

Santiago 3 de mayo de 2021.

Señor
Jorge Bermúdez Soto
Contralor General de la República
Presente.

Materia: Denuncia irregularidades que afectan al Permiso de Edificación N° 68, de 2013, otorgado por la DOM de la Municipalidad de Las Condes.

De nuestra consideración:

Patricio Herman Pacheco, Presidente de “**Fundación Defendamos La Ciudad**”, ambos domiciliados para estos efectos en Calle Luz N°2889, Depto. N° 34, de la comuna de Las Condes, respetuosamente al señor Contralor General de la República decimos:

Que, por la presente vengo en denunciar graves irregularidades que afectan al **Permiso de Edificación N° 68**, de fecha 11 de junio de 2013, otorgado por la DOM de la Municipalidad de Las Condes, en Expediente N° SE/39/2013, en favor de Inmobiliaria y Constructora Apoquindo Las Condes S.A., Rut. N° 76.247.054-3, representada por el señor Andrés Nahmias K., mediante el cual se autoriza construir una superficie total de 50.149,57 m², destinado a 22 oficinas y 5 locales comerciales, consistente en un edificio de 21 pisos + piso retirado, y varios niveles de pisos subterráneos y 752 estacionamientos, en predio Rol SII 2000/003-001, denominado Lote 8B, ubicado en Av. Las Condes N° 6761 y Av. Apoquindo N° 6750, de la comuna de Las Condes, en un terreno de una superficie de 3.789,83 m². En dicho edificio funciona la Cámara Chilena de la Construcción.

Se adjunta copia del Permiso de Edificación N° 68, de 2013.

El predio que sirve de base para el otorgamiento del Permiso de Edificación N° 68, de 2013, está afecto, en materia d edificación, por **Zona E-Aa+cm**, del Plan Regulador Comunal de Las Condes, y **Zona UC2** en materia de usos de suelo.

Según la resolución de permiso, el proyecto se acogió a las siguientes normas especiales: Copropiedad Inmobiliaria; Proyección de Sombras; Conjunto Armónico; Incremento del 30% de la constructibilidad por concepto de premio por cableado subterráneo (soterramiento de redes).

Aspectos del proyecto que se estiman irregulares:

1. No cumpliría la condición de Conjunto Armónico de dos o más edificios:

Según la definición de Conjunto Armónico contemplada en el artículo 107 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), dicha figura corresponde a “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”.

Es decir, se requiere de al menos **dos o más edificios, relacionadas entre sí, de tal manera que constituyan una unidad espacial propia, distinta del carácter general del barrio o sector.**

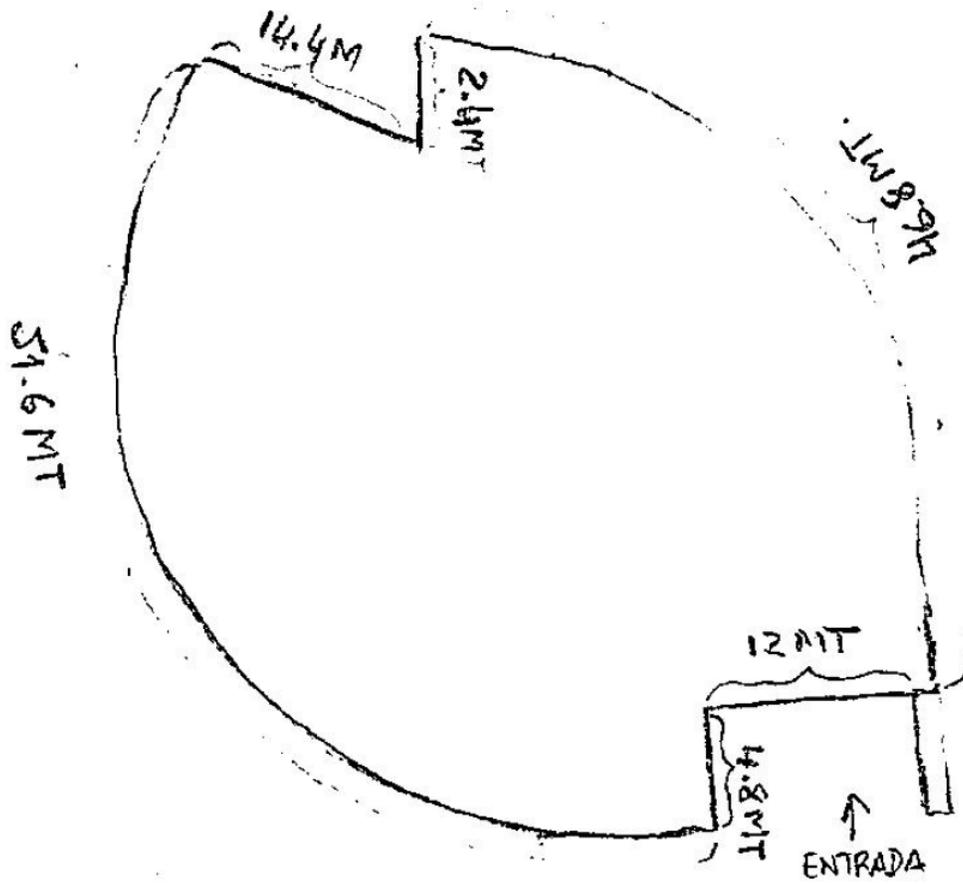
Conforme a lo expresado en la resolución de permiso, serían dos edificios.

Sin embargo, no parece ser el caso del proyecto aprobado por el PE 68, tal como se aprecia en la foto siguiente del edificio ya construido (color verde cristalino):



Edificio institucional de la Cámara Chilena de la Construcción

Mirado en planta, según mediciones en terreno, se precia lo siguiente:



Como se podrá advertir, se trata de **un** gran edificio, y no de una agrupación de construcciones que se relacionen entre sí, que exige la figura de Conjunto Armónico.

Si no se cumple con el requisito más esencial para acogerse a la figura de Conjunto Armónico, en materia de agrupación de construcciones, consecuentemente no serían válidos los beneficios de mayor constructibilidad y mayor altura que se aplicaron al proyecto, sobrepasando con ello los parámetros urbanísticos establecidos para la **Zona E-Aa+cm**, del Plan Regulador Comunal de Las Condes.

