ajena a la competencia de los instrumentos de planificación territorial (aplica criterio contenido en el dictamen N° 11.101, de 2010, de esta Entidad de Control).

12.- En cuanto a los Inmuebles de Conservación Histórica, debe objetarse en el artículo 23 de la OL -en orden a exigir la autorización previa de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Los Lagos para la rehabilitación, reconstrucción, demolición, ampliación o modificación de dichas propiedades-, toda vez que se aparta de los términos del artículo 60 de la LGUC, según el cual dicha autorización sólo se requiere para la refacción y demolición de tales inmuebles (aplica criterio contenido en el dictamen N° 47.951, de 2009, de este origen).

13.- Además, resulta pertinente observar que en el numeral 25.1 del artículo 25 de la OL, se establezca de que los propietarios "deberán revocar, limpiar o pintar sus fachadas, los medianeros que hayan quedado al descubierto, y mantener sus instalaciones en buen estado, asegurando la conservación de su valor histórico", toda vez que se aparta de lo preceptuado en el artículo 2.1.18 de la OGUC, el cual indica en lo que interesa, que los instrumentos de planificación territorial, deberán establecer las normas urbanísticas aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en inmuebles que correspondan a esta categoría, cuando corresponda, situación que no acontece en la especie.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS
UNIDAD JURÍDICA

14.- Asimismo, en ese mismo numeral 25.1, se dispone que "Para los inmuebles declarados de conservación histórica, se deberá mantener la integridad de aquella parte del inmueble que tenga esta característica, autorizándose obras de restauración, debiendo respetarse las proporciones, características volumétricas y de fachada", en este sentido, debe precisarse que, los aspectos arquitectónicos, se fijan a través de planos seccionales y no comunales, en armonía con lo dispuesto en el artículo 2.7.8. de la OGUC (aplica dictamen N° 72.942, de 2012, de esta Entidad de Control).

15.- En lo relativo a los Inmuebles de Conservación Histórica, es dable observar que en el artículo 25 de la OL, no se fijan las normas urbanísticas aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como a las nuevas edificaciones que se ejecuten, según lo prevé el inciso final del artículo 2.1.18. de la OGUC (aplica criterio contenido en el dictamen N° 80.119, de 2016, de este Órgano Fiscalizador).

16.- La ficha del Inmueble de Conservación Histórica denominada "Casa Barría", descrita en el numeral 25.2 del artículo 25 de la OL no presenta observación relativa a su Rol (aplica dictamen N° 11.101, de 2010).

17.- En cuanto al cuadro de la Red Vial Estructurante del artículo 26 de la OL, se señalan las siguientes observaciones:

a) En términos generales, falta indicar y diferenciar en el cuadro de la red vial estructurante contenido en este artículo, los anchos entre líneas oficiales existentes y los metros de ensanche proyectados, según lo dispone el artículo 2.3.1 de la OGUC -como ocurre por ejemplo en las vías 21 de mayo, Bernardo O'Higgins, Gabriela Mistral, Gaspar del Río, y otras-, los que tampoco se advierten de la gráfica contenida en el plano PRCM-1 y PRCM-2 (aplica dictamen N° 48.301 de 2009, de esta Contraloría General).

b) El tramo proyectado de las vías "21 de Mayo (sur)", entre Gaspar del Río (sur) y Pasaje G.P. Toledo y "Gabriela Mistral" entre Pasaje 14 y Montealegre, con un ancho de 15 metros, no cumple con el ancho mínimo entre líneas oficiales establecido en el artículo 2.3.2 de la OGUC para este tipo de vías, esto es 20 metros entre líneas oficiales, salvo que se deje constancia de que se trata de una vía unidireccional, conforme lo dispuesto en el artículo 2.3.4, de la citada Ordenanza General (aplica dictámenes N°s 28.001 de 2008, 72.942 de 2012, ambos de este Organismo Fiscalizador).



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS
UNIDAD JURÍDICA

c) En relación a la vía proyectada "Balmaceda" entre D. Godoy y Los Cipreses, presenta un ancho de 13 metros entre líneas oficiales, situación que incumple lo indicado en el artículo 2.3.2, de la OGUC, toda vez que, el ancho reglamentado entre las mencionadas líneas no puede ser inferior a 15 metros.

d) Resulta contradictorio que las vías existentes asimiladas a colectoras V.gr., "21 de mayo (sur)" desde Gaspar del Río (sur) hasta Pasaje G.P. Toledo y "Gabriela Mistral" entre G. Baquedano y D. Godoy, su perfil proyectado 13 metros para la primera y 15 metros para la segunda, ambas incluido sus ensanches, no se conforma con la categorización vial establecida en el artículo 2.3.2 de la OGUC, que define un ancho de 20 metros. Lo anterior con la salvedad para el segundo caso, que se deje constancia de que se trata de una vía unidireccional (aplica dictámenes N°s 31.927 de 2008 y 72.942, ambos de la Contraloría General de la República).

