



ORD N° 907

MAT.: Solicita pronunciamiento de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 3, letra i) de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente.

Santiago, 12 ABR 2018

DE: CRISTIÁN FRANZ THORUD
SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE

A: VALERIA ESSUS POBLETE
DIRECTORA REGIONAL
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
REGIÓN METROPOLITANA

1. La letra i) del artículo 3 de la Ley 20.417 (en adelante "LO-SMA"), establece que la Superintendencia de Medio Ambiente (SMA) tiene, entre otras funciones y atribuciones, el requerir, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental, mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyectos o actividades que conforme al artículo 10 de la ley N° 19.300, debieron someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "SEIA") y no cuenten con una Resolución de Calificación Ambiental, para que sometan a dicho sistema el Estudio o Declaración de Impacto Ambiental correspondiente.

2. La consulta al Servicio de Evaluación Ambiental, se realiza porque el día 13 de noviembre de 2017, don Patricio Herman presentó una denuncia ante la SMA, que estaba dirigida en contra de la empresa Inversiones y Desarrollo Huechuraba Ltda., por la construcción de un proyecto inmobiliario que consta de 10 edificios en altura con 1.575 estacionamientos, en un terreno de 40.830 m² que está ubicado en Av. El Salto N° 4963-5051, de la comuna de Huechuraba.

3. En la denuncia se alega que la empresa inmobiliaria habría terminado la construcción de dos edificios, sin haber sometido el proyecto a evaluación ambiental, pero todo ello sin detallar la causal que permitiría configurar la elusión al SEIA del proyecto en cuestión.

4. El día 16 de noviembre de 2017, la SMA dictó el Ord. N° 2747, informándole a don Patricio Herman que su denuncia fue registrada con el ID N° 353-RM-2017 y que se va iniciar una investigación administrativa a fin de

establecer si existe una *“vulneración del artículo 8 de la Ley 19.300 en relación a su artículo letra h) y el artículo 3° letra h.1.4. del D.S. 40/2012 del MMA”*.

5. El 21 de diciembre de 2017, el Sr. Patricio Herman complementó su denuncia, señalando que los permisos de construcción que le fueron otorgados a la empresa Inversiones y Desarrollo Huechuraba Ltda., adolecen de una serie de infracciones a la normativa urbanística que los regula, en materias tales como la altura de la construcción, el coeficiente de constructibilidad, el acceso a los espacios públicos, y la correcta aplicación de la normativa sobre conjuntos armónicos. Estas infracciones habrían sido detectadas por la Contraloría General de la República, a través del Dictamen N° 12910, del 4 de diciembre de 2017, el cual fue adjuntado a su presentación.

6. Al tenor de lo planteado por el denunciante en su última presentación, desde un comienzo se deben delimitar las competencias de la SMA, en el sentido de que a esta institución no le corresponde pronunciarse sobre las supuestas irregularidades que tendrían los permisos de construcción o sobre la existencia de eventuales infracciones a la normativa urbanística. En este caso, las competencias fiscalizadoras y sancionatorias de la SMA, se vinculan exclusivamente con la eventual elusión al SEIA que se habría verificado por la construcción del aludido proyecto inmobiliario.

7. Por lo mismo, nuestra investigación administrativa se enfocó en revisar los permisos de construcción del proyecto, a efectos de verificar la configuración del literal h) del Reglamento del SEIA, que dispone que deben ser evaluados ambientalmente los *“Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas”*. Esta norma debe ser leída en relación con el literal h.1.4.) que define a los *“proyectos inmobiliarios”* como aquellos *“que consulten la construcción de edificios de uso público con una capacidad para cinco mil (5.000) o más personas o con mil (1.000) o más estacionamientos”*.

8. Al tenor de lo transcrito, lo primero que se debe resolver en este caso, es si el proyecto inmobiliario se emplaza dentro de una zona declarada como latente o saturada, para luego dilucidar si los edificios pueden ser considerados como de *“uso público”* y si ellos tienen una capacidad para más de 5 mil personas o cuentan con más de mil estacionamientos.

9. A simple vista se puede concluir que el primero de los requisitos se configura en la especie, pues a través del Decreto N° 67/2014, del Ministerio del Medio Ambiente, que fue publicado el 15 de noviembre de 2014, se declaró a la Región Metropolitana como zona saturada *“por material particulado fino respirable MP 2.5”*, lo que evidentemente incluye a la comuna de Huechuraba.

