



Superintendencia del Medio Ambiente  
Gobierno de Chile

## INFORME DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

### REQUERIMIENTO INGRESO SEIA

### CONJUNTO ARMONICO BELLAVISTA

DFZ-2013-801-XIII-SRCA-IA

	Nombre	Firma
Aprobado	Cristián Jorquera R.	06-08-2013  X Cristián Jorquera R. Jefe Macrozona Centro Firmado por: cristián andrés jorquera rivera
Elaborado	Boris Cerda P.	 X Boris Cerda P. Fiscalizador DFZ Firmado por: Boris Cerda Pavés

## Tabla de Contenidos

1. RESUMEN.....	3
2. IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA.....	4
3. HECHOS CONSTATADOS Y ANÁLISIS DE TIPOLOGÍA.....	14
4. CONCLUSIONES. ....	23
5. ANEXOS.....	24

## **1. RESUMEN.**

El presente documento da cuenta de un informe realizado por la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA), al proyecto “Conjunto Armónico Bellavista” de Desarrollo Inmobiliario Bellavista S.A., utilizando para ello los antecedentes aportados por la Contraloría General de la República, el Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana de Santiago y la Ilustre Municipalidad de Recoleta, además del requerimiento de información realizado por esta Superintendencia a Desarrollo Inmobiliario Bellavista S.A.

El proyecto consiste en el desarrollo de un conjunto de edificios ejecutado por la Constructora EBCO S.A., localizado en la comuna de Recoleta. Comprende la construcción de cuatro edificios de viviendas y equipamiento educacional unidos por una servidumbre de tránsito presentando estacionamientos subterráneos compartidos, ubicadas en sector del barrio Bellavista. La empresa comenzó la tramitación del primer edificio en mayo de 2007 y su última solicitud de permiso para edificar se realizó en noviembre de 2012, que tiene relación con los lotes 3 y 4.

De las actividades de inspección ambiental y examen de la información, se logró verificar que el proyecto “Conjunto Armónico Bellavista” debe someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, por configurarse la causal establecida en el literal d) del Artículo 2 del DS 95/2001, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

## 2. IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA

### 2.1. Antecedentes Generales

<b>Identificación de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:</b> Conjunto Armonico Bellavista.	
<b>Región:</b> XIII Region Metropolitana.	<b>Ubicación de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:</b> Bellavista N° 7.
<b>Provincia:</b> Santiago.	
<b>Comuna:</b> Recoleta.	
<b>Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:</b> Desarrollo Inmobiliario Bellavista S.A. Sociedad Inversiones Laguna Blanca Dos S.A.	<b>RUT o RUN:</b> 76.702.480-0. 76.624.380-0.
<b>Domicilio Titular:</b> Desarrollo Inmobiliario Bellavista S.A.: Isidora Goyenechea N° 3.250, piso 5, comuna de Las Condes. Sociedad Inversiones Laguna Blanca Dos S.A.:	<b>Correo electrónico:</b>
	<b>Teléfono:</b>
<b>Identificación del Representante Legal:</b> Desarrollo Inmobiliario Bellavista S.A.: Gonzalo Rodríguez Correa; Francisco Walker Prieto. Sociedad Inversiones Laguna Blanca Dos S.A.: Alejandro Pérez Rodríguez, Enrique Herrera Rodríguez.	<b>RUT o RUN:</b> 8.965.205-7; 8.209.261-3. 5.169.389-2; 8.353.487-7.
	<b>Correo electrónico:</b>
<b>Domicilio Representante Legal:</b> Desarrollo Inmobiliario Bellavista S.A.: Isidora Goyenechea N° 3.250, piso 5, comuna de Las Condes. Sociedad Inversiones Laguna Blanca Dos S.A.:	<b>Teléfono:</b>
<b>Fase de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:</b> Operación.	

## 2.2. Ubicación

Figura . Mapa de Ubicación Regional (Fuente: ArcGis Explorer).

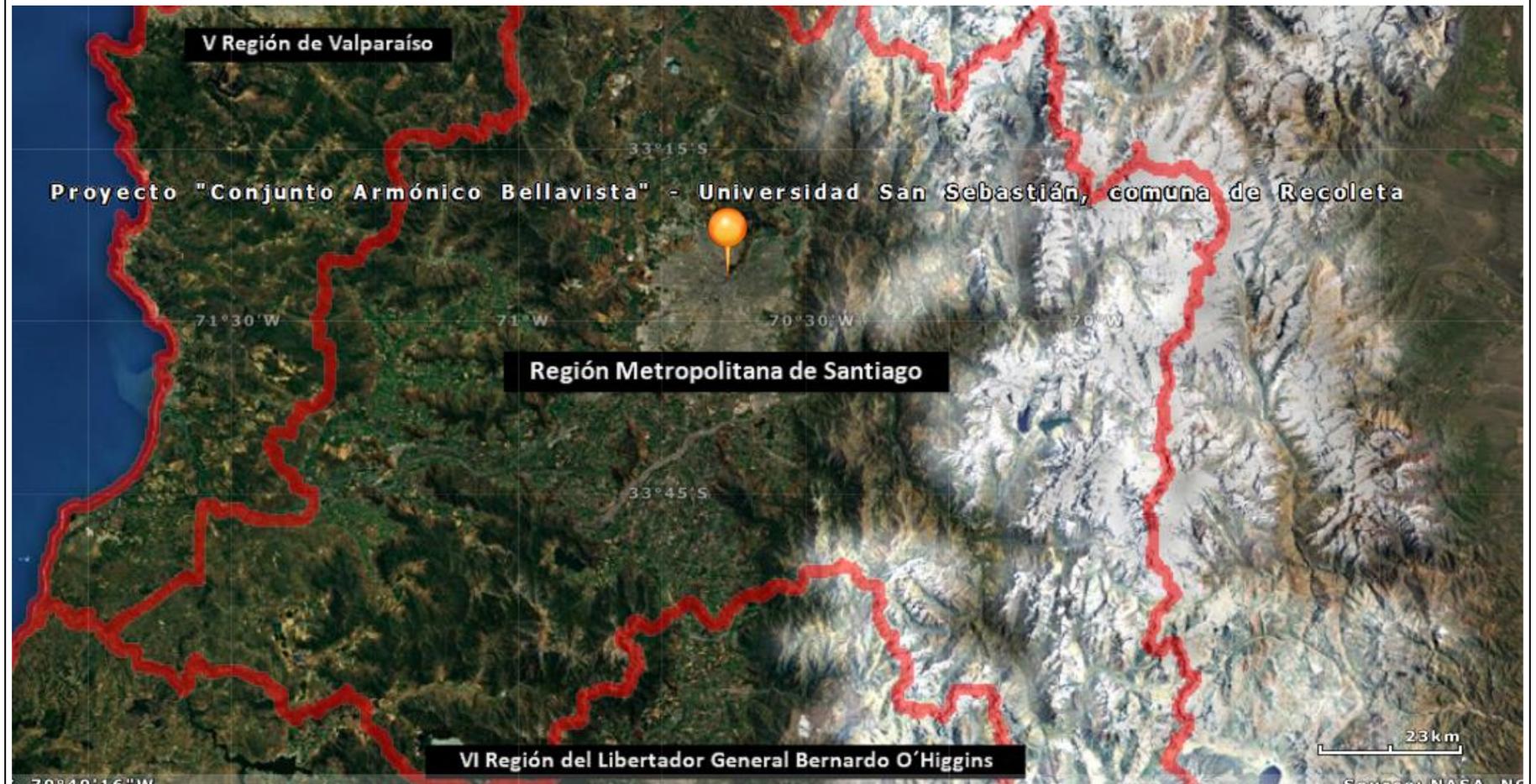
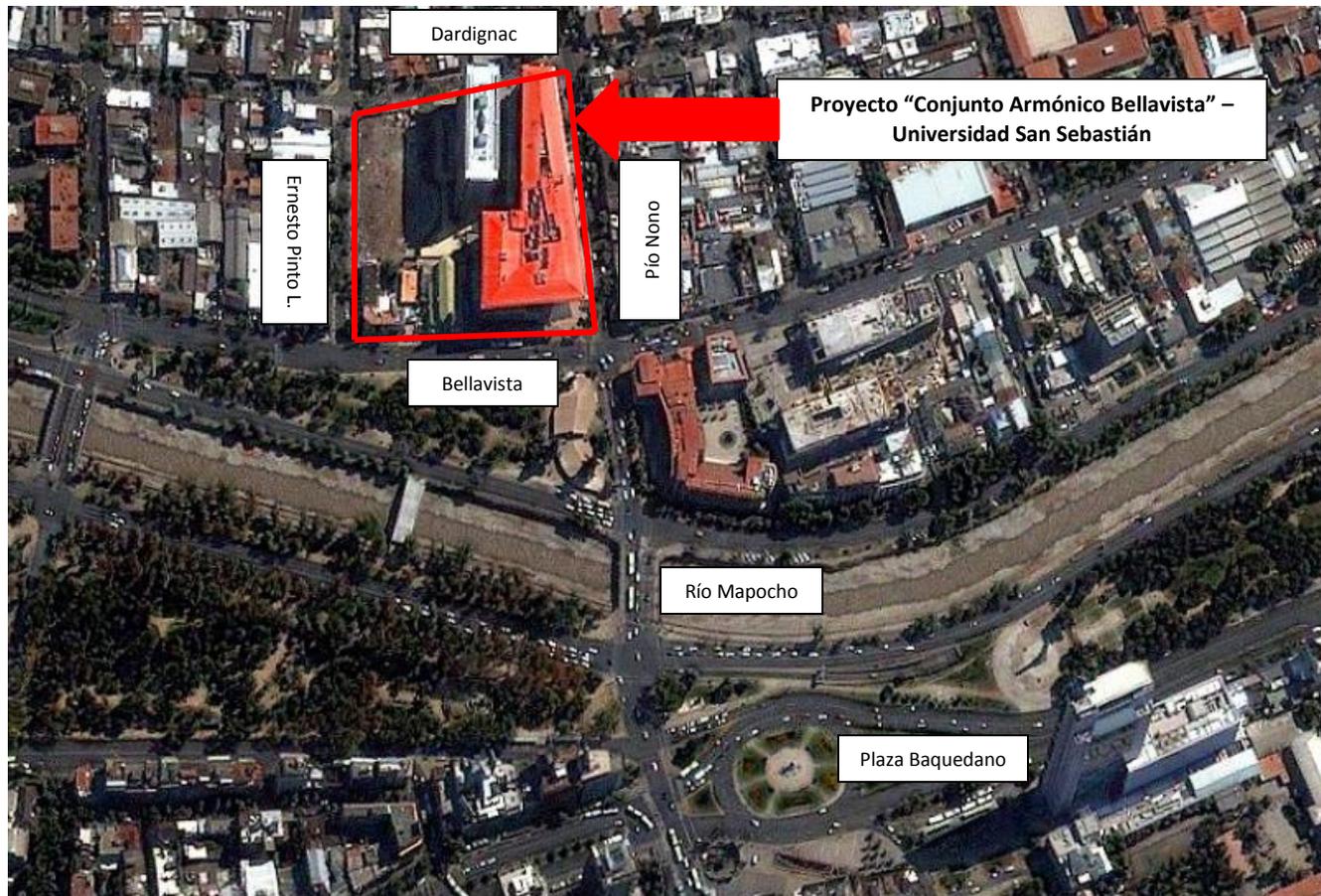