En este mismo sentido, respecto de vías definidas "de servicio" por el artículo 26 de la OL, tales como, "Balmaceda" desde G. Baquedano hasta D. Godoy, "Los Cipreses" entre Galvarino y Gabriela Mistral, "René García" desde Manuel Plaza hasta Bernardo O'Higgins, y "Calle 12" entre Montealegre y René García, su perfil proyectado incluido su ensanche no cumplen con lo establecido en el citado artículo 2.3.2 de la OGUC.

e) Se observa una discrepancia entre el plano PCRM-1 y el cuadro de la Red Vial Estructurante de la Ordenanza Local, toda vez que, la vía Bernardo O'Higgins, presenta un ancho variable en la intersección con la calle Diego de Almeyda, graficándose como vía existente con ensanche y no del modo en que se consigna en el mencionado cuadro de la antedicha Ordenanza (aplica dictamen N° 18.353 de 2014, de este origen).

Asimismo, en relación a la vía "Calle 11", tramo René García y Calle 13, en el plano aparece dibujada como proyectada, sin embargo, en el referido cuadro de vialidad del artículo 26 de la OL, se indica como existente.

f) En relación con la materia, cabe indicar que se advierte que la medida de la vía "Diego de Almeyda" carece de la debida precisión, toda vez que, como referencia para estimar sus tramos se establece una distancia de 127 metros contados al sureste del eje de la calle Pedro Montt, no obstante, en el plano se grafica a una distancia mayor (aplica dictamen N° 14.462 de 2014, de esta Entidad de Control).

g) En relación con los planos PRCM-1 y PCRM-2, corresponde observar que la simbología indicada en las viñetas, para las vías existentes con ensanche, se establece una línea gruesa continua y en el área del ensanche se dibuja con una línea segmentada, en tanto, cuando la



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS
UNIDAD JURÍDICA

vía existente presenta ensanche en ambos lados, en el plano se grafica con dos líneas segmentadas, nomenclatura que coincide con la simbología de las vías proyectadas, como ocurre con la ruta "21 de mayo (sur)" y "Montealgre" (aplica dictamen N° 11.101 de 2010, de este origen).

18.- Luego, acorde al punto 2.3.6.1.1 de la Memoria Explicativa se definen como vías de servicio las calles 21 de mayo y Gabriela Mistral, lo que difiere de lo definido en el artículo 26 de la OL (aplica criterio contenido en el dictamen 47.952 de 2009, de este origen).

19.- Corresponde objetar del artículo 28 de la OL, el disponer características de las rampas de acceso y egresos de los estacionamientos, toda vez que regula una materia ajena a la competencia de los instrumentos de planificación territorial (aplica dictamen N° 33.853, de 2010, de la Contraloría General de la República).

20.- En artículo 30 de la Ordenanza en estudio, se establece, entre otras cosas, que "Los accesos a los edificios de estacionamiento no podrán tener accesos con distancia mínima a la esquina más próxima de 15 metros", sin que se advierta el fundamento jurídico de dicha exigencia.

21.- La exigencia establecida en el artículo 31 de la OL, que en todos los casos en que la aplicación de las tablas de estacionamientos arroje cifras con decimales, estas siempre se aproximarán al entero superior, se aparta de lo prescrito en el artículo 1.4.8 de la OGUC, que dispone, en lo que interesa, que cuando de la aplicación de los coeficientes o parámetros de las normas urbanísticas del instrumento de planificación territorial, resulte una fracción igual o mayor que 0,5, éstos se aproximarán al entero superior (aplica dictamen N° 47.952 de 2009, de este origen).

22.- En lo que atañe al estudio de factibilidad a que hace referencia la letra b) del artículo 42 de la LGUC, cumple señalar que no consta la existencia de un pronunciamiento técnico de la empresa sanitaria competente para informar el proyecto dentro de su territorio operacional, situación que, sin embargo, en el oficio N° 260, de 2016, de la Superintendencia de Servicios Sanitarios se pronuncia respecto de ese tema. No obstante, la página 33 del estudio de factibilidad señaló que el nuevo límite urbano sobrepasa el territorio operacional de la actual empresa sanitaria que posee la concesión", para luego plantear una serie de consideraciones e hipótesis que no permiten desprender que efectivamente exista dicha factibilidad en esos sectores (aplica dictamen N° 24.978 de 2008, de este origen).

23.- En este mismo sentido, el estudio indicado en el párrafo anterior, no alude a la existencia de un sistema de



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS
UNIDAD JURÍDICA

evacuación de aguas lluvias (aplica dictamen N° 48.301 de 2009, esta Entidad de control).

