

Santiago, miércoles 26 de diciembre de 2018.

Señora Rocío Crisosto

Directora de Obras

Municipalidad (DOM) de Las Condes

Presente



Referencia: Solicita aplicar el artículo 1.4.17 OGUC declarando caducidad de permiso de edificación N° 183, de 2005, cursado a Corpbanca S.A., respecto de las dos torres aún no construidas correspondientes a los ubicados en Manquehue Norte 966 y Manquehue Norte 958.

Patricio Herman Pacheco, Presidente de la Fundación Defendamos la Ciudad, domiciliado para estos efectos en calle Luz N°2889, Depto. N° 34, de la comuna de Las Condes, Cel. N° 99 258 5459, patricioherman@hotmail.com, respetuosamente a la señora Directora de Obras Municipales de Las Condes decimos:

Como usted recordará, a consecuencia de la voluntaria inaplicación del artículo 117º de la LGUC por parte del ex Alcalde de Las Condes, ello para posibilitar el ingreso en la DOM de solicitudes de anteproyectos acogidos a las muy permisivas normas urbanísticas locales que se iban a derogar, innumerables actores inmobiliarios ingresaron a tramitación antes de que se publicara en el Diario Oficial, 5 de diciembre de 2003, la modificación del PRC Las Condes que restringió a los 15 pisos la altura máxima de edificación en ciertas zonas de la comuna.

En esa línea de argumentación, el 1º de octubre de 2003 la empresa Corpbanca ingresó a esa DOM una solicitud de anteproyecto localizado en un amplio terreno en la esquina sur poniente de Kennedy con Manquehue Norte por 5 torres habitacionales de 33 pisos c/u que fue aprobado con la **Resolución N° 177**, del 30 de julio de 2004, diez meses después. luego vulnerándose el plazo perentorio establecido para los

Corpbanca S.A. basado en ese anteproyecto, el 14 de junio de 2005, cuando ya estaban vigentes las más restrictivas normas urbanísticas del PRC Las Condes, ingresó en la DOM 5 solicitudes de permisos de edificación describiendo para c/u de ellos menos de 250 unidades de estacionamientos para liberarse de la obligación de tener aprobado el Estudio de Impacto de Transporte Urbano (EISTU).

Luego esa DOM aprobó el 26 de septiembre de 2005 los permisos de edificación **N° 183** con dirección Kennedy 5933, **PE N° 184** con dirección Kennedy 5947, **N° 185** con dirección Manquehue Norte 966, **N° 186** con dirección Manquehue Norte 958 y **N° 187** con dirección Manquehue Norte 952 al mismo titular.

A continuación, el predio que había servido de base para el Anteproyecto, con el cual se otorgaron los 5 permisos de edificación, se subdividió en 5 lotes, uno correspondiente a cada permiso, quedando de esa manera, en carácter de permisos independientes entre sí.

Sin embargo, ello implicó cambiar la base territorial del anteproyecto aprobado mediante la **Resolución N° 177**, de 2004, con lo cual ya no era procedente otorgar Permisos de Edificación sobre nuevos lotes resultantes manteniendo vigentes las normas del PRC que el mencionado Anteproyecto amparaba, sino que, debía aplicarse las nuevas restricciones de altura que fueron incorporadas al PRC de Las Condes en el 5 de diciembre de 2003, como lo son en la especie las relativas a una altura máxima de 15 pisos, y no de 33 pisos c/u.

La **Circular Específica N° 95** de 2007, de la DDU, es suficientemente clara respecto de la improcedencia de modificar un proyecto si se cambia la base territorial del permiso.

Aun cuando dicho vicio era evidente, esa DOM igualmente cursó los Permisos de Edificación números 183, 184, 185, 186 y 187, de 2005.

A continuación, la Contraloría General de la República cuestionó los aludidos Permisos de Edificación números 183, 184, 185, 186 y 187, de

previamente con un Estudio de Impacto de Transporte Urbano (EISTU), de conformidad a lo establecido en el artículo 2.4.3 de la OGUC, toda vez que la suma de los estacionamientos contemplados en el proyecto, considerado en su conjunto, sumaban holgadamente más de 250 unidades.

En efecto, el PE 183 de 2005, que aprueba la **Torre A**, contempla un total de **244 unidades de estacionamientos**.

A su vez, el PE 184 de 2005, que aprueba la **Torre B**, contemplaba un total de **247 unidades de estacionamientos**.