Figura . Mapa de Ubicación Local (Fuente: ArcGis Explorer).



**Coordenadas UTM de Referencia**

**Datum:** WGS84.

**Huso:** 19 S.

**UTM N:** 6.299.388.

**UTM E:** 347. 875.

**Ruta de Acceso:** Desde el centro de Santiago dirigirse hacia el oriente por Alameda Libertador Bernardo O'Higgins hasta Plaza Baquedano, para posteriormente continuar hacia el norte por calle Pío Nono hasta intersectar con calle Bellavista.

## 2.3. Descripción del Proyecto

### Descripción del proyecto:

El proyecto consiste en el desarrollo de un conjunto de edificios construidos por los titulares “Desarrollo Inmobiliario Bellavista S.A.” e “Inversiones Laguna Blanca Dos S.A.”, localizado en la comuna de Santiago. Comprende la construcción de cuatro torres con usos destinados a vivienda residencial y equipamiento educacional unidos por una servidumbre de tránsito presentando estacionamientos subterráneos compartidos, ubicadas en sector del barrio Bellavista. La empresa comenzó la tramitación del primer edificio en mayo de 2007 y su última solicitud de permiso para edificar se realizó en noviembre de 2012, que tiene relación con los lotes 3 y 4.

Con fecha 29 de Julio de 2008 el titular “Desarrollo Inmobiliario Bellavista S.A.” obtiene la Resolución de Calificación Ambiental (RCA) N° 603/2008 que califica ambientalmente favorable la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) del proyecto “Conjunto Armónico Bellavista” por parte de la Comisión Regional del Medio Ambiente Región Metropolitana de Santiago. Dicho proyecto, cuya dirección corresponde a Bellavista N° 7 se encuentra emplazado en la manzana limitada por Av. Bellavista por el sur, calles Dardignac por el norte, Ernesto Pinto Lagarrigue por el poniente y Pio Nono por el oriente, consiste en la construcción de tres torres de uso residencial de 19 pisos de altura cada una, que contemplan un total de 1.039 departamentos, considerando además 453 estacionamientos, bodegas, sectores recreacionales y de servicios, totalizando 85.219 m<sup>2</sup> construidos. De esta forma, las tres torres contempladas en el proyecto corresponden a los Lotes 2, 3 y 4, mientras que el Lote 1 “no forma parte del Conjunto Armónico Bellavista” (Considerando 3.2 RCA 603/2008).

El Lote 1, correspondiente al edificio del campus Bellavista de la Universidad San Sebastián ubicado en Bellavista N° 7 presenta una superficie construida equivalente a 40.124,90 m<sup>2</sup>, cuyo uso está destinado a Equipamiento Educacional. Al respecto, cabe señalar que dicho lote no registra ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA).

### Superficies:

De la revisión de los permisos de construcción, junto a sus respectivas modificaciones, y recepciones definitivas de obras respectivas, se puede concluir que el proyecto considera una superficie total construida de 121.349,17 m<sup>2</sup> distribuida en 4 Edificios, sobre una extensión neta aproximada de 15.333 m<sup>2</sup>.

**Tabla 1: Superficies edificadas totales por lote aprobadas según Resolución N° 26/2012.**

Edificio	Superficie Construida (m <sup>2</sup> )
Lote 1	40.124,90
Lote 2	29.477,29
Lote 3	21.026,67
Lote 4	30.720,31
<b>Total</b>	<b>121.349,17</b>

Fuente: Plano GE-01 “General” de la Resolución de Modificación del P.E. N° 26 I. Municipalidad Recoleta, 16-11-2012. REC Arquitectos.

Figura . Layout del Proyecto (Fuente: Google Earth).



## 2.4. Descripción del Caso

### Descripción del caso:

1- La Superintendencia del Medio Ambiente ha tomado conocimiento de la Resolución Exenta N° 230, de fecha 14 de febrero de 2013, de la Unidad de Sumarios de la Fiscalía de la Contraloría General de la República, así como en medios de información pública, de ciertas irregularidades relacionadas con las obras del complejo inmobiliario ubicado en la manzana conformada por Avenida Bellavista en el sur, calles Dardignac por el norte, Ernesto Pinte Lagarrigue por el poniente y Pío Nono por el oriente, todas de la comuna de Recoleta, Santiago.

2- Mediante Memorándum U.I.P.S. N° 51/2013 de fecha 18 de febrero de 2013 (Anexo 1), la Unidad de Instrucción de Procedimientos Sancionatorios de la SMA solicita a la Unidad de Atención Ciudadana informar sobre el estado de cumplimiento de la Resolución Exenta N° 574 de la SMA de fecha 02 de octubre de 2012, que requiere información a los titulares de Resoluciones de Calificación Ambiental. Al respecto, mediante Memorándum N° 001/2013 de fecha 18 de febrero de 2013 (Anexo 2), la Unidad de Atención Ciudadana informa que el formulario asociado a la recepción de los antecedentes requeridos por la Resolución N° 574 se encuentra en estado de “no editado” a la fecha de emisión de dicho memo.

3- Mediante ORD. UIPS N° 11 de fecha 12 de marzo de 2013 (Anexo 3), la Unidad de Instrucción de Procedimientos Sancionatorios de la SMA solicita al Director Ejecutivo del Servicio de Evaluación Ambiental información referida al proyecto “Conjunto Armónico Bellavista”, en términos de los procedimientos de evaluación, copia de actos administrativos, consultas de pertinencia e informes de dicha institución presentadas a la Contraloría General de la República. Al respecto, mediante Ord N° 943 de fecha 26 de abril de 2013 (Anexo 4), el Director Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana de Santiago informa lo siguiente:

- El proyecto cuenta con Resolución de Calificación Ambiental (RCA) N° 603 de fecha 29 de julio de 2008 de la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región Metropolitana, que califica ambientalmente favorable la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto “Conjunto Armónico Bellavista”, consistente en la construcción de tres torres habitacionales de 19 pisos de altura cada una, las cuales contemplan un total de 1.039 departamentos y 453 estacionamientos (en cuatro niveles subterráneos), además de sectores destinados a servicios y actividades recreacionales. Además se señala que el proyecto aprobado considera 3 lotes, mientras que un cuarto Lote no forma parte del proyecto, en el cual se proyecta un equipamiento de Educación Superior, que *“corresponde a la Universidad San Sebastián y su Centro de Extensión”*.
- A la fecha se ha presentado al SEA RM una consulta de pertinencia referida al proyecto “Conjunto Armónico Bellavista” aprobado mediante RCA N° 603/2008, consistente en la disminución de los metros construidos de la segunda y tercera etapa (lotes N° 3 y 4), eliminando 74 unidades de vivienda y manteniendo el mismo número de estacionamientos. Al respecto, se informa que mediante Ord. N° 1048 de fecha 03 de junio de 2011 el SEA RM concluye que la modificación de proyecto consultada no constituye un cambio de consideración que deba obligatoriamente evaluarse en el marco del SEIA.

