

**MUNICIPALIDAD DE QUILLOTA**  
**SECRETARÍA MUNICIPAL.**



**ACTA Nº16/2024**  
**CONCEJO MUNICIPAL DE QUILLOTA**  
**SESIÓN EXTRAORDINARIA**

En la Comuna de Quillota, a 9 de mayo de 2024 en el Auditorio Municipal Víctor Vergara Flores, en presencia del Secretario Municipal Dionisio Manzo Barboza quien actúa como Ministro de Fe y con la presencia de la Concejala Regina Brito Jeria, Concejal Roberto Vergara Saavedra, Concejal Carlos Pacheco Díaz, Concejal Silvio Ibaceta Astudillo, Concejala Daniela Meriño Cisternas, Concejal Eduardo Ormazábal Mayol, Concejala Karen Madrid Oyarzo, Alcalde Oscar Calderón Sánchez abre la Sesión en nombre de Dios y de la ciudadanía de Quillota, siendo las 14:23 horas.

Concejal Ramon Balbontín Leiva no asiste por razones personales.

**T A B L A**

- 1. INFORME FINAL CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO - MALL PASEO SHOPPING DE QUILLOTA.**

**1. INFORME FINAL CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO - MALL PASEO SHOPPING DE QUILLOTA.**

Informe 890/2023. Informe de Investigación Especial. Municipalidad de Quillota 2 de mayo de 2024. Contraloría Regional de Valparaíso. Informe Externo

**Alcalde, Concejales y Concejales** analizan el siguiente documento:

**ANEXO 9**

**INFORME FINAL CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO - MALL PASEO SHOPPING DE QUILLOTA.**

Alcalde señala que el único objetivo de esta Sesión Extraordinaria es analizar el Informe 890/2023. Informe de Investigación Especial. Municipalidad de Quillota 2 de mayo de 2024. Contraloría Regional de Valparaíso. Informe Externo. Están invitados el Director de Unidad de Asesoría Jurídica, Abogado Carlos Gutiérrez Cisternas, y el Director de Obras Municipales, Arquitecto Marcelo Merino Michel.

Alcalde ofrece la palabra a Director de Obras Municipales, Arquitecto Marcelo Merino Michel.

Director de Obras Municipales, Arquitecto Marcelo Merino Michel señala que expondrá los alcances de esta materia y realizará algunas precisiones en materias generales y de tipo particular. Este informe responde a una denuncia realizada hace un año por un particular. Señala que las 9 observaciones son respecto de proyectos. El informe concluye que se instruirá un sumario administrativo. Desarrollará los 9 puntos y consideraciones de carácter general así como algunas peticiones de Contraloría que señala cómo se deben subsanar algunas de las observaciones.

1. Incumplimiento Zonificación Uso de Suelo del Plan Regulador Comunal Quillota (PRC). El PRC vigente es del año 1966 y la zonificación que tiene no se encuentra en ninguna parte de Chile: Quinta – Vivienda, y la precisión para uso de Quinta es: cultivo de hortalizas. La normativa deja fuera del límite urbano la actividad agrícola. Si los autores querían actividad agrícola al interior del área urbana, debía haberse tratado de forma retroactiva.

Algunas consideraciones: Se establece uso agrícola en una zonificación que representa al 25% de la superficie de la zona urbana. Cabe señalar que en los últimos 58 años, nunca se ha recibido en la DOM una solicitud de actividad agrícola. La Ley General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) y la Ordenanza tienen distintos requisitos para aprobar otros proyectos, como localización frente a vías estructurantes. El Art 4. de la Ordenanza general de Urbanismo y Construcciones (OGUC) permite que la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU) interprete la norma. El cronograma para resolver lo planteado por Contraloría es una oportunidad para establecer si esta zonificación es la que debe ser utilizada. El grueso de la tendencia de lo construido es concordante con el uso de la ciudad, por lo que se espera se pronuncie la SEREMI MINVU.

2. Condición permiso otorgado, número de plazas de estacionamiento. Son requisitos para actividades de comercio, servicio y viviendas. A juicio de la Dirección de Obras Municipales (DOM), es obligación considerarlo para cada uno de los predios. La cantidad es la exigida por la normativa. La cantidad mínima está regulada

3. La Ordenanza establece un umbral mínimo de 150 estacionamientos, a juicio de (DOM) son 3 paños distintos. Los Estudios de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU) que se pedían a los proyectos desde 2014 al 2018. En el mismo predio existen lotes: un área verde, terreno municipal, empresa constructora PACAL. Contraloría

señala qué se debe hacer, respecto de diferencias de estacionamientos en propiedad particular.

4. En áreas verdes se pueden establecer equipamientos, lo que está cubierto en el proyecto.

5. La Ordenanza da los coeficientes de constructibilidad entre un 70% y 80%, y el área que es libre se puede imputar a los mismos proyectos, en este caso imputado a una galería comercial.

6. Respecto de recepciones finales, la OGUC señala que existen recepciones finales totales, y parciales y se deben cumplir ciertos requisitos. El proyecto es una galería comercial, que son bocas comerciales a través de franquicias o iniciativas privadas, es un proyecto que de acuerdo a procedimiento tiene recepción definitiva parcial para todos los locales, los que cuentan con recepción definitiva total final.

7. Contraloría establece que no es ajustado a derecho. Esto ocurre porque no se tuvieron a la vista todos los documentos, se deben incorporar a las carpetas, se requerían revisores de cálculo, arquitectura y servicios básicos, no lo tuvo a la vista la Contraloría pero existen.

Este es un proyecto que tiene 3 permisos, y setenta y algo más de locales, antecedentes que serán entregados a Contraloría por el desarrollo del sumario.

8. Respecto del terreno particular de propiedad de PACAL, es preciso señalar que el terreno se dividió por expropiación producto de la construcción de la Avda. Condell, quedando un retazo de terreno no expropiado, lo que no era de nuestro conocimiento. No corresponde revisar a la DOM los propietarios de los lotes. Se entregarán los antecedentes a Contraloría.

9. Existen 3 combinaciones en el Plan Regulador Comunal (PRC) año 1966, Ordenanza año 1966, Ordenanza año 1976, este es un equipamiento de alta calidad, al lado de las vías estructurantes y se establecerá cronograma para completar a la información. Señala que existe un abundante material planimétrico.

Alcalde consulta a Director de la Unidad de Asesoría Jurídica, que señale al final de lo expresado por el Director de Obras Municipales, eventuales responsabilidades.

Director de Unidad de Asesoría Jurídica, Abogado Carlos Gutiérrez Cisternas señala que se está a la espera de que Contraloría instale el sumario de forma oficial para responder o refaccionar las observaciones. El informe lo que hace es representar ciertas irregularidades. El mérito aparece en algunas responsabilidades independiente de lo que ocurra con la consideración.

Se va a nombrar a un Fiscal que indagará si existen tales responsabilidades, e indagará si estas irregularidades son tales, puede llamar a declarar funcionarios, entrega un informe final al Alcalde e indica sanción. Si el Alcalde toma una decisión distinta a lo indicado, debe hacerlo a través de decreto fundado.

Las medidas correctivas se pueden desarrollar e implementar. Abordar tema terreno en comodato a la empresa, dado que no se cumple porque es una institución lucrativa y no satisface una obligación pública. Cuando se votó este comodato, se tomó con razones fundadas por razones de interés público. Tiene razón Contraloría en establecer que es posible revocar estos decretos y restituir al municipio o iniciar acciones para su devolución.

Alcalde señala que lo expuesto es la visión de la Dirección de Obras Municipales y de la Unidad Jurídica para comprender el contexto.

Alcalde ofrece la palabra a las Concejales y Concejales:

Concejal Carlos Pacheco Díaz, agradece la exposición, indica que tenía conocimiento del comodato, consulta si es precario o no, y si es posible pedir o fuese exigible un cobro por uso.

Director de Obras Municipales. Arquitecto. Marcelo Merino Michel, señala que existieron distintos argumentos que se llevaron a cabo, lo que pudo estar fuera de juridicidad, informa elementos de compensación asociados trabajos en beneficio de vecinos que viven frente al Mall, para compensar uso de espacio que es equipamiento. El comodato es precario o debe ajustarse a un tiempo que se debe cumplir.

Alcalde señala que el comodato es precario cuando no se cumple con el objetivo. Habrá que revisar lo tratado en Actas y Decretos.

