



Vivienda y Urbanismo, Plan Regulador Comunal de Maullín

**NÚMERO DICTAMEN**

006671N18

**NUEVO:**

SI

**RECONSIDERADO:**

NO

**ACLARADO:**

NO

**APLICADO:**

NO

**COMPLEMENTADO:**

NO

**FECHA DOCUMENTO**

08-03-2018

**REACTIVADO:**

NO

**RECONSIDERADO PARCIAL:**

NO

**ALTERADO:**

NO

**CONFIRMADO:**

NO

**CARÁCTER:**

NNN

DICTAMENES RELACIONADOS

aplica dictámenes 51664/2010, 72942/2012, 18674/2013, 499/2018, 32310/2015, 39390/2014, 18489/2017, 31650/2017, 48301/2009, 29801/2016, 38183/2017, 80119/2016, 43018/2016, 89751/2015, 597/2018, 53690/2016, 52752/2014, 43291/2017, 23209/2011, 31985/2015, 40374/2015, 11101/2010, 30349/2016

Acción_	Dictamen	Año	Enlace documento	al
Aplica	51664	2010	<a href="#">Abrir</a>	
Aplica	72942	2012	<a href="#">Abrir</a>	
Aplica	18674	2013	<a href="#">Abrir</a>	
Aplica	499	2018	<a href="#">Abrir</a>	
Aplica	32310	2015	<a href="#">Abrir</a>	
Aplica	39390	2014	<a href="#">Abrir</a>	
Aplica	18489	2017	<a href="#">Abrir</a>	
Aplica	31650	2017	<a href="#">Abrir</a>	
Aplica	48301	2009	<a href="#">Abrir</a>	
Aplica	29801	2016	<a href="#">Abrir</a>	
Aplica	38183	2017	<a href="#">Abrir</a>	
Aplica	80119	2016	<a href="#">Abrir</a>	
Aplica	43018	2016	<a href="#">Abrir</a>	
Aplica	89751	2015	<a href="#">Abrir</a>	
Aplica	597	2018	<a href="#">Abrir</a>	
Aplica	53690	2016	<a href="#">Abrir</a>	
Aplica	52752	2014	<a href="#">Abrir</a>	
Aplica	43291	2017	<a href="#">Abrir</a>	
Aplica	23209	2011	<a href="#">Abrir</a>	
Aplica	31985	2015	<a href="#">Abrir</a>	
Aplica	40374	2015	<a href="#">Abrir</a>	

Aplica	11101	2010	<u>Abrir</u>
Aplica	30349	2016	<u>Abrir</u>

## FUENTES LEGALES

---

dto 47/92 Vivie art/2/1/10, dto 47/92 Vivie art/2/1/30, dto 47/92 Vivie art/2/1/31, dto 47/92 Vivie art/2/1/17,

dto 47/92 Vivie art/2/1/18, dto 47/92 Vivie art/2/3/2, dto 47/92 Vivie art/2/3/1, dfl 458/75 Vivie art/42 lt/b, ley 19175 art/30 ter lt/j

## MATERIA

---

Atiende oficio N° 544, de 2018, de la Contraloría Regional de Los Lagos, relativo al Plan Regulador Comunal de Maullín.

## DOCUMENTO COMPLETO

---

### **N° 6.671 Fecha: 08-III-2018**

Mediante el oficio de la suma, la Contraloría Regional de Los Lagos ha remitido a esta Sede Central, para su control previo de legalidad, la resolución N° 70, de 2017, del competente Gobierno Regional, que promulga el Plan Regulador Comunal de Maullín (PRC).

Al respecto, cumple con formular los siguientes reparos al instrumento de planificación en comento:

1. En el artículo 3° de la Ordenanza Local (OL), es menester señalar que no resulta procedente normar aspectos propios de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) -contenida en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo-, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), -sancionada por el decreto N° 47, de 1992, de la respectiva cartera del ramo-, ni reproducir sus disposiciones (aplica los dictámenes N°s. 51.664, de 2010, 72.942, de 2012, 18.674, de 2013 y 499, de 2018, de este Organismo de Fiscalización).

Lo propio es dable advertir respecto de lo consignado en los artículos 4°, 5°, 6°, 8°, 9°, 12 -primer inciso-, 14, 17 y 18 -en su primer inciso-, 22 -normas especiales respecto a las zonas ZAP y ZPL, primer párrafo zona ZAV, y párrafo segundo de la "MACROZONA ÁREA RESTRINGIDA AL DESARROLLO URBANO"-, 23 y 25.1, párrafo



tercero.