4- Mediante ORD. UIPS N° 10 de fecha 12 de marzo de 2013 (Anexo 5), la Unidad de Instrucción de Procedimientos Sancionatorios de la SMA solicita al Director (S) de Obras de la I. Municipalidad de Recoleta información referida al proyecto “Conjunto Armónico Bellavista”, en términos de los procedimientos administrativos instruidos con ocasión de la construcción del complejo inmobiliario y permisos de edificación, recepciones de obras y cualquier otro acto administrativo otorgado al proyecto. Al respecto, mediante Ord N° 1000/14 de fecha 12 de abril de 2013 (Anexo 6), el Director (S) de Obras de la I. Municipalidad de Recoleta informa sobre las materias consultadas, sin acompañar copia de los Permisos de Edificación, Recepción de Obras y actos administrativos solicitados.

5- Sin perjuicio de lo anterior, y en virtud de los antecedentes presentados, se inició la investigación de oficio del proyecto “Conjunto Armónico Bellavista”, requiriendo información sobre el proyecto a Desarrollo Inmobiliario Bellavista S.A., mediante la Resolución Exenta N° 507 de fecha 30 de mayo de 2013 (Anexo 7), en la que se solicitó:

- a).- Permiso de edificación N° 252, de fecha 12 de octubre de 2007, y sus modificaciones (Anexo 8).
- b).- Permiso de Edificación N° 254, de fecha 21 de octubre de 2008, y sus modificaciones (Anexo 9).
- c).- Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N° 24, de fecha 07 de mayo de 2010 (Anexo 10).
- d).- Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N° 27, de fecha 06 de noviembre de 2010 (Anexo 11).
- e).- Permiso de Edificación N° 30, de fecha 24 de abril de 2012, y sus modificaciones (Anexo 12).
- f).- Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N° 26, de fecha 16 de noviembre de 2012 (Anexo 13).
- g).- Recepción Final N° 108/10, de fecha 25 de octubre de 2010 (Anexo 14).
- h).- Recepción Final N° 03/11, de fecha 06 de enero de 2011 (Anexo 15).
- i).- Recepción Final N° 90/11, de fecha 07 de septiembre de 2011 (Anexo 16).
- j).- Nombre de la empresa constructora que llevó a cabo las obras, rol único tributario, domicilio y el nombre de sus representantes legales, cédulas de identidad y domicilio.

6- Con fecha 05 de junio de 2013, El Sr. Felipe Hernández Jadue en representación de Desarrollo Inmobiliario Bellavista S.A. remitió a través de Carta dirigida al Superintendencia del Medio Ambiente, la información requerida mediante Resolución Exenta N° 507/2013 (Anexo 17).

7.- De la información presentada con fecha 05 de junio de 2013, es posible señalar lo siguiente:

I.- Permiso de edificación N° 252 de fecha 12-10-2007: Siendo el propietario “Desarrollo Inmobiliario Bellavista S.A.” y sus Representantes Legales los señores Alejandro Pérez Rodríguez y Francisco Walker Prieto, el proyecto contempla una superficie edificada total equivalente a 88.499,84 m<sup>2</sup> en una superficie neta de 15.333 m<sup>2</sup>, presentando 19 pisos más 1 sala de máquina, con destino vivienda y equipamiento educacional. De la superficie construida total, 60.378 m<sup>2</sup> serán construidos a nivel de terreno y 28.121 m<sup>2</sup> corresponden a superficie subterránea. Cabe señalar que en el apartado “Nota” se señala textual que *“Para la recepción final deberá documentar servidumbres de paso entre lotes”*.

II.- Permiso de edificación N° 254 de fecha 21-10-2008: Siendo el propietario “Desarrollo Inmobiliario Bellavista S.A.” y sus Representantes Legales los señores Alejandro Pérez Rodríguez y Francisco Walker Prieto, el proyecto contempla una superficie edificada adicional total equivalente a 34.193,54 m<sup>2</sup>, de los cuales 14.109,23 m<sup>2</sup> son a nivel de terreno y 20.084,31 m<sup>2</sup> en forma subterránea. Cabe señalar que en el apartado “Nota” se señala textual que *“Para la recepción final deberá documentar servidumbres de paso entre lotes”*. Además, en dicho apartado se señala que *“Cuenta con Declaración de Impacto Ambiental Favorable según Certificado N° 017/08 de fecha 09.06.08 de la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región Metropolitana”*. Por último, se indica que *“Tiene EISTU aprobado según ORD SM/AGD/N°51 de fecha 04.01.08 de la Secretaría Regional Ministerial de Transporte”*, el cual considera los Lotes 1, 2, 3 y 4.

III.- Resolución de modificación de proyecto de edificación N° 24 de fecha 07-05-2010: Siendo el propietario “Desarrollo Inmobiliario Bellavista S.A.” y sus Representantes Legales los señores Alejandro Pérez Rodríguez y Francisco Walker Prieto, corresponde a una modificación de los permisos de edificación N° 252/2007 y 254/2008, alterando y unificando ambos permisos anteriores. De esta forma, El nuevo permiso considera una superficie edificada total equivalente a 123.622,38 m<sup>2</sup>, de los cuales 75.300,62 m<sup>2</sup> se construirán a nivel de terreno y los 48.321,76 m<sup>2</sup> restantes en forma subterránea. Al respecto, en el apartado 7.3 de dicho documento se indica que el número de estacionamientos aumenta a 1.090. Además, en el apartado “Nota” se señala textual lo siguiente:

- Se modifican los permisos de edificación N° 252/07 de fecha 12.10.07 y el N° 254/08 de fecha 21.10.08
- Se declara cambio de propietario del Lote 1 según Art. 5.1.20 a nombre de Inversiones Laguna Blanca S.A.
- Para la recepción final deberá formalizar las servidumbres de paso entre el Lote 1 y los restantes.
- La presente modificación se acoge a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria sólo por el área de las torres con destino vivienda.
- La presente modificación cambia las superficies aprobadas quedando una superficie total construida de 123.622,38 m<sup>2</sup>, de la siguiente forma:

**Tabla 2: Superficies edificadas totales por lote aprobadas según Resolución N° 24/2010.**

Superficie construida Lote 2+Lote 3+Lote 4 (m <sup>2</sup> )	Superficie construida Lote 1 (m <sup>2</sup> )
85.161,31	38.461,07

Fuente: Elaboración propia, en base a Resolución N° 24/2010 Dirección de Obras Ilustre Municipalidad de Recoleta.

IV.- Resolución de modificación de proyecto de edificación N° 27 de fecha 07-05-2010: Siendo el propietario “Inversiones Laguna Blanca Dos LTDA.” y sus Representantes Legales señores Alejandro Pérez Rodríguez y Enrique Herrera, corresponde a una modificación del permiso de Edificación N° 24/2010, cuyo fin corresponde a aumentar la superficie edificada total a 125.286,21 m<sup>2</sup>, de la siguiente forma:

**Tabla 3: Superficies edificadas totales por lote aprobadas según Resolución N° 27/2010.**

Superficie construida Lote 2+Lote 3+Lote 4 (m <sup>2</sup> )	Superficie construida Lote 1 (m <sup>2</sup> )
85.161,31	40.124,90

Fuente: Elaboración propia, en base a Resolución N° 27/2010 Dirección de Obras Ilustre Municipalidad de Recoleta.

Al respecto, en el apartado 7.3 de dicho documento se indica que el número de estacionamientos corresponde a 1.090.

V.- Resolución de modificación de proyecto de edificación N° 30 de fecha 24-04-2012: Siendo el propietario “Desarrollo Inmobiliario Bellavista/Inversiones Laguna Blanca Dos S.A.” y sus Representantes Legales los señores Gonzalo Rodríguez, Francisco Walker, Alejandro Pérez y Enrique Herrera, corresponde a una modificación del permiso de Edificación N° 27/2010, cuyo fin corresponde a disminuir la superficie edificada de los lotes 3 y 4, totalizando 121.349,17 m<sup>2</sup>, de la siguiente forma:

**Tabla 4: Superficies edificadas totales por lote aprobadas según Resolución N° 30/2012.**

Superficie construida Lote 2+Lote 3+Lote 4 (m <sup>2</sup> )	Superficie construida Lote 1 (m <sup>2</sup> )
81.224,27	40.124,90

Fuente: Elaboración propia, en base a Resolución N° 30/2012 Dirección de Obras Ilustre Municipalidad de Recoleta.

Al respecto, en el apartado 7.3 de dicho documento se indica que el número de estacionamientos corresponde a 1.090.

