



RESOLUCION N° 7 /

PROCESO INVALIDACIÓN PERMISO N° 35/19

VISTOS :

- 1.- La carta del Sr. Cristóbal Barros, Presidente de la Junta de Vecinos N° 12 Pedro de Valdivia Norte, Ingreso N° 2075 de fecha 01/04/2021.
- 2.- El Dictamen N° E89540 / 2021 de fecha 26/03/2021 de la Contraloría General de la República y el Permiso de Edificación N° 35/19 de fecha 09/10/2019.
- 3.- El Oficio DOM N° 1651 de fecha 01/04/2021, enviado a la Inmobiliaria, notificando el Dictamen N° E89540 / 2021.
- 4.- El Memorando N° 5894 de fecha 13/04/2021, enviado a la Alcaldesa, informando la notificación a la Inmobiliaria.
- 5.- El Memorando N° 6521 de fecha 27/04/2021, enviado al Alcalde (S), informando que se estará a la espera de las instrucciones de la Dirección Jurídica.
- 6.- El Memorando N° 7473 de fecha 13/05/2021, de la Directora Jurídica (S), instruyendo al Director de Obras iniciar el proceso de invalidación.
- 7.- La Resolución N° 1 del Director de Obras, de fecha 17/05/2021, que instruye el proceso de invalidación.
- 8.- El Oficio DOM N° 2441 de fecha 20/05/2021, enviado a la Inmobiliaria, informando el inicio del procedimiento de invalidación.
- 9.- El Oficio DOM N° 2442 de fecha 20/05/2021, enviado al Sr. Cristóbal Barros, informando el inicio del procedimiento de invalidación.
- 10.- La Resolución N° 2 del Director de Obras, de fecha 25/05/2021, con citación a audiencia para fecha que indica.
- 11.- El Oficio DOM N° 2550 de fecha 27/05/2021, enviado a la Inmobiliaria, citando a audiencia.
- 12.- El Oficio DOM N° 2551 de fecha 27/05/2021, enviado al Sr. Cristóbal Barros, citando a audiencia.
- 13.- La carta de la Inmobiliaria, Ingreso N° 3097 de fecha 26/05/2021, solicitando documentos.
- 14.- La Resolución N° 3 del Director de Obras, de fecha 27/05/2021, que incorporó al expediente, el Ingreso N° 3097.
- 15.- El escrito de fecha 09/06/2021, con los descargos presentado por la Inmobiliaria, Ingreso N° 3453 de fecha 10/06/2021.



- 16.- El escrito presentado por el Sr. Cristóbal Barros, Ingreso N° 3458 de fecha 10/06/2021.
- 17.- La Resolución N° 4 del Director de Obras, de fecha 10/06/2021, que incorporó al expediente, el Ingreso N° 3453 y N° 3458.
- 18.- El Acta de la audiencia efectuada con fecha 10/06/2021.
- 19.- El Oficio DOM N° 3596 de fecha 13/07/2021, enviado a la Inmobiliaria, adjuntando Acta de audiencia.
- 20.- El Oficio DOM N° 3597 de fecha 13/07/2021, enviado al Sr. Cristóbal Barros, adjuntando Acta de audiencia.
- 21.- La carta de fecha 20/07/2021, de la Inmobiliaria, adjuntando nueva documentación, Ingreso N° 4289 de fecha 22/07/2021.
- 22.- La Resolución N° 5 del Director de Obras, de fecha 22/07/2021, que incorporó al expediente, el Ingreso N° 4289.
- 23.- El escrito presentado por la Inmobiliaria, Ingreso N° 4923 de fecha 13/08/2021.
- 24.- La Resolución N° 6 del Director de Obras, de fecha 13/08/2021, que incorporó al expediente, el Ingreso N° 4923.
- 25.- El Oficio DOM N° 4297 de fecha 16/08/2021, enviado al Sr. Cristóbal Barros, informando el avance del proceso.

CONSIDERANDOS :

Primero : Que el predio donde se emplaza el Hotel Sheraton comprende un terreno único con frente a las calles : Santa María por el sur; El Cerro por el norte; Emeterio Larraín Bunster por el oriente y Josefina Edwards de Ferari por el poniente, constituyéndose en sí, como un "predio isla".