2. Respecto del cuadro del artículo 7° "Límite Urbano" de la OL, se omite graficar en los planos PRCM-1 y PRCM-2, las cotas en metros indicadas en la descripción de los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 y 25 (aplica criterio contenido en el dictamen N° 32.310, de 2015, de esta Sede de Control).

Adicionalmente, los tramos 2-3, 4-5, 19-20, 20-21, 21-22, 22-23 y 24-25 se detallan como una línea "sinuosa" mientras que en los atingentes planos dichos tramos se dibujan como líneas quebradas o curvas (aplica dictamen N° 39.390, de 2014, de este Órgano de Fiscalización).

A su vez, la referida tabla no contempla el tramo 25-1.

3. En atención al artículo 11 -"Antejardines"-, es dable objetar que las normas urbanísticas que ahí se regulan deben establecerse por zona o subzona, acorde con lo prescrito en el artículo 2.1.10. de la OGUC y no en función de la ubicación de los terrenos, el sistema de agrupamiento o la actividad, como ahí se indica (aplica los dictámenes N°s 18.489, de 2017 y 499, de 2018, de este origen).

Idéntica situación acontece en los artículos 16 -"Normas Urbanísticas Específicas"- que asigna normas urbanísticas para "Actividades Productivas de Carácter Industrial", "Estaciones o Centros de Servicio Automotor" y "Talleres Mecánicos", y 18 -"Actividades Productivas"-, que determina la ubicación de estas de acuerdo a su categoría.

4. Se observan una serie de preceptos que exceden las competencias de los planes reguladores comunales, v.gr., letra d del artículo 16 que permite la explotación agrícola mientras los correspondientes terrenos no se destinen a algunos de los usos señalados para dichas zonas, y artículos 19 y 20, sobre "Ampliación Cementerio Existente, y Nuevos Emplazamientos" y "Lugares de Acampamento", respectivamente, en los cuales se precisan normas a las que deberán atenerse a las actividades ahí referidas (aplica el dictamen N° 31.650, de 2017, de este Organismo Contralor).

Lo propio se aprecia en el inciso primero del artículo 22, que prevé en lo atingente "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 a la vía pública", y en el mismo artículo, apartado "MACROZONA ÁREA RESTRINGIDA AL DESARROLLO URBANO" en el inciso cuarto, que prohíbe las construcciones de cualquier destino en quebradas de escurrimiento permanente o intermitente, y en el inciso quinto, que regula el diseño de las obras de arte y viales e intervenciones de cauces naturales o artificiales; en el artículo 24, en cuanto

prescribe que solo se autorizará el cambio de destino de los Inmuebles de Conservación Histórica para uso de suelo de determinados equipamientos además del uso de suelo residencial del tipo vivienda y hospedaje, y en el artículo 25.1, que establece una serie de reglas concernientes a la restauración e intervención de los Inmuebles de Conservación Histórica.

Asimismo, en el artículo 28 "sobre accesos vehiculares", que regula materias relacionadas con rampas de accesos situados al distinto de nivel de la calzada; 29, en el cual se establecen los anchos mínimos de pasillos para la circulación de los vehículos; 30, que prescribe, en lo referente a los edificios de estacionamientos, que "No se permitirá la localización de edificios de más de cuatro pisos destinados mayoritariamente a estacionamientos en los casos que se indica: enfrentando áreas verdes, plazas, parques, vías peatonales y Equipamiento de clase seguridad", y en el inciso primero del artículo 31 que señala que "En los casos de edificios acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, se descontará previamente la superficie común destinada a circulaciones: accesos, hall, pasillos, rampas, escaleras, ascensores montacargas, etc., y la ocupada por instalaciones: salas de máquinas, recintos de medidores, botaderos y receptores de basura".

5. No se advierte el sustento normativo de lo consignado en el artículo 16, letra a, de la OL, en cuanto establece que las actividades productivas de carácter industrial solo podrán emplazarse en predios que enfrenten vías con un ancho mínimo de 14 metros (aplica el dictamen N° 48.301, de 2009, de este origen).