2. Vulneración del coeficiente de constructibilidad:

Según la resolución de permiso, el proyecto tendría un coeficiente de constructibilidad de 4,75. Y, además, dicha resolución expresa que el coeficiente permitido sería 4,8.

La **Zona E-Aa+cm** del PRC de las Condes tiene cuatro tablas (A, B, C y D), con distintos coeficientes de constructibilidad, pero la resolución de permiso omite cuidadosamente toda alusión a la tabla que habría aplicado para el proyecto que aprueba, y por ello, se hace poco transparente el criterio utilizado, contrariando con esa forma de actuar, tanto con el **principio de racionalidad** que obliga a fundamentar los actos administrativos, como con el **principio de transparencia** que regula el artículo 16 de la Ley N° 19.880, que obliga a que el procedimiento administrativo se realice con transparencia, de manera que permita y promueva el conocimiento, contenidos y fundamentos de las decisiones que se adopten en él.

La única manera de deducir cuál es la tabla empleada por la DOM de Las Condes, es a partir de la referencia de la altura máxima, que, según la resolución de permiso, el máximo permitido serían 17 pisos.

Pues bien, la única tabla que admite 17 pisos, es la Tabla C.

Así entendido, el coeficiente de constructibilidad máximo permitido es de 3,0 y no 4,8 como se afirma en la resolución de permiso.

Es más, tampoco es efectivo que el proyecto tenga un coeficiente de 4,75 como se afirma en la resolución de permiso, sino que, de 5,77.

Al tomar en cuenta la definición de “coeficiente de constructibilidad”, contenida en el artículo 1.1.2 de la OGUC, en armonía con las reglas sobre la materia contenidas en el artículo 5.1.12, de la misma OGUC, se deben tomar en cuenta todas las superficies sobre suelo, en relación con la superficie predial.

Según la misma resolución de permiso, el proyecto aprobado tiene una superficie edificada sobre suelo de 21.862,59 m², y una superficie predial de 3.789,83 m².

De la simple división de ambas superficies **se obtiene que el coeficiente de constructibilidad real del predio es de 5,77**.

¿Cómo se llega de un coeficiente de constructibilidad de 5,77 cuando el máximo permitido para la Zona E-Aa+cm, aun utilizando la Tabla C, es de sólo 3,0?

En primero lugar se aplica, según la resolución de permiso, un incremento de 25% por Conjunto Armónico.

En la sección anterior ya vimos que no se cumple la condición más esencial para acogerse a Conjunto Armónico, como lo es, que se trate de una agrupación de construcción que se relacionen entre sí, y por ello, cosa que no se cumple, y por ello mal podría gozarse del beneficio de incremento de la constructibilidad.

Pero, aún en la lejana hipótesis de que se cumpla con el señalado requisito sobre agrupación de construcciones, falta por dilucidar ¿cuál es la causal de Conjunto Armónico invocada para el citado incremento?, pues, según los artículos 2.6.5, 2.6.6 y 2.6.7 de la OGUC, éstos son diferenciados según la causal invocada, de aquellas que regula el artículo 2.6.4 de la misma OGUC. Para algunas causales el incremento es de sólo 30% y para otras un 50%.

Sin embargo, **nuevamente la resolución de permiso omite toda referencia que permita conocer los criterios utilizados en su decisión aprobatoria, respecto de la causal invocada de Conjunto Armónico para incrementar el coeficiente de constructibilidad**, en abierta contravención con el artículo 16 de la Ley N° 19.880, que obliga a que el procedimiento administrativo se realice con transparencia, de manera que permita y promueva el conocimiento, contenidos y fundamentos de las decisiones que se adopten en él, como del principio de racionalidad, que obliga a fundamentar los actos administrativos, en virtud del principio de imparcialidad que regula el artículo 11 de la ley N° 19.880, en armonía con su artículo 41.

Dado que se trata de un proyecto destinado exclusivamente a equipamiento (servicios y comercio), asumimos que se aplicó la causal por **condición de uso**, aquella que establece el N° 2, del artículo 2.6.4 de la OGUC, con lo cual, **se obtendría el máximo beneficio, es decir, un incremento del 50% del coeficiente de constructibilidad**, todo ello, en el entendido que cumple el requisito de ser un proyecto que contemple una agrupación de construcciones que se relacionen entre sí, para acogerse a Conjunto Armónico.

Bajo tal hipótesis, el **coeficiente base de la Zona E-Aa+cm, llegaría a 4,0** (3,0 + 50%).

Sin embargo, si la causal invocada para acogerse a Conjunto Armónico es por la **condición de uso**, con la cual se permite un incremento del 50% del coeficiente de constructibilidad, se requiere cumplir con otro requisito esencial: cumplir con un distanciamiento de 10 metros con respecto de todos los deslindes con predios vecinos, que, en este caso, corresponde al deslinde oriente, aspecto que tampoco parece cumplir.

Siguiendo con la escalada de incrementos del coeficiente de constructibilidad, también se habría aplicado, según la resolución de permiso, otro incremento acumulativo del 10% por concepto de cableado subterráneo, conforme a la regla establecida en el inciso primero del artículo 38 de la Ordenanza Local del PRC de Las Condes.

A este respecto cabe destacar que, a la fecha de este permiso, aún no existía la Ley N° 21.078, que, mediante su artículo quinto validara los beneficios de los PRC.

Lo que sí existía en esa época, era la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, contenida en los Dictámenes **N° 54.958**, de 2009; **N° 11.101**, de 2010; **N° 33.853**, de 2010; **N° 56.188**, de 2010; **N° 2.358**, de 2013; **N° 17.954**, de 2013; **N° 36.816**, de 2013, que fijaron el criterio jurídico respecto de la improcedencia de aplicar ese tipo de incentivos, toda vez que los PRC no estaban facultados para ello.

También cabe recordar que, sólo a partir de 15 de octubre de 2016, con motivo de la Ley N° 20.958, sobre Aportes al Espacio Público, en que se introdujo la facultad de los PRC para fijar incentivos, conforme al nuevo artículo 184 de la LGUC.

