CONTRALORIA.CL

Base de Dictámenes

MUN, tramitación anteproyecto, permisos de edificación, emplazamiento en más de un predio, conjunto armónico, subterráneos, normas aplicables

NÚMERO DICTAMEN
E357189N23

FECHA DOCUMENTO
14-06-2023

NUEVO:
SI

REACTIVADO:
NO

RECONSIDERADO:
NO

RECONSIDERADO PARCIAL:
NO

ACLARADO:
NO

ALTERADO:
NO

APLICADO:
NO

CONFIRMADO:
NO

COMPLEMENTADO:
NO

CARÁCTER:
NNN

ORIGEN:
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

CRITERIO:
GENERA JURISPRUDENCIA

DICTAMENES RELACIONADOS

aplica dictamen 20089/2017

Acción	Dictamen	Año
Aplica	020089N	2017

FUENTES LEGALES

DFL 458/75 vivie art/107 dto 47/92 vivie art/2/6/4 dto 47/92 vivie art/2/6/15 inc/2 dto 47/92 vivie art/2/6/15 inc/3 dto 47/92 vivie art/2/6/15 inc/4 dto 47/92 vivie art/2/6/15 inc/5 dto 47/92 vivie art/2/6/16 dto 47/92 vivie art/2/6/3 inc/13 num/3 dto 47/92 vivie art/1/4/9 inc/1 dto 47/92 vivie art/1/4/9 inc/2 cci art/820

MATERIA

No se advierte reparo a la observación efectuada por la Dirección de Obras Municipales de Vitacura toda vez que en la situación que se analiza no se configura un emplazamiento diferenciado de las edificaciones en cada uno de los lotes que conforman un conjunto armónico.

DOCUMENTO COMPLETO

Nº E357189 Fecha: 14-VI-2023

I. Antecedentes.

Los señores Luis Caballero Brun y Cristian Cánepa Dibarrart, en representación de Novotempo Desarrollo Inmobiliario SpA, consultan acerca de la juridicidad del criterio consignado por la Dirección de Obras Municipales de Vitacura (DOM) en el marco de la tramitación del anteproyecto y permiso de edificación que individualizan, para la construcción de un proyecto acogido a conjunto armónico, por el que se habría observado la interconexión de subterráneos emplazados en dos predios colindantes de un mismo propietario.

Añaden que, para efectos de obtener las respectivas aprobaciones, se optó por independizar los subterráneos en cada terreno que compone el conjunto, aun cuando la referida conectividad resultaría procedente al tenor de los artículos 2.6.15. y 2.6.16. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) -contenida en el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo-, que no limitan dicha posibilidad.

Igualmente, reclaman que en el aludido procedimiento se requirió una aclaración a la DOM sobre esa observación, lo que fue respondido mediante el oficio N° 114, de 2021, de ese origen, por el que se habrían agregado objeciones a las inicialmente formuladas en las pertinentes actas de observaciones, relacionadas con el acceso vehicular y con que ambos inmuebles tengan un mismo dueño, lo que no correspondería.

Consultados sobre la materia, informaron el municipio y la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, mientras que la respuesta de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo (SEREMI) no ha sido recibida, razón por la cual se ha procedido a emitir este pronunciamiento con prescindencia de ella.

II. Fundamentos jurídicos.

El artículo 107 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones -aprobada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, de la cartera del ramo-, dispone que “Las normas generales de los Planes Reguladores y su Ordenanza Local, respecto a la agrupación de las construcciones, coeficientes de constructibilidad, alturas mínimas y máximas, y tamaños de los predios, podrán variarse cuando los proyectos tengan la calidad de «conjuntos armónicos»”. Añade su inciso segundo que se considerará como tales “aquellas agrupaciones de construcciones que, por condiciones de uso, localización, dimensión o ampliación de otras estén relacionadas entre sí, de tal manera que constituyan una unidad espacial propia, distinta del carácter general del barrio o sector”.