- Según el Plan Regulador Comunal de Providencia (PRCP), las condiciones de Uso de Suelo corresponden a las del Sector UpR y ECr (Zona de Uso preferentemente Residencial y de Equipamiento Comercial restringido) y en relación a las Normas de Edificación, al Sector EAL/pa (Zona de Edificación Aislada de Altura Libre, que permite adosamiento). Tanto las Zonas de Uso de Suelo, como la de Edificación, son las mismas de los sectores aledaños al eje comercial de Providencia y a las de la manzana ubicada al poniente del predio, donde se ubican las "Torres Santa María".



Segundo : Que el Permiso de Edificación de Obra Nueva N° 35 de fecha 09/10/2019 cuenta con Anteproyecto aprobado según Resolución N° 44 de fecha 22/06/2018.

Dicho Permiso cuenta además con EISTU aprobado por la SEREMITT según ORD. SM/AGD/N°4015 de fecha 18/04/2019 para 752 estacionamientos, y Resolución Exenta de la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA) N°1875 de fecha 23/08/2021, en la que se señala que el proyecto no cumple con los requisitos de alguna de las tipologías de ingreso al Sistema de Evaluación Ambiental (SEIA) listadas en el artículo 10° de la Ley 19.300, por lo que en consecuencia, no precisa de un Estudio de Impacto Ambiental.

Tercero : Que el mencionado Permiso N°35/19, se emite con destino de Vivienda y Comercio para dos edificios (A y B) que, funcionando en forma independiente, comparten a nivel del Subterráneo -1, estacionamientos, cafetería y gimnasio, y en forma separada, los vestíbulos de acceso a ambos edificios.

- A nivel del 1° piso solo se proyectan las vías de evacuación de los edificios A y B, que no se computan como ocupación de suelo en conformidad a los Artículos 5.1.10 y 5.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O.G.U.C.) que se transcriben a continuación :

Artículo 5.1.10. Para la aplicación del coeficiente de ocupación de suelo, la superficie edificada del primer piso de la edificación se determinará conforme al procedimiento que establece el artículo 5.1.11.

Artículo 5.1.11. La superficie edificada de una construcción comprenderá la suma de las siguientes superficies parciales:

1. En cada piso, el 100% de la superficie construida, techada y lateralmente cerrada en forma total, medida desde la cara exterior de los muros perimetrales, incluyendo todos sus elementos excepto los vacíos y ductos verticales. **En el caso de escaleras, sólo se calculará su superficie edificada en cada piso si éstas no forman parte de una vía de evacuación.** (El destacado es nuestro).
2. En cada piso, el 50% de la superficie construida, techada y lateralmente abierta, siempre que su profundidad no sea superior al frente abierto, debiendo considerar como superficie completa el área que sobrepase dicha profundidad. **En cada piso no se contabilizarán las superficies abiertas cuya cubierta esté en volado por dos o más lados convergentes, las jardineras exteriores y los espacios cubiertos y abiertos del primer piso que sean de uso común.** (El destacado es nuestro).



En el caso de planos inclinados, la superficie edificada se determinará por el área definida en un plano paralelo al piso trazado a la altura de 1,60 m. sobre él. En el caso de cuerpos salientes, se computará la superficie horizontal de ellos si su altura libre interior es igual o superior a 1,60 m.

Cuarto : Que en relación a lo que determina la Contraloría General de la República (CGR) en lo que respecta al Permiso N° 35/19, se dictamina solo una observación, siendo esta, la ocupación de suelo del vestíbulo de acceso al Edificio A que a juicio de la CGR, no estaría cumpliendo con la condición de subterrneidad, por lo que se proyectaría como un primer piso, sobrepasando así el porcentaje de ocupación de suelo permitido, ya copado con el edificio del Hotel existente.

Quinto : Que al respecto se puede señalar que la condición de subterrneidad del piso -1 (que incluye los vestíbulos de acceso del edificio A y B); se fundamenta en el plano 006 del proyecto aprobado, que detalla en especial esta situación. En el caso del vestíbulo de acceso al edificio A, éste se une directamente al área de estacionamientos salvando un desnivel de 1,37 m., bajando mediante una media escalera, asimilándola así, a ese primer subterráneo.

