



**CONTRALORÍA REGIONAL DE LA ARAUCANÍA
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

INFORME INVESTIGACIÓN ESPECIAL

Municipalidad de Pucón

**Número de Informe: 66/2011
15 de mayo del 2012**





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE LA ARAUCANÍA
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

REF : N° 97.463/2011

INFORME FINAL N° 66 de 2011, SOBRE
EVENTUALES IRREGULARIDADES EN
CONSTRUCCIÓN DESTINADA A
RESTAURANTE EN LA COMUNA DE
PUCÓN.

TEMUCO, 15 MAYO 2012

Se ha dirigido a esta Contraloría Regional, don Carlos Amaller Stuenkel, denunciando algunas situaciones que dieron origen a una investigación especial, cuyos resultados constan en el presente documento.

Antecedentes

El trabajo efectuado tuvo como finalidad investigar la denuncia del recurrente, que en síntesis expone que la obra que se está construyendo junto a su propiedad, destinada a restaurante, ubicada en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N°597 de la ciudad de Pucón, perteneciente a la Sociedad Gastronómica Villarrica Peak Limitada, cuyo representante legal es don Andrés Madrid Salinas, con patente de restaurante diurno y nocturno, fue iniciada sin cumplir las disposiciones municipales para la obtención del permiso correspondiente, que las obras fueron suspendidas y que el Juzgado de Policía Local aplicó multas y se establecieron condiciones técnicas que rectificar, sin embargo, señala que se ha reiniciado la ejecución de obras, que el restaurante está funcionando y emite ruidos molestos, que le afecta particularmente al funcionamiento de su negocio, correspondiente a un hotel que alberga a más de 40 pasajeros.

Adicionalmente, adjunta un informe técnico emitido por el arquitecto, Rodolfo Letelier Cariola, contratado para el efecto, el que emite siete observaciones, consideradas parte del reclamo del recurrente, referidas a adosamiento en área de antejardín, rasante, longitud de adosamiento, destino del edificio, línea de edificación, estudio acústico y recepción definitiva.

Metodología

El trabajo se ejecutó de conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 131 y 132 de la ley N°10.336, sobre Organización y Atribuciones de este Organismo Contralor, e incluyó visitas a terreno, solicitud de datos, informes, documentos y otros antecedentes que se estimó necesarios.

AL SEÑOR
RICARDO BETANCOURT SOLAR
CONTRALOR REGIONAL DE LA ARAUCANÍA
TEMUCO
JVG



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE LA ARAUCANÍA
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

2

Análisis

De conformidad con las indagaciones efectuadas, antecedentes recopilados y considerando la normativa pertinente, así como los datos aportados por la entidad investigada, se logró determinar lo expuesto a continuación.

En primer término, cabe tener presente que esta Contraloría se pronunció sobre el tema en comento mediante su oficio N° 6.421 de 27 de octubre de 2011, el cual se mantiene en todas sus partes, ya que, visitada la obra por personal de este Organismo Contralor, en enero de 2012, se constató que ésta se encuentra en ejecución y a abril de 2012, no cuenta con la recepción definitiva de la Dirección de Obras Municipales, tal como se encontraba a la emisión del oficio N°6.421, aludido, por cuanto, se reitera lo referido a que el ejercicio de una actividad comercial presupone la existencia de un recinto cuya construcción haya sido legalmente recibida por el municipio, de forma tal que la falta de recepción definitiva o final de un inmueble impide ejercer en él dicho giro, por cuanto, en la obra que no posee recepción definitiva no puede ejercerse actividad comercial, situación que deberá fiscalizar la Municipalidad de Pucón y cuya solución una vez realizada deberá ser informada a este Organismo de Control.

Requerido informe a la Municipalidad de Pucón, lo evacuó por oficio N°1.140 de 2011, en el cual señala que la obra cuenta con el permiso de edificación N°92 de 28 de julio de 2011, y resolución N°10 del 28 de julio de 2011, mediante la cual se aprueba fusión de predios.

En relación al señalado permiso, cabe agregar, que está otorgado para una obra nueva, de una superficie edificada total de 362m² y de 2 pisos de altura, destinado a comercio, ubicado en Avenida Bernardo O'higgins N°597, que de acuerdo al plan regulador comunal, corresponde a un sector urbano y zona Z-1, de Pucón.

1.- Adosamiento en área de antejardín.

En lo que dice relación con el adosamiento del edificio, el recurrente observa la ejecución de un muro de adosamiento de una altura aproximada de 3,50 m, que abarca el área del antejardín, indicando que de acuerdo a la ordenanza local de Pucón, corresponde dejar una superficie libre de 9,00 m² en el área de antejardín.

Sobre el particular, la Dirección de Obras Municipales, manifiesta que el muro posee sólo 2,70m de altura y que el adosamiento ejecutado en el antejardín deberá modificarse, adecuándose a lo aprobado en el permiso de edificación N°92 de 2011.

Efectuada la visita a terreno y la revisión de la carpeta de edificación, en enero de 2012, por este Organismo de Control, es posible ratificar lo informado por la Dirección de Obras Municipales, ya que la obra, en lo que respecta a la ejecución del muro de adosamiento, no se ajusta a lo aprobado en el permiso de edificación N°92 de 2011, toda vez que en dicho permiso no se contempla adosamiento en el área de antejardín, lo que deberá corregirse por el propietario y ser verificado por la Dirección de Obras Municipales previo a efectuar su recepción.

1

2



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE LA ARAUCANÍA
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

3

2.- Rasante

Por otra parte, el recurrente observa la construcción de un muro paralelo a su propiedad, a una distancia de 2,00m de distancia del medianero, el que, según indica, tiene una altura que supera en 0,80m lo permitido en la normativa referida a rasantes.

Al respecto, la Dirección de Obras Municipales indica que el muro en comento, paralelo al deslinde norte de la propiedad del señor Amaller Stuvén, posee una altura de 5,30m y que en el punto más desfavorable, la rasante de 45° intercepta el citado muro en 0,35m debajo de su terminación, irregularidad que deberá ser corregida acorde al permiso de edificación N°92 de 2011.

Conforme lo expuesto por la Dirección de Obras Municipales, la visita a terreno y revisión de la carpeta de edificación, se ha constatado que lo ejecutado en obra, no se ajusta a lo aprobado en el permiso de edificación N°92 de 2011, cuyo proyecto se ajusta a la rasante requerida de 45°, por lo tanto, esta situación deberá ser corregida ciñéndose al permiso otorgado, cuyo cumplimiento debe ser verificado por esa Dirección antes de efectuar la recepción de obras municipales.

3.-Longitud de adosamiento.

En relación a la longitud de adosamiento el recurrente indica que la edificación en construcción tiene adosada una longitud de 38m con su propiedad, que equivale a un 76% del deslinde común y no al 50% que, según indica, fue autorizado notarialmente, observando además que parte de este adosamiento corresponde al área de antejardín. A su vez, observa que en 25m del total de adosamiento, se está usando el muro de la propiedad vecina para apoyar la estructura de techumbre, lo cual no correspondería, por la resistencia estructural del muro existente, el que además no cumple la normativa de cortafuegos, señalando que el local comercial en comento, debiese tener su propio muro de adosamiento con una resistencia al fuego de F 120.

Sobre el particular, la Dirección de Obras Municipales informa que en el Permiso de Edificación N°111 de 1994, otorgado anteriormente a la propiedad del señor Amaller Stuvén, colindante a la obra en cuestión, existe una autorización notarial que permite adosarse en un 75% al deslinde sur de su propiedad. A su vez, indica que la vivienda ubicada en el frontis de su predio, con la que se produciría el adosamiento, no registra permiso de edificación y en todos los permisos asociados aparece como construcción a demoler y que, por lo demás, dicha construcción no cumple con las normas de distanciamiento a predios vecinos.

Conforme lo anterior, esa Dirección informa que autorizó la longitud de adosamiento, según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 punto 1, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que no hay adosamiento autorizado en el área de antejardín y que no se está usando el muro medianero para apoyar la estructura de techumbre, adjuntando plano explicativo.

De la visita efectuada por este Organismo Contralor, se constató lo informado por la Dirección de Obras Municipales, en todos sus puntos, considerándose que el permiso está correctamente otorgado y previo a la recepción municipal se deberá velar porque se respete lo aprobado.

3



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE LA ARAUCANÍA
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

4

4.- Destino edificio

En lo que dice relación con el destino del edificio, el recurrente indica que el permiso de edificación está otorgado como local comercial básico, y que sin embargo, observa en la edificación y planos, espacio para una sala de eventos, un bar y restaurante, por cuanto requiere que se compatibilice el destino con la patente otorgada, que corresponde a local diurno y nocturno.

Sobre lo precedentemente expuesto, la Dirección de Obras Municipales señala que el permiso de edificación N°92 de 2011, se autorizó para el destino "equipamiento", clase "comercio", actividad "local comercial", escala "básica" todas aplicadas de acuerdo a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Añade que, aún cuando es probable que la definición de la actividad sea incompleta, la representación planimétrica es clara respecto a la actividad que se pretende realizar y fue considerada en la revisión de los antecedentes.

Al respecto, no se advierte error en la autorización emitida por la dirección de obras en el permiso N°92 de 2011, ya que se ajusta a las definiciones establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, tanto en su destino de equipamiento clase comercio, ya que según el artículo 2.1.33, la clase de equipamiento se refiere al conjunto de actividades que genéricamente se describe en dicho artículo y la clase "comercio" se refiere a establecimientos destinados principalmente a las actividades de compraventa de mercaderías diversas, y considera entre éstos a centros y locales comerciales, restaurantes, fuentes de soda, bares, discotecas y similares, como asimismo, la definición de escala "básica", en función de la vialidad que enfrenta el predio donde se materializa el proyecto y la carga de ocupación, acorde a los artículos 2.1.36 y 4.2.4 del mismo texto legal.

Ahora bien, respecto a la patente del local, ésta deberá adecuarse una vez efectuada la recepción definitiva de la Dirección de Obras Municipales.

5.- Línea de edificación.

El recurrente señala que se observa un pequeño desfase en la línea de edificación de aproximadamente 0,30m lo que significa que la propiedad se construyó fuera de la línea de cierre del terreno, sobre lo cual la Dirección de Obras Municipales indica que no se presentan antecedentes suficientes para discernir sobre el punto en cuestión y que, de acuerdo al levantamiento topográfico que se adjunta en la carpeta de edificación no existiría tal desfase. A su vez, explica que esa Dirección no cuenta con las herramientas técnicas que le permitan definir a qué lote o propiedad le corresponde la diferencia de superficie en caso de existir.

Al respecto, cabe señalar que tal situación constituye un asunto litigioso, cuya resolución, conforme al tenor de la referida presentación y de los antecedentes adjuntos a esta, implica precisar los deslindes y superficie del bien raíz de que se trata, lo que compete a los tribunales de justicia, razón por la cual este Organismo de Control debe abstenerse de emitir el pronunciamiento requerido, por aplicación del artículo 6°, inciso tercero, de la ley N°10.336, de Organización y Atribuciones de esta Contraloría General (aplica criterio contenido en el dictamen N° 80.755, de 2011).

4



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE LA ARAUCANÍA
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

5

6.- Aislación acústica.

Respecto a la aislación acústica, el recurrente indica que según lo observado en terreno no están ejecutadas las obras para mitigar la propagación del ruido fuera del local y considera que al funcionar como sala de eventos y bar, se producirá un nivel de decibeles altísimo, por lo que solicita un estudio acústico a fin de impedir que el ruido emitido por el local afecte a las propiedades vecinas, cumpliendo la normativa vigente, según la cual la emisión máxima de 7 a 21 hrs es de 60 db y de 21 a 7 hrs es de 50 db.

La Dirección de Obras Municipales, señala que el proyecto cuenta con estudio de impacto acústico, efectuado acorde al decreto supremo N° 146 de 17 de abril de 1998 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia. A su vez se indica que las obras de mitigación así como el resto de la obra están en ejecución.

Efectuada la visita a terreno, se constató que las obras en ejecución estaban acorde a lo establecido en el estudio de impacto acústico de junio de 2011, sin embargo, faltantes de terminar.

7.- Recepción de Obras Municipales.