Por lo tanto, en la época en que se otorgó el PE 68 de 2013, en análisis, no era jurídicamente admisible la aplicación del incremento del coeficiente de constructibilidad por concepto de cableado subterráneo.

Así también lo entendió esa Entidad Superior de Control **al declarar contrario a derecho** otro permiso de edificación contemporáneo, a saber, el PE 40, del 10 de abril de 2013, mediante el **Dictamen N° 40.724**, de fecha 21 de noviembre de 2017.

De ahí que, no era legítimo aplicar el referido incremento acumulativo del 10%, por concepto de cableado subterráneo, conforme a la regla establecida en el inciso primero del artículo 38 de la Ordenanza Local del PRC de Las Condes.

Es relevante destacar también, que, cuando la DOM de Las Condes aprobó el PE 68 en análisis, sabía perfectamente de la existencia de los Dictámenes **N° 54.958**, de 2009; **N° 11.101**, de 2010; **N° 33.853**, de 2010; **N° 56.188**, de 2010; **N° 2.358**, de 2013; **N° 17.954**, de 2013; **N° 36.816**, de 2013, que fijaron el criterio jurídico respecto de la improcedencia de aplicar ese tipo de incentivos, toda vez que los PRC no estaban facultados para ello.

La DOM de Las Condes también sabía que los dictámenes de la Contraloría General de la República le son **obligatorios y vinculantes**.

La DOM de Las Condes igualmente sabía sobre la jurisprudencia de esa Entidad Superior de Fiscalización **que sostenía la improcedencia de aplicar cumulativamente beneficios de la misma naturaleza**, dado que, "aquellos de mayor importancia absorben a los de relevancia menor", como se había expresado en los Dictámenes **N° 4.281** (de 2002) y **N° 26.252** (2006), ambos de la Contraloría General de la República.

Por tanto, mal podría haberse aplicado ese incremento acumulativo del 10% por concepto de cableado subterráneo.

Pero aun aplicándolo erróneamente, en contravención a la legislación vigente en aquella época, se llegaría a un coeficiente de constructibilidad del proyecto de 4,8, y no de 5,77 que efectivamente tiene.

¿Cómo se logra este nuevo prodigio?

Según la propia resolución de permiso, no hay más normas especiales aplicadas al proyecto que justifiquen nuevos incrementos, razón por la cual, no debiera existir motivo para seguir incrementando el coeficiente de constructibilidad de 4,8 a 5,77, y **menos aún, para ocultar la cifra real**.

Pero todo parece indicar que, la DOM habría aplicado eventualmente lo dispuesto en el inciso final del artículo 16, de la Ordenanza Local del PRC de Las Condes, que establece lo siguiente:

“En los proyectos que se acojan a las condiciones de edificación continua, en las áreas E-Aa+cm, E-Aa+ca y Ee1, la construcción del cuerpo continuo no se contabilizará para efecto de calcular el coeficiente de constructibilidad y la ocupación de suelo. La ejecución de dicho agrupamiento no permitirá aumentar la altura máxima establecida para el área de edificación en que se emplaza.”

Como podrá advertirse, se trata de una norma local que contradice la manera o la forma en que la OGUC, conforme a su artículo 5.1.12, exige aplicar para el cómputo del coeficiente de constructibilidad.

En efecto, la regla de cómputo del coeficiente de constructibilidad establecida en el inciso primero del artículo 5.1.12 de la OGUC, dispone lo siguiente:

“Artículo 5.1.12. Para la aplicación del coeficiente de constructibilidad debe presentarse el cálculo de superficie edificada separado en superficie edificada sobre el terreno natural o

el suelo resultante del proyecto si éste fuere más bajo que el terreno natural y superficie edificada en subterráneo, para los efectos de no contabilizar ésta última.”

A su vez, la definición de coeficiente de constructibilidad, contenida en el artículo 1.1.2 de la OGUC establece lo siguiente:

“Coeficiente de constructibilidad”: número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, **fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el terreno.**

Como podrá inferirse fácilmente, que para el cómputo correcto del coeficiente de constructibilidad, **deben tomarse en cuenta todas las superficies edificadas, con excepción de los pisos subterráneos.**

En cambio, la norma local en examen, establece una regla distinta de cómputo del señalado coeficiente de constructibilidad, exige de computar las superficies edificadas de que represente el cuerpo continuo.

Es decir, aun siendo superficies sobre suelo, **que la OGUC exige computar**, el PRC de Las Condes permite eximir.

Sobre esta contradicción vital cabe formular los siguientes comentarios:

Primero, el edificio aprobado por el PE 68 no cumple con las condiciones para calificarlo de edificación continua, tal como demostraremos en la sección siguiente, pues incumple con los requisitos esenciales de su definición.

Segundo, la Tabla C, de la Zona E-Aa+cm, admite sólo 2 pisos para la edificación continua, pero el proyecto aprobado tiene 21 pisos con las mismas características.

Tercero, y la razón más importante, un PRC **es un instrumento delimitado**, principalmente por la LGUC y su OGUC, tal como se ha expresado la jurisprudencia de la Contraloría General de la República en los **Dictámenes N° 39.475**, de 2005; **N° 11.101**, de 2010; **N° 54.034**, de 2010; **N° 54.518**, de 2010; **N° 23.209**, de 2011; **N° 23.212**, de 2011; **N° 25.886**, de 2011; **N° 56.032**, de 2011; **N° 8.131**, de 2012; **N° 22.980**, de 2012; **N° 49.412**, de 2012; **N° 65.875**, de 2012; **N° 72.942**, de 2012; **N° 32.132**, de 2013; **N° 34.617**, de 2013; **N° 49.074**, de 2013; **N° 52.696**, de 2013; **N° 77.808**, de 2013; **N° 85.676**, de 2013; **N° 6.791**, de 2014; **N° 30.764**, de 2014; **N° 42.052**, de 2015, **N° 4.373**, de 2019, entre otros.

Lo anterior implica que **los Planes Reguladores Comunales deben supeditar su regulación al marco legal y reglamentario de mayor jerarquía que rige sus ámbitos de competencia, así como también, en la forma que dicho marco lo permite.**

En otras palabras, los PRC no pueden regular cualquier cosa, ni, de cualquier manera, sino que sólo lo pueden hacer de la manera que el marco legal y reglamentario que los rige, permite hacerlo.