VI.- Resolución de modificación de proyecto de edificación N° 26 de fecha 16-11-2012: Siendo el propietario “Desarrollo Inmobiliario Bellavista” siendo los Representantes legales los señores Gonzalo Rodríguez Correa y Francisco Walker Prieto; e “Inversiones Laguna Blanca Dos S.A.” siendo los Representantes Legales los señores Alejandro Pérez Rodríguez y Enrique Herrera Rodríguez, corresponde a una modificación del permiso de Edificación N° 252/2007, cuyo fin corresponde a restituir las superficies edificadas establecidas en el Permiso de Edificación N° 30 de fecha 24-04-2012, totalizando totalizando 121.349,17 m<sup>2</sup>. Al respecto, en el apartado 7.3 de dicho documento se indica que el número de estacionamientos aumenta a 1.090. Además, en el apartado “Nota” se señala que los propietarios y sus respectivos representantes legales por lote son los siguientes:

**Tabla 5: Registro de propietarios según lote Resolución de modificación de Proyecto de edificación N° 26/2012.**

LOTE 1	NOMBRE PROPIETARIO	R.U.T.
Lote 1	Inversiones Laguna Blanca Dos S.A.	76.624.380-0
Lote 2, 3 y 4	Desarrollo Inmobiliario Bellavista S.A.	76.702.480-0

Fuente: Elaboración propia, en base a Resolución N° 26/2012 Dirección de Obras Ilustre Municipalidad de Recoleta.

VII.- Certificado de recepción definitiva de Obras de Edificación N° 108 de fecha 05-08-2010: Siendo el propietario “Desarrollo Inmobiliario Bellavista S.A.” y sus Representantes Legales los señores Alejandro Pérez y Francisco Walker, corresponde a una recepción parcial del Conjunto Armónico Bellavista, constituido por 358 departamentos, 542 estacionamientos y 344 bodegas (Lotes 2,3 y 4), totalizando 35.877,45 m<sup>2</sup>. Además, en el apartado “Nota” se señala textual lo siguiente:

- Deberá inscribir las Servidumbres de paso en el Conservador de Bienes Raíces, entre lotes junto a la Copropiedad Inmobiliaria.
- Los subterráneos 3° y 4° están destinados a estacionamientos públicos y 1° y 2° destinados a bodegas y estacionamientos de la torre de viviendas.

VIII.- Certificado de recepción definitiva de Obras de Edificación N° 03 de fecha 06-01-2011: Siendo el propietario “Inversiones Laguna Blanca S.A.” y su Representante Legal el Sr. Alejandro Pérez, corresponde a una recepción parcial del Conjunto Armónico Bellavista y definitiva del Lote 1.

IX.- Certificado de recepción definitiva de Obras de Edificación N° 90 de fecha 07-09-2011: Siendo el propietario “Inversiones Laguna Blanca Dos LTDA.” Y sus Representantes Legales los señores Alejandro Pérez y Enrique Herrera, corresponde a una recepción parcial y definitiva del Lote 1.

X.- En el apartado j) de su presentación, se señala textual que *“La empresa constructora que llevo a cabo las Obras, es EBCO S.A. RUT: 96.844.950-8, su representante legal es Germán Luis Eguiguren Franke, RUT: 6.066.689-k ambos domiciliados en la calle Arturo Claro N° 1475, comuna de Providencia Santiago”*.

### 3. HECHOS CONSTATADOS Y ANÁLISIS DE TIPOLOGÍA

#### 3.1. Hechos Constatados y Análisis de Tipología

El artículo 10 de la Ley N° 19.300 establece los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), indicando en la letra h) a los proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.

Por su parte, la Región Metropolitana se encuentra declarada zona saturada por ozono, material particulado respirable, partículas totales en suspensión, y monóxido de carbono, y zona latente por dióxido de nitrógeno por el Decreto Supremo N° 131, de 1996, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia.

A continuación se exponen los hechos constatados a la luz de las tipologías de proyectos desarrolladas en el Decreto Supremo N° 30, de 1997, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, Reglamento del Sistema de Evaluación Ambiental, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el Decreto Supremo N° 95, de 2001, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia.

<b>Número de Hecho Constatado: 1</b>
--------------------------------------

<b>Hecho constatado durante actividades de fiscalización:</b>
---

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>a. El Permiso de edificación N° 252 de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Recoleta de fecha 12-10-2007 contempla una superficie edificada total equivalente a 88.499,84 m<sup>2</sup> en una superficie neta de 15.333 m<sup>2</sup>, presentando 19 pisos más 1 sala de máquina, con destino vivienda y equipamiento educacional. Dichas obras corresponden a los lotes 2, 3 y 4, los cuales cuentan con Resolución de Calificación Ambiental (RCA) N° 603/2008 de la COREMA RM, que Califica Ambientalmente Favorable la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto “Conjunto Armónico Bellavista”, pero que considera una superficie edificada total equivalente a 67.246,40 m<sup>2</sup>.</li><li>b. El Permiso de Edificación N° 254 de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Recoleta de fecha 21 de octubre de 2008 incorpora una nueva obra de 8 pisos de altura y una superficie total edificada equivalente a 34.193,54 m<sup>2</sup>, cuyo uso de suelo corresponde a Equipamiento Educacional. Dicha torre corresponde al Lote 1, la cual no forma parte del proyecto “Conjunto Armónico Bellavista” que cuenta con Resolución de Calificación Ambiental (RCA) N° 603/2008, tal como se señala en el Considerando 3.2. de la citada RCA.</li><li>c. De acuerdo a lo indicado en los Permisos de Edificación, Resoluciones de Modificación y Certificados de Recepción Final de Obras de Edificación, el proyecto contempla 4 torres con una superficie edificada total equivalente a 121.349,17 m<sup>2</sup>, en la cual se incorpora el Lote 1, que no forma parte de la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) del proyecto “Conjunto Inmobiliario Bellavista” (calificada Ambientalmente Favorable mediante Resolución de Calificación Ambiental N° 603/2008 de la COREMA RM), la cual solo considera la construcción de 3 torres con una superficie edificada equivalente a 85.219,4 m<sup>2</sup>.</li></ul> |
|---|

## **Análisis de Tipología o Modificación: 1**

### **Descripción del análisis:**

a. El literal h.1.3 del artículo 3° del Reglamento del SEIA señala al respecto lo siguiente:

*“Deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental los proyectos industriales y los proyectos inmobiliarios que se ejecuten en zonas comprendidas en los planes a que se refiere esta letra, cuando los modifiquen o exista declaración de zona saturada o latente.*

*h.1. Para los efectos del inciso anterior se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos conjuntos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional y/o de equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características:*

*h.1.3. Que se emplacen en una superficie igual o superior a 7 hectáreas o consulten la construcción de 300 o más viviendas.”*

Al respecto, cabe señalar que el proyecto “Conjunto Armónico Bellavista” cuenta con Resolución de Calificación Ambiental (RCA) Favorable N° 603/2008, que contempla la construcción de tres torres con un total de 1.039 departamentos y 453 estacionamientos.

Sin embargo, de acuerdo a los antecedentes analizados, el proyecto presenta una modificación de Permiso de Edificación (N° 26 de fecha 16-11-2012) que comprende, además de los Lotes 2, 3 y 4 la construcción de una cuarta torre destinada a uso Equipamiento Educativo (Lote 1) donde se encuentra la Universidad San Sebastián, que contempla una superficie edificada equivalente a 40.124,90 m<sup>2</sup> en la misma superficie neta de emplazamiento del proyecto “Conjunto Armónico Bellavista” (15.333 m<sup>2</sup>). Además, dicha torre destinada a uso Equipamiento Educativo, contempla un total de estacionamientos equivalente a 185 unidades en la misma superficie de emplazamiento que el proyecto “Conjunto Armónico Bellavista”, que cuenta con 905 unidades. De esta forma, el total de estacionamientos vinculados de los lotes 1,2,3 y 4 superan la magnitud que establecen los requisitos contenidos en el literal h.1.4 del artículo 3° del Reglamento del SEIA, con un total de 1.090 estacionamientos, sin perjuicio de que ya fueron evaluados 453 estacionamientos.

En razón con lo anterior, la Universidad San Sebastián y sus estacionamientos subterráneos, por sí sola, no corresponde a la tipología establecida en el literal h.1.3 del artículo 3° del Reglamento del SEIA. Lo anterior debido a que el proyecto en su conjunto (Lotes 1,2,3 y 4) se encuentra emplazado en una superficie inferior a 7 hectáreas (15.333 m<sup>2</sup>). Además, los Lotes 2, 3 y 4 presentan 1.035 departamentos con destino residencial (los cuales fueron evaluados y calificados ambientalmente favorable mediante RCA N° 603/2008), mientras que el Lote 1 está orientado a uso Equipamiento Educativo.

Sin embargo, y de acuerdo a lo señalado en el Anexo del Oficio Ord. N° 103050 de la Dirección Ejecutiva CONAMA de fecha 23 de septiembre de 2010, las obras detalladas anteriormente corresponden a “cambios de consideración”, las cuales generan impactos ambientales adicionales a los asociados a la RCA N° 603/2008 que no han sido evaluados anteriormente. A mayor abundamiento, mediante Oficio Ord. N° 131220 de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental de fecha 02 de agosto de 2013, se indica que las modificaciones introducidas a las obras consideradas en la RCA N° 603/2008 son susceptibles de generar nuevos impactos ambientales adversos según lo señalado en el literal d) del Artículo 2 del D.S. 95/01 Reglamento del SEIA.