Finalmente, en lo que dice relación a la recepción definitiva de obras, el recurrente solicita que las obras cumplan con los requerimientos de la Dirección de Obras Municipales para otorgar la recepción de las obras, ante lo cual, debe reiterarse por una parte, lo expuesto por este Organismo Contralor en su oficio N°6.421 de 2011, especialmente en lo que respecta a que en el sector del inmueble que no cuenta con recepción definitiva, no puede ejercerse una actividad comercial y por otra, que la función de esa Dirección, es velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, del plan regulador comunal y de las ordenanzas respectivas, acorde a lo establecido en el artículo 24 de la ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

En este contexto, cabe indicar que, según lo informado por la Unidad de Inspección Municipal, el local en cuestión, estaba contemplado en el programa de fiscalización de locales nocturnos que han presentado problemas a los vecinos por generar ruidos molestos, por lo que fue visitado por esa unidad, junto a Acción Sanitaria y Policía de Investigaciones, el día sábado 21 de enero de 2012 a la 01:50 hrs, constatándose en dicha oportunidad que el local sólo cuenta con patente municipal de restaurante nocturno y diurno, en circunstancias que estaba funcionando como salón de baile, por lo que fue infraccionado con el parte N°182 de la misma fecha, por ejercer una actividad comercial sin patente municipal.

CONCLUSIONES

Atendidas las consideraciones expuestas durante el desarrollo del presente trabajo, es posible concluir que:

1. En relación a las observaciones referidas al adosamiento de antejardín, rasante y longitud de adosamiento, se constató que existen irregularidades en la obra que se está ejecutando, vulnerándose el proyecto aprobado mediante permiso de edificación N°92 de 2011, por lo que esta situación deberá ser corregida ciñéndose al permiso otorgado, cuyo cumplimiento debe ser

1

5



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE LA ARAUCANÍA
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

6

verificado por la Dirección de Obras Municipales con anterioridad a efectuar la recepción de las obras.

2. Sobre el destino del edificio, la Dirección de Obras Municipales mediante el Permiso de Edificación N°92 de 2011, otorgó la autorización para el destino "equipamiento", clase "comercio", actividad "local comercial", escala "básica", considerándose que ellas se han aplicado de acuerdo a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

3. Respecto al eventual desfase en la línea de edificación de aproximadamente 30 cm., cabe señalar que tal situación constituye un asunto litigioso, cuya resolución, compete a los tribunales de justicia, razón por la cual este Organismo de Control debe abstenerse de emitir el pronunciamiento requerido, por aplicación del artículo 6°, inciso tercero, de la ley N°10.336, de Organización y Atribuciones de esta Contraloría General.

4. Sobre la inexistencia de aislación acústica y un estudio que lo avale, a enero de 2012, se constató que el proyecto cuenta con estudio de impacto acústico, de junio de 2011, y que las obras en ejecución, estaban acorde a dicho estudio, sin embargo, faltantes de terminar.

5. En lo que dice relación a la recepción definitiva de Obras Municipales y la solicitud del recurrente de que se vigile el cumplimiento de la normativa para otorgar dicha recepción, se reitera lo expuesto por este Organismo de Control en su oficio N°6.421 de 2011, por cuanto en el sector del inmueble que no cuenta con recepción definitiva, no puede ejercerse una actividad comercial, como asimismo, que la función de esa Dirección, es velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, del plan regulador comunal y de las ordenanzas respectivas, acorde a lo establecido en el artículo 24 de la ley 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades, por cuanto, la subsanación de todas las observaciones del presente informe que tienen relación con el tema, deberán ser revisadas por esa Dirección, previo a otorgar la Recepción Municipal.

6. El local en comento habría estado funcionando como salón de baile, sin contar con la recepción definitiva de la Dirección de Obras Municipales, vulnerando lo establecido en el artículo 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el cual establece que ninguna obra podrá ser habitada o destinada a uso alguno antes de la recepción definitiva parcial o total, sin perjuicio de la transgresión al artículo 119 del mismo texto legal, lo que deberá ser regularizado a la brevedad.

A su vez, la actividad comercial que se está ejerciendo -salón de baile- no cuenta con la correspondiente patente municipal, por cuanto se reitera lo indicado por este Organismo de Control en su oficio N°6.421 de 2011, ya que en una obra que no posee recepción definitiva no puede ejercerse actividad comercial, situación que deberá fiscalizar la Municipalidad de Pucón y cuya solución una vez realizada deberá ser informada a este Organismo de Control.

Transcríbase a la Alcaldesa, Concejo Municipal y Director de Control de la Municipalidad de Pucón, y a don Carlos Amaller Stuen, Arauco 440 comuna de Pucón.

Saluda atentamente a Ud.,

6


VICTOR RIVERA OLGUÍN
Jefe Unidad de Auditoría e Inspección
Contraloría Regional de La Araucanía
Contraloría General de La República