Sexto : Que para ello y en una lámina especial, (plano 034) suscrito por el arquitecto autor del proyecto y por el arquitecto Revisor Independiente, se detallan las superficies de los paramentos verticales que conforman el perímetro de aquel Subterráneo - 1 bajo el nivel natural de terreno ($N \pm 0,00$) y estableciendo su condición de subterrneidad en conformidad a lo que señala el artículo 1.1.2 de la OGUC sobre el caso y que se transcribe a continuación :

Artículo 1.1.2

“Piso subterráneo”: 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 éste fuere más bajo que el suelo natural. Se considerará también como subterráneo aquél 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.** (El destacado es nuestro).

“Coeficiente de ocupación del suelo”: 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.



- En el cuadro a continuación, se detalla las Normas Urbanísticas más relevantes, Permitidas, y Aprobadas, según Permiso N° 35/19, destacando en negrita aquella observada por la Contraloría General de la República. (CGR)

NORMAS URBANISTICAS	PERMITIDAS	APROBADAS
Destino	Vivienda – Comercio y Otros	Vivienda - Comercio
Antejardín	5,00 m. (Mínimo)	18,59 m. a calle El Cerro 18,60 a Emeterio Larraín
Altura de Edificación	Libre	32 pisos
Rasante	70° (En eje de calles)	70° (En eje de calles)
Coefficiente de Constructibilidad	3,77	2,58
Coefficiente de Ocupación de Suelo (*)	0,2 – 0,6	0,3 (Existente)
Coefficiente de Ocupación de Pisos Superiores	0,4	0,18
Distanciamiento a deslindes	---	---
Densidad	552 Viviendas	295 Viviendas
Estacionamientos	325 (Mínimo)	402

(*) **Artículo 4.3.14 del PRCP** y al pie del Cuadro N° 19, cita textual :

“En todos los predios de estas Zonas, en que se señala explícitamente que se permite el adosamiento (EAL/pa), se dispondrá de un coeficiente adicional de 0.60, para ser utilizado exclusivamente en dicho cuerpo destinado a usos no residenciales; **y con un coeficiente de ocupación de suelo máximo de 0,60 por cada una de las dos plantas permitidas**”.
(El destacado es nuestro).



Séptimo : Que en lo concerniente al caso, y recurriendo al último Permiso más importante, N° 10/95 del Hotel Sheraton, que amplió el edificio base con una torre de 22 pisos, reorganizando los usos de su planta de primer piso, con los destinos de : Restaurantes, Salón de Convenciones, Galería Comercial, Oficinas, Sala de calderas y recinto de Control del área de carga y descarga y bodega de suministros, se verifica que el área de ocupación del primer piso, propiamente residencial, se circunscribe al Lobby del Hotel, en un porcentaje de no más del 8% de la superficie del terreno de más de 2 Hectáreas (21.216,95 m2).

El total restante de la superficie construida en el primer piso, como servicios del Hotel y con los destinos específicos ya detallados más arriba, se clasifican como Equipamiento, y que constituyen un porcentaje aproximado al 22%, completando así la Ocupación de Suelo del 30% (0,3) indicada en el Permiso 35/19.

Octavo : Que, por Dictamen N° E89540 / 2021 de fecha 26/03/2021, la Contraloría General de la República señala en lo que respecta al primer subterráneo del edificio A, que este no cumple con la definición del Art. 1.1.2 para ser considerado como tal, concluyendo 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,...**". (El destacado es nuestro).

Noveno : Que, mediante carta Ingreso N° 2075 de fecha 01/04/2021, el Sr. Cristóbal Barros, Presidente de la Junta de Vecinos N° 12 Pedro de Valdivia Norte, basado en el Dictamen N° E89540 / 2021 de fecha 26/03/2021 de la Contraloría General de la República, solicita a esta DOM iniciar un proceso de invalidación del Permiso de Edificación N° 35/19, otorgado a Inmobiliaria Mirador del Cerro SpA.