Por su parte, el PE 185 de 2005, que aprueba la **Torre C**, contemplaba un total de **244 unidades de estacionamientos**.

Igualmente, el PE 186 de 2005, que aprueba la **Torre D**, contemplaba un total de **244 unidades de estacionamientos**.

Y finalmente, el PE 187 de 2005, que aprueba la **Torre E**, contemplaba un total de **246 unidades de estacionamientos**.

Es decir, el proyecto en su conjunto, contemplaba un total de **1.225 unidades de estacionamientos**, sin cumplir con el requisito legal de contar con un Estudio de Impacto de Transporte Urbano (EISTU) **aprobado antes de siquiera someter a tramitación las respectivas solicitudes de permiso.**

No obstante el evidente vicio, que el Ente Fiscalizador no pudo constatar por el hecho que el proyecto estaba fraccionado en 5 permisos de edificación, cada uno de ellos con una cantidad de estacionamientos ligeramente por debajo del umbral mínimo para haber exigido el Estudio de Impacto de Transporte Urbano (EISTU), se hace de manifiesto al fusionarse los cinco Permisos de Edificación antes aludidos, dentro del PE 183, de 2005.

En efecto, mediante la **Resolución Sección 6ª Nº 52**, del 7 de febrero de 2007 los permisos de edificación números 184, 185, 186 y 187 se

Más aún, la legislación de urbanismo y construcciones no contempla la posibilidad de fusionar diferentes permisos en uno solo, como ocurrió en la especie.

Dicha legislación tampoco permite otorgar permisos de oficio, sino que sólo a petición de parte, específicamente de parte del propietario, conforme se establece en el artículo 116 de la LGUC.

Como si lo anterior fuera poco, a la fecha en que se refunden los 5 permisos en uno solo, el Anteproyecto otorgado con fecha 30 de julio de 2004, ya se encontraba absolutamente vencido, y por tanto, ya no era procedente seguir aplicando las normas antiguas del PRC de Las Condes.

A mayor abundamiento, cabe destacar que, tres años después, vía oficio **Ord. SM/AGD/Nº 9105, de fecha 19 de diciembre de 2008**, la Seremi de Transportes y Telecomunicaciones autorizó extemporáneamente un Estudio de Impacto de Transporte Urbano (EISTU), no obstante que ello no puede ocurrir después del permiso, sino que únicamente antes del permiso, tal como lo exige el artículo 2.4.3 de la OGUC. **La Corte Suprema comparte el mismo criterio, según se aprecia en Fallo de 27 de febrero de 2018 (rol Nº6029-2017).**

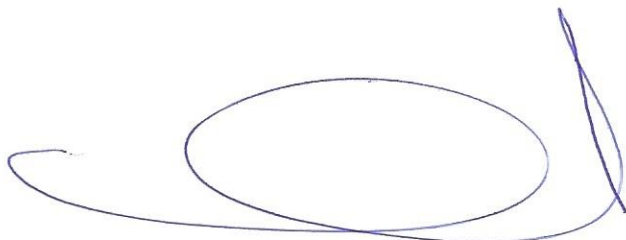
Cuatro años después del Permiso de Edificación el proyecto en su conjunto logra contar con una Resolución de Calificación Ambiental (RCA) favorable Nº 769 del año 2009, fecha que, conforme al artículo 8º de la Ley Ambiental, recién autoriza el inicio de las obras del megaproyecto inmobiliario, pero que, a esas alturas, ya han transcurridos más de tres años, y por tanto el PE 183 de 2005 ya se encontraba caduco, conforme a lo establecido en el artículo 1.4.17 de la OGUC.

No obstante lo anterior y el resto de las irregularidades ocurridas con ocasión del PE 183 de 2005, Corpbanca siguió adelante con la construcción.

Norte 958 aún no inician sus construcciones, no obstante que han transcurrido 13 años desde el PE-183 de 2005, razón más que suficiente para que se haya producido automáticamente la caducidad del referido permiso al menos en lo referente a las construcciones no ejecutadas, conforme la aplicación del artículo 1.4.17 de la OGUC.

Por lo anterior, solicito a usted, declare la caducidad del referido permiso al menos en lo referente a las construcciones no ejecutadas, conforme la aplicación del artículo 1.4.17 de la OGUC, y me sea notificado lo resuelto por esa DOM.

Saluda atentamente a usted,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized oval shape with a long, sweeping tail that curves upwards and to the right.

Patricio Herman Pacheco
Fundación Defendamos la Ciudad