



REF:

1. Requerimos su resolución técnica sobre el estudio de los conos de sombra del proyecto inmobiliario de Fundamenta en Ñuñoa.
2. en solicitud de CGR a través de oficio OF73284/2026 de fecha 16 de abril de 2026.

MAT: Solicitud de CGR a través de oficio OF73284/2026 de fecha 16 de abril de 2026, complementa nuevos antecedentes en relación de solicitud de CGR a través de oficio OF73284/2026 de fecha 16 de abril de 2026 y reunión sostenida el 6 de agosto de 2026.



Ñuñoa, 12 de agosto de 2026

Señor Mauricio Bottner

Seremi de Vivienda y Urbanismo (S) y Jefe Jurídico del Mismo Servicio

Presente

Conforme a lo tratado el 06/08/2026 en su oficina, por los dos suscriptores de la presente nota, con su persona y con el abogado Sr. Alberto Carvacho sobre este asunto, en razón a que la Contraloría General de la República ha instruido a su órgano público competente que resuelva la denuncia que hemos formulado en diversas instancias.

En tal sentido, conforme a lo conversado en esa ocasión, ustedes cuentan con todos los antecedentes previos, agregando en este caso dos nuevos antecedentes detectados, consistentes en:

- Nuevas ilegalidades y arbitrariedades relativas a la modificación del permiso de edificación N°296/2018, a través de la res N°208/2025, principalmente relacionada con la altura que se aumentó en esta nueva modificación.
- Nueva ilegalidad detectada en todos los planos al utilizar una zonificación que no corresponde a la establecida en el PRC de Ñuñoa vigente a la fecha de solicitud del Anteproyecto.

Con el fin de hacer un resumen lo más conciso posible sobre las irregularidades presentes en el Proyecto Plaza Egaña Sustentable se puede presentar a modo de resumen, las ilegalidades detectadas en el permiso N° 296 del 12 de octubre de 2018 que están relacionadas principalmente con la aceptación, por parte del DOM de Ñuñoa, de un estudio de sombras mal elaborado y errores como la aceptación de acumulación de beneficios hacia un mismo proyecto tratándose de un Conjunto Armónico, lo cual está tratado específicamente en dictámenes emanados de la Contraloría, como es el caso del dictamen vinculante N° 26252 del 05/06/2006, y la prohibición de realizar construcciones aisladas sobre fachada continua si la zona no disponía de normativa de altura máxima de edificación, situación aclarada en su oportunidad por la instrucción dada según DDU 313 publicada más de un año antes de la solicitud de anteproyecto, emitida en razón de evitar construcciones similares a los guetos verticales de Estación Central con efectos nefastos en la comuna.

Resulta claro que no se respetó lo indicado en la DDU 313, aprobada más de un año antes de las solicitudes del anteproyecto, la cual indica que *"debiendo entenderse que, si el Instrumento de Planificación Territorial no contempla altura máxima aplicables en estos casos, la norma urbanística estaría incompleta"*, como ocurría con la zona Z-1A del PRC de Ñuñoa.

Por otra parte, el proyecto además de suponer que se podía construir aislado sobre edificación continua, sin tener norma de altura máxima de edificación, realizó la proyección de sombras al nivel del suelo, en lugar de realizarlo a nivel de la altura de continuidad, como lo establece el artículo 2.6.12 de la OGUC que es conocido por los especialistas del rubro. Adicionalmente en todos los planos de planta del proyecto se observa una zonificación alterada para la zona que presumían de mayor permisibilidad, junto con no considerar la DDU 313.

Estos nuevos incumplimientos detectados, reiterados sobre anteriores incumplimientos, se realizaron probablemente para permitir que el proyecto actualmente en fases finales de construcción pudiese artificialmente aumentar su altura y volumetría burlando la normativa que protege a los vecinos colindantes de sombras excesivas.

Sobre el estudio de sombra presentado, este debe acreditar, que las sombras proyectadas por el edificio cuya aprobación se pretende, deben ser iguales o menores que las sombras proyectadas resultante de las normas que regulan el volumen teórico permitido. Desde que se dictó la ley N° 20.016, que regula la calidad de la vivienda, ha quedado claro que la Dirección de Obras Municipales debe verificar los datos del informe sobre estudio de sombras. Es importante destacar que la SEREMI de la Región Metropolitana del MINVU, dado lo repetido de estas ilegalidades cometidas en los estudios de sombra, por la Municipalidad de Ñuñoa, **instruyó expresamente a través de copia de oficio N°4583 de 1° de octubre de 2014 al DOM de Ñuñoa que era responsabilidad de dicha Dirección de Obras la revisión de los estudios de sombra, situación que está vigente desde el año 2007.**

Se hace alusión en este oficio a la DDU específica N°80/2007, emitida por el Departamento de Desarrollo Urbano del MINVU, que establece lo indicado anteriormente.

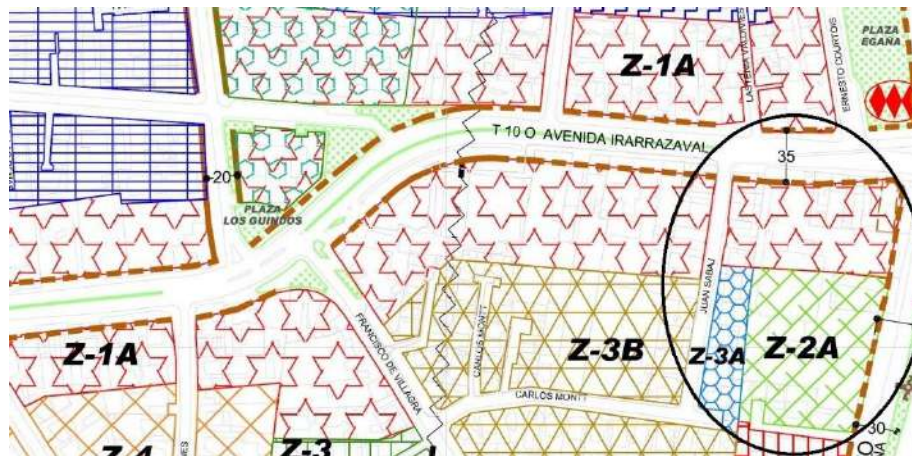
A continuación, describiremos resumidamente del orden de 16 ilegalidades graves que pueden detectarse:

1. ILEGALIDAD Y ARBITRARIEDAD AL EMITIRSE EL PERMISO DE EDIFICACIÓN 296-2018 DEL 12 DE OCTUBRE DE 2018 A PARTIR DE UN CÁLCULO DE PROYECCIÓN DE SOMBRAS MAL PRESENTADO Y ELABORADO ESTABLECIDO EN EL PLANO OFICIAL O LÁMINA 119 TITULADO COMO SOMBRAS TEÓRICAS.

Es importante indicar previamente, que el plano que existe en la carpeta de la DOM de Ñuñoa sobre el asunto de proyección de sombras se trata del plano numerado como 119 y que se nombra como Sombras Teóricas, cuando en la realidad contiene la proyección de la sombra del volumen teórico y además la proyección de sombras del proyecto, conteniendo adicionalmente una tabla donde solo aparecen los

cálculos finales de la supuesta sombra que proyecta el volumen teórico y el proyectado.

Por otra parte, también resulta relevante destacar que al momento de ingresar el anteproyecto el 14 de noviembre de 2017, **la DDU 313 llevaba más de un año y medio de emitida** y el sector donde se aprobó el anteproyecto, contaba con 3 zonas, la Z-1A, la Z-2A y la zona Z-3A, según se puede ver en el extracto del plano regulador de la época:



Como se puede apreciar en el círculo de la figura anterior existen 3 zonas, dichas zonas en la Ordenanza del PRCÑ, tenían las siguientes definiciones de alturas:

- La Z1-A **no tenía norma de altura máxima sino sólo altura de continuidad** permitiendo solo altura de continuidad, es decir 17,5 metros.
- La Z-2A indicaba que la altura de edificación era Libre según rasante.
- La Z-3A indicaba que la altura de edificación era Libre según rasante.

Lo cual se reconoce en la solicitud de anteproyecto 653 del 14 de noviembre de 2017 y en la solicitud de permiso de edificación pues indica alturas variables y se

altera en la aprobación del anteproyecto como en la aprobación del permiso que emitió la DOM de Ñuñoa, según se puede apreciar en la siguiente secuencia:

Documento	Normativa que indica el documento sobre la altura																																				
Solicitud de anteproyecto 653 del 14 de noviembre de 2017	Los revisores independientes indican Variable 5.3.- NORMAS URBANÍSTICAS APLICADAS <table><tr><th></th><th>PERMITIDO</th><th>PROYECTADO</th><th></th><th>PERMITIDO</th><th>PROYECTADO</th></tr><tr><td>COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD</td><td>VARIABLE</td><td>VARIABLE</td><td>COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO</td><td>VARIABLE</td><td>VARIABLE</td></tr><tr><td>COEF. DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES</td><td>LIBRE</td><td></td><td>DENSIDAD</td><td>---</td><td>---</td></tr><tr><td>ALTURA MÁXIMA EN METROS o PISOS</td><td>VARIABLE</td><td>VARIABLE</td><td>ADOSAMIENTO</td><td>---</td><td>---</td></tr><tr><td>RASANTE</td><td>VARIABLE</td><td>VARIABLE</td><td>ANTEJARDIN</td><td>5,00 Y 8,00</td><td>5,00 Y 8,00</td></tr><tr><td>DISTANCIAMIENTO</td><td>VARIABLE</td><td>VARIABLE</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		PERMITIDO	PROYECTADO		PERMITIDO	PROYECTADO	COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	VARIABLE	VARIABLE	COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO	VARIABLE	VARIABLE	COEF. DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	LIBRE		DENSIDAD	---	---	ALTURA MÁXIMA EN METROS o PISOS	VARIABLE	VARIABLE	ADOSAMIENTO	---	---	RASANTE	VARIABLE	VARIABLE	ANTEJARDIN	5,00 Y 8,00	5,00 Y 8,00	DISTANCIAMIENTO	VARIABLE	VARIABLE			
	PERMITIDO	PROYECTADO		PERMITIDO	PROYECTADO																																
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	VARIABLE	VARIABLE	COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO	VARIABLE	VARIABLE																																
COEF. DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	LIBRE		DENSIDAD	---	---																																
ALTURA MÁXIMA EN METROS o PISOS	VARIABLE	VARIABLE	ADOSAMIENTO	---	---																																
RASANTE	VARIABLE	VARIABLE	ANTEJARDIN	5,00 Y 8,00	5,00 Y 8,00																																
DISTANCIAMIENTO	VARIABLE	VARIABLE																																			
Resolución 14-2018, de fecha 20-04-2018 de la DOM que aprueba el anteproyecto	La DOM de Ñuñoa cambia la altura e indica LIBRE S/RAS, homogeneizando la altura de las 3 zonas en Libre según rasante, dando al proyecto fuera de norma una altura de 32 pisos: 7.3.- NORMAS URBANÍSTICAS APLICADAS <table><tr><th></th><th>PERMITIDO</th><th>PROYECTADO</th><th></th><th>PERMITIDO</th><th>PROYECTADO</th></tr><tr><td>COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD</td><td>LIBRE / LIBRE / 3,90</td><td>6,03 / 7,98 / 3,89</td><td>PORCENTAJE OCUPACIÓN DE SUELO</td><td>60%</td><td>31,68%</td></tr><tr><td>DISTANCIAMIENTO MÍNIMO</td><td>OGUC</td><td>OGUC</td><td>DENSIDAD</td><td>XXXX</td><td>5234,24 hab/há</td></tr><tr><td>COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUP</td><td>XXXX</td><td>XXXX</td><td>ADOSAMIENTO</td><td>XXXX</td><td>XXXX</td></tr><tr><td>ALTURA MÁXIMA EN METROS o PISOS</td><td>LIBRE S/RAS.</td><td>32P. / 80,00mts</td><td>ANTEJARDIN</td><td>ART. 11 PRC</td><td>ART. 11 PRC</td></tr><tr><td>RASANTE</td><td>60° Y 70°</td><td>60° Y 70°</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		PERMITIDO	PROYECTADO		PERMITIDO	PROYECTADO	COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	LIBRE / LIBRE / 3,90	6,03 / 7,98 / 3,89	PORCENTAJE OCUPACIÓN DE SUELO	60%	31,68%	DISTANCIAMIENTO MÍNIMO	OGUC	OGUC	DENSIDAD	XXXX	5234,24 hab/há	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUP	XXXX	XXXX	ADOSAMIENTO	XXXX	XXXX	ALTURA MÁXIMA EN METROS o PISOS	LIBRE S/RAS.	32P. / 80,00mts	ANTEJARDIN	ART. 11 PRC	ART. 11 PRC	RASANTE	60° Y 70°	60° Y 70°			
	PERMITIDO	PROYECTADO		PERMITIDO	PROYECTADO																																
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	LIBRE / LIBRE / 3,90	6,03 / 7,98 / 3,89	PORCENTAJE OCUPACIÓN DE SUELO	60%	31,68%																																
DISTANCIAMIENTO MÍNIMO	OGUC	OGUC	DENSIDAD	XXXX	5234,24 hab/há																																
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUP	XXXX	XXXX	ADOSAMIENTO	XXXX	XXXX																																
ALTURA MÁXIMA EN METROS o PISOS	LIBRE S/RAS.	32P. / 80,00mts	ANTEJARDIN	ART. 11 PRC	ART. 11 PRC																																
RASANTE	60° Y 70°	60° Y 70°																																			
Solicitud de permiso de edificación 297 del 25-04-2018	Los revisores independientes indican nuevamente Variable en la altura: 6.3.- NORMAS URBANÍSTICAS APLICADAS <table><tr><th></th><th>PERMITIDO</th><th>PROYECTADO</th><th></th><th>PERMITIDO</th><th>PROYECTADO</th></tr><tr><td>COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD</td><td>VARIABLE</td><td>VARIABLE</td><td>COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO</td><td>VARIABLE</td><td>VARIABLE</td></tr><tr><td>COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES</td><td>LIBRE</td><td>---</td><td>DENSIDAD</td><td>---</td><td>---</td></tr><tr><td>ALTURA MÁXIMA EN METROS o PISOS</td><td>VARIABLE</td><td>VARIABLE</td><td>ADOSAMIENTO</td><td>---</td><td>---</td></tr><tr><td>RASANTE</td><td>VARIABLE</td><td>VARIABLE</td><td>ANTEJARDIN</td><td>5,00 Y 8,00</td><td>5,00 Y 8,00</td></tr><tr><td>DISTANCIAMIENTOS</td><td>VARIABLE</td><td>VARIABLE</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		PERMITIDO	PROYECTADO		PERMITIDO	PROYECTADO	COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	VARIABLE	VARIABLE	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	VARIABLE	VARIABLE	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	LIBRE	---	DENSIDAD	---	---	ALTURA MÁXIMA EN METROS o PISOS	VARIABLE	VARIABLE	ADOSAMIENTO	---	---	RASANTE	VARIABLE	VARIABLE	ANTEJARDIN	5,00 Y 8,00	5,00 Y 8,00	DISTANCIAMIENTOS	VARIABLE	VARIABLE			
	PERMITIDO	PROYECTADO		PERMITIDO	PROYECTADO																																
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	VARIABLE	VARIABLE	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	VARIABLE	VARIABLE																																
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	LIBRE	---	DENSIDAD	---	---																																
ALTURA MÁXIMA EN METROS o PISOS	VARIABLE	VARIABLE	ADOSAMIENTO	---	---																																
RASANTE	VARIABLE	VARIABLE	ANTEJARDIN	5,00 Y 8,00	5,00 Y 8,00																																
DISTANCIAMIENTOS	VARIABLE	VARIABLE																																			
Resolución 296-2018, de fecha 12-10-2018 de la DOM que aprueba el permiso de edificación	El DOM nuevamente cambia la altura como Libre para las 3 zonas y va más allá de lo solicitado y lo que establecen las normas, autorizando hasta 32 pisos con 80 metros. 7.3.- NORMAS URBANÍSTICAS APLICADAS <table><tr><th></th><th>PERMITIDO</th><th>PROYECTADO</th><th></th><th>PERMITIDO</th><th>PROYECTADO</th></tr><tr><td>COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD</td><td>LIBRE / LIBRE / 3,90</td><td>5,3 / 7,75 / 3,89</td><td>COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO</td><td>0,6 / 0,6 / 0,6</td><td>0,29 / 0,19 / 0,09</td></tr><tr><td>COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES</td><td>XXXX</td><td>XXXX</td><td>DENSIDAD</td><td>LIBRE</td><td>4,619,02 Hab/há</td></tr><tr><td>ALTURA MÁXIMA EN METROS o pisos</td><td>LIBRE</td><td>26P./80mt. 32P./80mt.</td><td>ADOSAMIENTO</td><td>OGUC</td><td>XXXX</td></tr><tr><td>RASANTES</td><td>70° / 60°</td><td>70° / 60°</td><td>ANTEJARDIN</td><td>ART. 11 PRCÑ</td><td>ART. 11 PRCÑ</td></tr><tr><td>DISTANCIAMIENTOS</td><td>OGUC</td><td>OGUC</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		PERMITIDO	PROYECTADO		PERMITIDO	PROYECTADO	COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	LIBRE / LIBRE / 3,90	5,3 / 7,75 / 3,89	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	0,6 / 0,6 / 0,6	0,29 / 0,19 / 0,09	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	XXXX	XXXX	DENSIDAD	LIBRE	4,619,02 Hab/há	ALTURA MÁXIMA EN METROS o pisos	LIBRE	26P./80mt. 32P./80mt.	ADOSAMIENTO	OGUC	XXXX	RASANTES	70° / 60°	70° / 60°	ANTEJARDIN	ART. 11 PRCÑ	ART. 11 PRCÑ	DISTANCIAMIENTOS	OGUC	OGUC			
	PERMITIDO	PROYECTADO		PERMITIDO	PROYECTADO																																
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	LIBRE / LIBRE / 3,90	5,3 / 7,75 / 3,89	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	0,6 / 0,6 / 0,6	0,29 / 0,19 / 0,09																																
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	XXXX	XXXX	DENSIDAD	LIBRE	4,619,02 Hab/há																																
ALTURA MÁXIMA EN METROS o pisos	LIBRE	26P./80mt. 32P./80mt.	ADOSAMIENTO	OGUC	XXXX																																
RASANTES	70° / 60°	70° / 60°	ANTEJARDIN	ART. 11 PRCÑ	ART. 11 PRCÑ																																
DISTANCIAMIENTOS	OGUC	OGUC																																			