Director de Unidad de Asesoría Jurídica, Abogado Carlos Gutiérrez Cisternas explica que un comodato es un préstamo en uso gratuito que otorga una cosa para que sea usado en calidad de préstamo. Es entre privados. Se debe cumplir con dos requisitos: la naturaleza del comodatario, que sea sin fines de lucro y de funciones públicas. Si se observa el interés de los 2 Concejos Municipales que aprobaron primero un plazo de 45 años, y después siempre estuvo el interés del bien público: desarrollo comercial - servicios. El comodato se otorgó por un plazo, el que no tiene un regla fija. El municipio puso ciertos límites, se preparó el contrato, el que nunca se formalizó porque se solicitó más adelante que se aprobara la renovación automática si se mantenían las condiciones originales, tampoco la empresa vino a firmar el documento. Esto lo representa la Contraloría.

El contrato debe tener una entrega escrita y entregar la prenda, el contrato lo perfecciona. Tenemos decreto pero no hay contrato, no obstante lo anterior, en los hechos se tiene un contrato materializado. La pregunta es por qué plazo, como el contrato establece el plazo: años, meses o precario, el comodato mantiene la condición de precario.

Concejal Eduardo Ormazábal Mayol consulta si es posible el cierre del mall atendiendo a los comentarios.

Director de Unidad de Asesoría Jurídica. Abogado. Carlos Gutiérrez Cisternas señala que el informe presenta ciertas contradicciones, la fiscalización impone ciertas medidas: carta Gantt, revisar recepciones, instruye que el particular tiene que tramitar. El municipio tiene que dictar los actos administrativos correspondientes. Pongo el ejemplo comodato: el municipio debe revisar decretos y recuperar terreno. Permisos de obra: el particular debe regularizar.

Si me correspondiese ser el abogado de la empresa, indicaría que se me fiscalice, tengo todas las herramientas legales para echar mano y defender la inversión de la empresa. Esa respuesta es para su pregunta.

Concejala Karen Madrid Oyarzo plantea que le llama la atención la liviandad de las respuestas. Le molesta estar dando explicaciones por otras autoridades, señala que buscará quien le pueda orientar en ver esto. Nadie hizo nada en el municipio para enmendar los errores que se cometieron.

Alcalde señala que este es un planteamiento de Contraloría Regional, e indica que se va a realizar un sumario, los puntos a seguir es el conducto de la investigación sumaria y se dará cuenta de lo tramitado. Su visión como Alcalde, es que si hubo un error corresponde resolverlo, salvaguardar las condiciones de los polos de desarrollo de la ciudad. Es importante que se asesoren y estamos disponibles.

Concejala Regina Brito Jeria, agradece las dos exposiciones, señalando que aquí hay aspectos que no son novedad, consulto por comodato, eso no era un dato nuevo. Lamenta que la Contraloría vaya a hacer el sumario para verificar estas irregularidades. Qué pasa con los vecinos que piensan que esto es muy grave porque viene la Contraloría. Aquí escuchamos que no hay ningún problema, el ex Alcalde Mella dice que las responsabilidades son del Director de Obras, los Concejales, usted Alcalde que era el Administrador Municipal. Solicita al Alcalde abrir las puertas, difundir la información, falta de recepción final de obras. Consulta si a otro contribuyente se le daría el mismo trato. Si viene Contraloría es grave.

Espera que todo se subsane, en especial por los trabajadores del mall, en febrero de 2022 se solicitó esto. Ojalá en 3 meses se pueda tener resultados de este tema.

Alcalde plantea que refuerza su planteamiento y por norma se otorgarán todas las facilidades para que la Contraloría se instale en el municipio y se entreguen todos los antecedentes a las observaciones establecidas en el documento,