24.- En relación a la resolución aprobatoria del plan, cabe observar que no se individualizan los planos que se aprueban (aplica dictamen N° 23.212 de 2011, de este origen).

25.- Enseguida, en relación con los planos PRCM-1 y PRCM-2, es dable anotar, que no están firmados por el arquitecto director del estudio. (Aplica dictamen N° 8.131 de 2012, de este Órgano Fiscalizador).

26.- Debe observarse que no se adjunta documentación que dé cuenta de la fecha de recepción del Plan Regulador Comunal para su aprobación por parte del Consejo Regional de Los Lagos, para efectos de verificar que se pronunció dentro del plazo de sesenta días que prevé del artículo 36, letra c), de la ley N° 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional (aplica dictamen N° 25.744, de 2017, de la Contraloría General de la República).

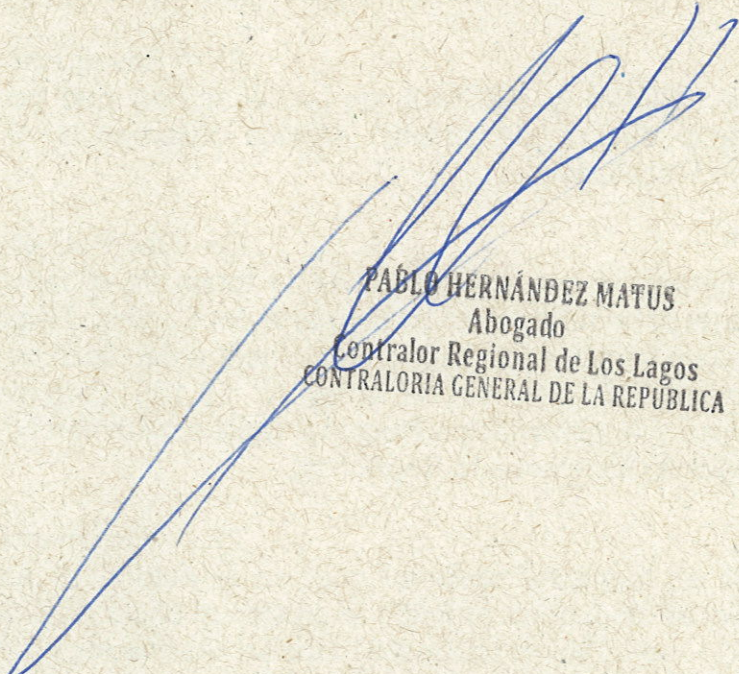
27.- Finalmente, en lo meramente formal, es menester observar que, en el visto N° 9 del acto administrativo en estudio, se encuentra repetido la alusión al oficio N° 689, de fecha 6 de octubre de 2014, de la Municipalidad de Maullín. Asimismo, en el referido artículo 26 de la OL, se indica que "Para las vías proyectadas se señala el sentido del ensanche con relación a su eje", en circunstancias que los ensanches se plantean para las vías existentes. Adicionalmente, en el artículo 2° de la reiterada Ordenanza Local se omitió consignar el punto N° 23, que forma parte del límite urbano, de acuerdo a lo graficado en el plano PRCM-2. Por otra parte, en la Ordenanza Local debe precisarse el texto "0,0, Zonificación", en los artículos N°s 9, 11, 14, 15, 16, 18, 19 y 20, como asimismo, en los cuadros de zonificación, en la sección estacionamiento no se entiende el texto "según O.". Luego, en el artículo 14, de la misma ordenanza no se advierte el sentido del texto "con usos de suelos normados en las zonas definidas en el 0,0, se entenderán congelados". A continuación en el cuadro "Áreas de Riesgos" del artículo 22 de la OL, se debe señalar correctamente las siglas de cada área de riesgo a la que se alude, ya que se repite la zona "AR1", misma situación se presenta con la sigla "AR2" consignada el cuadro de la simbología de los planos PRCM-1 y PRCM-2. Por último, respecto de la simbología, existe un error en la dirección consignada en el anexo N° 6, estudio de patrimonio, respecto de la "Casa Sosa", y además, en el título de dicho estudio de patrimonio se indica "comnal", en vez de comunal (aplica criterio contenido en el dictamen N° 61.681 de 2013, de esta Contraloría General).



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS
UNIDAD JURÍDICA

En mérito de lo anteriormente expuesto, esta Sede Regional, es de la opinión, de representar el acto administrativo del rubro, para lo cual se remite a esa División, para su análisis definitivo.

Saluda atentamente a Ud.,


PABLO HERNÁNDEZ MATUS
Abogado
Contralor Regional de Los Lagos
CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA