

**Señor
Sergio Ventura
Director de Obras
Municipalidad de Providencia
Presente**

Estimado señor Ventura:

**REF. Nuevas construcciones en altura
ilegales en terreno del hotel Sheraton en
sector de Pedro de Valdivia Norte.**

Hemos revisado la documentación asociada al permiso de edificación PE N° 35/19 del 9 de octubre de 2019 cursado por usted a la Inmobiliaria Mirador del Cerro SpA, para construir dos torres de 295 viviendas de 32 pisos cada una, acto administrativo mal calificado como "obra nueva" pues se trata de una ampliación del permiso de edificación N° 10/95 del 20 de febrero de 1995 en el mismo terreno de 21.216,95 m² con rol del SII N° 7070-48. Recordemos que el primer permiso de edificación en este terreno se otorgó el 14 de junio de 1967 con el N° 583.

Ahora bien, debemos tener en cuenta que el EISTU N° 4015 del 16/04/19 sólo considera el impacto por 402 estacionamientos, no obstante, éstos se vienen a sumar a los 350 estacionamientos existentes del hotel, tal como se reconoce en el propio estudio:

“Demanda Proyectada” de su página 2 que dice “el estudio considera los siguientes flujos vehiculares en los accesos y salidas del proyecto (considerando los nuevos flujos, no los existentes)”.

Cabe hacer presente que los impactos de los 350 estacionamientos existentes del hotel nunca han sido evaluados, y menos aún mitigados sus efectos sobre la vialidad urbana, lo que ahora se agrava sustancialmente al agregar otros 402 estacionamientos, que vienen a sumar 752 estacionamientos, los que, por su alto impacto, requerirán una metodología de transporte mucho más exigente.

Adicionalmente, al contemplar el proyecto solo 295 viviendas se omitieron los metros cuadrados de las habitaciones de los hoteles, ambas de carácter residencial, conforme al artículo 2.1.25 OGUC, con lo cual el titular del proyecto debe tener claro que sí califica para someterlo al SEIA, ya que, tratándose de una ampliación, en donde la parte existente nunca fue evaluada, ahora debe analizarse el efecto conjunto, cuya superficie total construida prácticamente se duplica.

El problema de fondo, tal como ya se dijo, es que el PE N° 35/19 no es "obra nueva", como equivocadamente se aprobó, sino que es una "ampliación".

Usted como antiguo profesional competente sabe muy bien que, según el artículo 1.1.2 de la OGUC, se definen los conceptos “obra nueva” y “ampliación”, de la siguiente manera:

“Obra nueva”: la que se construye sin utilizar partes o elementos de alguna construcción preexistente en el predio.

“Ampliación”: aumentos de superficie edificada que se construyen con posterioridad a la recepción definitiva de las obras.

Como se apreciará, claramente la solicitud de permiso sometida a la consideración de esa DOM, era una ampliación, puesto que implica aumentos de la superficie edificada. En ningún caso, se trata de una “obra nueva”, toda vez que había construcción existente en el predio, como lo es el hotel Sheraton.

Pero esta contravención, lo que es inaceptable, no se trata de un simple error, sino que claramente tiene el propósito de subestimar los impactos viales y ambientales que implican el proyecto en su conjunto. Particularmente grave es su efecto sobre el medio ambiente, pues al presentarlo como obra nueva, y no como una ampliación, como debió haberse hecho, habría quedado de manifiesto que se eximía de la evaluación ambiental que le corresponde hacer, conforme a la letra h) del artículo 10° de Ley 19.300.

Por otra parte, también llama la atención lo referido al coeficiente de ocupación de suelo, que para la zona EAL/pa, (Edificación Aislada Libre, permite adosamiento) que afecta al predio donde se autorizan las construcciones, es de solo 0,2, lo que permite un máximo de 4.243,39 m² en primer piso, sumando tanto lo existente como la ampliación. Luego constatamos que en esta zona del PRC de Providencia se exige una baja ocupación de suelo.

Sin embargo, la superficie en primer piso de hotel Sheraton es igual o mayor al máximo permitido en el predio rol SII N° 7070-48 según la normativa de la zona EAL/pa, de lo que se deduce que, si se le suman las nuevas construcciones, el coeficiente de ocupación se sobrepasa aún más.

Por lo manifestado en párrafo precedente y más todavía por la vulneración del artículo 2.4.3 de la OGUC, respecto del EISTU erróneo, según aplicación del dictamen N° 37.486 del 07/08/10 de la Contraloría General de la República, son motivos suficientes para que invalide el P/E N° 5/19, pues estamos en el plazo contemplado en el artículo 53° de la Ley N° 19.880, para proceder en tal sentido.

Pero si los inversionistas del proyecto prefieren simplificar el negocio inmobiliario ad portas, es decir, implementarlo sin asumir los costos ligados al EISTU y al SEIA, por lo tanto, perjudicando a la comunidad, ellos podrían subdividir el predio obteniendo un nuevo rol del SII, ejecutando más adelante, con los ajustes necesarios para respetar las restrictivas normas de la zona EAL/pa, las faenas constructivas de las torres habitaciones que sean admitidas en el terreno resultante más reducido y así usted y sus funcionarios colaboradores podrán considerar en el próximo permiso que se trata de una obra nueva.

Así las cosas, agradeceremos tenga la gentileza de informarnos en qué fecha iniciará el procedimiento de invalidación del permiso contrario a derecho, entendiéndose que la eventual ausencia de repuesta, en el plazo de 10 días corridos, teniéndose presente el contenido del artículo 22° de la LGUC, nos obligará a recurrir ante las instancias superiores del Seremi Minvu y/o de la Contraloría General de la República.

Finalmente, nuestra fundación sostiene que el crecimiento económico en todos los sectores productivos siempre debe respetar las reglas del juego existentes, pues así los mercados funcionan correctamente. En esta línea conductual, estamos ciertos que tanto usted como la señora Matthei, procederán enmendando el error cometido.

Atentamente,

Patricio Herman
Presidente
Fundación Defendamos la Ciudad

Se acompañan los 3 permisos de edificación reseñados en el primer párrafo

copia señora Evelyn Matthei, alcaldesa de Providencia