



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

REFS: N°s	W25716/20	EL PERMISO N° 35, DE 2019, DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE PROVIDENCIA, NO CUMPLE CON LA NORMA URBANÍSTICA DE COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO, POR LAS RAZONES QUE SE INDICAN.
	W31639/20	
	W35935/20	
	W00914/21	
	W05163/21	
CBV		
LRV		
ATV		

SANTIAGO, 26 DE MARZO DE 2021

La II Contraloría Regional Metropolitana de Santiago, ha remitido a este Nivel Central la primera presentación de la referencia, mediante la cual el señor Patricio Herman Pacheco, en representación de la Fundación Defendamos la Ciudad, solicita un pronunciamiento que incide en determinar la juridicidad del permiso de edificación N° 35, de 2019, de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Providencia -autorizado como obra nueva- concerniente a la construcción de dos edificios de viviendas en un predio que ya contaría con edificaciones, circunstancia que, en su opinión, incidiría en varios incumplimientos normativos y ambientales por parte del proyecto.

A su vez, los señores Oscar Jorge Biderman Levinson y Jorge Daniel Breitling Alvo, ambos en representación de la Inmobiliaria Mirador del Cerro Spa., titular de ese proyecto, exponen una serie de consideraciones acerca de la legalidad del aludido permiso de edificación N° 35.

Finalmente, a través de la tercera de las presentaciones de la referencia, don Cristóbal Barros Jiménez, en su calidad de Presidente de la Junta de Vecinos N° 12 "Pedro de Valdivia Norte", de Providencia, da cuenta, en términos similares a los alegados por el mencionado señor Herman Pacheco, acerca de las irregularidades que, a su juicio, afectarían al citado permiso N° 35, entre ellas, los posibles

A LA SEÑORA
ALCALDESA DE LA MUNICIPALIDAD DE
PROVIDENCIA

incumplimientos en la densidad máxima permitida y los coeficientes de ocupación del suelo y de constructibilidad.

Recabados sus pareceres informaron la Subsecretaría y la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana, ambas de Vivienda y Urbanismo, la Subsecretaría de Transportes -que remitió el oficio SM/LG N° 6.104, mediante el cual informa la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Transportes y Telecomunicaciones (SEREMITT) a dicha repartición-, la Superintendencia del Medio Ambiente, la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental, región Metropolitana, y la Municipalidad de Providencia.

Sobre la materia, es del caso anotar que el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sancionada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, de la cartera del ramo, dispone, en sus incisos primero y sexto, respectivamente y en lo que interesa, que “La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General” y que “El Director de Obras Municipales concederá el permiso o la autorización requerida si, de acuerdo con los antecedentes acompañados, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas”.

Enseguida, el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, aprobada por el decreto N° 47, de 1992, de la nombrada cartera de Estado, define “Coeficiente de constructibilidad” como el “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” y “Coeficiente de ocupación del suelo” como el “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 en el nivel de primer piso”.

Además, esa misma preceptiva establece que “Piso subterráneo” es la “planta o nivel de un edificio cuyos paramentos que la definen exteriormente se encuentran bajo la superficie del terreno circundante con el que están en contacto, correspondiente al suelo natural o al suelo resultante del proyecto, en caso que este fuere más bajo que el suelo natural. Se considerara también como subterráneo aquel piso que emerge del terreno circundante en un porcentaje inferior al 50% de la superficie total de sus paramentos exteriores, aun cuando una o más de sus fachadas queden al descubierto parcial o totalmente”, y prescribe que “Primer piso” es la “planta o nivel de un edificio que está inmediatamente sobre el nivel del suelo natural o del suelo resultante del proyecto si fuere más bajo que el terreno natural o inmediatamente bajo éste si parte del piso está parcialmente

enterrado en menos de un 50% de sus paramentos exteriores y no cumple las condiciones para ser considerado piso subterráneo”.

Luego, es dable hacer presente que el mencionado permiso de edificación N° 35, dice relación con la construcción de dos edificios -A y B- de uso residencial con destino vivienda y equipamiento de clase comercio, con un total de 295 viviendas y un local comercial, 372 estacionamientos de automóviles más 30 de visitas y 174 estacionamientos para bicicletas, que consideran 21.499,12 metros cuadrados de superficie edificada sobre terreno, en un predio de 21.216,95 metros cuadrados ubicado en las calles Emeterio Larraín Bunster N° 0390 y El Cerro N° 1.745, en el cual se verifican edificaciones existentes referidas al Hotel Sheraton de una superficie de 33.489,06 metros cuadrados.

Asimismo, es del caso consignar que de acuerdo con el Plan Regulador Comunal de Providencia (PRC) -aprobado por el decreto alcaldicio N° 131, de 2007, de la singularizada corporación-, el terreno de que se trata se encuentra emplazado en la zona de uso de suelo UpR y Ecr -Uso preferentemente Residencial y Equipamiento Comercial restringido- y en la zona de edificación EAL/pa -edificación aislada libre permite adosamiento-, en la que, en lo que interesa, se admite un coeficiente de ocupación del suelo para el primer piso en edificación aislada de 0,2 y un coeficiente de constructibilidad de 2,9.

Por último, que el cuadro 39 del artículo 7.1.02 “Densidades máximas en los usos residenciales” del PRC, determina para la nombrada zona de edificación EAL/pa una densidad máxima de 1.040 habitantes por hectárea o 260 viviendas por hectárea.

