



**Materia:** Presenta Reclamo de Ilegalidad en contra de la Resolución N°7 de la Dirección de Obras de Providencia, de fecha 04 de octubre de 2021

Santiago, 7 de octubre de 2021

**Señora**  
**Evelyn Matthei**  
**Alcaldesa de Providencia**  
**PRESNETE**

**Cristóbal Barros Jiménez**, RUT 9.977.316-2, como Presidente y en representación de la **Junta de Vecinos N° 12 “Pedro de Valdivia Norte”**, RUT 71.111.200-6, ambos domiciliados para estos efectos en Providencia, por medio de la presente vengo en interponer, en base a lo indicado en el artículo 151 de la Ley Orgánica de Municipalidades, el presente **Recurso de Ilegalidad en contra de la resolución N° 7 de fecha 04 de octubre de 2021** (“la Resolución”) de la Dirección de Obras de Providencia (“DOM”), la cual rechazó nuestra solicitud de invalidación del permiso de edificación N° 35/19 (el “Permiso”), otorgado a la Inmobiliaria Mirador el Cerro SpA (el “Titular” o “Desarrollador”), por la DOM con motivo del proyecto de construcción de dos torres habitacionales de 30 y 32 pisos cada una, emplazadas en parte del inmueble donde se ubica el Hotel Sheraton (el “Proyecto”).

Con fecha 26 de marzo de 2021 la Contraloría General de República (“CGR” o “Contraloría”) a través de su dictamen N° E89540/2021 determinó que el Permiso **no cumple con la norma urbanística de ocupación de suelo**. Posteriormente con fecha 1° de abril de 2021 solicitamos al Director de Obras de Providencia la invalidación del acto administrativo en virtud de la ilegalidad señalada por el ente contralor, presentando además argumentos fundados que profundizaron las razones por las cuales la autorización del Proyecto es contraria a derecho y debe invalidarse.

Produce profunda desazón en toda la comunidad del Barrio Pedro de Valdivia Norte el constatar que el Director de Obras desestima los razonamientos e instrucciones de Contraloría, así como el análisis que le han entregado los profesionales de nuestro Barrio, para acoger los argumentos de la Inmobiliaria y validar un permiso que no corresponde.



A continuación, expondremos pormenorizadamente las razones que justifican el presente recurso de ilegalidad, dando cuenta de los elementos jurídicos que demuestran que la decisión del Director de Obras es errada y que su decisión de autorizar el permiso de edificación no se acoge a derecho.

## **1. Consideraciones preliminares**

En términos generales, la Resolución N°7 no se hace cargo de los principales argumentos expuestos por la parte recurrente. Las consideraciones que desarrolla evaden en lo principal los puntos relevantes. Contiene, además, interpretaciones personales respecto de la motivación del planificador al diseñar el Plan Regulador Comunal, las cuales no vienen al caso en estas instancias. Hacemos ver que los directores de obra no cuentan con la atribución legal de interpretar los Instrumentos de Planificación, y deben limitarse a aplicarlos. Las facultades interpretativas, por definición legal, residen en la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo. La única obligación del director, en lo que respecta al tema que se discute, es otorgar las autorizaciones, solo *“si, de acuerdo con los antecedentes acompañados, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas”* (art. 116 Ley General de Urbanismo y Construcciones).

Es justamente por el incumplimiento de esta obligación, impuesta por un artículo de la Ley, **que se genera una ilegalidad**, tanto en el Permiso como en la Resolución que se impugna. Como hemos hecho ver, y como ha validado la misma Contraloría, el permiso es ilegal puesto que no cumple la norma urbanística de ocupación de suelo. Hacemos ver que para este predio esta norma es precisamente la más relevante, puesto que es la única que se encuentra copada por las edificaciones existentes. No se trata por lo tanto de *“cualquier error eventual”*, como se pretende minimizar en el considerando décimo noveno de la Resolución, si no que del incumplimiento de la primera obligación que le impone la Ley al Director de Obras en tanto administración y en este caso, respecto de la variable más relevante para el proyecto.