Décimo : Que, conforme a lo señalado por la Dirección Jurídica municipal mediante Memorando N° 7473, esta DOM acogió la petición formulada por el Sr. Cristóbal Barros para lo cual ha instruido este procedimiento de invalidación respecto del Permiso de Edificación N° 35/19.

Décimo Primero : Que ahora bien, la norma que habilita la invalidación de un acto administrativo, naturaleza jurídica que ostenta un Permiso de Edificación, está contenida en el artículo 53 inciso primero de la Ley N° 19.880 de Bases sobre Procedimiento Administrativo, que preceptúa : *"Invalidación. La autoridad administrativa podrá, de oficio o a petición de parte, invalidar los actos contrarios a derecho, previa audiencia del interesado, siempre que lo haga dentro de los dos años contados desde la notificación o publicación del acto."*



Décimo Segundo : Que, para el señalado efecto se citó a la audiencia de estilo del artículo 53 de la Ley N° 19.880 para el día jueves 10/06/2021 a los interesados, previamente notificados, Inmobiliaria Mirador del Cerro SpA y al Sr. Cristóbal Barros, quienes ingresaron sus presentaciones y descargos del caso, cuyo contenido y ponderación este Director ha tenido presente para la elaboración de la presente Resolución.

Décimo Tercero : Que, de la lectura del Dictamen N° E89540 / 2021 de fecha 26/03/2021, la Contraloría General de la República solo se refiere a que el Permiso N° 35/19, no cumple con la norma urbanística de coeficiente de ocupación del suelo, y ordena al municipio arbitrar las providencias que según el ordenamiento resulten pertinentes "a fin de **corregir** la irregularidad antes descrita". (El destacado es nuestro).

En ningún caso la Contraloría General de la República instruye iniciar un proceso de invalidación del Permiso N°35/19 que, además de suponer su invalidación, en tal caso no permitiría su corrección, ya que solo se puede corregir lo existente, y no así, lo invalidado.

Décimo Cuarto : Que, en cuanto a lo que asevera la CGR, de que no habría un sustento que permita admitir nuevas edificaciones en el terreno en cuestión, esta suposición no es correcta, puesto que dada la constructibilidad que permite el terreno, nada impediría agregar uno o más pisos sobre la edificación existente, sumando así nuevas edificaciones, y de hecho, la CGR no objeta la torre B del conjunto, generada como obra nueva.

Así también, el proyecto aprobado se exime de aumentar la ocupación de suelo, puesto que, para el cálculo de dicha ocupación la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en sus Artículos 5.1.10 y 5.1.11 excluye, en lo que interesa, las escaleras cuando forman parte de una vía de evacuación, jardineras y los espacios cubiertos y abiertos del primer piso que sean de uso común.

Décimo Quinto : Que, en abono a lo anterior, vale tener presente que el Plan Regulador Comunal de Providencia, reconociendo en su Memoria (página 95) la existencia del Hotel Sheraton en el sector y en su condición de "predio isla", le otorgó una de las condiciones más permisivas en cuanto a Usos de Suelo y Normas de Edificación y, similares a las zonas aledañas al eje Providencia. En tal sentido, no se puede obviar lo que en el sentido literal señala en cuanto a las normas de Edificación aplicables al caso, lo que se indica al pie del Cuadro N° 19, en cuanto al Coeficiente de Ocupación de Suelo del 0,6 permitido.

En este contexto, el Plan Regulador Comunal de Providencia vigente data del año 2007, y fue aprobado siguiendo las reglas contenidas en el Art. 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, particularmente en su exposición a los vecinos del barrio "Pedro de Valdivia Norte" y, en general, a los vecinos de la comuna de Providencia.



Pues bien, así las cosas, cuando al predio que ocupa el "Hotel Sheraton" se le concedieron sus actuales condiciones de edificación en el año 2007, ya se encontraban construidas y recibidas las obras actualmente emplazadas en el terreno, de lo que se sigue que, no resultaría posible de entender e interpretar que por una parte la autoridad comunal dote a un predio – con construcciones existentes – de una de las mejores condiciones de edificación de la comuna y en su condición de predio isla, para luego negar que pueda construir en esas condiciones por estimar que las normas sobre coeficiente de ocupación de suelo han sido completadas con las construcciones ya levantadas en el sitio.