Precisado lo anterior, cabe manifestar en primer término que de los documentos examinados aparece que las construcciones ya existentes en el predio -concernientes al Hotel Sheraton- corresponden a un coeficiente de ocupación del suelo para el primer piso de 0,3 -como se anota en el permiso N° 35-, y que tales construcciones habrían cumplido con la normativa urbanística vigente en su oportunidad, la que para la ocupación de suelo fijaba un valor mayor al coeficiente de 0,2 actualmente admitido para la respectiva zona del PRC.

En tales condiciones, sin embargo, no se advierte un sustento que permita admitir nuevas edificaciones en el terreno en cuestión, comoquiera que el coeficiente de ocupación de suelo se encuentra completado con las construcciones previamente emplazadas en ese inmueble -las que, además, se encuentran recepcionadas- de modo que toda otra edificación importa exceder dicho coeficiente.

En mérito de lo expuesto, es menester concluir que el citado permiso de edificación no cumple con la norma

urbanística de coeficiente de ocupación del suelo, por lo que ese municipio tendrá que arbitrar las providencias que según el ordenamiento resulten pertinentes a fin de corregir la irregularidad antes descrita, debiendo informar de ello a la Coordinación Nacional de Seguimiento y Apoyo al Cumplimiento de la División de Auditoría de este Órgano Fiscalizador, dentro del plazo de 20 días contado desde la recepción de este oficio.

Por otra parte, y sin perjuicio de lo recién concluido, es necesario puntualizar que acorde con las láminas remitidas por el aludido municipio, el primer subterráneo del edificio A no cumple con la definición prevista en el enunciado artículo 1.1.2. para ser considerado como tal.

Asimismo, en relación con lo reclamado en orden a que el proyecto de la especie superaría el coeficiente de constructibilidad admitido por el PRC, así como la densidad máxima, e incumpliría la dotación de estacionamientos para bicicletas, es dable anotar que de los antecedentes tenidos a la vista se advierte que las edificaciones del caso cumplen con las atinentes normas, por lo que no resulta procedente emitir un reproche al respecto.

También se ha estimado del caso hacer notar, en lo referente a lo consignado por los ocurrentes acerca de que el pertinente Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano -aprobado mediante el oficio N° 4.015, de 2019, de la SEREMITT-, contemplaría solo el impacto causado por los estacionamientos del proyecto sin considerar los efectos provocados por los estacionamientos existentes, que las reparticiones informantes, así como la titular del anotado permiso, expresan que para dicho estudio -según la letra c) del punto I del enunciado oficio N° 4.015, que se limita a describir las características del proyecto- se evaluaron 752 estacionamientos -402 para el proyecto en comento y 350 pertenecientes al Hotel Sheraton-, y que en virtud de ello el tipo de estudio se clasificó en la categoría "Táctico Con Reasignación", ya que el total de los estacionamientos del predio superaban los 600.

Sobre este particular, corresponde hacer presente que tales aseveraciones contrastan con el tenor del singularizado oficio N° 4.015, en especial, con lo previsto en la letra d) "Demanda Proyectada", del punto II, en el que, respecto a las características operacionales, indica que "El estudio considera los siguientes flujos vehiculares en los accesos y salidas del proyecto (considerando los nuevos flujos, no los existentes)", y en su punto III, en el que se señalan las medidas de mitigación relativas a las dos torres del proyecto nuevo -Etapa 1, 186 estacionamientos y Etapa 2, de 216 estacionamientos-, sin contemplar mitigaciones que consideren el edificio existente.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

5

Siendo así, esa SEREMITT deberá informar a la nombrada Coordinación Nacional de Seguimiento y Apoyo al Cumplimiento acerca de las contradicciones recién aludidas y acompañar los antecedentes necesarios que den cuenta de que efectivamente las mitigaciones aprobadas consideraron el efecto de los estacionamientos del enunciado hotel, en el mismo plazo de 20 días consignado precedentemente.

Finalmente, respecto al cumplimiento de la normativa ambiental aplicable, debe expresarse que de los documentos tenidos a la vista consta que a través de la resolución exenta N° 202013101247, de fecha 15 de octubre de 2020, la Directora de la Región Metropolitana del Servicio de Evaluación Ambiental, ante una consulta de los representantes de la referida inmobiliaria, se pronunció sobre la pertinencia del ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, indicando que el proyecto en cuestión no requería ingresar obligatoriamente en forma previa a su ejecución, sin perjuicio de lo cual, según lo informado por la Superintendencia del Medio Ambiente, esa entidad, en conformidad con sus competencias, incorporó el contenido de lo denunciado por el señor Herman Pacheco en su proceso de planificación de fiscalización, lo que fue notificado a dicho petionario.

Saluda atentamente a Ud.,

JORGE BERMÚDEZ SOTO
Contralor General de la República

DISTRIBUCIÓN:

- Subsecretario de Vivienda y Urbanismo
- Subsecretario de Transportes
- SEREMI de Vivienda y Urbanismo, Región Metropolitana
- SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones, Región Metropolitana
- Directora, Dirección Regional de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana
- Superintendente de Medio Ambiente
- Patricio Herman Pacheco (patricioherman@hotmail.com)
- Martín Santa María Oyanedel y Otros (Avenida Vitacura N° 2.939, piso 8, Las Condes)
- Cristóbal Barros Jiménez (presidente@pedrodevaldivianorte.cl)
- Coordinación Nacional de Seguimiento y Apoyo al Cumplimiento de la División de Auditoría
- Contralor de la II Contraloría Regional Metropolitana de Santiago

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	JORGE BERMUDEZ SOTO	
Cargo	CONTRALOR GENERAL	
Fecha firma	26/03/2021	
Código validación	3gsM2I3oK	
URL validación	https://www.contraloria.cl/validardocumentos	