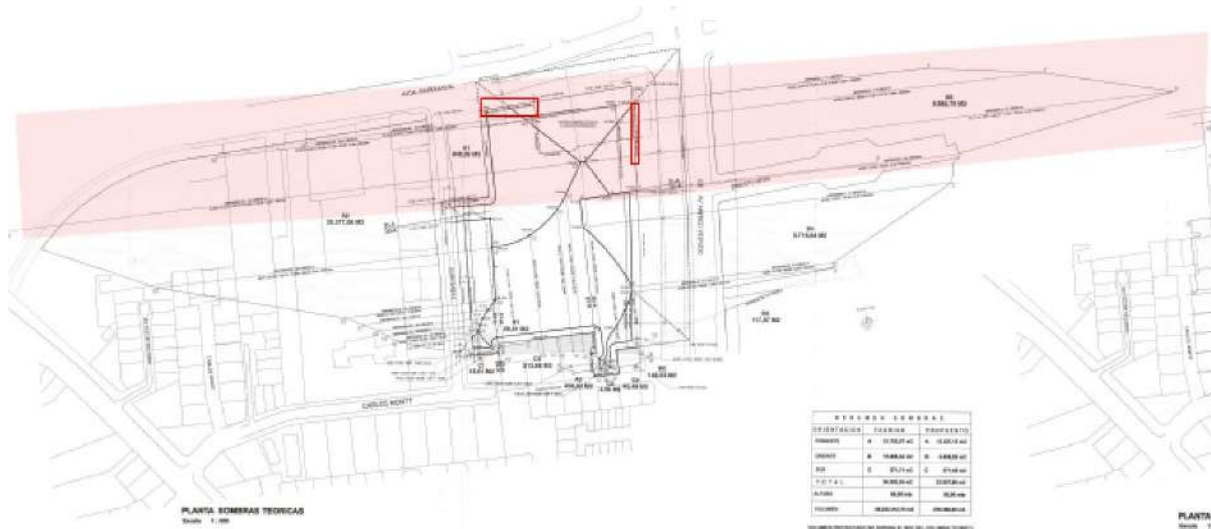
Esta situación irregular que la Ordenanza del Plan Regulador de Ñuñoa (PRCÑ) del año 2007 contenía, más otra serie de irregularidades en otras zonas llevaron a los vecinos a solicitar a la Municipalidad que corrigiera la normativa urbana, realizando el municipio 5 modificaciones al PRCÑ, así llegó su turno a la orilla de Irrarrázaval, cuando el 30-08-2018 se publica en el Diario Oficial el decreto 1170 del 28 de agosto de 2018 que postergaba en forma selectiva el otorgamiento de permisos de edificación, indicando en la zona del proyecto que no podían entregarse permisos sobre los 15 pisos, que fue la norma que finalmente quedó en la zona en cuestión, donde esta aprobación irregular que va en contra de la DDU 313, generó un permiso de 32 pisos.

La DDU 313 del 16 de mayo de 2016 estableció criterios claros al respecto sobre normas urbanísticas, sistema de agrupamiento y edificación continua, estableciendo que para la edificación continua en zonas no normadas ya sea por inexistencia de Plan Regulador Comunal o porque el Plan Regulador Comunal no establece entre otros, la altura máxima permitida, se debe determinar, como es evidente, que la norma urbanística estaría incompleta, no siendo posible aplicar un sistema de agrupamiento que incluya la edificación continua y por lo tanto tampoco susceptible de ser aprobada por parte del Director de Obras Municipales, en tanto no se perfeccionara dicha norma en el Plan Regulador Comunal que fijó 15 pisos como máximo.

1.1. La proyección de sombras del volumen teórico no se realizó siguiendo la instrucción emitida por la División de Desarrollo Urbano N°313 del 16 de mayo de 2016 cuando el sector no tiene definido alturas y se pretende realizar agrupamiento.

Resulta importante destacar que al momento de ingresar el anteproyecto el 14 de noviembre de 2017, la DDU 313 llevaba más de un año y medio de emitida y el sector donde se aprobó el anteproyecto, como se indicó anteriormente, contaba

con 3 zonas, la Z-1A, la Z-2A y la zona Z-3A, de las cuales una no definía la altura, por lo tanto, al menos en esa zona, la Z-1A, no se podía hacer un volumen teórico distinto a la edificación continua hasta que se perfeccionara dicha norma.



Como se puede apreciar con el achurado en rojo, esta situación aumentó dramáticamente e ilegalmente la sombra del volumen teórico, generando un proyecto que sombrea a sus vecinos fuera de toda norma.