El punto central de las objeciones al permiso reside en las definiciones contenidas en el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (“OGUC”) para los conceptos de *“primer piso”* y *“piso subterráneo”*. Es respecto de estas definiciones que se aplica la norma urbanística de ocupación de suelo, y se computa en base a la superficie del primer piso. Ambos conceptos se definen respecto del suelo natural *“o del suelo resultante del proyecto, en caso que éste fuere más bajo que el suelo natural”*<sup>1</sup>. Pese a que esta última es la condición real del proyecto que se logra deducir de los planos, se ha presentado refiriendo subterráneo y primer piso al nivel de suelo natural y no al nivel de suelo resultante,

---

<sup>1</sup> OGUC Art. 1.1.2: “Primer piso”: 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”



lo cual se evidencia en la falta de información respecto del contenido de los recintos interiores graficados en la planta de primer piso (lámina N° 007 del Permiso).

Dicho lo anterior, aparecen una serie de recintos que serán considerados en la aprobación como “subterráneos”, siendo que debían haber sido considerados como primer piso y haber computado ocupación de suelo, la que sabemos, se encuentra copada. No valen aquí las consideraciones que expone el Director respecto de escaleras y espacios abiertos comunes, puesto que estas se refieren a superficies relativamente menores respecto del problema que presenta el proyecto y que dice relación con toda la extensión del primer piso de ambas torres. Los antecedentes acompañados no dan cuenta de la realidad del proyecto, pues hay un vicio no advertido por la DOM. Es justamente con respecto de este hecho fundamental, que han hecho presente tanto los vecinos y vecinas como la Contraloría, que la Resolución no se hace cargo, reforzando su error inicial.

Si bien lo ya expuesto bastaba para considerar inválido el permiso, existe un argumento adicional que la resolución desestima, y que es la indicación del dictamen de Contraloría que señala: *“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.”*

Para lo anterior, contradiciendo lo indicado por Contraloría<sup>2</sup>, la Resolución señala que, existiendo aún un excedente de constructibilidad, *“nada impediría agregar uno o más pisos”*. Olvida el Director que lo que ha aprobado, y que aquí se impugna, corresponde a un permiso de *Obra Nueva*<sup>3</sup>, y lo que él describe corresponde a un permiso de *Ampliación*<sup>4</sup>. Ambas figuras son distintas, definidas claramente cada una y por separado en la norma. Solo para la última, y sobre construcciones que ya cuenten con recepción definitiva, podría entenderse válida tal afirmación, no así para el permiso de “Obra Nueva” que es lo que de hecho se ha otorgado y la materia a la cual refiere esta discusión.

---

<sup>2</sup> Corte Suprema, Causa Rol N° 2911/2017: *“Considerando 3° “Que los dictámenes de la Contraloría General de la República tienen fuerza obligatoria para los organismos de la Administración Estatal afectos a su control, según lo señala el artículo 9° de la Ley N° 10.336, y en el caso de los entes municipales, con arreglo a lo previsto en los artículos 51 y 52 de la Ley N° 18.695 (...)”*

<sup>3</sup> OGUC Art. 1.1.2: *“Obra nueva”*: la que se construye sin utilizar partes o elementos de alguna construcción preexistente en el predio.

<sup>4</sup> OGUC Art. 1.1.2: *“Ampliación”*: aumentos de superficie edificada que se construyen con posterioridad a la recepción definitiva de las obras.



Finalmente, en lo que aparece solo como un formalismo respecto de lo instruido por Contraloría, no se entiende, que después de diecinueve considerandos donde se niega sistemáticamente cualquier ilegalidad o error en la aprobación cursada, en el resuelvo se instruya a la Inmobiliaria a corregir dicho permiso.

## **2. Descargos respecto de los considerandos contenidos en la Resolución N° 7**

**Respecto del considerando primero.** Se señala que el predio es un “predio isla” sin embargo el Plan Regulador Comunal de Providencia no contiene ninguna definición al respecto como tampoco la OGUC. No constituye por lo tanto ninguna categoría técnico urbanística y no tiene más alcance que un comentario descriptivo.

**Respecto del considerando segundo:** Sobre el hecho de contar con un anteproyecto aprobado, la ilegalidad que se acusa no se extingue por el hecho de haberse aprobado anteriormente un anteproyecto.

**Respecto del considerando tercero.** Se señala que en el piso 1° solo se proyectan las vías de evacuación. Esta afirmación no se ajusta a la realidad física del proyecto, como tampoco a la norma. Como se explicó en las consideraciones generales, la norma define como primer piso 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 (...)”*

Las siguientes imágenes muestran el sector que morfológica y normativamente corresponde al primer piso. En cualquier proyecto y en situaciones normales esto resulta evidente, sin embargo, dado que los antecedentes del proyecto se han presentado obviando el hecho de que el suelo resultante es más bajo que el nivel natural del terreno, y mezclando el primer piso con el primer subterráneo, a efectos de analizar la subterrneidad se requiere graficar en imágenes la situación.

La imagen N°1<sup>5</sup> muestra en color azul la línea de terreno resultante, más bajo que el nivel de suelo natural, indicado en rojo. Por lo tanto, los sectores coloreados en naranja, que emergen claramente respecto del suelo resultante, en ambas torres, son los que corresponde sean considerados como primer piso. Complementariamente, la imagen N°2<sup>6</sup> muestra el mismo sector, pero visto por Av. El Cerro. Se ha marcado sobre ella en color naranja también los sectores que emergen sobre el suelo resultante y deben ser estudiados como piso 1.

---

<sup>5</sup> Extraída de lámina N° 024 “Elevación Oriente” del expediente de Permiso N° 35/2019

<sup>6</sup> Imagen del Proyecto presentada por el titular a los vecinos. Septiembre 2020.



Imagen N°1

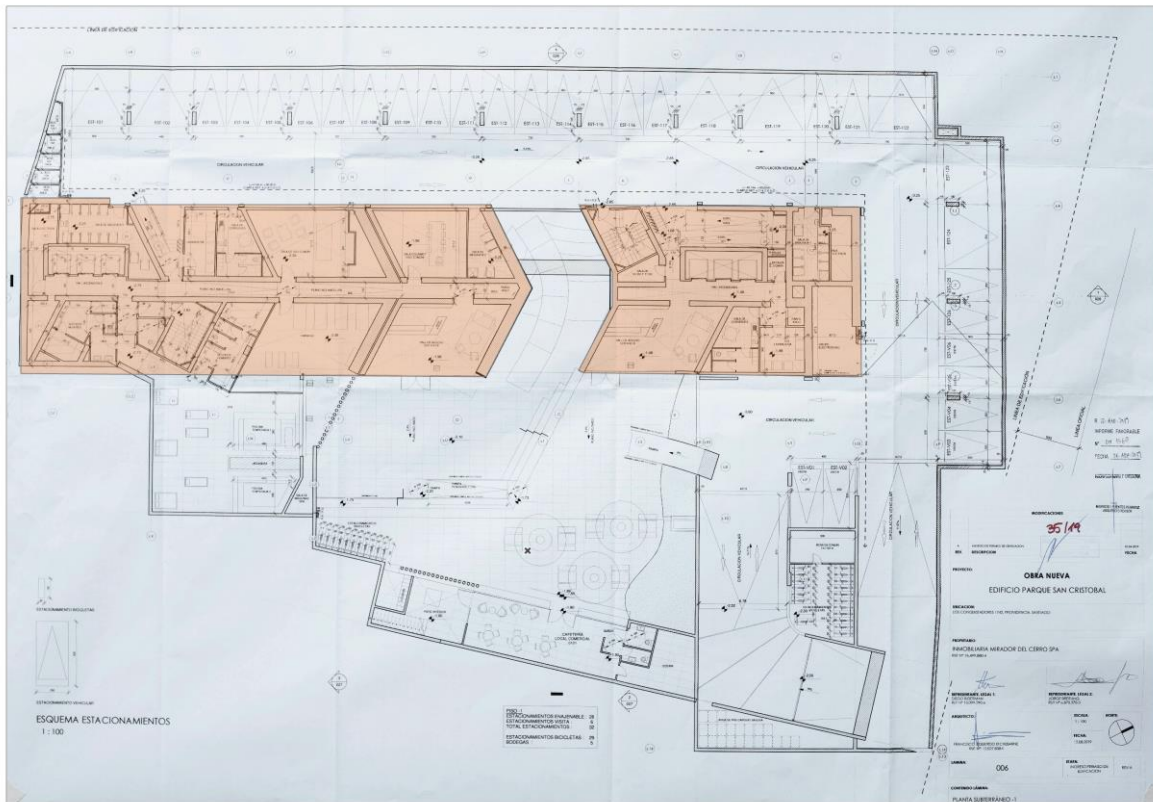


Imagen N° 2





El sector en cuestión, correspondiente a los núcleos de acceso para ambas torres, no obstante servir a nivel de suelo resultante del proyecto y constituir claramente un primer piso, no aparece en una planta de primer piso como se esperaría, sino que en la planta de subterráneos, como se aprecia lámina N°006 del expediente que se describe en la imagen N°3. Sobre ella hemos demarcado en color siguiendo el mismo criterio, y a diferencia de lo que se indica en la Resolución, contiene recintos de diversa índole, como vestíbulos, gimnasio, salas comunes y salas de conserjes.



**Imagen N° 3**

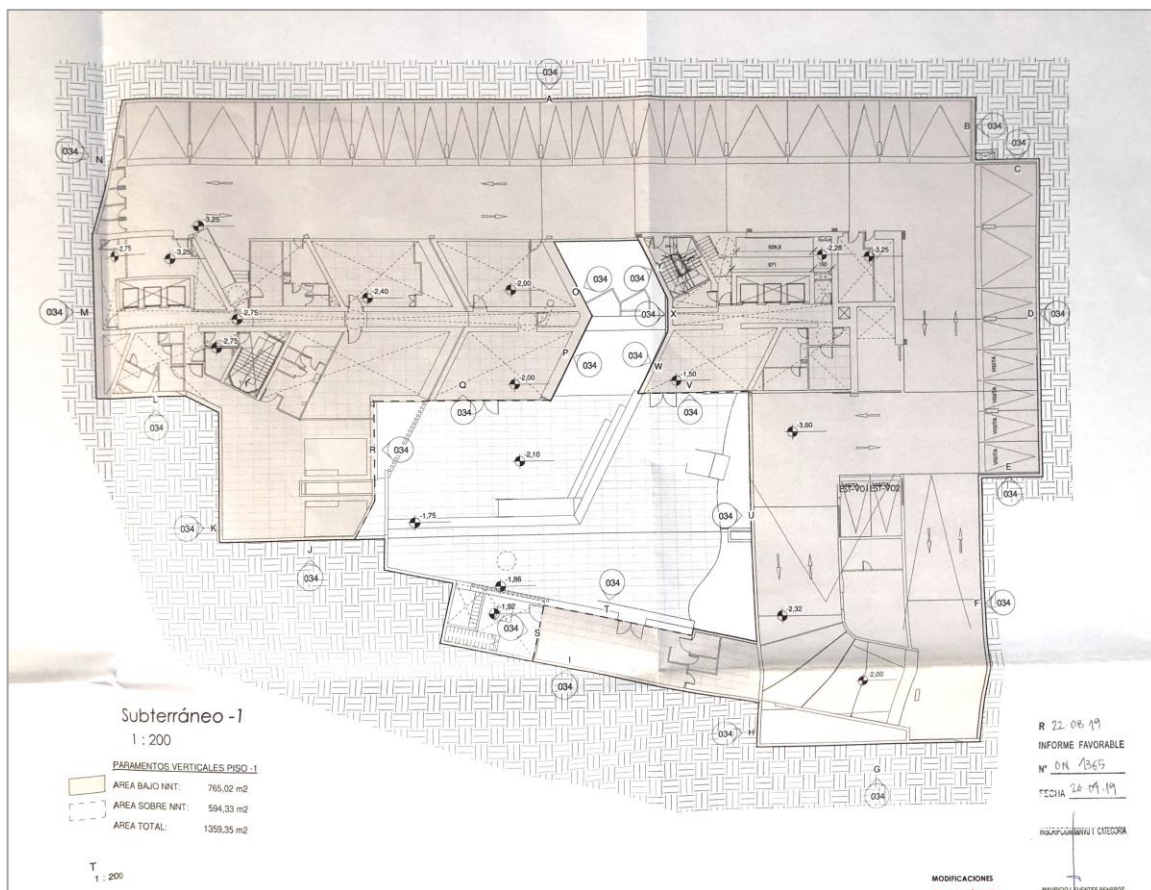
Por lo tanto, no es efectivo que el primer piso comprenda solo vías de evacuación y espacios abierto que no computan ocupación de suelo.

**Respecto de los considerandos cuarto y quinto.** No es efectivo que Contraloría haya hecho solo una observación, ya que puntualiza, primero, una ilegalidad, cuál es que el proyecto no cumple con la norma urbanística de ocupación de suelo, y luego agrega un segundo aspecto, a saber, que: *“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.”*

No corresponde calificar como “observación” lo que en términos estrictos es la constatación de una infracción legal<sup>7</sup>, cuál es haber otorgado un permiso de edificación que no cumple una norma urbanística. Adicionalmente, lo que puntualiza la Contraloría pone en cuestión el estudio de subterrneidad contenido en Plano N°034 del permiso mal otorgado. La imagen N°4 muestra la planta contenida en esa lámina donde queda claro que se hace pasar como subterráneo los núcleos de acceso de ambos edificios. Contraloría apunta al primer piso del Edificio A, ya que para esa torre resulta a todas luces evidente que todas sus fachadas emergen sobre el nivel de suelo resultante.



**Imagen N°4**

<sup>7</sup> Infracción del artículo 116 del DFL N° 458 “Ley General de Urbanismo y Construcciones”



Sin embargo, esto también afecta al edificio B, evidentemente no corresponde a Contraloría elaborar planos de detalle que demuestren el alcance de esta alteración, si no que corresponde al titular demostrar lo contrario, es decir, que los sectores mostrados en color en la imagen N°3 precedente, están enterrados en mas de un 50% de sus fachadas y ameritan ser considerados subterráneos. Evidentemente ello no ocurre y como consecuencia de lo indicado por Contraloría, debe entenderse que el estudio de subterrneidad presentado por el titular adultera la realidad del proyecto, ocultando superficies que debían haber sido computadas como ocupación de suelo. No corresponde tampoco como indica la resolución *“asimilar el vestíbulo del primer piso al primer subterráneo”*, ya que este entrega directamente al nivel de suelo resultante y corresponde por lo tanto a primer piso.

**Respecto del considerando sexto.** De acuerdo a lo expuesto y a lo dictaminado por Contraloría, debe entenderse que el estudio de subterrneidad del plano especial N°034 presentado por los titulares está errado y no puede tenerse en cuenta como base para el otorgamiento de la autorización. Solo ameritaría consideración si se hubiere desarrollado un estudio capaz de justificar que los sectores indicados en color en la Imagen N°3 cumplen con las condiciones que establece la norma para ser considerados como subterráneo. No habiendo sucedido eso el permiso esta viciado y por lo tanto mal otorgado.

Asimismo, se agrega en este considerando la referencia al pie de página del cuadro N°19 del PRCP donde se otorga un coeficiente adicional de 0,6 a los cuerpos adosados de la zona EAL7pa. En este punto resulta claro que es a condición de contar con adosamiento hecho que en este proyecto no se verifica, ya que se trata de edificaciones aisladas, y además de un predio sin deslindes que permitan adoptar esa condición.

**Respecto del considerando séptimo.** La definición de ocupación de suelo<sup>8</sup> no es dependiente del destino de las edificaciones, por lo que resulta indistinta esta consideración y en nada afecta al hecho de que esta norma urbanística se encuentra sobrepasada.

**Respecto del considerando octavo.** La irregularidad que indica Contraloría se refiere al acto administrativo impugnado, no al proyecto de arquitectura. La irregularidad consiste en dictar una resolución de permiso que no se ajusta a derecho.

**Respecto del considerando décimo tercero.** Dado que los defectos del acto en cuestión no son subsanables, corregibles ni convalidables, por no tratarse de meros vicios formales, ni errores procedimentales y afectarse derechos de terceros, la corrección que se solicita no puede ser otra que la invalidación.

**Respecto del considerando décimo cuarto.** En este punto se confunden las dos indicaciones de CGR, una de orden general, no puede haber nuevas edificaciones y otra de carácter

---

<sup>8</sup> OGUC Art. 1.1.2: *“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”





particular respecto de la torre A. Cabe hacer ver que la presentación de la Junta de Vecinos N°12 a la Contraloría se centró en el problema de la torre A, haciendo ver que el asunto podía ser extensivo a la torre B, no excluyendo en ningún caso esta posibilidad.

Respecto de la consideración de orden general indicada por la CGR, esta se fundamenta en el hecho de que se genera un nuevo acto administrativo, en este caso un permiso de obra nueva, que es irregular, puesto que considerara una ocupación mayor a la permitida. De hecho, lo que se describe, el hecho de sumar nuevos pisos a las edificaciones existentes, corresponde a lo que la norma define como permiso de Ampliación mayor a 100 m<sup>2</sup>, no a Permiso de Obra Nueva, que es el caso en análisis. Sorprende que se confunda ambos conceptos, obviando el hecho de que se ha otorgado un permiso de **obra nueva** que contiene una cifra de ocupación por sobre la permitida, situación que no se explica. No es la ampliación de la obra ya recepcionada lo que la Contraloría cuestiona, si no la incorporación al predio de nuevas edificaciones, que caen bajo el concepto de obra nueva.

**Respecto del considerando décimo quinto.** Como ya se indicó anteriormente, no hay definición en el PRC, así como tampoco en la OGUC, ni en la LGUC para el concepto de “predio isla”. No es riguroso lo que se indica y las consideraciones respecto de la voluntad del planificador al normar el sector en cuestión se encuentran en el ámbito de las opiniones. Se excede la autoridad al no remitirse al contexto de la norma y entrar en el ámbito de las interpretaciones. No existe definición sobre la condición “predio isla” que permita derivar tratamientos especiales. La indicación a pie de página del cuadro N°19 del PRCP que permite llevar la ocupación a 0,6 es privativa para cuerpos adosados. No hay adosamiento en este proyecto por lo que no puede considerarse aplicable el coeficiente de 0,6. De hecho las edificaciones aprobadas son edificaciones aisladas y la resolución de aprobación del proyecto hace referencia a una ocupación máxima de 0,3. Si se reconocía esta condición especial, debió esto haber quedado reflejado en los cuadros de cumplimiento normativo y en la resolución de aprobación lo cual evidentemente no es el caso. Resulta del todo gravísimo y poco riguroso, justificar una resolución de aprobación mal otorgada en base a una condición a la cual el proyecto no se acogió, y peor aún, a la cual no está en condiciones de acogerse.

**Respecto del considerando décimo sexto.** El director deja en claro aquí que ha considerado el nivel de terreno, y no el suelo resultante del proyecto, para la consideración del lo que es primer piso o subterráneo:

*“...la aprobación está conforme al cumplimiento de la norma, **toda vez que a nivel de terreno -primer piso-** no hay superficie edificada computable... ”.* (el destacado en negrita en el texto es nuestro).

Con lo anterior, se pone en evidencia que tanto en el análisis de los antecedentes como en el otorgamiento de la autorización hubo un error de criterio, ya que tanto la definición de primer piso, como la de subterráneo contenidas en la OGUC indican que el plano horizontal que separa ambos niveles es el suelo resultante cuando este es mas bajo que el nivel de terreno natural. Para este proyecto y de acuerdo a lo que se grafica en los planos la diferencia entre



nivel natural de terreno y suelo resultante del proyecto, en la puerta de acceso al Hall de la torre B, va del nivel +0,33 (NNT) al nivel -2,10, (suelo resultante) es decir 2,43 metros, equivalentes a la altura de un piso.

El estudio de subterrneidad contenido en el plano N°034 del expediente considera el nivel del terreno natural como plano horizontal imaginario que limita al piso 1° respecto del subterráneo y debe ser desestimado, como ya se ha indicado. Este es el punto central en cuestión. En todas las consideraciones de la resolución se prefiere omitir esta definición, clara en la norma, y se asume como correcta la presentación anómala que hace el titular.

**Respecto del considerando décimo octavo.** Se indica que se que tendrá en consideración una modificación ya presentada (ingreso N° 476 de fecha 2070472021). Este punto resulta gravísimo, puesto que afecta el debido proceso en el procedimiento de invalidación, habiéndose introducido por parte del titular cambios no conocidos por la parte recurrente y que contarían con el beneplácito de la autoridad que debe fallar sobre una ilegalidad.