En concordancia con lo anterior, el artículo 2.6.4. de la OGUC señala que un proyecto será de aquellos cuando cumpla con alguna de las condiciones que pormenoriza, sin perjuicio de lo prescrito en sus artículos 2.6.15. y 2.6.16.

Enseguida, el inciso segundo del artículo 2.6.15. del mismo cuerpo reglamentario prevé que podrán aprobarse proyectos acogidos a conjunto armónico emplazados en dos o más predios colindantes, siempre que el terreno total involucrado cumpla con el anotado artículo 2.6.4. y la solicitud de permiso sea suscrita por los propietarios de los inmuebles involucrados, fijando luego, en el inciso tercero, los aspectos técnicos del plano de emplazamiento que se debe adjuntar al respectivo expediente.

A su vez, sus incisos cuarto y quinto establecen, en lo pertinente, que en caso de que se contemplen servidumbres de paso entre los distintos predios estas deberán señalarse en el proyecto, y que las normas urbanísticas se aplicarán a este como si se tratara de un solo predio.

A continuación, el artículo 2.6.16. de la OGUC indica que a “los proyectos acogidos a Conjunto Armónico que se emplacen en dos o más predios, no les serán aplicables las normas sobre rasantes y distanciamientos en los deslindes entre predios del mismo proyecto”.

Por su parte, la circular Nº 296, de 2017, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (DDU 365), que se refiere a la aplicación de los artículos 2.6.3., 2.6.15. y 2.6.16. de la OGUC para permisos de edificación en dos o más predios, consigna en su punto 7, que “un proyecto que tenga la calidad de Conjunto Armónico, conformado por dos o más predios colindantes, podrá contar o no con edificaciones en todos y cada uno

de los predios, siempre que éstas se emplacen necesariamente dentro de los márgenes de cada uno de los predios que lo conforman".

Al respecto, cabe anotar que la normativa relativa a conjunto armónico reviste un carácter excepcional, aplicable solo en la medida que se den los supuestos que para cada caso detalla la preceptiva atingente, de modo que debe interpretarse restrictivamente, no pudiendo, por ende, comprender mayores beneficios que los que allí expresamente se contemplan ni extenderse a otras hipótesis no reguladas taxativamente (aplica dictamen N° 20.089, de 2017, de esta Contraloría General).

Así, a tales proyectos, cuando se emplacen en dos o más terrenos, no se les aplicarán las disposiciones sobre rasantes y distanciamientos, por lo que las construcciones sobre y bajo el nivel del terreno natural pueden llegar hasta el deslinde común.

También es dable concluir que la norma no permite que alguna de sus edificaciones sea construida en más de uno de aquellos predios, toda vez que tal presupuesto no ha sido objeto de regulación en la preceptiva correspondiente (aplica criterio del dictamen N° 20.089, de 2017, de este origen).

En tanto, el inciso décimo tercero, numeral 3, del artículo 2.6.3. de la OGUC -que trata las edificaciones aisladas-, previene, en lo atingente, que "En caso de conexión de construcciones subterráneas de predios contiguos que cuenten con servidumbres de tránsito, no les serán aplicables las disposiciones de los Planes Reguladores Comunales que establezcan inexcavaciones, distanciamientos u otras normas similares aplicables a los subterráneos, siempre que la conexión cuente con un informe de un profesional competente respecto del cumplimiento de las normas de seguridad y de estabilidad estructural correspondientes".

Como se aprecia, la normativa prevé la posibilidad de conexión de construcciones subterráneas de predios contiguos que cuenten con servidumbres de tránsito.

Por último, en cuanto a las formalidades para efectos de emitir las observaciones de los expedientes respectivos, los incisos primero y segundo del artículo 1.4.9. de la OGUC, disponen, en lo que concierne, que el director de obras municipales deberá poner en conocimiento del interesado, por escrito, en un solo acto y dentro del plazo máximo para pronunciarse que corresponda para la actuación requerida, la totalidad de las objeciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas antes de aprobarse un anteproyecto o concederse el permiso, y que todas las observaciones que contenga dicha acta indicarán con claridad la o las normas supuestamente no cumplidas.

