

Santiago, lunes 7 de marzo de 2016

Señor Aldo Ramaciotti
Seremi de Vivienda y Urbanismo
Presente

Solicitamos su actuación fiscalizadora o de supervigilancia como dice el artículo 4º de la LGUC en el caso del permiso de edificación N° 40 del 10/04/13 mal cursado por la Directora de Obras Municipales (DOM) de Las Condes a la Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA para construir un edificio, el que se acoge a la figura de *Conjunto Armónico* a pesar de que no se dan las condiciones para ello, conforme el dictamen N° 17707 del 17/04/08 de la Contraloría General de la República.

Para justificar esa pretensión y así hacerse acreedor a privilegios urbanísticos el titular del proyecto considera como un segundo edificio una pequeña construcción levantada en el mismo predio lo cual es un ingenioso ardid para obtener los beneficios constructivos de los *Conjuntos Armónicos*.

Por otro lado, en forma excesiva e ilegal se suman los coeficientes de constructibilidad correspondientes al guarismo 3.0 para edificación aislada reflejada en la tabla E-Aa+cm del PRC Las Condes más el 10% por soterrar la redes pues con esta decisión impropia tolerada por la DOM se vulneró el dictamen N° 26252 del 05/06/06 de la Contraloría que instruyó al DOM de Providencia para que, conforme el artículo 53º de la Ley N° 19.880 del Procedimiento Administrativo, invalidara un permiso de edificación porque en el mismo se acumularon el aumento de constructibilidad para los *Conjuntos Armónicos* y lo preceptuado en el artículo 7º del PRC de Providencia.

La Contraloría juiciosamente sostiene que si existen beneficios de la misma naturaleza, aquellos de mayor importancia absorben a los de menor relevancia puntualizando que resulta improcedente aumentar el coeficiente de constructibilidad dado por la figura del *Conjunto Armónico* en razón a que con una norma reglamentaria de carácter local no se puede exceder los límites máximos de incremento fijados por la OGUC. Digamos que en ese caso de Providencia se produjo una disminución del coeficiente de constructibilidad equivalente a 17,8% del contemplado en el permiso objetado.

Del mismo modo, equivocadamente (?) o con otras intenciones el permiso de edificación señala que se acoge a la Zona EAa+cm (Tabla C), siendo que el edificio está destinado a Servicios Profesionales y Comercio; el mismo texto condiciona la aplicación de la Tabla C a que "sólo podrán disponer el uso de equipamiento en el



nivel de edificación continua”, situación que el proyecto no cumple, y por tal debió registrarse con la superficie predial mínima de 1.500 m2 de la Tabla A y no los 500 m2 de la tabla C, y así no podía acogerse a *Conjunto Armónico*, pues la condición de que el terreno sea 5 veces mayor a la superficie mínima no se respeta.

En carta del 19/02/16 dirigida a la DOM Las Condes, sin respuesta a esta fecha, se describe la situación y por ello le solicitamos que un profesional de su dependencia visite el lugar en donde se construye el edificio de 22 pisos con el minúsculo apéndice reseñado en un predio que admite una altura máxima de 15 pisos. Usted sabe mejor que nosotros que los *Conjuntos Armónicos* son aquellas agrupaciones de construcciones que están relacionadas entre sí, de tal manera que constituyan una unidad espacial propia, distinta del carácter general del barrio o sector de una comuna.

Por lo anterior y teniéndose en cuenta que el permiso de edificación N° 40 del 10/04/13 contiene vicios insalvables, le solicitamos un pronunciamiento a la luz del artículo 22° de la LGUC para que el edificio en cuestión se enmarque en la legalidad vigente. Para evitar un nuevo hecho consumado es fundamental que usted instruya a la DOM de Las Condes en orden a que se inhíba de certificar la recepción final hasta que el asunto esté totalmente resuelto.

Atentamente,



Patricio Herman
Fundación “Defendamos la Ciudad”
Luz 2889, Las Condes
Móvil 9 258 5459

Copia :

permiso de edificación N° 40 del 10/04/13 cursado por la DOM Las Condes
carta del 19/02/16 dirigida a la DOM Las Condes
Tablas A), B) y C) de Área E-Aa+cm de la Municipalidad de Las Condes
Dictamen N° 26252 del 05/06/06 de la Contraloría General de la República