Hacemos presente que en nuestra solicitud de invalidación, se hizo al Director la petición de que: *“se abstenga de dar curso o revisar cualquier presentación que haya efectuado o pueda efectuar el Titular, que diga relación con nuevos permisos o autorizaciones en el área del Proyecto, con el objeto de resguardar los intereses de los terceros interesados y potencialmente afectados con las obras, como ya se ha indicado, y para evitar además que se puedan ir consolidando situaciones que finalmente sean contradictorias con la invalidación del permiso y la hagan perder su sentido.”*

Por último, no se entiende que después de negar, en todos los considerandos, que exista error o ilegalidad alguna, se tenga en atención una corrección a infracciones previamente declaradas inexistentes.

**Respecto del considerando décimo noveno.** No corresponde que se minimice el no cumplimiento de una norma urbanística, crítica para la obtención del permiso como *“cualquier eventual error en la presentación”*. Lo que se tiene a la vista, es una alteración de la planimetría, del estudio de subterrneidad y de los cuadros de superficie que tiene como objeto salvar la principal dificultad normativa que presentaba el proyecto para su materialización: el hecho de que la ocupación de suelo se encontraba copada por las edificaciones existentes.



Asimismo, la ley impone como primera obligación al Director de Obras el estudiar los antecedentes<sup>9</sup> y otorgar los permisos conforme a las normas urbanísticas<sup>10</sup>.

Invaldar actos que la propia administración ha dictado de buena fe en base a los antecedentes provistos por los interesados, pero que se presentan alterados, forma parte de su esfera de competencias y son los regulados o interesados en el acto administrativo (en este caso, la Inmobiliaria), quien debió haber entregado los antecedentes de manera correcta, clara y de forma tal que permitiera a la DOM resolver conforme a lo establecido en la LGUC, la OGUC y el PRC, lo que no sucedió en este caso. Si la CGR indica que el Permiso se ha dictado **con infracción a las normas urbanísticas**, no hay otra conclusión que la de invalidar el acto administrativo, sin que la CGR tenga que decirlo de manera literal.

### **POR LO TANTO,**

En virtud de los argumentos ya expuestos, solicitamos respetuosamente se tenga a bien acoger el presente Reclamo de Ilegalidad, conforme a lo establecido por la CGR en su dictamen, a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, a la Ley que Establece Bases de los Procedimientos que Rigen los Actos de la Administración del Estado y a la Constitución Política de la República.

**EN EL PRIMER OTROSÍ:** En virtud del artículo 57 de la Ley 19.880, solicitamos por esta vía de reclamación por causa de ilegalidad, que no se innove mientras se tramita y resuelve la presente causa y se suspendan los efectos del del acto administrativo Permiso de Edificación N° 35 de 2019, de modo de evitar que se produzca un daño irreparable, cuál es el inicio de faenas, aprobación de modificaciones de permiso o cualquier otro que tienda a consolidar el acto que se impugna.

Para efectos de notificación, autorizo y solicito que las actuaciones me sean notificadas a los siguientes correos electrónicos de la Junta de Vecinos de Pedro de Valdivia Norte: [comunicaciones@pedrovaldivianorte.cl](mailto:comunicaciones@pedrovaldivianorte.cl) y [presidente@pedrovaldivianorte.cl](mailto:presidente@pedrovaldivianorte.cl)

---

<sup>9</sup> Ley General de Urbanismo y Construcciones, Artículo 9°.- “*Serán funciones del Director de Obras: a) Estudiar los antecedentes, dar los permisos de ejecución de obras, conocer de los reclamos durante las faenas y dar recepción final de ellas, todo de acuerdo a las disposiciones sobre construcción contempladas en esta ley, la Ordenanza General, los Planes Reguladores, sus Ordenanzas Locales y las Normas y Reglamentos respectivos aprobados por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo*”.

<sup>10</sup> Ley General de Urbanismo y Construcciones, Artículo 116° “*...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...*”



**Cristóbal Barros Jiménez**  
**Presidente**

**pp. Junta de Vecinos N°12**