La regla de cómo es la **manera correcta de computar el coeficiente de constructibilidad corresponde a una materia propia de la OGUC**, y no del PRC.

El PRC sólo fija el coeficiente mismo, pero no la forma de aplicarlo, pues esto último está supeditado a una regla general para todo el país, determinada por la OGUC, dentro de la reglamentación del proceso de planificación urbana.

Siendo ello así, y sobre todo teniendo en cuenta el orden jerárquico de esta legislación del derecho urbanístico, no es lícito, bajo ningún punto de vista, que el PRC de Las Condes contradiga a la OGUC, de mayor jerarquía jurídica, conforme a las reglas

establecidas en el artículo 2.1.1 de la OGUC, en una materia que importa alterar la regla del cómo debe computarse correctamente el coeficiente de constructibilidad.

Incluso después del año 2016, cuando la Ley N° 20.958, sobre Aportes al Espacio Público, en que se introdujo la facultad de los PRC para fijar incentivos, conforme al nuevo artículo 184 de la LGUC, **ello no permite contravenir la OGUC**, pues esta última es el reglamento de la LGUC, conforme al artículo 2° de la LGUC, a la que le corresponde determinar el proceso de planificación urbana, en todos sus niveles.

Si no se entendiera así, se estaría alterando el orden jerárquico de la planificación urbana, conforme al artículo 28 de la LGUC, en armonía con la regla prevista en el artículo 2.1.1 de la OGUC, a lo que se suma el hecho que, el artículo 29 de la LGUC **también radica en el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo la planificación del desarrollo urbano a nivel nacional**.

Y, en el ejercicio de dicha planificación urbana a nivel nacional, a través de la OGUC, al Minvu **le corresponde establecer normas específicas para los estudios, revisión, probación y modificaciones de los instrumentos legales a través de los cuales se aplique la planificación urbana en los niveles antes señalados**, es decir, tanto lo relativo al nivel intercomunal como el nivel comunal.

Estos instrumentos, sancionados por la autoridad correspondiente, tendrán fuerza legal en su aplicación, incluso para las reparticiones públicas.

En razón de lo anterior, resulta inadmisibles que el PRC de Las Condes contradiga la regla general para todo el país, respecto de la forma en que debe computarse el coeficiente de constructibilidad.

Una cosa es que el PRC fije un beneficio de incremento del coeficiente de constructibilidad, sujeto a un aporte al espacio público, como lo es el premio por cableado subterráneo, **y otra muy distinta es contravenir la forma o regla de cómputo de ese parámetro que exige la OGUC**. Lo que hace el inciso final del artículo 16 del PRC de Las Condes es lo segundo, generando una total distorsión de dicho coeficiente, pues ya no obedece a la definición del mismo.

De ahí que, será necesario que esa Entidad Superior de Control se pronuncie igualmente sobre la legalidad del inciso final del artículo 16 del PRC de Las Condes, así como respecto de su aplicación concreta en el PE 68 de 2013 que se denuncia.

3. Incumplimiento de los requisitos de la edificación continua:

Según el artículo 1.1.2 de la OGUC, se define “edificación continua” como *“la emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrente de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, **manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el instrumento de planificación territorial.**”*

Sin embargo, el proyecto aprobado no cumple con ninguna de las condiciones esenciales de su definición:

Primero, es un edificio que **no ocupa todo el frente del predio**, hacia el espacio público. De hecho, por cumplir un distanciamiento de 10 metros, para pretender hacerse acreedor del incremento de constructibilidad por la condición de uso, sobre Conjunto Armónico, necesariamente el edificio no ocupa todo el frente predial.

Segundo: es un edificio que **no mantiene un mismo plano de fachada con la edificación colindante**. Ni siquiera hay edificación colindante, lo que impide, de

manera absoluta aplicar edificación continua. Ese reproche ya se hizo con motivo del PE 40 a que se refiere el **Dictamen N° 40.724**, de fecha 21 de noviembre de 2017, para otro proyecto similar, a saber, el PE 40 de 2013.

Tercero, el edificio **no cumple con la altura que establece el instrumento de planificación territorial para la edificación continua**.

En efecto, la Tabla C), de la Zona E-Aa+cm, admite sólo 2 pisos para la edificación continua, pero el proyecto aprobado tiene 21 pisos con las mismas características, sin que se aprecie ningún retranqueo que defina una edificación aislada por sobre la continua.

Cuarto, el edificio tampoco se emplaza a partir de los deslindes del predio, hacia el espacio público, sino que tiene una geometría circular diferente a dichos deslindes, tanto por Av. Las Condes como por Av. Apoquindo.

Bastando tan sólo una de tales objeciones, para que el edificio no cumpla con las condiciones que determina su definición, para que deje de ser considerado “edificación continua”, tal como se expresó en el **Dictamen N° 43.367, de 2017**, de esa Entidad Superior de Fiscalización, cuando debió pronunciarse sobre los guetos verticales de la comuna de Estación Central.

En su parte medular, el mencionado **Dictamen N° 43.367** expresa lo siguiente:

*“En este orden de exposición y del tenor literal del citado artículo 1.1.2. de la OGUC, se aprecia que para aplicar el apuntado sistema de agrupamiento “Edificación continua” **deben reunirse todos los elementos que considera la indicada definición, ...**”*

En el caso del proyecto aprobado por el PE 68, no se cumple con ninguna de sus elementos de la definición de edificación continua.

Las implicancias jurídicas de esta constatación son muchas:

En primero lugar, en ningún caso le era aplicable eximirlo del cómputo de coeficiente de constructibilidad a que se refiere el inciso final del artículo 16, del PRC de Las Condes.

En segundo lugar, tampoco es aplicable la Tabla C), de la Zona E-Aa+cm, del PRC de Las Condes, puesto que dichas normas más ventajosa de edificación está reservada exclusivamente para proyectos de densificación con equipamientos en el cuerpo continuo.

A mayor abundamiento, el inciso segundo de la Tabla C), de la Zona E-Aa+cm, del PRC de Las Condes, dispone que: *“Los proyectos que opten por la tabla C), **sólo podrán disponer el uso de equipamiento en el nivel de edificación continua.**”*, cosa que tampoco se cumple, toda vez se trata de un edificio que no cumpla con los elementos esenciales de la definición de edificación continua.

Esta última objeción coloca en entredicho la totalidad del proyecto aprobado por el PE 68, en análisis, dado que se habría aplicado la tabla errada.

4. Incumplimientos de la Zona E-Aa+cm, del PRC de Las Condes:

Tal como se demostró en la sección anterior, **la Tabla C), aplicada al proyecto aprobado no era admisible**, toda vez que el edificio no cumple con los elementos esenciales de la definición de edificación continua, la que es condición para aplicar dicha tabla.

La norma que era pertinente aplicar al proyecto, **era la Tabla B), destinada a proyectos de densificación para equipamiento aislado**, de la Zona E-Aa+cm.

En tales circunstancias, la altura máxima no era de 17 pisos como se aplicó al proyecto, **sino que, era de solo 5 pisos**, lo que dista sensiblemente de los 21 pisos que contempla el proyecto.

Quizás, eso explica la razón por la cual la DOM de Las Condes omitió toda referencia a cuál tabla de la Zona E-Aa+cm había aplicado al proyecto.

Pero, además, hay otra anomalía en relación con la Tabla C de la Zona E-Aa+cm, que dicen relación con la altura máxima de la edificación.

Por un lado, el enunciado de la Tabla C, condiciona esas normas de edificación exclusivamente a la “edificación continua”, **puesto que aplica a “proyectos de densificación con equipamiento en el cuerpo continuo”**.

Refuerza lo anterior lo previsto en su inciso segundo, el cual expresa que: “*Los proyectos que opten por la tabla C), sólo podrán disponer el uso de equipamiento en el nivel de edificación continua.*”

Sin embargo, al fijar el sistema de agrupamiento de las edificaciones, admite “continuo y aislado”, lo que constituye una contradicción con el enunciado de esta Tabla C.

Mayor es la contradicción, al observar la manera en que fija la altura máxima, pues, por un lado, se expresa: “*2 pisos con un máximo de 7 metros para la edificación continua*”, y por el otro, también expresa: “*17 pisos con un máximo de 59,50 m para la edificación aislada*”.

Con semejante forma confusa y contradictoria de redactar la referida norma de edificación, no es extraño que se preste para todo tipo de arbitrariedades en la DOM de Las Condes, generando incerteza jurídica a los permisos de edificación.

La única manera de salvar esa contradicción es por la vía de interpretar que los enunciados de cada Tabla carecen de valor jurídico, bajo el argumento que lo importante estaría en el contenido de la respectiva Tabla. En tal escenario, sólo habría que cumplir con el contenido de cada Tabla, a lección del interesado.

Por lo anterior, también solicitamos a esa Entidad Superior de Fiscalización que se pronuncie sobre el correcto sentido y alcance de la Tabla C), de la Zona E-Aa+cm, del artículo 38 de la Ordenanza Local del PRC de Las Condes.

5. Incumplimiento de los requisitos de “piso retirado”:

La resolución de permiso también omite toda referencia a que se hubiera aplicado la norma especial de “piso retirado”, contenida en el artículo 17 de la Ordenanza Local del PRC de Las Condes, no obstante que aprueba uno de ese tipo por sobre la altura máxima permitida, según se reconoce en la sección sobre altura máxima.

La referida disposición local expresa lo siguiente:

“Artículo 17: Sin perjuicio de las normas de altura máxima aplicables para los proyectos de densificación reglamentados en las diferentes áreas de edificación alta y media, **se permitirá sobre dichas alturas máximas la construcción de un piso retirado habitable**, de hasta 4,0 m de altura, conformado por planos verticales de fachada, inscrito dentro de la rasante respectiva del área en que se emplaza y cuya superficie construida será equivalente como máximo a un 65% de la superficie de la planta inmediatamente inferior. Sobre este piso retirado sólo se permitirán salas de máquinas, ductos o cualquier otra

construcción para sustentar instalaciones, siempre y cuando estas estén incorporadas a la arquitectura del proyecto. El piso retirado no se contabilizará como parte de la altura total de la edificación.”

La aplicación de dicha norma especial al proyecto aprobado por el PE 68, plantea múltiples problemas de legalidad que pasamos a explicar:

Primero, el concepto de “piso retirado” no existe ni está permitido en la LGUC ni en su OGUC, ni constituye una norma de la órbita de competencia de un PRC, conforme al artículo 2.1.10 de la OGUC.

Segundo, la norma de “piso retirado” que regula el citado artículo 17 del PRC de Las Condes **contraviene las reglas de la OGUC, contenidas en el artículo 2.6.3**, en que, sólo permitía, a la fecha del PE 68, para sobrepasar la altura máxima, las construcciones destinadas a sala de máquina, chimeneas, estanques y similares, y no un “piso retirado” de carácter habitable.

La única excepción que contemplaba el artículo 2.6.3 de la OGUC en la época del PE 68, **para sobrepasar la altura máxima de la edificación, era el “piso mecánico”**, que, a su vez, sólo permite contener las instalaciones del edificio, tal como se advierte de su definición contenida en el artículo 1.1.2 de la OGUC, y no recintos habitables.

Tercero, mientras el artículo 2.6.3 de la OGUC, a la fecha del PE 68, permitía construir sobre la azotea un máximo de 20% de la superficie, el artículo 17 del PRC de Las Condes contraría ese máximo, y permite un 65%.

Como se advertirá, una vez más un instrumento inferior contraviene a la OGUC que tiene una jerarquía jurídica mayor dentro de los instrumentos de la planificación urbana, lo que ilustra la irregularidad que ello representa.

Dada esas tres primeras objeciones, será necesario que esa Entidad Superior de Fiscalización se pronuncie sobre la legalidad del 17 de la Ordenanza Local del PRC de Las Condes.

Cuarto, aun aceptando la presunta legalidad del 17 de la Ordenanza Local del PRC de Las Condes, tampoco se cumple los requisitos que ésta fija para ser aplicado.

En efecto, entre las condiciones que establece el mencionado 17 de la Ordenanza Local del PRC de Las Condes, para aplicar el “piso retirado”, **está el de cumplir con rasantes**, en este caso, con un rasante de 70° que exige la Zona E-Aa+cm.

Sin embargo, el proyecto aprobado no cumple con dicha rasante, sino que, se acoge al mecanismo de proyección de sombras que regula el artículo 2.6.12 de la OGUC, tal como reconoce la resolución de permiso.

Demás está decir que, como la norma de “piso retirado” es una norma de excepción, puesto que permite sobrepasar la altura máxima del área, su interpretación es de carácter restringido.

Puede que el proyecto cumpla los requisitos sobre proyección de sombras que regula el artículo 2.6.12 de la OGUC y ello le permita, en circunstancias normales, sobre pasar la norma de rasantes, **pero ello no es el caso de “piso retirado”, puesto que, este último tiene, a su vez, reglas específicas que exigen aplicar rasantes**, y no se contempla la posibilidad de sustituir esa condición por otra sobre proyección de sombras.

Si se aplica la rasante de 70° exigida, por el deslinde oriente, el proyecto obviamente no la cumple.

Para cumplir con una rasante de 70°, aplicando las reglas de la trigonometría, en el caso de un edificio que contempla 68,2 metros de altura, como se expresa en la resolución de permiso, se requiere haberse distanciado del deslinde oriente, con propiedades vecinas, **un total de 24,8 metros, cosa que el proyecto no cumple**. Según la resolución de permiso, sólo contempla un distanciamiento de 13,64 metros.

Incluso con las normas actualmente vigentes, incluyendo aquellas que han modificado el artículo 2.6.3 de la OGUC, un edificio puede tener retranqueos, y demás, en la azotea podría sobrepasarse la altura máxima de la edificación, en carácter de norma de excepción, siempre y cuando no sobrepase el 25% de la superficie del último piso.

Sin embargo, la norma sobre “piso retirado” del artículo 17 de la Ordenanza Local del PRC de Las Condes permite hasta un 65%.

¿Cómo se pretende conciliar esa contradicción vital?

6. Incumplimiento del coeficiente de ocupación de suelo:

La tabla c) de la Zona E-Aa+cm, que fue la que se aplicó al proyecto, exige cumplir con un coeficiente de ocupación d suelo de 0,4 para la edificación aislada.

En la tercera sección de esta impugnación se demostró que el edificio aprobado no cumple los requisitos para ser considerado edificación continua, lo que implica que se trata de un edificio aislado.

Sin embargo, alterando la estructura para este tipo de resoluciones de permisos de edificación determinadas por los instructivos del Minvu, la DOM de Las Condes suprime ese parámetro de ocupación de suelo del PE 68, haciendo aún menos transparente el acto administrativo, contrariando de paso los principios de imparcialidad y transparencia, que regulan los artículos 11 y 16 de la Ley N° 19.880.

A simple vista, el coeficiente de ocupación de suelo estaría sobrepasado.

7. El EISTU aprobado no coincide con el proyecto aprobado:

Según deja constancia la propia resolución de permiso, el proyecto cuenta con un EISTU aprobado mediante el Ord. Seremitt N° 3161, de fecha 2 de mayo de 2013, para un edificio de **viviendas**, servicios y comercio.

Sin embargo, el proyecto aprobado por el PE 68 no contempla viviendas, sino que únicamente oficinas y comercio.

Ello implica que los verdaderos flujos de los vehículos declarados no fueron evaluados, siendo que el EISTU es un requisito previo para aprobar el permiso de edificación, conforme a las reglas contenidas en el artículo 2.4.3 de la OGUC.

Con ello, el PE 68 también estaría mal aprobado por este concepto, pues se basó en un EISTU de un proyecto diferente.

Por tanto,

En base a los antecedentes de hecho y fundamentos en derechos expuestos en esta denuncia, solicito al señor Contralor General de la República investigue las situaciones irregulares planteadas, y declare consecuentemente, que el Permiso de Edificación N° 68, de 2013, está mal aprobado, por ser contrario a derecho debido a los incumplimientos

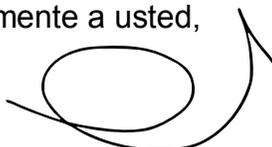
normativos planteados en el cuerpo principal de esta impugnación, o las que detecte esa Entidad Superior de Fiscalización.

Igualmente solicitamos al señor Contralor, que se pronuncie sobre la legalidad de los artículos 16 (inciso final) y 17 de la Ordenanza Local del PRC de Las Condes, en materia de eximir del cómputo de constructibilidad al cuerpo continuo y respecto del “piso retirado”, respectivamente, por contrariar a la OGUC, reglamento de la LGUC que constituye un cuerpo jurídico de mayor jerarquía, a través del cual regula el proceso de planificación urbana de conformidad a lo establecido en el artículo 2° de la LGUC y también, lo relativo a la planificación urbana nacional, acorde con el artículo 29 de la misma LGUC, en donde, específicamente se detalla y delimita la competencia de los Planes Reguladores Comunes y forma en que éstos deben o pueden ejercerla.

También solicitamos a esa Entidad Superior de Fiscalización que se pronuncie sobre el correcto sentido y alcance de la Tabla C), de la Zona E-Aa+cm, del artículo 38 de la Ordenanza Local del PRC de Las Condes, en donde, **según su enunciado, sólo admite proyectos de densificación para equipamientos en el cuerpo continuo**, y contradictoriamente admite edificación aislada en el contenido de la mencionada Tabla C).

Por último, solicitamos encarecidamente al señor Contralor que aclare si, la DOM de Las Condes está en el deber, o no, de explicitar los aspectos relevantes respecto de las decisiones que adopta en la resolución de permiso, como lo son la tabla de edificación utilizada, cuando haya más de una; la causal de Conjunto Armónico aplicada, dado que existen tres condiciones distintas; la totalidad de las normas especiales aplicadas, como era el caso del no cómputo de superficies para la aplicación del coeficiente de constructibilidad, a que se refiere el artículo 16 del PRC de Las Condes, y las de “piso retirado” que se refiere el artículo 17 del mismo PRC, o la carga de ocupación del proyecto para la aplicación de la escala del equipamiento; con la finalidad de cumplir con el **principio de imparcialidad y transparencia** que regulan, respectivamente, los artículos 11 y 16 d la Ley N° 19.880, y en general, cumplir con el **principio de racionalidad** que obliga a fundamentar los actos administrativos, como condición necesaria para cumplir con el principio de legalidad o juridicidad, tal como lo ha destacado la jurisprudencia de la Contraloría General de la República.