Registros

Tabla 6: Superficie edificada en RCA 603/2008 y Permisos de Edificación.

Edificio	Superficie aprobada por RCA 603/2008 (m <sup>2</sup> )	Superficie Construida (m <sup>2</sup> )
Lote 1	0	40.124,90
Lote 2	29.535,38	29.477,29
Lote 3	19.970,93	21.026,67
Lote 4	35.713,09	30.720,31
<b>Total</b>	<b>85219,4</b>	<b>121.349,17</b>

Fuente: Elaboración propia, en base a Permisos de Edificación, modificaciones y Certificados de Recepción Final.

JNC/RBM/NHC/rhp. 13.11.12

DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES(S)  
(FIRMA Y TIMBRE)

LISTADO DE PLANOS QUE SE REEMPLAZAN, SE AGREGAN O ELIMINAN	
PLANO N°	CONTENIDO
SE MODIFICAN LOS PLANOS INDICADOS EN EL LISTADO DE MODIFICACIONES	

NOTA: SOLO PARA SITUACIONES ESPECIALES DEL PERMISO

01.- LOS PROPIETARIOS Y SUS RESPECTIVOS REP. LEGALES POR LOTE SON LOS SIGUIENTES:

LOTE 1	INVERSIONES LAGUNA BLANCA DOS S.A.	RUT: 76.624.380-0
	ALEJANDRO PEREZ RODRIGUEZ	RUT: 5.169.389-2
	ENRIQUE HERRERA RODRIGUEZ	RUT: 8.353.487-7
LOTE 2,3 Y 4	DESARROLLO INMOBILIARIO BELLAVISTA S.A	RUT: 76.702.480-0
	GONZALO RODRIGUEZ CORREA	RUT: 8.965.205-7
	FRANCISCO WALKER PRIETO	RUT: 8.209.261-3

02.- CUENTA CON INFORME DE LA DIRECCION JURIDICA MEMO N° 621 DE FECHA 16.10.12, QUE ACLARA LA SITUACION DEL TERRENO Y SUS DESLINDES PREVIO A LA APROBACION DEL PLAN REGULADOR DE RECOLETA.

03.- SE ADJUNTA EL ORD. N° 403/12 DE FECHA 04.10.12 DE LA DIVISION DE DESARROLLO URBANO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO QUE ACLARA QUE LAS DISPOSICIONES DEL DFL N°2/99 SON APLICABLES A LOS LOTES 2,3 Y 4 (CON DESTINO VIVIENDA) Y NO ES APLICABLE AL LOTE 1 CON DESTINO EQUIPAMIENTO EDUCACION.

04.- CUENTA CON ESTUDIO DE TRAFICO DE ASCENSORES DE FECHA 04.10.12 DE ALPHA ASCENSORES.

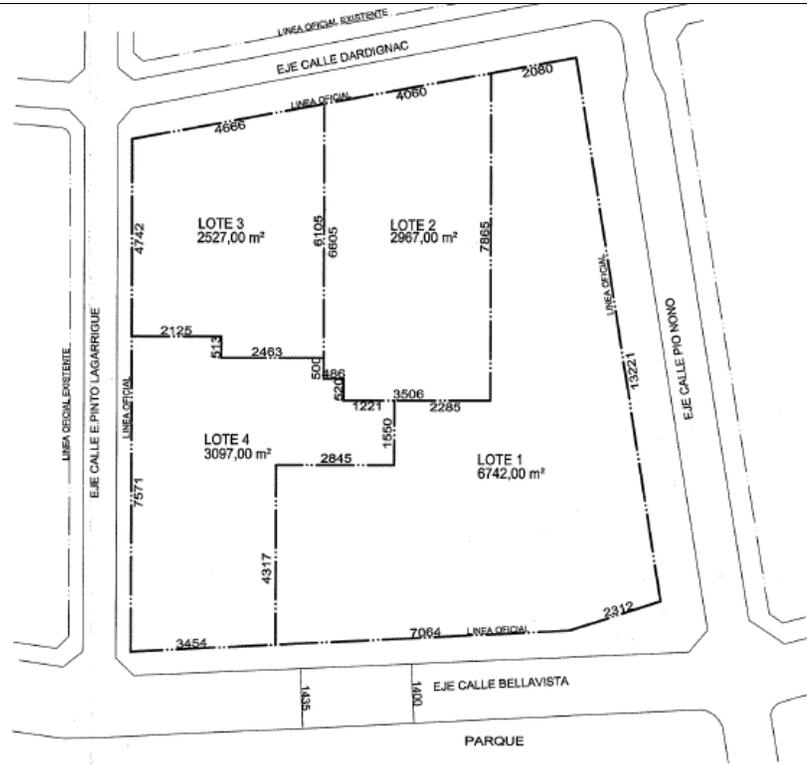
05.- PARA LA RECEPCION FINAL DEBERA EFECTUAR EL ESTUDIO DE JUSTIFICACION DE SEMAFORO PARA LA INTERSECCION DE DARDIGNAC CON PURISIMA QUE FORMA PARTE DE LAS MEDIDAS DE MITIGACION DEL EISTU DEL PROYECTO QUE DEBIA HACERSE 3 MESES DESPUES DEL INICIO DE LAS OPERACIONES DE LA UNIVERSIDAD.

06.- LAS MODIFICACIONES APROBADAS DISMINUYEN LAS SUPERFICIES TOTALES APROBADAS DE LA SIGUIENTE MANERA:

PERMISOS APROBADOS	ACTUAL MOOF.	SUPERFICIE TOTAL
P.E N° 25/07-M P N°2/10		
SOBRE NNT	76888,55	-3.312,46
BAJO NNT	48397,66	-624,58
<b>TOTAL</b>	<b>125286,21</b>	<b>-3.937,04</b>
		<b>121.349,17</b>

Tabla 6.	Fecha NC	Imagen 1.	Fecha : NC
Coordenadas WGS84	Norte: NC	Este: NC	Coordenadas WGS84 Norte: NC Este: NC
<p>Descripción Medio de Prueba:</p> <p>Tabla comparativa entre superficie edificada total aprobada mediante RCA N° 603/2008 y superficie edificada total aprobada por Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N° 26 de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Recoleta, de fecha 16 de noviembre de 2013.</p>		<p>Descripción Medio de Prueba:</p> <p>Superficie total edificada señalada en el apartado "Notas" de Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N° 26 de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Recoleta, de fecha 16 de noviembre de 2012.</p>	

Registros



	LOTE2 m²	LOTE3 m²	LOTE4 m²	L1+L2+L3+L4	LOTE1 m²	TOTAL
TOTAL SOBRE N.N.T	18.045,61	11.514,23	19.895,85	49.455,69	24.120,40	73.576,09
TOTAL BAJO N.N.T	11.431,68	9.512,44	10.824,46	31.768,58	16.004,50	47.773,08
TOTAL	29.477,29	21.026,67	30.720,31	81.224,27	40.124,90	121.349,17

CUADRO MODIFICACIONES DE TOTALES			
	P.E N° 27/11	PRESENTE MODIFICACION	TOTAL
TOTAL SOBRE N.N.T	76.888,55 m²	-3.312,46 m²	73.576,09 m²
TOTAL BAJO N.N.T	48.397,66 m²	-624,58 m²	47.773,08 m²
TOTAL	125.286,21 m²	-3.937,04 m²	121.349,17 m²

PLANTA SILUETA LOTES PROPUESTOS

Imagen 2.	Fecha NC		Imagen 3.	Fecha : NC	
Coordenadas WGS84	Norte: NC	Este: NC	Coordenadas WGS84	Norte: NC	Este: NC
Descripción Medio de Prueba:			Descripción Medio de Prueba:		
Detalle de Plano GE-01 "General", de la Resolución de Modificación del Permiso de Edificación N° 26 I. Municipalidad Recoleta, 16-11-2012. REC Arquitectos. En la imagen se observa que el Lote 1 donde se encuentra la Universidad San Sebastián forma parte integrante del Permiso de Edificación, contando con una superficie bruta equivalente a 6.742 m <sup>2</sup> .			Detalle de Plano GE-01 "General", de la Resolución de Modificación del Permiso de Edificación N° 26 I. Municipalidad Recoleta, 16-11-2012. REC Arquitectos. En la imagen se observa que el Lote 1 donde se encuentra la Universidad San Sebastián forma parte integrante del Permiso de Edificación, contando con una superficie edificada de 40.124,90 m <sup>2</sup> , de una superficie edificada total equivalente a 121.349,17 m <sup>2</sup> .		

