



GOBIERNO DE CHILE
SEREMI
METROPOLITANA
VIVIENDA
URBANISMO

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA

OF. INT. N° 21-A014

Arch.064

Car.: N° 12833 de 29.09.08.
N° 13999 de 10.11.08.
N° 14080 de 09.12.08.
N° 02187 de 02.04.09.
N° 02262 de 06.04.09.

ORD. N° 1717

ANT:

1. Presentación Sr. Patricio Herman, de fecha 29.09.08.
2. ORD. N° 4003 de fecha 09.10.08., de esta SEREMI a DOM de Providencia. Solicita informe.
3. ORD. N° 4567 de fecha 10.11.08., de esta SEREMI a DOM de Providencia. Reitera solicitud de informe.
4. Oficio N° 7542 de fecha 06.11.08., ingresado a esta SEREMI el 10.11.08. Remite informe.
5. Presentación Sr. Patricio Herman, de fecha 17.11.08., ingresada a esta SEREMI el 26.11.08. Solicita aplicación artículo 22° de la LGUC.
6. Presentación Sr. Patricio Herman, de fecha 09.12.08.
7. ORD. N° 1080 de fecha 17.03.09., de esta SEREMI a DOM de Providencia. Emite pronunciamiento.
8. Oficio N° 2260 de fecha 01.04.09., de DOM de Providencia, ingresado a esta SEREMI el 02.04.09.
9. Presentación Sr. Patricio Herman, de fecha 06.04.09.

MAT: PROVIDENCIA, P.E. N° 71-A/07 del 30.03.07. Costanera Center S.A.

SANTIAGO,

04 MAYO 2009

DE : SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SR. SERGIO VENTURA BECERRA
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE PROVIDENCIA

1. Como es de su conocimiento, por ORD. N° 1080 de fecha 17.03.09., esta Secretaría Ministerial, de conformidad a las atribuciones de supervigilancia otorgadas por el artículo 4° de la LGUC, se pronunció por ORD. N° 1080 de fecha 17.03.09., ante la reclamación interpuesta por el Sr. Patricio Herman, observando reparos de orden técnico y administrativo, en la aplicación normativa al proyecto Costanera Center S.A. En virtud de lo cual, se instruyó a esa DOM, a arbitrar las medidas que fuesen necesarias, para conformar el proyecto a la normativa atinente.

2. Por Oficio N° 2260 de fecha 01.04.09., esa repartición evalúa el pronunciamiento emitido por el ya citado ORD. N° 1080, desestimándolo, a partir de la interpretación de cómo han de aplicarse las disposiciones urbanísticas. No dando cumplimiento a lo instruido por esta SEREMI, en orden a arbitrar las medidas necesarias para conformar el proyecto a la normativa vigente.

Señala que los reparos observados por esta repartición, se amparan en la "...interpretación de los artículos 5.1.17 y 5.1.18 de la LGUC, aplicando parte de la DDU-ESPECÍFICA N° 95/07 del 03/12/07, emitida con fecha posterior al último permiso otorgado a Costanera Center, el 71-A del 30/03/2007."

En virtud de lo señalado por esa DOM, cabe precisar:

"Modificación de Proyecto"

- No se toman medidas, en relación a lo instruido, sino que se cuestionan los fundamentos esgrimidos por ORD. N° 1080, y se concluye, erradamente, que esta Secretaría Ministerial, habría solicitado invalidar el o los permisos otorgados.
 - Esta SEREMI no ha solicitado invalidar un permiso, así como tampoco ha interpretado, ya que las disposiciones que norman los diferentes actos administrativos, son claras y expresas.
 - En virtud de las disposiciones vigentes al momento en que se desarrollaron los diferentes actos administrativos, se constataron irregularidades en el procedimiento utilizado por esa DOM, desde el otorgamiento del permiso para ampliar y alterar N° 391-A/00 de 03.10.00., en adelante, ya que manteniendo vigente el Permiso de Edificación N° 40/91 del 09.08.91, se otorgaron 6 Permisos posteriores, incluyendo Anteproyectos, que involucraron incrementos



GOBIERNO DE CHILE
SEREMI
METROPOLITANA
VIVIENDA
URBANISMO

2

de superficie a los Permisos aprobados, sin utilizar los procedimientos establecidos en los artículos 3.1.3, 5.1.17 y 5.1.18, de la OGUC, aspectos que fueron latamente desarrollados en el punto 3 del ORD. N° 1080, en análisis.

- Esta SEREMI, no se ha pronunciado respecto a los efectos que se desprenden del procedimiento administrativo utilizado por esa DOM, teniendo en consideración el avance del proyecto, ya que la supervigilancia se ha ejercido respecto a la aplicación de las disposiciones vigentes, al momento en que se desarrollaron, cada uno de los actos administrativos observados.

Aplicación de rasante

- Cuando el sentido de la norma es claro, no se desatenderá su tenor literal a pretexto de consultar su espíritu, por lo que esta SEREMI no ha procedido a interpretar, cómo debe aplicarse la rasante, a partir, de lo que se entiende por línea oficial, toda vez que la norma del artículo 2.6.3., de la OGUC, es clara, al igual que la derivada de los instrumentos de planificación territorial, así como tampoco ha evaluado los efectos de la errada aplicación de la rasante, correspondiente a la vía Andrés Bello, en el Estudio de Sombra del proyecto Costanera Center S.A.
 - Como ya se señalara, la vía Andrés Bello, en el tramo correspondiente a Nueva Los Leones y Tajamar, se encuentra planificada en el propio "Seccional CCU", con un ancho entre líneas oficiales de 36 mts., condiciones que posteriormente fueron recogidas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago.
 - Por tanto, no corresponde aducir que esta repartición, ha interpretado la definición de una vía, a partir de lo que se entiende por línea oficial, estando la vía definida, no sólo en el PRMS, sino también, en el propio "Plan Seccional CCU", del Plan Intercomunal de Santiago.
- Adjuntó a su Oficio N° 2260 de fecha 01.04.09., tres láminas, en las que constaría la aplicación de la rasante, en los términos recién descritos. Sin embargo, estos antecedentes no han sido suscritos por el propietario, ni sancionados por esa repartición, así como tampoco consta que en el Permiso N° 71-A/07, hubiesen sido debidamente reemplazados los planos anteriores, correspondientes al Estudio de Sombras.