6. En el artículo 22 de la OL, no es dable incluir en los cuadros de las zonas Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6 y Z7 el destino "Plantas de Revisión Técnica", referente al uso de suelo comercio, toda vez que estos corresponden a actividades productivas (aplica el criterio contenido en el dictamen N° 29.801, de 2016, de esta Sede de Control).

Enseguida, es menester señalar en relación a las zonas Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6 y Z7, ZAP y ZE1, en las cuales se establece el uso de suelo área verde, que las normas urbanísticas coeficiente de ocupación de suelo y de constructibilidad se apartan de lo establecido en los artículos 2.1.30. y 2.1.31. de la OGUC (aplica los dictámenes N°s 38.183 y 31.650, ambos de 2017, de este origen).

Lo propio acontece en el párrafo segundo del acápite "MACROZONA ÁREA RESTRINGIDA AL DESARROLLO URBANO", del antedicho artículo 22, en relación a lo preceptuado en el artículo 2.1.17. de la OGUC.

7. 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).

Asimismo, la ficha del Inmueble de Conservación Histórica denominado "Casa Barría", descrita en el numeral 25.2 del referido artículo 25, no presenta observación relativa a su Rol (aplica el dictamen N° 43.018, de 2016, de esta Contraloría General).

A su vez, no se advierte el sentido de consignar la expresión "Dirección (antigua)" en la descripción del inmueble N° 5, "Casa Torres".

8. En el cuadro de vialidad estructurante, incluido en el artículo 26 de la OL, se incluyen las vías colectoras 21 de Mayo -en su tramo Gaspar del Río y "Pje G.P. Toledo"- y Gabriela Mistral -desde Pasaje 14 hasta Montealegre- las que se proyectan con un ancho inferior al mínimo exigido en el artículo 2.3.2. de la OGUC (aplica el dictamen N° 89.751, de 2015, de este Órgano de Fiscalización).

Lo propio se observa en la calle de servicio Balmaceda, entre "D. Godoy" y Los Cipreses.

Por su parte, es necesario apuntar que en la anotada tabla no se identifican los terrenos definidos como ensanche, toda vez que no se indican los anchos entre líneas oficiales existentes ni los metros de ensanche proyectados y, por ende, las franjas afectas a utilidad pública, conforme lo dispuesto en el artículo 2.3.1. de la OGUC. Ello ocurre, v.gr., en las vías "21 de Mayo", "Gabriela Mistral", "Gaspar del Río", "Alc. Chofik Sade", "Balmaceda", "Los Cipreses", "Manuel Plaza", "Montealegre", "P. Ojeda Asenjo", "René García", "Calle 5" y "Calle 12" (aplica el dictamen N° 597, de 2018, de esta Sede de Control).

Enseguida, la descripción de la vía Aníbal Pinto -en su tramo desde Calle 11 hasta Calle 13- es equívoca por cuanto, acorde con los planos, el término de una corresponde al inicio de la siguiente (aplica dictámenes N°s 89.751, de 2015 y 53.690, de 2016, de esta Contraloría General).

A su vez, se aprecia que en dos tramos de la vía Diego de Almeyda se alude a una medida de 127 metros al sureste del eje de la calle Pedro Montt, en tanto que en el atingente plano es de 186 metros.

9. En lo concerniente al cuadro de estacionamientos del artículo 31 de la OL, es necesario apuntar que respecto al uso de suelo residencial se establecen dos requisitos distintos de estacionamiento para viviendas de 100 metros cuadrados (Aplica dictamen N° 52.752, de 2014, de esta Sede de Control).

A continuación, no se aprecia el sentido de exigir a todas las construcciones -incluidas las viviendas-, un mínimo de 6 estacionamientos de bicicletas.

Asimismo, no se advierte la relación y coherencia entre las exigencias de estacionamientos para la categoría "Locales Comerciales y centro comercial de 200 a 400 m<sup>2</sup>" -1 cada 80m<sup>2</sup>-, y para "Centros Comerciales, grandes tiendas, supermercados, centros de distribución, mercados, ferias agrícolas, y similares mayor de 400 m<sup>2</sup>", 1 cada 6m<sup>2</sup> de superficie edificada.

Luego, no se distingue la razón para exigir en los centros o edificios de oficinas sobre 200 m<sup>2</sup> un mínimo de 1 estacionamiento, si se requiere "1 cada 80m<sup>2</sup> de superficie edificada" (aplica el dictamen N° 499, de 2018, de esta Sede de Control).