Concejal Roberto Vergara Saavedra agradece la entrega del informe, la presencia del Director de Unidad de Asesoría Jurídica. Abogado. Carlos Gutiérrez Cisternas y del Director de Obras Municipales. Arquitecto. Marcelo Merino Michel. Señala que fue un ferviente impulsor de que el Director de Obras Municipales esté presente en este Concejo. Dice que "bajo ninguna circunstancia haré un juicio contra ustedes, ni procederé a injuriarlos, sino por la transparencia para los ciudadanos se requiere actuar". Plantea que es un informe extenso y ordena instruir sumario administrativo. En lo humano lo lamenta por las personas, es importante que el sumario se realice, se ha puesto en duda la honra de Concejales y Alcalde de los periodos pasados. Hace presente que fue parte del Concejo en donde había un interés público, para autorizar terreno en comodato para estacionamientos. Señala la necesidad de transmitir tranquilidad a los trabajadores, nadie busca cerrar el mall. De las 10 consideraciones del 1 al 6 las conclusiones otorgan al municipio opciones para resolver. Transmitir tranquilidad, siente que se está utilizado políticamente y no por las personas que fueron parte de este proceso para desmarcarse.

Sugiere al Alcalde tener más transparencia. Dice que se enteró a través de los medios de comunicación. Está el tema de administración y también la trayectoria de Concejales que aprobamos ese comodato de buena fe. Solicita mayor oportunidad para acceder a la información. Indica que se debe ser prudente y no llegar a materia judicial, su interés es salvaguardar. Solicita a la Unidad Jurídica la entrega de documentos de comodato del municipio y señala si es pertinente entregar en comodato el terreno al lado del hospital biprovincial, por lo que solicita revisar esa acción

Consulta al Director de Obras Municipales que habiéndole escuchado y leído el informe, este informe plantea como resultado una letra a y usted plantea una letra z, ¿por qué tanta diferencia, criterios tan dispares?

Alcalde señala que respecto de su solicitud de tener más oportunidad en el manejo de la información del municipio al Concejo. Señala que se inicia el proceso cuando se instale el Fiscal de la Contraloría. Todos hemos actuado de buena fe. Llegó el informe el viernes en la tarde y se puso a disposición este documento al Concejo.

Director de Obras Municipales, Arquitecto Marcelo Merino Michel, responde que en general las materias urbanas son discutibles e interpretables, es debatible. La legislación urbana se va perfeccionando en el tiempo, se ha ido completando, es nuestra convicción y tenemos certeza de lo desarrollado. Estos proyectos no son simples de evaluar, tienen a lo menos 3 resoluciones de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (DDU). Cómo se aborda si alguien hace la carcasa del proyecto, el interior lo realizan las franquicias u otras empresas, por su naturaleza hay revisores independientes, no es solo la opinión del Director de Obras, hay una serie de especialidades. Se actúa con los antecedentes disponibles. Cuando se habla de Eistu hoy no existe, hay un cambio, es un proceso continuo y se debe tener habilidad para interpretar la norma. La Contraloría hace un listado de lo que está o no está a la vista, personalmente hago un listado de lo que hay y su contexto. Es una combinación compleja. Señala que tiene 30 años de experiencia en tomar decisiones en base al uso de suelo establecido por esta normativa, e históricamente han existido 3 Directores de Obras: Adriana Germain, Armando Caballero Zambelli y quien expone. Ninguno ha tratado el uso de suelo Quinta en sus resoluciones.

Concejal Roberto Vergara Saavedra consulta si hay alguna autocrítica por parte del Director de Obras.

Director de Obras Municipales. Arquitecto. Marcelo Merino Michel plantea que es una materia compleja, se pueden producir errores menores, pero en las cosas claves el no se pierde.

Concejal Silvio Ibaceta Astudillo consulta cuándo partiría el proceso de Contraloría.

Alcalde señala que es la Contraloría la que informa, el día que llega Inspector y es Contraloría quien solicita una oficina de trabajo para este efecto. Cuando llegue les informo.

Concejal Silvio Ibaceta Astudillo, plantea haber sido miembro del Concejo Municipal anterior, y esta decisión se enmarcó como de interés público para potenciar el sector y otorgar oportunidades laborales. Agradece al equipo municipal lo planteado.

Alcalde agradece al Director de Unidad de Asesoría Jurídica. Abogado. Carlos Gutiérrez Cisternas y al Director de Obras Municipales. Arquitecto. Marcelo Merino Michel.

Alcalde Oscar Calderón Sánchez, quien preside el Honorable Concejo, agradece la presencia de las autoridades, funcionarios municipales y ciudadanos, y levanta la sesión siendo las 15:33 horas.