Dotación de estacionamientos

- En su Oficio N° 2260, citado en el antecedente N° 8, no sólo no se recalcula la dotación de estacionamientos, conforme a los parámetros entregados por esta repartición, sino que además, se cuestiona la pertinencia de la aplicación del artículo 92° de la O.L., del PRC de Providencia, vigente al momento del otorgamiento de los permisos, para realizar el nuevo cálculo, argumentando para tal efecto, que la disposición recién citada, sólo sería aplicable a determinados sectores de la Comuna.
 - Al respecto, el artículo 2°, de la O.L., del PRC en análisis, prescribe de manera expresa *"...Sin perjuicio de las disposiciones de la Ley General de Construcciones y Urbanización y su respectiva Ordenanza, la presente Ordenanza Local regulará en forma obligatoria para todo el territorio de la comuna de Providencia..."*, el destacado es nuestro.
 - En este contexto, el artículo 92°, resulta totalmente aplicable al caso en análisis, por cuanto, si bien remite la exigencia del cumplimiento del estándar mínimo de estacionamientos, al PRMS, señala expresamente que estos estándares serán *"...complementados según se indica en los cuadros siguientes Zonas E y B, respectivamente, considerándose siempre la cuota más exigente."*, haciendo alusión específica a las Zonas E y B, del Instrumento de Planificación recién señalado.
- El Plan Regulador Comunal, está compuesto por los Seccionales, las Modificaciones y las Enmiendas, entre otros y en este entendido, todos ellos constituyen un único Instrumento Normativo, con disposiciones de carácter expresas y otras de aplicación general en todo el territorio.

Fusión predial

- Argumentar que no es exigible realizar la fusión predial con anterioridad a la obtención del Permiso de Edificación, ya que dicha exigencia (inciso segundo,



artículo 3.1.3., de la OGUC), sólo habría sido perfeccionada con la publicación el 05.11.08., de la DDU-ESPECÍFICA N° 88, constituye un error de aplicación, ya que la norma contenida en la Ordenanza General, es clara y expresa, a saber: "...Para la aprobación de anteproyectos que involucren dos o más predios no se requerirá efectuar las fusiones o modificaciones de deslindes que se contemplen. En la resolución aprobada del anteproyecto se consignará la obligación de solicitar dichas acciones en forma previa o conjunta con la solicitud del permiso", el subrayado es nuestro.

- Por otro lado, la última modificación de Permiso, sancionada por esa repartición, ocurre el año 2007, encontrándose vigente la citada norma desde el 25.06.01., y habiéndose realizado al menos 2 actos administrativos previos.
 - Tampoco resulta admisible, argumentar que no se requirió la fusión predial en virtud de la existencia de aspectos pendientes, como cesiones, servidumbres y otros derivados del EISTU, ya que las materias correspondientes tanto a afectaciones, urbanizaciones, como aquellas derivadas del ESITU, deben ser resueltas al momento de la correspondiente recepción. (Aplica incisos 2° y 3°, artículo 2.4.3., de la OGUC)
 - Adjuntó, Resolución N° 37 de fecha 27.03.09, por la cual aprobó la fusión de predios, señalando los nuevos deslindes.
 - Al respecto, adjuntar sólo la Resolución de aprobación de una fusión, sin que ésta de cuenta, en los planos derivados de ese procedimiento, del nuevo cálculo de las exigencias de edificación, así como de su cumplimiento, resulta ineficaz. Tampoco fue adjuntado el plano correspondiente a la fusión, en donde se grafique la situación anterior y la propuesta.
 - Cabe precisar que el cuestionamiento de la omisión y orden aleatorio de ciertos actos administrativos, constatados en el proyecto Costanera Center S.A., va más allá del cumplimiento de un formalismo, en términos de cómo fue nominado un acto administrativo u otro. Ya que, cada uno de ellos, en una secuencia de realización lógica, (Anteproyecto, Permiso, Modificación), garantiza que el Permiso de Edificación, se ajuste a derecho, dando cumplimiento a todas las exigencias que se derivan de la zona de emplazamiento y de las condiciones de edificación vigentes, al momento en que cada uno de ellos se ejecutaron.
3. En virtud de lo anteriormente expuesto y de conformidad a las atribuciones de supervigilancia otorgadas por el artículo 4° de la LGUC, se constata no sólo, que las acciones tomadas por esa repartición resultan insuficientes para ajustar el proyecto Costanera Center S.A., a la normativa vigente, sino que además, se han desestimado las instrucciones impartidas, cuestionando los argumentos técnicos, en los cuales se ampararon los reparos formulados por esta repartición.
4. En consecuencia, y de conformidad a lo prescrito por el artículo 15° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, esta Secretaría Ministerial, se ve en la obligación de poner los antecedentes en conocimiento de la Contraloría General de la República y solicitar la instrucción del correspondiente sumario administrativo.

Saluda atentamente a Ud.,

CARLOS ESTÉVEZ VALENCIA
ARQUITECTO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

JVL/

DISTRIBUCIÓN:

- Destinatario
- C/c Sr. Patricio Herman
- C/c Unidad de Asesoría Jurídica
- Seremi de Vivienda y Urbanismo
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
- (20.04.09)