Por último, es dable indicar que en la clase de equipamiento deportes no corresponde aludir a "Graderías", puesto que aquel no constituye un destino (Aplica el dictamen N° 43.291, de 2017, de esta Contraloría General).

10. En cuanto a los planos, se anotan los siguientes reparos:

a) Se observan vías cuyo ancho mínimo entre líneas oficiales anotado en la OL no coincide con el graficado en los respectivos planos, v.gr., Balmaceda, entre Gaspar del Río(norte) y 21 de Mayo (norte); Gabriela Mistral, entre Dagoberto Godoy y Calle 6; Gaspar del Río, entre Diego de Almeyda y Bernardo O'Higgins (aplica el dictamen N° 53.690, de 2016, de este origen).

Asimismo, la vía Montealegre se señala con una distancia entre líneas oficiales de 15 metros, empero en el plano esta calle tiene un perfil variable. Igual situación se repite en la Calle 7, en el tramo entre Pedro Montt y Calle 5 (aplica el dictamen N° 597, de 2018, de esta Entidad de Control).

b) En los referidos planos no se encuentran dibujados los puntos del límite urbano. Asimismo, en el plano PRCM-2, no se grafica el número 25 en el círculo de dicho punto.

c) Se incluyen vías que no están comprendidas en el cuadro de vialidad estructurante del antedicho artículo 26 de la OL, como ocurre con la vía sin nombre ubicada entre las calles Alc. Chofik Sade y Calle 10, y la Calle 15, entre las calles 1 y 2 (aplica los dictámenes N°s 32.310, de 2015 y 43.291, de 2017, de este Órgano de Fiscalización).

d) En los planos PRCM-1 y PRCM-2, se omite graficar cómo áreas de riesgo "AR1 ZONAS INUNDABLES O POTENCIALMENTE INUNDABLES", una serie de sectores correspondientes a "Zona de Inundación por Tsunami" (zona de alta susceptibilidad) y "Susceptibilidad de Inundación" (zona de alta y media susceptibilidad), definidas en el "Mapa Susceptibilidad de Inundación por Tsunami" y "Mapa Susceptibilidad de Inundación", respectivamente (aplica el dictamen N° 31.650, de 2017, de esta Contraloría General).



e) Enseguida, es dable anotar, que se ha omitido completar la viñeta de los planos, en lo relativo al acuerdo del respectivo Consejo Regional y estos asimismo no se encuentran firmados por el arquitecto director del respectivo estudio, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 2.1.10. de la OGUC (aplica dictámenes N°s 23.209, de 2011 y 31.985, de 2015, de esta Sede de Control).

Finalmente, no es factible apreciar diferencias en la simbología utilizada para dibujar la vialidad con ensanche en ambos costados y la proyectada.

11. Acerca del Estudio de Factibilidad Sanitaria, no aparece que éste se hubiere elaborado previa consulta a la pertinente empresa de servicios sanitarios, como lo exige el artículo 42, letra b, de la LGUC (aplica los dictámenes N°s 40.374, de 2015 y 4.329, de 2017, ambos de este origen).

12. Sobre el procedimiento de aprobación del PRC en estudio, no se aprecia que el concejo municipal haya analizado las observaciones recibidas de parte de la comunidad, ni se advierte la adopción de los atinentes acuerdos respecto de cada una de las materias impugnadas (aplica el criterio del dictamen N° 597, de 2018, de este Organismo de Control).

Luego, que el artículo 1° de la OL, al señalar los documentos que conforman el PRC, se aparta de los términos del artículo 42 de la LGUC, y del artículo 2.1.10. de la OGUC, por cuanto se indica "Estudios Especiales" en lugar de Estudio de Factibilidad (aplica el dictamen N° 11.101, de 2010 y 43.291, de 2017, de este origen).

A su vez, procede consignar que no se incluyen en el expediente las certificaciones que den cuenta de la realización de las audiencias públicas y del período de exposición al público -previamente comunicadas a la comunidad- del PRC en estudio (aplica el dictamen N° 31.650, de 2017, de este Órgano Fiscalizador).