10. En relación al segundo requisito, se debe indicar que el denunciante no ha entregado mayores antecedentes en torno a si el proyecto inmobiliario puede ser calificado como de “uso público”, por lo que se debe acudir a la información que está contenida en el Permiso de Edificación N° 42, del 26 de septiembre del 2011, que fue otorgado por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de la Municipalidad de Huechuraba.

11. En dicho documento se indica que el proyecto inmobiliario está destinado a equipamiento-oficina, en los términos descritos en el artículo 2.1.33 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), en una altura de 8 pisos y autorizándose la construcción de 9 edificios de oficinas, 1 edificio comercial y ningún edificio con destino habitacional o de viviendas. Adicionalmente, el permiso de construcción autorizó la implementación de 1575 estacionamientos¹.

12. Posteriormente, el titular presentó una modificación del proyecto aprobado, que buscaba rectificar algunas de las superficies y cambiar la destinación y el uso de uno de los edificios, el cual pasó ahora a ser utilizado como casino. Las modificaciones planteadas, fueron aprobadas por la DOM de Huechuraba a través de la Resolución N° 9, del 19 de junio de 2014, donde se indica que “la modificación efectuada en la actual Resolución consiste en: a) la rectificación de superficie de 38.47 m² del edificio City 2 (...) b) la alteración del edificio City 5 - Casino City Park, que consiste en un cambio de actividades de locales comerciales a casino”. A pesar de los cambios implementados, la cantidad de estacionamientos no sufrió modificación alguna y se mantuvo en 1.575.

13. Al tenor de lo expuesto, se le consulta al Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana, si un proyecto inmobiliario que contiene 9 edificios de oficinas y 1 edificio de casino, puede ser considerado como de “uso público”, en los términos descritos en el literal h.1.4.) del SEIA, y asimismo, se le consulta si el referido proyecto debió haber ingresado al SEIA porque incorpora 1575 estacionamientos y porque se encuentra en una zona que fue declarada como saturada por material particulado fino.

Sin otro particular, saluda atentamente,



RPL/PTC

SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE
GOBIERNO DE CHILE

CRISTIAN FRANZ THORUD
SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE

¹ Permiso de Edificación N° 42, numeral 7.4.

Distribución:

- Dirección Metropolitana del Servicio de Evaluación Ambiental, domiciliada en Miraflores N° 178 piso 3, Santiago.

Adj:

- Denuncias presentadas por don Patricio Herman.
- Permiso de Edificación N° 42 del 26 de septiembre del 2011.
- Resolución N° 9 del 19 de junio de 2014, que autorizó la ejecución de una serie de modificaciones al proyecto inmobiliario en comento.

C.C.:

- Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental. Calle Miraflores N° 222, Piso 7, Santiago.
- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.



ORD. N°: 2747

ANT.: Carta de denuncia por posible
elusión de ingreso al SEIA de
proyecto de oficinas y comercio,
Comuna de Huechuraba.

MAT.: Informa lo que indica.

Santiago, 16 NOV 2017

DE : SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

A : SR. PATRICIO HERMAN
PRESIDENTE FUNDACIÓN DEFENDAMOS LA CIUDAD

Por medio del documento referido en el Ant., esta Superintendencia ha tomado conocimiento de su denuncia por la que da cuenta del otorgamiento del Permiso de Edificación N°42 de 26/09/11 y su modificación N°9, de 19/06/14, por parte de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Huechuraba para la construcción de 10 edificios con destino equipamiento y comercio, sobre un terreno de 40.830,21 m2 localizado en Avda. El Salto 4963-5051, y 1.775 estacionamientos.

Se hace presente que a la fecha de presentación de la denuncia se han construido 2 edificios, sin haber ingresado al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Se informa que la denuncia ha sido registrada en nuestro sistema con el ID 353-RM-2017 y su contenido será analizado por la posible vulneración del artículo 8° de la Ley 19.300 en relación a su artículo 10 letra h) y artículo 3° letra h.1.4 del D.S. 40/12 del MMA, Reglamento del SEIA.

Sin otro particular, le saluda atentamente,


JEFE
OFICINA REGIÓN
METROPOLITANA
MARÍA SABEL MALLEA ALVAREZ
Jefa Oficina RMS
Superintendencia del Medio Ambiente

MMA

Distribución:

- Sr. Patricio Herman, Presidente Fundación Defendamos La Ciudad, Luz N°2889, Depto 34, Comuna de Las Condes, Región Metropolitana (carta certificada).

C.C.:

- División de Fiscalización de la SMA.
- Oficina de Partes.