Sin otro particular, le saluda atentamente a usted,



Patricio Herman Pacheco
Presidente
“Fundación Defendamos La Ciudad”



PERMISO DE EDIFICACIÓN

OBRA NUEVA LOTE O DFL2 CON CONSTRUCCIÓN SIMULTANEA LOTE O CON CONSTRUCCIÓN SIMULTANEA

AMPLIACIÓN MAYOR A 100 m2 ALTERACIÓN REPARACIÓN RECONSTRUCCIÓN

DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE :

Las Condes

REGIÓN : **Metropolitana**

URBANO RURAL

NUMERO DE PERMISO
068
Fecha de Aprobación
11 JUN. 2013
ROL S.II
2000/ 003 - 001

[Signature]
RGN / PKS
VISTOS:

- A) Las atribuciones emanadas del Art. 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades,
- B) Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en especial el Art. 116, su Ordenanza General, y el Instrumento de Planificación Territorial.
- C) La solicitud de aprobación, los planos y demás antecedentes debidamente suscritos por el propietario y los profesionales correspondientes al expediente S.P.E.-5.1.1.4./5.1.6. N° **SE-2013-000039**
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° **2383, 4133** de fecha **13.08.2012, 03.01.2013**
- E) El Anteproyecto de Edificación N° **63** vigente, de fecha **07.12.12**
- F) El informe Favorable de Revisor Independiente N° **1074-01-2013** de fecha **30.04.2013**
- G) El informe Favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural N° **1445-003-2013** de fecha **29.04.2013**
- H) El Plano Topográfico elaborado por UCETOP LTDA según Art. 1.4.8. OGUC
- I) El ORD. SEREMITT SM/AGD/N° 3161 de fecha **02.05.2013** aprobando Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbanos EISTU para 785 estacionamientos.

RESUELVO:

1.- Otorgar permiso para **CONJUNTO ARMONICO 2 EDIFICIOS DE EQUIPAMIENTO DE 21 PISOS + con una superficie edificada total de 50.149,57 m²**
PISO RETIRADO Y 9 SUBTERRANEOS

(especificar) N° DE EDIFICIOS, CASAS, GALPONES

y de **22** pisos de altura, destinado a **SERVICIOS PROFESIONALES Y COMERCIO**
ubicado en calle/avenida/camino **AV. LAS CONDES N° 6761 / AV. APOQUINDO N° 6750**
Lote N° **8B** manzana **--** localidad o loteo Plano **S-7745**
sector **URBANO** Zona **EAa + cm (Tabla C) / UC2** del Plan Regulador **COMUNAL DE LAS CONDES**
(URBANO O RURAL) COMUNAL O INTERCOMUNAL

aprobando los planos y demás antecedentes, que forman parte de la presente autorización mencionados en la letra C de los VISTOS de este permiso.

2.- Dejar constancia que la obra que se aprueba **NO APLICA** (MANTIENE O PIERDE)

los beneficios del D.F.L.-N°2 de 1959 y se acoge a las siguientes disposiciones especiales:
Ley 19537 Copropiedad Inmobiliaria; Conjunto armónico condición de uso; Estudio de Sombra; Cableado subterráneo de redes (Art. 38 PRCLC)
BENEFICIO DE FUSIÓN DE TERRENOS; PROYECCIÓN DE SOMBRAS, CONJUNTO ARMÓNICO

3.- Que el presente permiso se otorga amparado en las siguientes autorizaciones especiales:
NINGUNA

ART. 121, ART. 122, ART. 123, ART. 124, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, otros especificar

Plazos de la autorización especial

4.- Que el proyecto que se aprueba se ajusta al citado anteproyecto aprobado

5.- Individualización del propietario:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL del PROPIETARIO	R.U.T.
INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA APOQUINDO LAS CONDES S.A.	76247054-3
REPRESENTANTE LEGAL del PROPIETARIO	R.U.T.
ANDRES NAHMIA K.	[REDACTED]

6.- Individualización de los profesionales:

NOMBRE DEL ARQUITECTO PROYECTISTA RESPONSABLE	R.U.T.	
SEBASTIAN DI GIROLAMO	[REDACTED]	
NOMBRE DEL CALCULISTA	R.U.T.	
LEOPOLDO BRESCHI G.	[REDACTED]	
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR (*)	R.U.T.	
CONSTRUCTORA NAHMIAS LTDA. PROF. A CARGO: SERGIO OLIVARES (ING. CIVIL)	77124900-0 [REDACTED]	
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL del REVISOR INDEPENDIENTE	REGISTRO	CATEGORÍA
RAMIRO CASTRO P.	24-13	PRIMERA
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL del REVISOR DEL PROYECTO DE CALCULO ESTRUCTURAL	REGISTRO	CATEGORÍA
ICE INGENIERIA S.A. MARIO GUENDELMAN	3	PRIMERA
(*) Podrá individualizarse hasta antes del inicio de las obras.		