13. En la resolución N° 70, en estudio, no consta la firma del presidente del pertinente consejo regional, acorde con lo prescrito en la letra j) del artículo 30 ter de la ley N° 19.175, que previene, en lo que interesa, que a dicha autoridad le cabe suscribir, solo para efectos de ratificar el acuerdo correspondiente del consejo regional, los actos administrativos que formalicen la aprobación de todos los instrumentos contemplados en esa letra con la excepción que señala (aplica los dictámenes N°s 30.349, de 2016 y 18.489, de 2017, de esta Contraloría General).

En lo meramente formal, es menester hacer presente que en el visto N° 1, se hace referencia a artículos de la Constitución Política de la República que no dicen relación con las materias que se están aprobando; que en el visto N° 14, por una parte, la fecha mencionada en el documento "extracto de la Web", es distinta a la plasmada en el anexo N° 4.8. del expediente administrativo y por la otra, que existen

diferencias en las fechas de difusión radial ahí mencionadas respecto de las consignadas en el documento enviado por el alcalde a la radio "Pangal FM La Estación", y que en el visto N° 30, el decreto alcaldicio singularizado corresponde al N° 4.449, y no al que allí se señala.

A su vez, cabe apuntar que no se adjunta el certificado N° 106, de fecha 11 de octubre de 2016, de la Secretaría Municipal de la mencionada entidad comunal, referido en el visto N° 29 de la antedicha resolución en examen (aplica el dictamen N° 43.291, de 2017, de esta Sede de Fiscalización).

Adicionalmente, en el artículo 2° de la OL se omitió consignar el punto N° 23, que forma parte del límite urbano.

Por su parte, la coordenada norte del punto 1 del artículo 7° resulta ininteligible. Igualmente, carece de sentido la expresión "0,0, Zonificación", citada en los artículos N°s 9, 11, 13, 15, 16, 18, 19 y 20, como asimismo, en los cuadros de zonificación del artículo 22, en la sección estacionamiento, la frase "según 0".

A continuación, en el cuadro "AREAS DE RIESGO" del antedicho artículo 22, se debe señalar correctamente las siglas de cada área de riesgo a la que se alude, por cuanto se reitera "AR1". Misma situación se presenta con la sigla "AR2" consignada el cuadro de la simbología de los planos PRCM-1 y PRCM-2.

Luego, en el primer párrafo del 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.

Asimismo, el cuadro incluido en el antedicho artículo 26, hace mención a "B. O'Higgins", "G. Baquedano", "D. Godoy", "Pje. G.V. Chávez" y "J. Domingo Robbe", en tanto que en los aludidos planos se consignan como "BERNARDO O'HIGGINS", "GENERAL BAQUEDANO", "DAGOBERTO GODOY", "PJE GBO. VICTOR CHAVEZ", y "JOSÉ DOMINGO ROBBE", respectivamente.

Igual situación se repite para los tramos de la vía Diego de Almeyda que aluden en la OL a "P. Montt", no obstante que en el plano se indica Pedro Montt, y en el tramo de la calle Manuel Plaza en que se señala "Pje.P.O.Asenjo", se menciona en el lista de la vialidad estructurante como "P.O.Asenjo" y en el plano respectivo se dibuja como Pedro Ojeda Asenjo.

De la misma forma, se señala en la OL la dirección del Inmueble de Conservación Histórica "Casa Pastoral (Antiguo Internado Jesuita)" como "Almeyda", en vez de Diego de Almeyda.

Finalmente, resulta necesario consignar que la aludida resolución, los concernientes



planos y los restantes documentos acompañados se adjuntan en tres versiones originales de modo que han de adoptarse las medidas necesarias para que sea enviado en un único ejemplar original (aplica dictámenes N°s 43.018 y 53.690, ambos de 2016, de esta Contraloría General).

En mérito de lo expuesto, y habida cuenta de que la Administración, al corregir el documento de que se trata, debe revisar la totalidad de sus disposiciones, a fin de armonizar su contenido con la normativa y los criterios ya establecidos por esta Entidad de Control en la jurisprudencia administrativa, procede que esa Contraloría Regional represente la resolución N° 70, de 2017, del Gobierno Regional de Los Lagos -que se remite con sus antecedentes-, sobre la base de lo expresado en el cuerpo de este oficio.

Saluda atentamente a Ud.,

Por orden del Contralor General de la República  
Osvaldo Vargas Zincke  
Jefe División de Infraestructura y Regulación

PORELCUIDADOYBUENUSO  
DELOSRECURSOSPÚBLICOS