**Número de Hecho Constatado: 2****Hecho constatado durante actividades de fiscalización:**

- a. La Resolución de modificación de proyecto de edificación N° 24 de fecha 07-05-2010, que corresponde a una modificación de los permisos de edificación N° 252/2007 y 254/2008, altera y unifica ambos permisos anteriores, indicando en el punto 7.3 “Normas Urbanísticas Aplicadas” que el total de estacionamientos que contempla el proyecto equivale a 1.090 unidades. Asimismo, tanto la Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N° 27 de fecha 07 de mayo de 2010, Permiso de Edificación N° 30 de fecha 24 de abril de 2012 y Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N° 26 de fecha 16 de noviembre de 2012, todas ellas de la Dirección de Obras Municipales I. Municipalidad de Recoleta señalan en su apartado 7.4 que el total de estacionamientos corresponde a 1.090 unidades.
- b. La Declaración de Impacto Ambiental (DIA) del proyecto “Conjunto Armónico Bellavista” que cuenta con Resolución de Calificación Ambiental (RCA) N° 603/2008, señala textual en su Considerando 3 que “según lo señalado en la Declaración de Impacto Ambiental el Proyecto “Conjunto Armónico Bellavista”...considera 453 estacionamientos, bodegas, sectores recreacionales y de servicios”.
- c. De la revisión de los antecedentes entregados por el Sr. Felipe Hernández Jadue en representación de Desarrollo Inmobiliario Bellavista S.A. con fecha 05 de junio de 2013, esto es Láminas GE-01, GE-A08, GE-A10, GE-A11, GE-A12 y GE-A17 (Anexo 18), es posible concluir que el proyecto constituido por Lotes 1, 2, 3 y 4 presenta un total de estacionamientos equivalente a 1.090 unidades, número equivalente a lo aprobado por la I. Municipalidad de Recoleta. Sin embargo, si sólo se consideran y suman el total de los estacionamientos para los lotes contemplados en la RCA 603/2008 (Lotes 2,3 y 4) graficados y tabulados en los planos GE-01, GE-A08, GE-A10, GE-A12 y GE-A17, se obtiene un número de 905 unidades, superior en 452 unidades a lo aprobado en la Resolución de Calificación Ambiental N° 603/2008.

**Tabla 7: Total de estacionamientos por piso para Torres 1,2,3 y 4.**

PISO	LOTE 1	LOTE 2	LOTE 3	LOTE 4
1	0	27	0	0
-1	0	84	72	53
-2	0	90	72	54
-3	91	90	74	63
-4	94	89	74	63
<b>TOTAL</b>	<b>185</b>	<b>380</b>	<b>292</b>	<b>233</b>

Fuente: Elaboración propia, en base a Planos GE-01, GE-A08, GE-A10, GE-A11, GE-A12 y GE-A17, REC Arquitectos, año 2012.

- d. En el apartado “Nota” de los Permisos de Edificación N° 252 de fecha 12 de octubre de 2007 y N° 254 de fecha 21 de octubre de 2008 se señala que para la recepción final el titular deberá documentar servidumbres de paso entre lotes. Asimismo, en el apartado “Nota” de la Resolución de Modificación de Permiso de Edificación N° 24 de fecha 07 de mayo de 2010 se señala textual que “Para la recepción final deberá formalizar las servidumbres de paso entre el Lote 1 y los restantes”.

- e. Al observar los planos Láminas MP-03, MP-04, MP-05 y L-04 (Anexo 18) se distingue acceso que permite compartir estacionamientos entre el Lote 1 y los Lotes 2, 3 y 4 para los pisos 1 (planta) y subterráneos del primer, segundo, tercer y cuarto nivel.
- f. El proyecto para los Lotes 1, 2, 3 y 4 posee un Estudio de Impacto Sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU) aprobado por la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones RM, mediante ORD SM/AGD/N° 51 de fecha 04 de enero de 2008.

#### **Análisis de Tipología o Modificación: 2**

##### **Descripción del análisis:**

- a. El literal h.1.4 del artículo 3° del Reglamento del SEIA señala al respecto lo siguiente:

*“Deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental los proyectos industriales y los proyectos inmobiliarios que se ejecuten en zonas comprendidas en los planes a que se refiere esta letra, cuando los modifiquen o exista declaración de zona saturada o latente.*

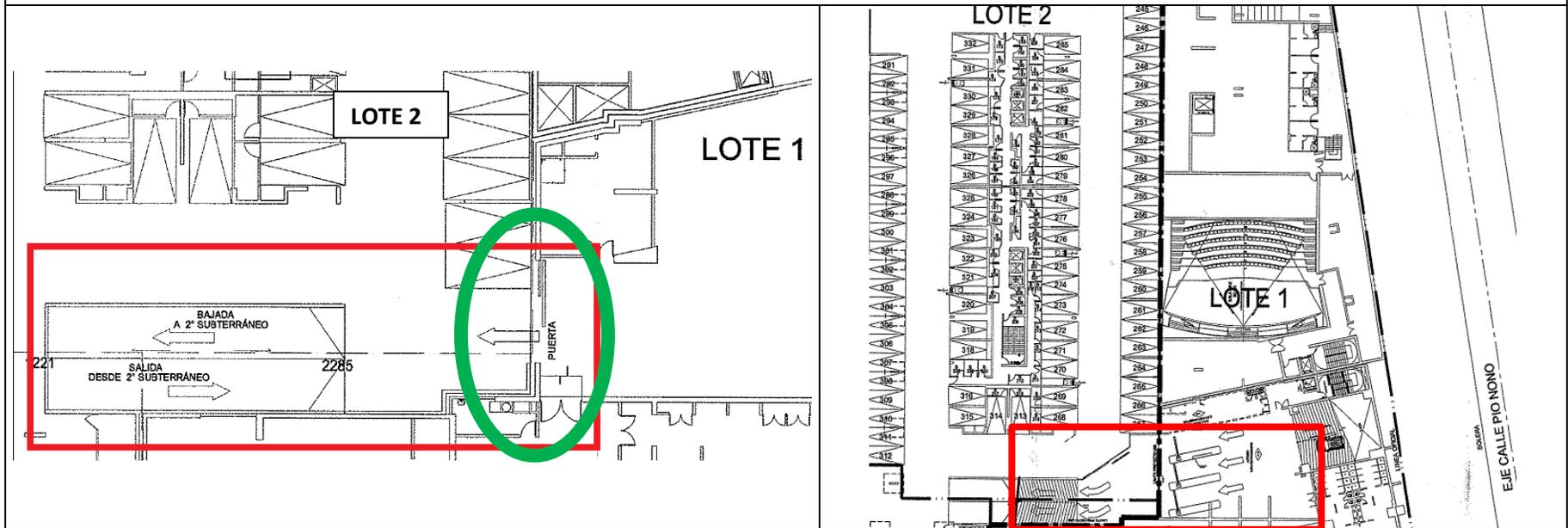
*h.1. Para los efectos del inciso anterior se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos conjuntos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional y/o de equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características:*

*h.1.4. que consulten la construcción de edificios de uso público con una capacidad para cinco mil o más personas o con 1000 o más estacionamientos”.*

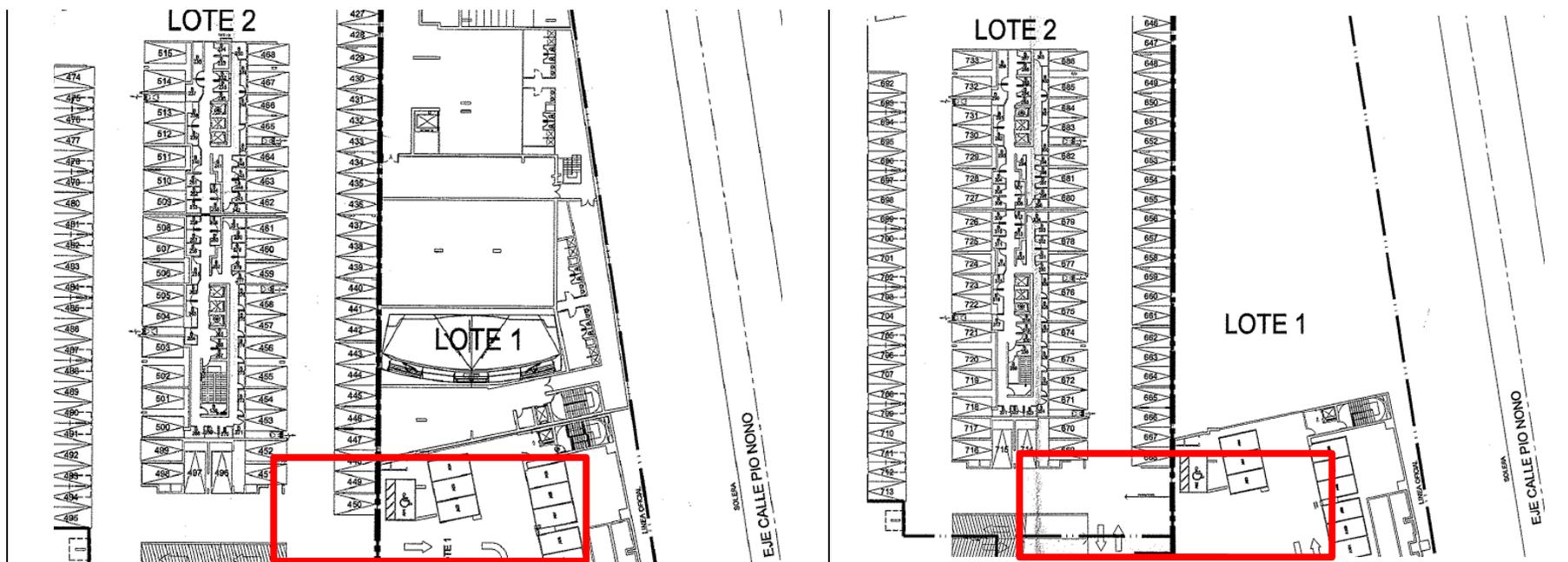
Al respecto, cabe señalar que el proyecto “Conjunto Armónico Bellavista” cuenta con Resolución de Calificación Ambiental (RCA) Favorable N° 603/2008, que contempla la construcción de tres torres con un total de 453 estacionamientos. Sin embargo, de acuerdo a los antecedentes analizados, se encuentra construida una cuarta torre destinada a uso Equipamiento Educacional, que contempla un total de estacionamientos equivalente a 185 unidades en la misma superficie de emplazamiento que el proyecto “Conjunto Armónico Bellavista”, que cuenta con 905 unidades. De esta forma, el total de estacionamientos vinculados de los lotes 1,2,3 y 4 superan la magnitud que establecen los requisitos contenidos en el literal h.1.4 del artículo 3° del Reglamento del SEIA, con un total de 1.090 estacionamientos, sin perjuicio de que ya fueron evaluados 453 estacionamientos.