Por otra parte, existen Dictámenes de CGR que posteriormente a la dictación de la DDU 313, refuerzan la necesidad de contar con la altura máxima de edificación en la zona para permitir la construcción de edificaciones aisladas sobre la altura de continuidad, como es el caso de los Dictámenes 043367N17 del 11 de diciembre de 2017 y el Dictamen E296955N23 del 10 de enero de 2023.

1.2. ***La proyección de sombras del volumen teórico no se realizó en el plano definido por la OGUC, aumentando ilegalmente la sombra del Volumen Teórico***

Por otra parte, además de definir una altura inexistente (libre según rasante en la zona Z-1A, lo que contraviene la instrucción expresa indicada en la DDU 313) la proyección de sombras del volumen presentado en el permiso con esa altura ilegal incluye erradamente la sombra proyectada por la altura de la base correspondiente al volumen teórico de la edificación continua. De esta manera se vuelve a aumentar

artificialmente la sombra proyectada por el volumen teórico sobre las propiedades del entorno, lo que permite aumentar contra la norma el volumen teórico usado para comparar que el proyecto definitivo no supere los parámetros volumétricos dados por, en este caso, el sobreestimado volumen teórico.

La forma correcta de proyectar las sombras en el caso de existir edificación aislada sobre edificación continua (que en este caso no era posible por normas indicada por la DDU y el PRCÑ), es realizar y analizar la proyección de sombras sobre la altura máxima de la edificación continua, como sería este caso si existiera norma de altura, ya que el PRCÑ establecía antes de la suspensión de edificaciones sobre los 15 pisos que la zona Z-1A *“Sistemas de agrupamiento hasta 17,50m continuo y aislado sobre 17,50m.”*.

La OGUC aclara en dos artículos lo que sucede en este caso para el cálculo de alturas:

El artículo 2.6.3 de la OGUC, indica *“En casos de edificación aislada por sobre la edificación continua, para la aplicación de la tabla anterior, la altura de la edificación se medirá a partir de la altura máxima permitida para la edificación continua en el Instrumento de Planificación Territorial.”*

Así también el Artículo 2.6.13, que establece la forma de proyectar las sombras indica:

“La sombra proyectada, tanto del proyecto como del volumen teórico, podrá calcularse utilizando el siguiente procedimiento:

“1. En cada orientación, la sombra se proyectará sobre un plano horizontal imaginario ubicado en el nivel medio del propio terreno, siempre que su pendiente promedio no supere el 10%.

*El citado nivel medio corresponderá al suelo natural **o a la altura máxima de la edificación continua, en su caso.** “*

Como se puede apreciar la sombra del volumen teórico se aumenta hacia el sur al proyectar desde la línea de edificación, debiendo proyectarse considerando los antejardines de 8 metros de la Z-2A, sin considerar los retranqueos, por el artículo 11 vigente a la fecha de dicho plan regulador, lo que redundaría en que los deslindes sur tengan un acercamiento más allá de lo razonable hacia las propiedades vecinas afectando gravemente la proyección de la luz, energía solar y ventilación hacia estas.

Como resulta evidente apreciar, se distorsiona artificialmente la sombra que proyectaría el Volumen Teórico, no permitiendo la comparación con la sombra del volumen proyectado al no respetar el antejardín establecido en el artículo 11 de 8 metros para esta zona.

El estudio de Sombras no respeta lo establecido por la OGUC, no ajustándose además al concepto de Volumen Teórico del Art. 1.1.2 de la OGUC.

Situación similar ocurre por Juan Sabaj en la zona Z-3A, donde nuevamente la proyección de sombras que se realiza en el Volumen teórico se hace desde la línea oficial y no del antejardín de 8 metros. Así se está agregando retranqueo en el Volumen Teórico, cuando este concepto se retiró de la definición de Volumen Teórico el año 2002.

De esta manera la OGUC es clara en definir que solo se deben considerar en el volumen teórico los distanciamientos, las rasantes, los antejardines y alturas máximas, esto ha sido observado repetidas veces cuando con el fin de aumentar la sombra del volumen teórico se tratan de agregar al volumen teórico entre otros balcones, cornisas y en este caso retranqueos:

“«Volumen teórico»: volumen o envolvente máxima, expresado en metros cúbicos, resultante de la aplicación de las disposiciones sobre superficies de rasante, distanciamientos, antejardines y alturas máximas, cuando las hubiere, en un terreno determinado.”

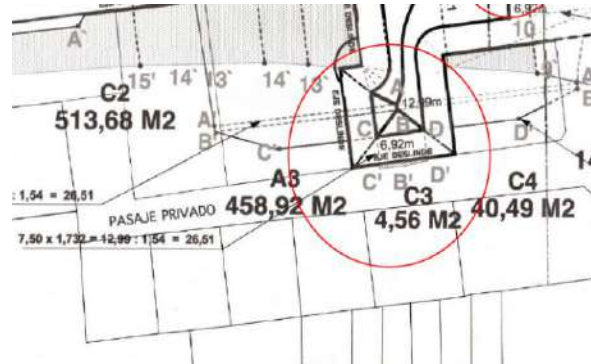
Esta situación se puede apreciar también en la siguiente figura por el frente de Juan Sabaj:



1.4. La proyección de sombras no incluyó la restricción de altura establecida por el Art. 18 del PRCÑ para los predios contiguos al pasaje de menos de 12 metros existente, aumentando ilegalmente la sombra del Volumen Teórico

En el volumen teórico no se estableció la limitante de altura para predios que deslindan con calles o pasajes de 12 o menos metros, nombrado en los planos como pasaje 199, que es la proyección de la calle Carlos Montt, a pesar que dicha altura excedía la altura de 3 pisos. Es importante indicar que de ese pasaje 199 solo se

compró una de las casas, afectando gravemente al conjunto de dichas propiedades, como se puede apreciar en la figura siguiente:



Esta misma situación ocurre en la vía Juan Sabaj, cuyas dimensiones corresponde a un pasaje con un ancho entre líneas oficiales de 12 metros, con una calzada de solo 6 metros, debiendo clasificarse como pasaje por el artículo 2.3.2 de la OGUC, que establece que para ser considerada como vía local debe tener una calzada de a lo menos 7 metros, lo cual ha sido refrendado por CGR en su Dictamen 040166N17, del 14 de noviembre de 2017.

1.5. Se aprobó un estudio de sombras incompleto

Al revisar el estudio de sombras del permiso, se puede observar que no existen cifras que permitan revisar si los cálculos realizados están correctos, limitándose a entregar valores globales hacia cada punto cardinal, pero no se indica cómo se calculó, y tampoco la pendiente promedio del terreno.

Faltando al menos una tabla donde se identifique la altura, la tangente y la distancia.

De esta manera no se cumple con lo que indica la OGUC en su artículo 2.6.14:

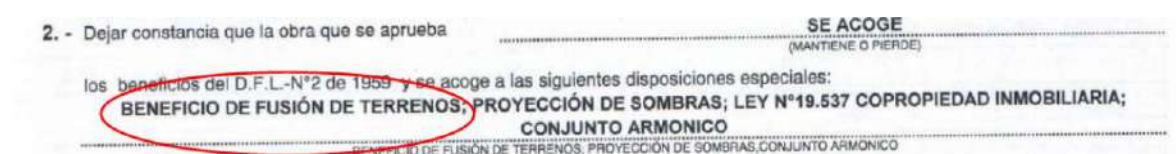
“Artículo 2.6.14. Los resultados obtenidos por la aplicación de los artículos anteriores deberán graficarse en un plano comparativo de sombras, que tendrá las siguientes características:

1. Al costado izquierdo se ubicará una planta de emplazamiento del volumen teórico, a escala 1:250 o 1:500, graficando las sombras proyectadas en cada una de las tres orientaciones.
2. Al costado derecho se ubicará la planta del proyecto siguiendo las mismas reglas.
3. Se indicarán las medidas y superficie de las sombras y la pendiente promedio del terreno.
4. Se indicarán las variaciones parciales y totales de las sombras y la altura permitida para las construcciones en los predios vecinos.”

2. OTRAS ILEGALIDADES Y ARBITRARIEDADES QUE DEBEN SER REVISADAS CON RESPECTO A PERMISO Nº 296/2018 CORRESPONDEN A:

Al revisar el permiso de edificación 296-2018 del 12 de octubre de 2018, con el fin de analizar el Estudio de Sombras se detectó que al menos:

A.- Pudiese existir una ilegalidad al adicionar al beneficio de conjunto armónico, el beneficio de fusión, según lo indica el documento del permiso en su resuelto número 2, que después no se especifica en el 7.3 sobre normas urbanísticas aplicadas:



Es importante destacar que este beneficio acumulado ilegal si es establecido y reconocido en el anteproyecto que dio origen a este permiso, como se puede apreciar en el 7.3 del anteproyecto 14/2018:

DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGERÁ EL PROYECTO			
☒ D.F.L. N°2 de 1959	☒ Ley N° 19.537 Copropiedad Inmobiliaria	☒ Proyección Sombras Art. 2.6.11. OGUC	☐ Segunda Vivienda Art. 6.2.4. OGUC
☒ Conjunto Armónico Art. 2.6.4. OGUC	☒ Beneficio Fusión Art. 63 LGUC	☐ Conj. Viv. Econ. Art. 6.1.8. OGUC	
☐ Otro (Especificar)			

B.- Adicionalmente el permiso de edificación indica que se acoge a conjunto armónico según Letra A de Art. 2.6.15 de la OGUC en condición de dimensión, cuando si este fuese el caso debería acogerse al Art. 2.6.4 letra a) que es donde en la OGUC se establece la Condición de Dimensión.

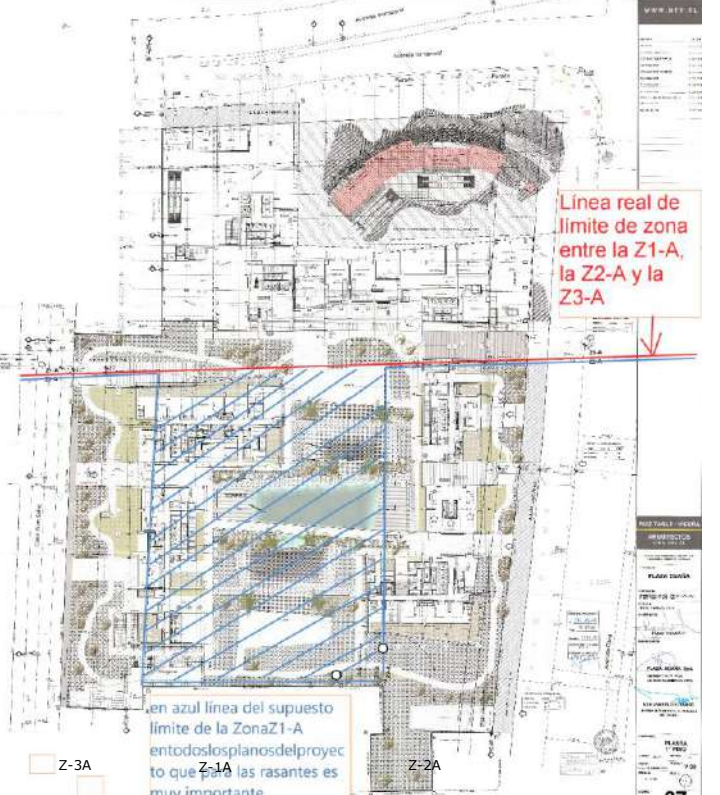
NOTAS: SOLO PARA SITUACIONES ESPECIALES DE LA AUTORIZACIÓN

El proyecto se acoge a la condición de Dimensión, Letra A de Art. 2.6.15. OGUC, conjunto Armónico.

C.- Por otra parte, también debe revisarse lo que indica la OGUC en su punto 2.6.3 sobre que ***“En cualquier caso, los edificios aislados de cinco o más pisos ubicados en zonas sin límite de altura, no podrán ocupar un volumen edificado superior al 90% del volumen teórico.”***. Como se indicó anteriormente la zona Z-1A no indica límite de altura y solo indica altura de continuidad permitiendo solo altura de continuidad, es decir 17,5 metros en su volumen teórico, según aclara la DDU 313 del 16 de mayo de 2016. Pudiendo generar esta situación otra ilegalidad, ya que lo que se construya no puede superar el 90% del volumen teórico y como el volumen teórico está mal elaborado, sobredimensionando lo que se puede construir teóricamente en el sector, hace presumir que esto difícilmente se cumplirá cuando se calcule correctamente el volumen teórico.

D.- Ilegalidad al utilizar una zonificación que no corresponde a la establecida en el PRC.

En las figuras siguientes se muestran I: la zonificación que establecía el Plan Regulador de Ñuñoa, II: Delimitaciones erróneas utilizadas por la Inmobiliaria en todos los planos de arquitectura:

I.- Zonificación de Ñuñoa	II.- Ejemplo de plano de planta del primer piso con delimitaciones erróneas
 Mapa de zonificación de Ñuñoa que muestra las zonas Z-2A y Z-3A. Se indica la Estación Metro Plaza Egaña, la Avenida Juan Sebastián Elcano y la Avenida Egaña. Se muestran líneas de zonificación y distancias como 35 y 60.	 Plano de planta del primer piso que muestra delimitaciones erróneas. Se indica la línea real de límite de zona entre la Z1-A, la Z2-A y la Z3-A. Se muestra una línea azul que representa el supuesto límite de la Zona Z1-A. Se indica que la línea azul es muy importante.

Al revisar los planos de planta del proyecto, se puede apreciar que no se respetan las zonas que efectivamente establecía el plan regulador. Así quedan distorsionados los planos que se han realizado no considerando adecuadamente las superficies reales de cada una de las distintas zonas.

3. ILEGALIDADES Y ARBITRARIEDADES RELATIVAS A LA MODIFICACIÓN DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN N°296/2018, A TRAVÉS DE LA RES N°208/2025:

Recientemente, con fecha 09 de diciembre de 2025, el DOM de Ñuñoa modificó el mencionado acto administrativo para aumentar la altura de los edificios, dado que la altura original del proyecto de 80 metros se aumentó en 2,24 metros dejándolas en 82,24 metros, manteniéndose el mismo estudio de sombras que hemos objetado.

Es importante destacar que el estudio de sombras originalmente fue tergiversado con un volumen teórico antojadizo y según las interpretaciones erróneas, en lugar de aprobarlo por 17,5 metros de altura lo aprobó con 80 metros. De esta manera damos a conocer la siguiente tabla en el plano 119 del estudio de sombras que así lo demuestra, al indicar que la altura del volumen teórico, realizado como se indicó erróneamente, llegaban a 80 metros de altura:

R E S U M E N S O M B R A S		
ORIENTACION	TEORICO	PROPUESTO
PONIENTE	A 21.782,07 m2	A 13.427,13 m2
ORIENTE	B 15.998,54 m2	B 8.859,38 m2
SUR	C 571,74 m2	C 571,48 m2
T O T A L	38.352,35 m2	22.857,99 m2
ALTURA	80,00 mts	80,00 mts
VOLUMEN	36.222.312,70 m3	479.399,25 m3

Por otra parte, es relevante indicar que, según los cálculos erróneos, la sombra hacia el lado sur apenas tenía una pequeña diferencia de 0,26 m2, de esta manera se debe revisar que el aumento de 2,24 m de altura no supere la sombra proyectada hacia el lado sur que es el más comprometido con el bajo sol de invierno. Ante la suma de irregularidades que existen en este proyecto, para tratar de deslindar responsabilidades, al final de esta resolución la DOM agrega un punto para descargar todas estas responsabilidades en el revisor independiente que realizó este proyecto,

nuevamente sin considerar la DDU específica N° 80 de 2007 que se encuentra plenamente vigente, ya que está relacionada con la calidad de las construcciones.

Adicional al importante problema de las sombras, la modificación del permiso presenta irregularidades adicionales que deben ser investigadas, entre otras:

1.- En el punto 5.1 de la modificación del permiso por resolución 208 del 9 de diciembre de 2025, sobre las superficies, se puede apreciar que no se respetan las cifras del permiso original donde la superficie común sobre terreno era en el permiso 17.535,89 m² y en la modificación se indica como 17.688,03 m², lo que altera la superficie total común que en el permiso es de 59.838,07 m² y en esta modificación indica 59.990,21 m², alterando también las superficies edificadas totales. Esta irregularidad se replica en el detalle de la Superficie Edificada Sobre terreno, donde se debe evaluar el real impacto sobre el cobro de los derechos municipales.

2.- En el punto 5.2 de la modificación del permiso por resolución 208 del 9 de diciembre de 2025, se establece el aumento de 80 m a 82,24 m de altura, que como hemos expresado anteriormente afecta la evaluación de las sombras.

3.- El problema de la irregularidad de tergiversar la evaluación de los metros cuadrados autorizados en el permiso 296 del 12 de octubre de 2018, ya descrito en el punto 1 anterior, también altera la nota de la segunda viñeta, pues repiten la cifra de 178.235,76 m², que no debiera ser correcta pues es calculada con los problemas indicados anteriormente, donde se aplica una situación inicial que no corresponde al permiso autorizado.

4.- En la tercera viñeta de las notas se afirma algo completamente contradictorio, pues se indica que el proyecto mantiene las alturas aprobadas, a pesar de que la modificación es clara en señalar que además se aumentan las alturas.