Tal afirmación, así entendida, pugnaría con la más elemental lógica y por ende no puede ser compartida por este Director de Obras, como se dirá a continuación.

Décimo Sexto : Que, la aprobación del proyecto está conforme al cumplimiento y aplicación de la norma, toda vez que a nivel de terreno – primer piso - no hay superficie edificada computable conforme a los Artículos 5.1.10 y 5.1.11 de la OGUC, por lo que no hay incremento en la "Ocupación de Suelo".

La subterrneidad a su vez, se cumple, pues se debe considerar el nivel subterráneo – 1 en su totalidad - de 2.322,96 m² en planta - para poder confrontar el porcentaje de sus paramentos que lo definen exteriormente bajo la superficie del suelo natural y en contacto con el terreno circundante, y el porcentaje de paramentos exteriores que emergen del terreno circundante en un porcentaje inferior al 50% de su superficie total.

No como se objetó en este caso, al considerar el proyecto como dos edificios totalmente independientes - no obstante que emergen de un mismo subterráneo común, compartido espacial y funcionalmente - cuestionando el cumplimiento del edificio "A" (no el B) al coeficiente de ocupación de suelo.

Décimo Séptimo : Que, en relación a la oportunidad en que el Presidente de la Junta de Vecinos solicita el inicio del presente Proceso de Invalidación, considerando que la autoridad alcaldía mensualmente remite a las Juntas de Vecinos, el listado de Permisos de Oras Nuevas y de Anteproyectos aprobados durante el año, y para este caso, con fecha 03/08/2018 mediante Oficio Alcaldicio N° 7131, se informó de la existencia del Anteproyecto aprobado mediante Resolución N° 44/18 de fecha 22/06/2018, el que, estando vigente, sirvió de sustento para la aprobación del Permiso de Edificación N° 35/19, la que también fue informada a las Juntas de Vecinos, mediante Oficio Alcaldicio N° 8659, de fecha 13/11/2019, en razón a lo anterior, el reclamo en contra del Permiso de Edificación N° 35/19 se formaliza mucho tiempo después, de que la Junta de Vecinos Pedro de Valdivia Norte tomara conocimiento, de la intención de formalizar un proyecto como el que se cuestiona, (Anteproyecto N° 44/18 informado a las JJVV el 03/08/2018); pero en todo caso, siempre dentro del plazo contemplado en el artículo 53 de la Ley 19.880.



Décimo Octavo : Que, así mismo, para resolver acertadamente se tendrá en consideración el ingreso N° 476 de fecha 20/04/2021 realizado por la Inmobiliaria, y que corresponde a una Solicitud de Modificación de Proyecto, que corregiría el Permiso de Edificación N° 35/19 en relación a la observación que hizo la Contraloría General de la República.

Décimo Noveno : Que , no cualquier eventual error en la presentación de un Proyecto de Edificación, puede ser castigado únicamente con la invalidación del mismo

Ello, dado que, la invalidación como recurso contemplado en la ley, está reservado exclusivamente para privar de sus efectos jurídicos a aquellos actos administrativos en cuyo origen se ha cometido un vicio de la entidad, suficiente para ser acreedor a tan máxima sanción que fija el ordenamiento jurídico, lo que claramente, no acontece en este caso.

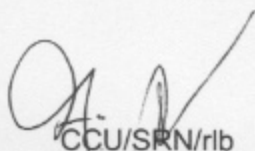
RESUELVO :

Rechazar la invalidación del Permiso de Edificación N° 35/19, de fecha 09/10/2019 otorgado por la Dirección de Obras Municipales de Providencia, el que por consiguiente, mantiene su vigencia y validez para todos los efectos legales, debiendo la Inmobiliaria corregir dicho Permiso de Edificación N° 35/19, para dar cumplimiento con lo observado por la Contraloría General de la República.

Se adjuntan Anexos.

PROVIDENCIA, 04 de Octubre de 2021


MUNICIPALIDAD DE PROVIDENCIA
DIRECTOR
SERGIO VENTURA BECERRA
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS



CCU/SRN/rlb

RES-N°7 Proceso Invalidación PON-Sheraton.