III. Análisis y conclusión.

De los antecedentes tenidos a la vista -que no incluyen la planimetría de la comunicación subterránea pretendida-, aparece que una vez ingresada la solicitud de aprobación de anteproyecto de edificación N° 200/2019 -correspondiente a dos edificios, uno destinado a vivienda y otro para hotel-, acogido a conjunto armónico y emplazado en dos predios colindantes del mismo propietario, la DOM emitió un acta de observaciones con fecha 11 de octubre de 2019.

Dicho documento consigna en su punto 1 que, considerando lo anterior, "lo presentado no da cumplimiento a las exigencias de emplazamiento y accesibilidad establecidas en el art. 2.6.15 de la OGUC y DDU 365, ya que las edificaciones, incluida sus circulaciones vehiculares deben emplazarse necesariamente dentro de los márgenes de cada uno de los predios que lo conforman y entregar las condiciones de funcionalidad en cada predio por separado". En ese sentido, invoca como normas transgredidas los artículos 2.6.3. y 2.6.15. de la OGUC, la DDU 365 y la resolución exenta N° 2.335, de 2019, de la SEREMI, lo que se reitera en términos similares en el acta despachada en relación con la solicitud de permiso de edificación pertinente.

Luego, consta que los interesados pidieron la aclaración de la referida observación a la DOM, lo que fue atendido a través del oficio N° 114, de 15 de enero de 2021, el que precisó, entre otros aspectos, que "los pisos subterráneos del proyecto propuesto, se emplazan en los dos predios que componen el conjunto armónico, sin distinguirse edificaciones enmarcadas dentro de los deslindes definidos para cada lote".

Ahora bien, primeramente, cabe detallar que, habiéndose subsanado las observaciones apuntadas en las reseñadas actas, para el proyecto de la especie se aprobó el permiso de edificación N° 115/2021.

En segundo término, en lo que atañe a la objeción que cuestionan los recurrentes, aparece que dicho proyecto se acogió a las disposiciones de excepción contempladas en los citados artículos 2.6.15. y 2.6.16. de la OGUC, referidas a su emplazamiento en más de un predio.

También que de los antecedentes tenidos a la vista se desprende que los predios en los cuales aquel se ubica son del mismo propietario, por lo que conforme con el artículo 820 del Código Civil, según el cual la servidumbre es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño, esta figura no cabe en la especie.

Cabe agregar a lo expresado, que a los proyectos acogidos a Conjunto Armónico que se emplacen en dos o más predios, solamente no les serán aplicables las normas sobre rasantes y distanciamientos en los deslindes entre predios del mismo proyecto, debiendo, en cualquier caso, cada una de sus edificaciones enmarcarse dentro del perímetro del lote respectivo.

Siendo así, no se advierte reparo en relación con la observación efectuada por la DOM toda vez que en la situación que se analiza no se configuraría un emplazamiento diferenciado de las edificaciones en cada uno de los lotes que conforman el comentado conjunto armónico ni una servidumbre de tránsito, lo que contraviene dicha preceptiva y lo expuesto en la DDU 365.

Por otra parte, en cuanto al contenido del oficio N° 114, de 2021, de la DOM, de su lectura se aprecia que tuvo por finalidad detallar la observación respecto de la cual los recurrentes solicitaron aclaración, por lo que, en ese contexto, entiende esta entidad que no existiría una infracción al antes anotado artículo 1.4.9. derivada de objeciones extemporáneas.

No obstante, corresponde hacer presente que invocar como norma vulnerada una resolución dictada en una situación distinta y que no es del conocimiento de los interesados -como lo fue la cita a la resolución exenta N° 2.335, de 2019, de la SEREMI-, no cumple con el criterio de claridad que ese precepto exige, lo que se deberá ajustar en lo sucesivo por ese directivo municipal.

Saluda atentamente a Ud.,

JORGE BERMÚDEZ SOTO

Contralor General de la República

POR EL CUIDADO Y BUEN USO
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS