

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 44.008

Martes 26 de Noviembre de 2024

Página 1 de 6

Normas Generales

CVE 2572647

MUNICIPALIDAD DE ÑUÑO A

PROMULGA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 18° DE EDIFICACIONES Y
CAMBIOS DE DESTINO EN PREDIOS EXISTENTES

Núm. 1.875.- Ñuñoa, 12 de septiembre de 2024.

Teniendo presente:

- Fallo de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago, Rol 627-2019 de fecha 13 de enero 2023.
- El decreto alcaldicio N° 511, 10 de marzo 2023, de la I. Municipalidad de Ñuñoa. En el cual "Acata los Efectos de la Sentencia Judicial".
- Copia del Diario Oficial de la publicación del decreto N° 511 con fecha del jueves 20 de abril 2023.
- El decreto alcaldicio N° 653, 4 de abril 2023, de la I. Municipalidad de Ñuñoa. El cual acoge parcialmente el recurso de reposición que indica.
- Copia del Diario Oficial de la publicación del decreto N° 653 con fecha del jueves 20 de abril 2023.
- Copia Certificado de cartas certificadas de Correos Chile, con fecha de 24 de marzo 2023.
- Copia de acta de Concejo Municipal de la sesión extraordinaria N° 01 con fecha de 4 de abril 2023.
- Copia del Primer Aviso de Prensa, del viernes 31 de marzo 2023, convoca a participar de las audiencias públicas, en el marco del proceso informativo para los artículos N° 18 y N° 26 del Plan Regulador Comunal (PRC), de acuerdo al Fallo Rol 627-2019 de la Iltrma. Corte de Apelaciones de Santiago. Para las fechas 10 y 12 de abril 2023.
- Copia del Segundo Aviso de Prensa del jueves 5 de abril 2023, convocando a participar de las audiencias públicas, en el marco del proceso informativo para los artículos N° 18 y N° 26 del Plan Regulador Comunal (PRC), de acuerdo al Fallo Rol 627-2019 de la Iltrma. Corte de Apelaciones de Santiago. Para las fechas 10 y 12 de abril 2023.
- Exposición de láminas, que verifican la información expuesta en Hall de Acceso DOM.
- Copia de listas de asistencias firmadas de la primera y segunda audiencia.
- El oficio ordinario N° A 1200/1014, de fecha 12 de mayo 2023, de Alcaldesa Emilia Ríos Saavedra a Secretario Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo, en el cual se remite antecedentes acato fallo por Modificación 18 del PRC.
- Copia certificado de envío escrito a la oficina judicial virtual, C.A. de Santiago. El cual remite documentos de cumplimiento del Fallo por parte de la I. Municipalidad, con fecha el 16 de mayo 2023.
- El comprobante de ingreso en Oficina de Partes de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo N° 50101334, materia de antecedentes por acato judicial por fallo de Modificación de 18 del PRC, con fecha del 17 de mayo 2023.
- El Ord. N° 1200/2618, el 30 de noviembre 2023, de la Alcaldesa Emilia Ríos Saavedra a Carolina Casanova Romero, Secretaria Regional Ministerial R.M. de Vivienda y Urbanismo. Solicitando el pronunciamiento del ingreso realizado el 17 de mayo 2023.
- El Ord. N° 1387, de Carolina A. Casanova Romero, Secretaria Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo dirigido a Emilia Ríos Saavedra, Alcaldesa Municipalidad de Ñuñoa,

CVE 2572647

Director: Felipe Andrés Peroti Díaz
Sitio Web: www.diarioficial.clMesa Central: 600 712 0001 Email: consultas@diarioficial.cl
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

con fecha 12 junio 2024, en el cual se informa recibo de antecedentes sobre proceso de participación ciudadana para modificación N°18 del PRC. Ingreso N°0101334 de fecha 17 mayo 2023.

Considerando:

1. Que, mediante decreto alcaldicio N° 1.167 de fecha 23 de agosto de 2019, se aprobó la Modificación N° 18 al Plan Regulador Comunal de Ñuñoa.

2. Que, el antedicho acto administrativo fue publicado en el Diario Oficial con fecha 30 de agosto de 2019.

3. Que, con fecha 30 de noviembre del año 2019, comparecieron ante la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago doña Mónica Echegaray Sepúlveda, Karem Quijano Ponce, Manuel Alejandro Rojas Morales, Paulino Andrea Aravena Guajardo, Elisa Castillo Ávalos, Néstor Eugenio Bigorra López, y Teresa Vergara López, interponiendo reclamo de ilegalidad del artículo 151 de la Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades, dirigido en contra del decreto alcaldicio N° 1.167 de 2019, que aprobó el cambio N°18 al Plan Regulador de Ñuñoa (en adelante PRCÑ), que fuera publicado en el Diario Oficial, el día 30 de agosto de 2019, emitido por la Municipalidad de Ñuñoa, representada a la época por su Alcalde don Andrés Zahri Troy, por no corresponder parcialmente al texto aprobado, de conformidad a la ley, por el Concejo Comunal luego de su aprobación por el Consejo de la Sociedad Civil (Cosoc), incluidas sus observaciones.

4. Que, la precitada presentación, dio lugar al procedimiento contencioso administrativo (reclamo de ilegalidad del artículo 151 de la ley 18.695), Rol de ingreso corte 627-2019, caratulado Quijano Ponce Karem y otros con Ilustre Municipalidad de Ñuñoa, incoado ante la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago.

5. Que, con fecha 13 de enero de 2023 y, a folio 87 del expediente electrónico, la Ilustrísima Corte de Apelaciones dictó sentencia definitiva de única instancia acogiendo parcialmente el reclamo de ilegalidad precedente citado.

6. Que, la Ilustre Municipalidad de Ñuñoa, representada por su Alcaldesa doña Emilia Ríos Saavedra, decidió abstenerse de impugnar la antedicha sentencia definitiva.

7. Que, sin perjuicio de lo anterior, con fecha 6 de febrero de 2023 y, a folio 89, la Ilustre Municipalidad de Ñuñoa, dedujo solicitud de aclaración rectificación o enmienda, solicitando la aclaración de puntos oscuros o dudosos de la sentencia, respecto de la correcta aplicación del artículo 18 que debía entrar a regir, la forma de entender el proceso de participación ciudadana ordenado por la sentencia y el plazo máximo de 30 días hábiles establecido en la misma.

8. Que, mediante resolución de fecha 10 de febrero de 2023, la Ilustrísima Corte de Apelaciones se pronunció sobre la solicitud de aclaración precedente singularizada, resolviendo derechamente: “no existiendo puntos oscuros o dudosos, omisiones, errores de copia, de referencia o de cálculos numéricos, respecto de la sentencia definitiva de trece de enero de dos mil veintitrés, no ha lugar”, sin dar respuesta las consultas planteadas por este ente edilicio.

9. Que, en lo que interesa, el artículo 174 del Código de Procedimiento Civil, establece que una sentencia definitiva se entenderá firme o ejecutoriada, sin más trámites, con la certificación del Secretario del Tribunal sobre el hecho de haber transcurrido el plazo legal para interposición de recursos, sin haberse deducido.

10. Que, con fecha 1 de marzo de 2023 y, a folio 94, la señora Secretaria de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago, doña Sonia Quilodrán Lebert, certificó que la sentencia judicial citada en el considerando N° 5 se encuentra ejecutoriada.

11. Que, por consiguiente, la sentencia en comento, se encuentra firma o ejecutoriada desde el día siguiente a la notificación por el estado diario de la precitada certificación, es decir, desde el día 2 de marzo de 2023.

12. Que, en lo que interesa y, en su parte resolutive, la sentencia de marras dispone lo siguiente: “Por estas consideraciones, citas legales y lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley N°18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades, se acoge, sin costas, el reclamo de ilegalidad deducido por doña Mónica Echegaray Sepúlveda y otros, todos ya individualizados, en contra de la Municipalidad de Ñuñoa, representada a la época por su Alcalde don Andrés Zahri

Troy, declarando que se deja sin efecto el decreto alcaldicio N° 1.167, de 23 de agosto de 2019, publicado en el Diario Oficial de 30 de agosto de 2019, que aprobó la Modificación N°18, como artículo 26, este último, respecto a los cuerpos salientes en las zonas Z-4C, Z-5 y Z-5B, del instrumento de planificación territorial, disponiendo que, en un plazo de treinta días hábiles contados desde que este fallo se encuentre ejecutoriado, deberá cumplir con los mecanismos de participación ciudadana, informando a los vecinos afectados y convocando a audiencias públicas y, al Consejo Comunal de las Organizaciones Sociales y Concejo Municipal, a fin de explicar, detalladamente, las observaciones contenidas en el ordinario N° 2892 de 14 de junio de 2019, complementando por el Memorándum de 29 de julio 2019, del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura (DDUI), ambos, emanados de la Secretaría Regional Ministerial del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, Región Metropolitana de Santiago”.

13. Que, el artículo 6° de la Constitución Política de la República prescribe: “Los órganos del Estado deben someter su acción a la Constitución y a las normas dictadas conforme a ella, y garantizar el orden institucional de la República.

Los preceptos de esta Constitución obligan tanto a los titulares o integrantes de dichos órganos como a toda persona, institución o grupo.

La infracción de esta norma generará las responsabilidades y sanciones que determine la ley”.

14. Que, a continuación, el artículo 7° de la carta magna dispone: “Los órganos del Estado actúan válidamente previa investidura regular de sus integrantes, dentro de su competencia y en la forma que prescriba la ley [...]”.

15. Que, complementando lo anterior, el inciso segundo del 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 prescribe que: “La invalidación de un acto administrativo podrá ser total o parcial. La invalidación parcial no afectará las disposiciones que sean independientes de la parte invalidada”.

16. Que, en lo que interesa, el literal h) del artículo 151 de la Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades y, que desarrolla el tratamiento del reclamo de ilegalidad municipal, prescribe: “h) La corte, en su sentencia, si da lugar al reclamo, decidirá u ordenará según sea procedente, la anulación total o parcial del acto impugnado; la dictación de la resolución que corresponda para subsanar la omisión o reemplazar la resolución anulada [...]”.

17. Que, según prescribe el artículo 1687 del Código Civil “la nulidad en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo [...]”.

18. Que, según el decreto 2.421 del Ministerio de Hacienda, que fija el texto refundido, de la Ley N° 10.336, de Organización y Atribuciones de la Contraloría General de la República, los dictámenes de dicha entidad contralora, son obligatorios para los municipios.

19. Que, la jurisprudencia administrativa de la Contraloría General de la República contenida el dictamen 17.545/2001, citando el criterio contenido en los dictámenes CGR N° 44.492 del a 2000 y 12.266 de 1999, entre otros, ha interpretado que: “[...] ha precisado que el deber del órgano de la Administración de invalidar sus actos administrativos contrarios al principio juridicidad, encuentra una importante limitación cuando, en relación al acto irregular, se ha consolidado, de buena fe, situaciones jurídicas sobre la base de la confianza de los particulares en la Administración, puesto que la seguridad jurídica de tal relación posterior, asentado en supuestos, amerita su amparo”.

20. Que, en conjunto con el principio precedentemente citado, la jurisprudencia administrativa de la Contraloría General de la República, contenida en el dictamen 24.337/2002, interpreta que es jurídicamente improcedente el ejercicio de la potestad invalidatoria por parte de la Administración si el acto administrativo ilegal ha producido efectos y éstos han ingresado al patrimonio de sus beneficiarios de buena fe. (...), además de que los efectos jurídicos producidos por el acto administrativo defectuoso contienen derechos individuales protegidos por la Constitución Política”.

21. Que, en ese orden de ideas y, tomando como base el razonamiento empleado por parte de la Contraloría General de la República, en casos análogos -a lo menos- en cuanto al tratamiento de la nulidad, se colige que la nulidad parcial del decreto alcaldicio N° 1.167 de

2019, no se extiende a terceros que adquirieron derechos de buena fe, por aplicación de los principios de seguridad jurídica, buena fe, servicialidad y finalidad del Estado.

22. Que, los denominados elementos de interpretación contenidos en el Código Civil, también se emplean para interpretar los pasajes oscuros o dudosos que pudieren verificarse en las sentencias judiciales.

23. Que, por otra parte, el denominado elemento gramatical, desarrollado en el artículo 19 del Código Civil dispone lo siguiente: "cuando el sentido de la ley es claro, no se desatenderá su tenor literal a pretexto de consultar su espíritu".

24. Que, como se vio, en la sentencia de marras se dispuso que el propósito de las asambleas con los vecinos, reunión del Consejo Comunal de las Organizaciones Sociales y asamblea extraordinaria del honorable Concejo Comunal, no es otro que el de "explicar, detalladamente, las observaciones contenidas en el ordinario N°2892 de 14 de junio de 2019, complementado por el Memorándum de 29 de julio de 2019, del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura (DDUI), ambos, emanados de la Secretaria Regional Ministerial del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, Región Metropolitana de Santiago", tal como literalmente aparece expresado en lo dispositivo del fallo.

25. Que, como se dijo, según prescribe el inciso primero del artículo 6° de la Constitución Política de la República "Los órganos del Estado deben someter su acción a la Constitución y a las normas dictadas conforme a ella, y garantizar el orden institucional de la República.

26. Que, sin perjuicio que se acatará en todas sus partes la sentencia en análisis, esta entidad edilicia previene -desde ya- que retrotraer los artículos 18 y 26 a un estado anterior a la modificación N° 18, es decir, aplicando el instrumento de planificación territorial comunal vigente antes del año 2019, podría generar un eventual conflicto de juridicidad al detectarse la existencia de posibles antinomias entre el articulado del Plan Regulador Comunal anterior a la última modificación y las instrucciones y dictámenes emanados de la Seremi de Vivienda y Urbanismo y la Contraloría General de la República, respectivamente.

27. Que, el artículo 18 vigente hasta antes de la entrada en vigencia de la modificación N° 8 aprobada mediante el decreto alcaldicio N° 1.167 de 2019, ya citado, dispone lo siguiente:

“Artículo 18. edificaciones y cambios en predios existentes.

Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación que se emplacen en predios existentes que no cumplan con las superficies y frentes mínimos establecidos en esta Ordenanza, se aprobarán observando el cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.

En todas aquellas calles o pasajes de la comuna cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m, no se permitirá edificios de más de tres pisos (incluidos piso zócalo y mansardas) o de más de 8 mts. medidos desde el nivel de solera y su coeficiente de constructibilidad no debe exceder de 1(44), excepto en las siguientes situaciones:

1. Predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60m. de la Av. Irarrázaval (medidos desde la línea oficial).
2. Predios con una superficie predial superior a 500 m2 de acuerdo a los Títulos de dominio vigentes a la fecha de aprobación de la modificación del año 2007.
3. Cuando se adopte la línea de edificación a 8m. desde la línea oficial, excepto en subsuelo que se mantiene línea de edificación del 1° subterráneo a 5 m desde Línea Oficial. (45).

Respecto a los puntos 2 y 3 anteriores, siempre que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano.

Los cambios de destino de la edificación existente, sólo podrán autorizarse previo cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 57°, 58° y 59° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y del artículo 14 de la presente Ordenanza. No se permitirán cambios de destino para usos no habitacionales en predios que enfrenten a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas sea igual o inferior a 12m (46), excepto para Equipamiento de Educación Prebásica (47), los predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60 m. de la Av. Irarrázaval (medidos desde la línea oficial) o que cuenten con una superficie predial superior a 600 m2, y que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano (48).

Para efecto de las actividades complementarias a la vivienda, a que se refiere el artículo 2.1.26 de la OGUC, no se permitirá superar el 40% de la vivienda con destinos distintos al residencial, en predios que enfrentan a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m.(49).

Vistos:

1. La Constitución Política de la República de Chile.
2. Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional sobre bases Generales de Administración del Estado.
3. La ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.
4. El decreto con fuerza de ley N° 458 de 1976 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que aprueba la Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones.
5. El decreto 47 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que fija el nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley de Urbanismo y Construcciones.
6. El Acta Complementaria de Proclamación como Alcaldesa de la comuna de Ñuñoa, emitida por el segundo Tribunal Electoral de la Región Metropolitana, de fecha 22 de junio de 2021.

Decreto:

Promúlguese la modificación del artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, de la siguiente forma:

Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación que se emplacen en predios existentes que no cumplan con las superficies y frentes mínimos establecidos en esta Ordenanza, se aprobarán observando el cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella. En todas aquellas calles o pasajes de la comuna cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m, no se permitirá edificios de más de tres pisos (incluidos piso zócalo y mansardas) o de más de 8 mts. medidos desde el nivel de solera y su coeficiente de constructibilidad no debe exceder de 1, excepto en las siguientes situaciones:

1. Predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60m. de la Av. Irarrázaval (medidos desde la línea oficial).
2. Predios con una superficie predial superior a 500 m2 de acuerdo a los Títulos de dominio vigentes a la fecha de aprobación de la modificación del año 2007.
3. Cuando se adopte la línea de edificación a 8m. desde la línea oficial, excepto en subsuelo que se mantiene línea de edificación del 1° subterráneo a 5 m. desde Línea Oficial.

Respecto a los puntos 2 y 3 anteriores, siempre que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano.

Los cambios de destino de la edificación existente, sólo podrán autorizarse previo cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 57°, 58° y 59° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y del artículo 14 de la presente Ordenanza. No se permitirán cambios de destino para usos no habitacionales en predios que enfrenten a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas sea igual o inferior a 12m, excepto para Equipamiento de Educación Prebásica, los predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60 m. de la Av. Irarrázaval (medidos desde la línea oficial) o que cuenten con una superficie predial superior a 600 m2, y que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano.

Respecto al artículo 26°, revisado el documento, no hay observaciones respecto a las Zonas Z-4C, Z-5A y Z-5B, ya que estas zonas no forman parte de la Modificación N° 18 al PRC, en específico de la norma urbanística relacionada a "cuerpos salientes", puesto que mantiene mismo título de norma y su mismo coeficiente, que vienen de la modificación N° 15 al PRC, promulgado por D.A. N° 720 de fecha 17 de mayo de 2017 y publicado en el Diario Oficial de fecha 23 de mayo de 2017 y rectificación D.O. de fecha 7 de junio de 2017.

La modificación N° 18, solo establece el cambio de nombre a las zonas, de acuerdo a lo siguiente:

“Modifíquese el artículo 26°, según literal ah) Reemplácese Título “Zona Z-7A” por “Zona Z-5A”, e incorpórese posterior a Zona Z-5, manteniendo correlativo, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, del Texto Aprobatorio de la MPRCÑ-18, promulgado por DA N° 1.167 fecha 23-08-2019 y publicado en el Diario Oficial de fecha 30-08-2019.”

“Modifíquese el artículo 26°, según literal ai) Reemplácese Título “Zona Z-7B” por “Zona Z-5B”, e incorpórese posterior a Zona Z-5A, manteniendo correlativo, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, del Texto Aprobatorio de la MPRCÑ-18, promulgado por DA N° 1.167 fecha 23-08-2019 y publicado en el Diario Oficial de fecha 30-08-2019.”

Regístrese, publíquese, cúmplase y archívese en el repositorio digital.- Emilia Ríos Saavedra, Alcaldesa.- Guillermo Alejandro Reeves Iriarte, Secretario Municipal.