Exención de ingreso al SEIA Proyecto de
Quedmas Comuna de Huechuraba
19 353- RM- 2017

Santiago, martes 14 de noviembre de 2017

Señor
Superintendente de Medio Ambiente (SMA)
Presente



REF. Solicita verificación y sanción, si procede, respecto de un proyecto inmobiliario que, por sus características, debió haber ingresado al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA).-

Acompañamos a esta nota copia del Permiso de Edificación N° 42 del 26/09/11 y su modificación N° 9 del 19/06/14, actos administrativos cursados por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Huechuraba a la empresa *Inversiones y Desarrollo Huechuraba Ltda.* para que construya 10 edificios en altura con 1.775 estacionamientos sobre el terreno de 40.830,21 m2 localizado en la Av. El Salto 4963-5051 de esa comuna.

A esta fecha se han construido 2 edificios y si su servicio constata que el titular no lo ingresó al SEIA y, por lo tanto, no cuenta con una Resolución de Calificación Ambiental (RCA) favorable, teniéndose en cuenta el mandato expreso del artículo 8° de la Ley N° 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente, le solicitamos una fiscalización instruyendo al DOM de Huechuraba para que adopte la medida conducente, paralización de faenas del proyecto, con la cual se honrará esa ley de la República, iniciándose el proceso de sanción respectivo .

Para los fines que su SMA estime pertinente, adjuntamos copia del dictamen N° 12910 del 07/09/17 de la Contraloría General de la República sobre este proyecto inmobiliario mal aprobado por la DOM de Huechuraba.

Atte,

Patricio Herman
Fundación Defendamos la Ciudad
99 258 5459
www.defendamoslaciudad.cl

WZ 2889 D-34, Las Condes

Se adjuntan los 3 documentos reseñados

PERMISO DE EDIFICACIÓN

☒ OBRA NUEVALOTEO DFL 2 CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA
LOTEO CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA☐ SI☐ NO☐ SI☐ NO☐ AMPLIACIÓN MAYOR A 100 M2☐ ALTERACIÓN☐ REPARACIÓN☐ RECONSTRUCCIÓN

DIRECCIÓN DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE:

HUECHURABA

REGIÓN: METROPOLITANA

☒

URBANO

☐

RURAL

NUMERO DE PERMISO

42

Fecha de Aprobación

26.08.2011

RDL S.L.

6049-06/07

VISTOS:

- A) Las atribuciones emanadas del Art. 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.
 B) Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en especial el Art. 118, su Ordenanza General, y el Instrumento de Planificación Territorial.
 C) La solicitud de aprobación, los planos y demás antecedentes debidamente suscritos por el propietario y los profesionales correspondientes al expediente S.P.E.-5.1.4.5.1.0. N° 165 DE FECHA 06/04/2011
 D) El Certificado de Informaciones Previas N° 470 y 471 de fecha 13.08.2011
 E) El Anteproyecto de Edificación N° vigenta, de fecha (cuando corresponda)
 F) El Informe Favorable de Revisor Independiente N° 207 de fecha 15.06.2011 (cuando corresponda)
 G) El Informe Favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural N° s/n de fecha 02.06.2011 (cuando corresponda)
 H) La solicitud N° de fecha de aprobación de loteo con construcción simultánea.
 I) Otros (especificar):

RESUELVO:

- 1.- Otorgar permiso para CONJUNTO DE 10 EDIFICIOS con una superficie edificada total de 148.648,10 m² y de 8 pisos de altura, destinado a EQUIPAMIENTO - OFICINAS ubicado en calle/avenida/camino AV. EL SALTO N° 4083 y 3651 Lote N° 9D Y 9E manzana localidad o loteo CIUDAD EMPRESARIAL sector URBANO Zona ZC-1 del Plan Regulador COMUNAL aprobando los planos y demás antecedentes, que forman parte de la presente autorización mencionados en la letra C de los VISTOS de este permiso.

- 2.- Dejar constancia que la obra que se aprueba

(QUANTITATIVO O PÍCTICO)

los beneficios del D.F.L.-N°2 de 1989 y se acoge a las siguientes disposiciones especiales:

BENEFICIO DE FUSIÓN DE TERRENOS, CONJUNTO ARMÓNICO Y LEY 19.837 SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

BENEFICIO DE FUSIÓN DE TERRENOS, PROYECTO DE EDIFICIO CONJUNTO ARMÓNICO

- 3.- Que el presente permiso se otorga amparado en las siguientes autorizaciones especiales:

ART. 131, ART. 132, ART. 133, ART. 134, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, entre, (sustentadas)

Plazos de la autorización especial

- 4.- Que el proyecto que se aprueba se ajusta al citado anteproyecto aprobado cuando corresponda.