7.- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PROYECTO

7.1.- DESTINO (S) CONTEMPLADO (S)

	RESIDENCIAL Art. 2.1.26. OGUC.	DESTINO ESPECIFICO:	
X	EQUIPAMIENTO Art. 2.1.33. OGUC.	CLASE Art. 2.1.33 OGUC	ACTIVIDAD
		SERVICIO Y COMERCIO	OFICINAS sin atención de público y LOCALES COMERCIALES
			ESCALA Art. 2.1.36. OGUC
			MAYOR
	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Art. 2.1.28. OGUC.	DESTINO ESPECIFICO:	
	INFRAESTRUCTURA Art. 2.1.29. O.G.U.C.	DESTINO ESPECIFICO:	
	OTROS	(especificar)	

7.2.- SUPERFICIE EDIFICADA

	UTIL (m2)	COMUN (m2)	TOTAL (m2)
BAJO TERRENO	26138,22	2148,76	28286,98
SOBRE TERRENO	20661,6	1200,99	21862,59
EDIFICADA TOTAL	46799,82	3349,75	50149,57
SUPERFICIE PREDIAL BRUTA	3789,83	SUPERFICIE PREDIAL NETA	3789,83

7.3.- NORMAS URBANÍSTICAS APLICADAS

	PERMITIDO	PROYECTADO		PERMITIDO	PROYECTADO
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	4.80	4.75	ADOSAMIENTO	Continuo y Aislado	Continuo y Aislado
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	0.40	0.25	ANTEJARDIN AV. LAS CONDES AV. APOQUINDO	5,0 y 7,0 mts 4,0 y 7,0 mts	5,0 y 7,0 mts 4,0 y 7,0 mts
ALTURA MÁXIMA EN METROS O PISOS	17 Pisos + 25% conjunto armónico + piso retirado y 52.5 mts.	21 pisos + piso retirado y 68,20 mts.	AREA LIBRE	0.20 mín.	0.31
RASANTE	70°	Estudio de Sombra	DISTANCIAMIENTO	1/5 altura – 8,0 mts	13,64 mts.

ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS	745 + 5 Est. de 30 m² = 750 (incluye 8 Est. discapacitados)	ESTACIONAMIENTOS PROYECTO	745 + 7 Est. de 30 m² = 752 (incluye 8 Est. discapacitados)
DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGERÁ EL PROYECTO			
D.F.L.-N°2 de 1959	X	Ley N° 19.537 Copropiedad Inmobiliaria	X
		Proyección Sombras Art. 2.6.11. OGUC	
		Segunda Vivienda Art. 6.2.4. OGUC	
X	Conjunto Armónico Art. 2.6.4. OGUC	Beneficio Fusión Art. 63 LGUC	Conj. Viv. Econ. Art. 6.1.8. OGUC
X	OTROS (especificar)	ART. 38 PRCLC. POR SOTERRAMIENTO DE REDES.	

AUTORIZACIONES ESPECIALES LGUC

Art. 121	Art.122	Art.123	Art.124	Art. 55	Otro (especificar)
EDIFICIOS DE USO PUBLICO					
X					
CUENTA CON ANTEPROYECTO APROBADO					
X	SI	NO	Res. N°	63	Fecha
					07.12.12.



7.4.- NÚMERO DE UNIDADES TOTALES POR DESTINO

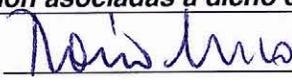
VIVIENDAS		OFICINAS	22
LOCALES COMERCIALES	5	ESTACIONAMIENTOS	752
OTROS (ESPECIFICAR):			

7.5.- PAGO DE DERECHOS:

CLASIFICACIÓN (ES) DE LA CONSTRUCCIÓN		CLASIFICACIÓN	m2
		B-3	26.089,340
		B-2	24.060,230
			,000
			,000
			,000
PRESUPUESTO			\$ 9.955.893.380
SUBTOTAL DERECHOS MUNICIPALES		%	\$ 149.338.401
DESCUENTO POR UNIDADES REPETIDAS		(-)	\$
TOTAL DERECHOS MUNICIPALES		%	\$ 149.338.401
DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE		(-)	\$ 44.801.520
CONSIGNADO AL INGRESOS ANTEPROYECTO	G.I.M. N°	FECHA:	(-) \$
MONTO CONSIGNADO CON ANTEPROYECTO	G.I.M. N°	FECHA:	(-) \$
MONTO CONSIGNADO AL INGRESO	G.I.M. N°	FECHA:	(-) \$
TOTAL A PAGAR			\$ 104.536.881
GIRO INGRESO MUNICIPAL	N°	7628603	FECHA
CONVENIO DE PAGO	N°		FECHA

NOTAS: (SOLO PARA SITUACIONES ESPECIALES DE LA AUTORIZACIÓN)

- Presenta escritura de **Servidumbre de Tránsito peatonal de uso público**, Inmobiliaria y constructora Apoquindo Las Condes a I. Municipalidad de Las Condes, bajo repertorio N° 6722/2013.
- Previo a la ejecución del área verde frente al proyecto, deberá obtener V° B° del Departamento de Asesoría Urbana para su diseño, el cual deberá considerar mantener el nivel de solera sin desniveles y trazado del Tranvía.
- Previamente a obtener el certificado de Recepción Definitiva final deberá **ejecutar el tendido subterráneo** o financiar en caso que ya este ejecutado el total del cableado aéreo correspondiente en toda su longitud del frente predial de acuerdo a lo estipulado en el Art. 38 de la Ord. Local.
- Los proyectos que califican para ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental NO PODRAN INICIAR OBRAS antes de contar con la Resolución de calificación ambiental de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 19300 y las modificaciones establecidas en la Ley N° 20.417.
- Presenta **proyecto de instalaciones de aguas lluvias** domiciliarias según artículo 25) Ordenanza Local.
- Presenta Resolución Sección 2° N° 14 de fecha 27.03.2013 y plano archivado bajo el N° S-7745 inscrito en el conservador de Bienes Raíces de Santiago aprobando la FUSION de los sitios 4A, 3A y 8A dando origen al nuevo lote 8-B
- Este permiso de edificación no incluye la aprobación de Obras preliminares. Previo a su inicio, deberá tramitar y aprobar en esta Dirección de Obras municipales, las obras necesarias para la ejecución de la obra, tales como demolición, instalación de faenas y similares.
- Presenta estudio de las vías de evacuación elaboradas por IPSA para una carga de ocupación total de 2.832 personas.
- Presenta estudio de ascensores elaborados por la empresa KONE.
- Presenta ORD. SEREMITT - SM/ AGD/ N° 3161 de fecha 02.05.2013, aprobando estudio de impacto sobre el sistema de transporte Urbano EISTU asociado a los edificios de viviendas, servicios profesionales y comercio con 785 unidades de estacionamientos (incluye 7 est. de 30 m2). **Para la Recepción Final de Edificación deberán estar aprobadas y ejecutadas las medidas de mitigación asociadas a dicho estudio.**



 DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES
 FIRMA Y TIMBRE