En razón con lo anterior y de acuerdo a lo señalado en el Anexo del Oficio Ord. N° 103050 de la Dirección Ejecutiva CONAMA de fecha 23 de septiembre de 2010, las obras detalladas anteriormente corresponden a “cambios de consideración”, las cuales generan impactos ambientales adicionales a los asociados a la RCA N° 603/2008 que no han sido evaluados anteriormente. A mayor abundamiento, mediante Oficio Ord. N° 131220 de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental de fecha 02 de agosto de 2013, se indica que las modificaciones introducidas a las obras consideradas en la RCA N° 603/2008 son susceptibles de generar nuevos impactos ambientales adversos según lo señalado en el literal d) del Artículo 2 del D.S. 95/01 Reglamento del SEIA.

Registros

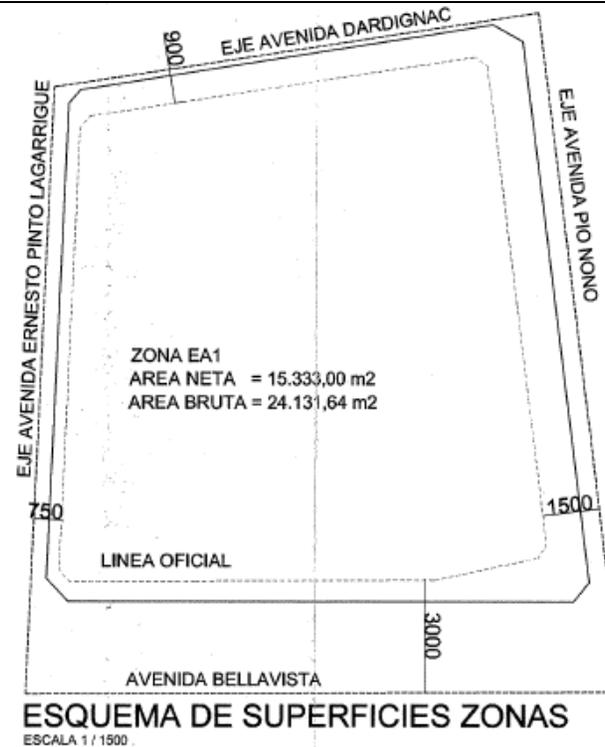


<p><b>Imagen 4.</b></p>	<p>Fecha : NC</p>		<p><b>Imagen 5.</b></p>	<p>Fecha : NC</p>	
<p><b>Coordenadas WGS84</b></p>	<p>Norte: NC</p>	<p>Este: NC</p>	<p><b>Coordenadas WGS84</b></p>	<p>Norte: NC</p>	<p>Este: NC</p>
<p><b>Descripción Medio de Prueba:</b></p> <p>Extracto de Plano L-04 del 1º Nivel Subterráneo de los estacionamientos del proyecto “Conjunto Armónico Bellavista” correspondiente a la Resolución de Modificación Permiso de Edificación N° 26 de fecha 16 de noviembre de 2012, que muestra conexión entre los estacionamientos del Lote 1 (donde se encuentra la Universidad San Sebastián) con el Lote 2.</p> <p>Fuente : Plano L-04, Desarrollo Inmobiliario Bellavista S.A., plano realizado por REC Arquitectos.</p>			<p><b>Descripción Medio de Prueba:</b></p> <p>Extracto de Plano MP-03 del 2º Nivel Subterráneo de los estacionamientos del proyecto “Conjunto Armónico Bellavista” correspondiente a la Resolución de Modificación Permiso de Edificación N° 26 de fecha 16 de noviembre de 2012, que muestra conexión entre los estacionamientos del Lote 1 (donde se encuentra la Universidad San Sebastián) con el Lote 2.</p> <p>Fuente : Plano MP-03, Desarrollo Inmobiliario Bellavista S.A., plano realizado por REC Arquitectos.</p>		



<b>Imagen 6.</b>	<b>Fecha :</b> NC		<b>Imagen 7.</b>	<b>Fecha :</b> NC	
<b>Coordenadas WGS84</b>	<b>Norte:</b> NC	<b>Este:</b> NC	<b>Coordenadas WGS84</b>	<b>Norte:</b> NC	<b>Este:</b> NC
<b>Descripción Medio de Prueba:</b>  Extracto de Plano MP-04 del 3° Nivel Subterráneo de los estacionamientos del proyecto “Conjunto Armónico Bellavista” correspondiente a la Resolución de Modificación Permiso de Edificación N° 26 de fecha 16 de noviembre de 2012, que muestra conexión entre los estacionamientos del Lote 1 con Lote 2.  Fuente : Plano MP-04, Desarrollo Inmobiliario Bellavista S.A., plano realizado por REC Arquitectos.			<b>Descripción Medio de Prueba:</b>  Extracto de Plano MP-05 del 4° Nivel Subterráneo de los estacionamientos del proyecto “Conjunto Armónico Bellavista” correspondiente a la Resolución de Modificación Permiso de Edificación N° 26 de fecha 16 de noviembre de 2012, que muestra conexión entre los estacionamientos del Lote 1 con Lote 2.  Fuente : Plano MP-05, Desarrollo Inmobiliario Bellavista S.A., plano realizado por REC Arquitectos.		

Registros



**ESQUEMA DE SUPERFICIES ZONAS**  
ESCALA 1 / 1500.

CUADRO RESUMEN ESTACIONAMIENTOS						
LOTE	1º piso	-1º subte.	-2º subte.	-3º subte.	-4º subte.	TOTAL
LOTE Nº 1	0	0	0	81	94	185
LOTES Nº 2, 3 Y 4	27	209	216	227	226	905
TOTAL x piso	27	209	216	318	320	1.090

Imagen 8.

Fecha NC

Coordenadas WGS84

Norte: NC

Este: NC

Descripción Medio de Prueba:

Cuadro Resumen Estacionamientos presente en el Plano GE-01 "General" de la Resolución de Modificación del Permiso de Edificación N° 26 de la I. Municipalidad Recoleta, 16-11-2012. REC Arquitectos. En éste se observa que el total de estacionamientos de los pisos 1, -1, -2, -3 y -4 para los Lotes 1,2,3 y 4, totaliza 1.090 unidades.