5.- La cuarta viñeta donde se indica que se adjunta copia de aprobación de la DGAC con un máximo de 80 metros, resulta contradictorio si ahora el proyecto tiene 82,24 metros de altura.

6.- Lo indicado en la viñeta 26, última viñeta, está errado pues la Circular DDU 264 (del 10/01/2014) del MINVU, que trataba sobre la responsabilidad de los Directores de Obras Municipales (DOM) **fue derogada por la misma DDU 273 el 25 de agosto de 2014**, por temas relacionados con la calidad de la construcción, y al respecto sigue vigente la DDU 80 del 11/09/2007 que establece, también por la dictación de normas de la calidad de la construcción (Ley 20.016), que es parte de la responsabilidad de la DOM verificar los cálculos presentados sobre el estudio de sombras. Resultando absurdo que la DOM indique que cumple con la DDU264 derogada el año 2014.

Las irregularidades del proyecto original que se describen en detalle en esta presentación, no pueden ser utilizadas para seguir aumentando la altura sin reevaluar el impacto que se genera, sugiriéndole que se inicie un sumario administrativo en contra de quien otorgó el permiso de edificación y se inicie un proceso sancionatorio al revisor independiente del proyecto.

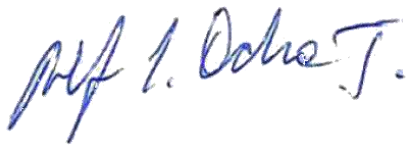
En el evento de que sea necesaria una próxima reunión en sus oficinas para esclarecer alguna duda que su servicio tenga, con el propósito de que este episodio se resuelva conforme a derecho, **a sabiendas que el proyecto de las 4 torres habitacionales y de oficinas es ya un hecho ilegal consumado que provocará una falta de luminosidad generada por dichas elevadas estructuras**, le reiteramos que usted pueda proponerle al ministro Iván Poduje que los nombramientos de los DOM sea a través del sistema de alta dirección pública y por un plazo razonable de máximo 6 años en el cargo.

Como prueba adjuntamos a esta carta, los siguientes documentos:

1. DDU-ESP-080-07 de fecha 11 de septiembre de 2007
2. DDU-311 Rasantes y sombras de fecha 12 de abril de 2016
3. ORD. 0203. DDU 313 de fecha 16 de mayo de 2016
4. Dictamen 040166N17 sobre 7m de calzada de fecha 14 de noviembre de 2017

5. Resol 14-2018 Aprueba AP de fecha 20 de abril de 2018
6. Plano 119 Sombras Teóricas Mall Pza. Egaña destacado de fecha 12 de octubre de 2018
7. Permiso de Edificación 296 de fecha 12 de octubre de 2018
8. Plano Regulador Vigente a la fecha del sector de fecha 12 de octubre de 2018
9. Zonificación de PRCÑ vigentes a la fecha Z-1A Z-2A y Z3A de fecha 12 de octubre de 2018
10. Modificación del permiso RES. 208 del 9 de diciembre de 2025
11. Dictamen CGR 043367N17 del 11 de diciembre de 2017 que rechaza objetar ORD. 0203. DDU-313.
12. Dictamen CGR E296955N23 del 10 de enero de 2023 que ratifica lo indicado por ORD. 0203. DDU-313 sobre la necesidad de la exigencia de altura máxima de edificación.

Sin otro particular, saludan atentamente,



Rodolfo Acha
Coventry 1693, Ñuñoa
Cel: 998739939
Email:
rodolfo_acha@yahoo.com



Patricio Herman
miembro de la fundación
Defendamos la Ciudad
Luz 2889, depto. 34, Las Condes
Email: patricioherman@hotmail.com

c.c:

Sra. Contralora General de la República

Sr. Gabriel Muñoz abogado de la Fundación Defendamos la Ciudad.

Nota: Se Adjunta CD con documentos.



OFICINA DE PARTES - SEC.MINIST.METROPOL.



ADMINISTRACION Y FINANZAS
Recibido por : CARLOS DAVID STUARDO MEZA

COMPROBANTE DE INGRESO DE DOCUMENTO

TIPO DOCUMENTO	NRO DOCUMENTO	FECHA INGRESO	HORA INGRESO	MODO
CARTA	0	12/08/2026	12:24	DIGITAL
DE	RUT	MATERIA	PARA	MONTO
DEFENDAMOS LA CIUDAD		SOLICITUD DE CGR A TRAVÉS DE OFICIO OF 73284/2026 DE FECHA 16 DE ABRIL DE 2026, COMPLEMENTA NUEVOS ANTECEDENTES EN RELACIÓN DE SOLICITUD DE CGR A TRAVÉS DE OFICIO 73284/2026 DE FECHA 16-4-2026 Y REUNIÓN SOSTENIDA EL 06 DE AGOSTO DE 2026, INGRESO PRESENC...	• SEBASTIAN NORAMBUENA YUNG	

PROVIDENCIA DE DESPACHO INTERNO

DE: _____

FECHA ____/____/____

DESTINO	INDICACIÓN	PLAZO
	1.- TRAMITACIÓN	URGENTE
	2.- TOMAR CONOCIMIENTO	24 HORAS
	3.- INFORMAR TEMA A (SEREMI/DIRECTOR)	OTRO PLAZO
	4.- CONVERSAR CON (SEREMI/DIRECTOR)	
	5.- DIFUSIÓN: TEMA EN SU EQUIPO	
	6.- AGENDAR, CONFIRMAR Y RECORDAR	
	7.- COORDINAR REUNIÓN	
	8.- PREPARAR RESPUESTA	
	9.- OPINIÓN AL RESPECTO	
	10.- SEGUIMIENTO	
	11.- EXCUSAR	
	12.- ARCHIVO	
	13.- CONTESTAR DIRECTAMENTE	
	14.- ASISTIR E INFORMAR	

OBSERVACIONES

.....