<p><b>Número de Hecho Constatado: 3</b></p> <p><b>Hecho constatado durante actividades de fiscalización:</b></p> <p>a. De acuerdo a lo señalado por Memorándum N° 001/2013 Oficina de Atención Ciudadana SMA a la Unidad de Instrucción de Procedimientos Sancionatorios SMA, de fecha 18 de febrero de 2013, el Formulario asociado a la recepción de los antecedentes requeridos por la Resolución N° 574 de la Superintendencia del Medio Ambiente, que “Requiere información que indica e instruye la forma y el modo de presentación de los antecedentes solicitados”, a la fecha 18 de febrero de 2013 se encuentra en estado “No editado”.</p>
<p><b>Análisis de Tipología o Modificación: 3</b></p> <p><b>Descripción del análisis:</b></p> <p>a. La Resolución Exenta N°574/2012 tiene por objeto obtener datos y antecedentes que permitan corroborar y actualizar la información que se encuentra a disposición de la Superintendencia del Medio Ambiente, siendo responsabilidad y obligación de los titulares de resoluciones de calificación ambiental calificadas favorablemente remitir la información establecida por la SMA a través de la forma y modo que establece dicha Resolución.</p> <p>De esta forma, analizados los antecedentes disponibles, la sociedad “Desarrollo Inmobiliario Bellavista S.A.” titular del proyecto “Conjunto Armónico Bellavista” que cuenta con Resolución de Calificación Ambiental (RCA) N° 603/2008, a fecha 18 de febrero de 2013 no ha ingresado a la plataforma electrónica del formulario N° 574 ningún tipo de dato, como tampoco se ha enviado la documentación requerida para hacer efectiva la entrega de usuario y contraseña al titular. Lo anterior determina que el titular no ha entregado a la SMA información relevante que permita conocer el estado del proyecto, tales como información del titular, información del representante legal, Resoluciones de Calificación Ambiental declaradas, fase en que se encuentra el proyecto, fecha de inicio de obras, cantidad de pertinencias declaradas etc.</p>

#### 4. CONCLUSIONES.

La actividad de fiscalización ambiental realizada, consideró la revisión de los antecedentes del proyecto “Conjunto Armónico Bellavista” y de la Universidad San Sebastián con sus estacionamientos, que están agregados en los anexos de este informe. En relación a los antecedentes y hechos analizados, se presenta lo siguiente:

N°	Tipología o Modificación	No Conformidad
1	<p><i>Artículo 8° Ley 19.300, Sobre Bases Generales del Medio Ambiente:</i></p> <p><i>“Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley..”.</i></p> <p><i>Artículo 3.h) D.S. 95/01, Reglamento del SEIA:</i></p> <p><i>“Deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental los proyectos industriales y los proyectos inmobiliarios que se ejecuten en zonas comprendidas en los planes a que se refiere esta letra, cuando los modifiquen o exista declaración de zona saturada o latente.</i></p> <p><i>h.1. Para los efectos del inciso anterior se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos conjuntos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional y/o de equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características:</i></p> <p><i>h.1.3. que se emplacen en una superficie igual o superior a 7 hectáreas o consulten la construcción de 300 o más viviendas.”</i></p>	<p>Se constató la conexión a través de servidumbre entre los estacionamientos de los lotes 1 (185) 2 (380), 3 (292) y 4 (233) en 4 niveles subterráneos.</p> <p>El total de estacionamientos resultante de la conexión de ambos conjuntos de edificios suma 1.090 unidades.</p> <p>El proyecto “Conjunto Armónico Bellavista” cuenta con Resolución de Calificación Ambiental (RCA) Favorable N° 603/2008, que contempla la construcción de tres torres (Lotes 2, 3 y 4) con un total de 453 estacionamientos. Sin embargo, de acuerdo a los antecedentes analizados, se observa que para los lotes señalados se encuentran aprobados mediante Resolución de Modificación de Permiso de Edificación N° 26 de fecha 16-11-2012 de la Dirección de Obras I. Municipalidad Recoleta un total de 1.090 unidades, debido a que se integra la construcción de una cuarta torre (Lote 1), ésta última no considerada en la evaluación ambiental del proyecto “Conjunto Armónico Bellavista” ni contemplada en su RCA N° 603/2008, constituyendo una modificación de proyecto que presenta “cambios de consideración” de acuerdo a lo señalado en el Of. Ord N° 103050 de la D.E. CONAMA de fecha 23-09-2010, en términos de que las obras complementarias generan impactos ambientales adicionales a los evaluados en la Resolución de Calificación Ambiental N° 603/08.</p> <p>El proyecto para los Lotes 1, 2, 3 y 4 posee un Estudio de Impacto Sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU) aprobado por la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones RM.</p> <p>Las obras de conexión de los estacionamientos del Lote 1 complementan mediante la servidumbre de paso hacia los estacionamientos de las torres 2, 3 y 4.</p> <p>Por otro lado, cabe señalar que el proyecto de vivienda y equipamiento educacional se han acogido a la figura de “Conjunto Armónico” que contempla el numeral 2.6.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. En este sentido, las tres torres de vivienda y la torre de equipamiento educacional al estar acogidos a la figura de “Conjunto Armónico”, han obtenido los beneficios contemplados en el numeral 2.6.5. y siguientes de la misma Ordenanza, referidos a poder exceder hasta un 50% el coeficiente de constructibilidad y hasta un 25% la altura máxima establecida por el Plan Regulador Comunal respectivo. En razón de lo anterior, no es posible sostener que el proyecto sometido al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental se trata de un proyecto distinto al que se encuentra ejecutando en el Lote 1 donde se encuentra la Universidad San Sebastián y sus estacionamientos subterráneos. A mayor abundamiento, en el caso en análisis, es posible concluir que la normativa urbanística se hace extensible a la normativa ambiental, puesto que el proyecto que cuenta con Resolución de Calificación Ambiental no podría haberse desarrollado sin considerar el proyecto que se encuentra operando sin contar con ella.</p>

		<p>Por otra parte, todas las obras construidas (cuatro edificios de viviendas y equipamiento educacional unidos por una servidumbre de tránsito presentando estacionamientos subterráneos compartidos, ubicadas en el sector del barrio Bellavista) cuentan con un mismo Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU), que da cuenta de que estamos frente a un solo proyecto inmobiliario de vivienda y equipamiento educacional, que debe ser evaluado ambientalmente en su conjunto.</p> <p>De acuerdo a los antecedentes revisados y en armonía con lo señalado por la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental mediante Oficio Ord. N° 131220 de fecha 02-08-2013, las modificaciones introducidas a las obras consideradas en la RCA 603/2008 son susceptibles de generar nuevos impactos ambientales adversos conforme a lo establecido en el literal d) del Artículo 2 del D.S. 95/2001, Reglamento del SEIA.</p>
3	Resolución N° 574 de la Superintendencia del Medio Ambiente, que “Requiere información que indica e instruye la forma y el modo de presentación de los antecedentes solicitados”.	De acuerdo a lo señalado mediante Memorándum N° 001/2013 de la Unidad de Atención Ciudadana de la Superintendencia del Medio Ambiente de fecha 18 de febrero de 2013, el titular no ha completado y actualizado el formulario asociado a la recepción de los antecedentes requeridos por la Resolución N° 574 de la SMA, referido al proyecto que cuenta con RCA N° 603/2008, encontrándose en estado “No editado”.

Por lo tanto, el proyecto objeto del presente informe cumple con las condiciones establecidas para ser sometido al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, previo informe favorable del Servicio de Evaluación Ambiental, según lo dispone la letra j) del Artículo 3° de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente.

## 5. ANEXOS.

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Memorándum U.I.P.S. SMA a Oficina de Atención Ciudadana SMA N° 51/2013, de fecha 18 de febrero de 2013.
2	Memorándum N° 001/2013 Oficina de Atención Ciudadana SMA a U.I.P.S. SMA, de fecha 18 de febrero de 2013.
3	ORD. UIPS SMA N° 11 a Servicio de Evaluación Ambiental RM, de fecha 12 de marzo de 2013.
4	Ord SEA RM N° 943 de Servicio de Evaluación Ambiental RM a U.I.P.S. SMA, de fecha 26 de abril de 2013.
5	ORD. UIPS SMA N° 10 a I. Municipalidad de Recoleta, de fecha 12 de marzo de 2013.
6	Ord N° 1000/14 I. Municipalidad de Recoleta a U.I.P.S.SMA, de fecha 12 de abril de 2013.
7	Resolución Exenta N° 507 SMA a Desarrollo Inmobiliario Bellavista S.A., de fecha 30 de mayo de 2013.
8	Permiso de edificación N° 252 I. Municipalidad de Recoleta, de fecha 12 de octubre de 2007.
9	Permiso de Edificación N° 254 I. Municipalidad de Recoleta, de fecha 21 de octubre de 2008
10	Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N° 24 I. Municipalidad de Recoleta, de fecha 07 de mayo de 2010.
11	Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N° 27 I. Municipalidad de Recoleta, de fecha 06 de noviembre de 2010.
12	Permiso de Edificación N° 30 I. Municipalidad de Recoleta, de fecha 24 de abril de 2012.
13	Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N° 26 30 I. Municipalidad de Recoleta, de fecha 18 de noviembre de 2012.
14	Recepción Final N° 108/10 I. Municipalidad de Recoleta, de fecha 25 de octubre de 2010.
15	Recepción Final N° 03/11 I. Municipalidad de Recoleta, de fecha 06 de enero de 2011.
16	Recepción Final N° 90/11 I. Municipalidad de Recoleta, de fecha 07 de septiembre de 2011.
17	Carta Sr. Felipe Hernández Jadue en representación de Desarrollo Inmobiliario Bellavista S.A. a SMA, de fecha 05 de junio de 2013.
18	Planos L-04, MP-03, MP-04, MP-05 GE-01, GE-A08, GE-A10, GE-A11, GE-A12 y GE-A17 Resolución de Modificación Permiso de Edificación N° 26 de fecha 16 de noviembre de 2012.
19	ORD. DFZ SMA N° 1583, de fecha 08 de julio de 2013, Solicita a SEA Informe respecto a proyecto "Conjunto Armónico Bellavista".
20	OF. ORD. N° 131220 de la Dirección Ejecutiva SEA, de fecha 02 de agosto de 2013, Evacúa informe respecto a proyecto "Conjunto Armónico Bellavista".