5.- INDIVIDUALIZACIÓN DEL PROPIETARIO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO	R.U.T.
INVERSIONES Y DESARROLLO HUECHURABA LTDA.	76.123.231-2
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO	R.U.T.
JOSE MIGUEL RAWLINS C. / JOEL LOSO V.	9.972.846-4 / 11.594.220-4

6.- INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS PROFESIONALES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la Empresa del ARQUITECTO PROYECTISTA (cuando corresponda)		R.U.T.	
SABBAGH ARQUITECTOS LTDA.		75.057.360-2	
NOMBRE DEL ARQUITECTO PROYECTISTA		R.U.T.	
JUAN SABBAGH P.		8.083.292-8	
NOMBRE DEL CALCULISTA		R.U.T.	
RAFAEL GATICA		5.199.724-7	
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR (*)		R.U.T.	
MARIO ESPINOZA MORAGA		8.436.840-0	
NOMBRE del REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda)		REGISTRO	CATEGORIA
ESTEBAN SIQUES ESTELA		003	1ª
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL del REVISOR del PROYECTO DE CALCULO ESTRUCTURAL (cuando corresponda)		REGISTRO	CATEGORIA
MARIO BUENDELMAN (IEC INGENIERIA S.A.)		3ª	1ª

7.- CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

7.1.- DESTINO(S) CONTEMPLADO(S)

<input type="checkbox"/> RESIDENCIAL AL 2.1.2.1 O.G.U.C.	DESTINO ESPECÍFICO		
<input checked="" type="checkbox"/> EQUIPAMIENTO AL 2.1.3.1 O.G.U.C.	CUMPLE AL 2.1.3.1 O.G.U.C.	ACTIVIDAD	ESCALA AL 2.1.3.1 O.G.U.C.
	SERVICIOS Y COMERCIAL	OFICINAS - COMERCIO	MAYOR
<input type="checkbox"/> ACTIVIDADES PRODUCTIVAS AL 2.1.4.1 O.G.U.C.	DESTINO ESPECÍFICO		
<input type="checkbox"/> INFRAESTRUCTURA AL 2.1.5.1 O.G.U.C.	DESTINO ESPECÍFICO		
<input type="checkbox"/> Otro (especificar)			

7.2.- SUPERFICIES

	UTIL. bajo NNT	UTIL. sobre NNT	COMUN. bajo NNT	COMUN. sobre NNT	TOTAL (m2)
LOTE N°1	1.951,80	8.511,87	7.470,52	601,36	19.435,26
LOTE N°2	1.148,28	7.152,90	6.636,81	1.838,28	16.776,38
LOTE N°3	888,38	7.204,07	8.598,09	489,67	14.081,19
LOTE N°4	992,51	7.343,34	5.616,11	517,86	14.471,91
LOTE N°5	2.659,42	401,48	8.098,07	0,00	9.219,97
LOTE N°6	782,95	6.234,90	7.408,10	883,01	15.068,66
LOTE N°7	1.144,29	6.974,85	7.879,20	561,85	16.360,37
LOTE N°8	939,34	7.894,17	5.071,25	522,48	14.728,23
LOTE N°9	922,82	7.593,71	4.665,98	844,22	13.702,20
LOTE N°10	736,26	7.193,68	4.362,40	509,28	12.803,63
S. EDIFICADA SOBRE NNT	-----	67.440,95	-----	8.049,05	73.490,00
S. EDIFICADA BAJO NNT	11.847,71	-----	61.310,39	-----	73.158,10
S.TOTAL EDIFICADA	79.288,66		67.359,44		146.648,10
SUPERFICIE TOTAL TERRENO (m2)	40.830,21				

7.3.- NORMAS URBANÍSTICAS APLICADAS

	PERMITIDO	PROYECTADO		PERMITIDO	PROYECTADO
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	1,00	1,00	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	30%	18%
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN FIBOR SUPERIORES	-----	-----	DENSIDAD	-----	-----
ALTURA MÁXIMA EN METROS o pisos	26,25 mts	26,25 mts	ADOSAMIENTO	NO SE PERMITE	CUMPLE
RISEÑOS	O.G.U.Y.C.	CUMPLE	ANTEJARDÍN	10 mts	10 mts
DISTANCIAMIENTOS	O.G.U.Y.C.	CUMPLE			

ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS	1.506 + 18 para camiones	ESTACIONAMIENTOS PROYECTO	1.575 (con 30 para discapacitados y 15 para carga y descarga)
-----------------------------	--------------------------	---------------------------	---

DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGE EL PROYECTO

<input type="checkbox"/> D.F. L.N. 2 de 1959	<input checked="" type="checkbox"/> Ley N° 15.537 Copropiedad Inmobiliaria (relativo al otorgamiento del permiso)	<input type="checkbox"/> Proyección Sombra Art. 2.9.11. O.G.U.C.	<input type="checkbox"/> Expropiación Urbana Art. 6.2.4. O.G.U.C.
<input checked="" type="checkbox"/> Contorno Antrópico Art. 2.8.4. O.G.U.C.	<input checked="" type="checkbox"/> Beneficio de Usos Art. 10 O.G.U.C.	<input type="checkbox"/> Conf. Viv. Econ. Art. 6.1.8 O.G.U.C.	<input type="checkbox"/> OTROS (especificar) Art. 4.3.5 O.G.U.C.

AUTORIZACIONES ESPECIALES O.G.U.C.

<input type="checkbox"/> Art. 121	<input type="checkbox"/> Art. 122	<input type="checkbox"/> Art. 123	<input type="checkbox"/> Art. 124	<input type="checkbox"/> Otro (especificar)
-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	---

EDIFICIOS DE USO PÚBLICO

CUENTA CON ANTEPROYECTO APROBADO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Res. N°	-----	Fecha	-----
----------------------------------	-----------------------------	--	---------	-------	-------	-------

7.4.- NUMERO DE UNIDADES TOTALES POR DESTINO

VIVIENDAS	-----	EDIFICIOS DE OFICINAS	8
EDIFICIO COMERCIAL	1	ESTACIONAMIENTOS	1.575
OTROS (ESPECIFICAR)	-----		

7.5.- PAGO DE DERECHOS:

CLASIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION	CLASIFICACION		m2
	A	A-2	
	B	B-2	\$ 193.698
	C	B-3	\$ 220.179
			\$ 153.095
PRESUPUESTO "A" (costo unitario del m2 de construcción por superficie a edificar)			\$ 126.577.788
SUBTOTAL DERECHOS MUNICIPALES	1.5	%	\$ 1.899.667
PRESUPUESTO "B" (costo unitario del m2 de construcción por superficie a edificar)			\$ 15.960.057.926
SUBTOTAL DERECHOS MUNICIPALES	1.5	%	\$ 239.400.869
PRESUPUESTO "C" (costo unitario del m2 de construcción por superficie a edificar)			\$ 11.969.965.212
SUBTOTAL DERECHOS MUNICIPALES	1.5	%	\$ 179.834.823
TOTAL PRESUPUESTO DE LA OBRA			\$ 26.075.623.908
TOTAL DERECHOS MUNICIPALES	1.5	%	\$ 421.134.359
DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE			\$ 126.340.309
CONSIGNADO AL INGRESO ANTEPROYECTO	G.I.M. N°	FECHA	(1)
MONTO CONSIGNADO CON ANTEPROYECTO	G.I.M. N°	FECHA	(1)
MONTO CONSIGNADO AL INGRESO	G.I.M. N° 144995	FECHA: 06.04.2011	(1)
TOTAL A PAGAR			\$ 43.450.174
			\$ 251.343.877
GIRO INGRESO MUNICIPAL	N°	166809	18.10.2011
			\$ 251.343.877

NOTAS

- 1.- Este Permiso deberá quedar en la obra para ser exhibido a los inspectores de esta Dirección cada vez que sea necesario.
- 2.- Todo cambio que modifique lo aprobado, deberá ser autorizado por esta Dirección de Obras.
- 3.- Los fabricantes, proyectistas y constructores serán responsables respectivamente de la calidad de los materiales, de los errores de diseño y de los vicios de construcción en las obras en que hubieran intervenido y de los perjuicios que con ello sean a terceros. Art. 18 Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- 4.- Las obras de demolición y construcción deberán efectuarse en jornada de lunes a viernes de 8:00 a 21:00 y sábados de 8:00 a 14:00 horas, conforme ordenanza n° 15 de ruidos.
- 5.- Para la Recepción Final deberá contar con los planos y certificados de los servicios sanitarios correspondientes que señala el Art. 5.2.6. Capítulo 2, Art. 5.9.2 Electricidad y Art. 5.9.3 Gas del capítulo 9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, si procede.
- 6.- El constructor deberá mantener aseo del espacio público que enfrenta la obra. Se prohíbe depositar materiales, elementos de trabajo y escombros en espacio público salvo con autorización del Director de Obras. Los escombros deberán ser transportados a botadero autorizado de acuerdo Ordenanza Local N° 03.
- 7.- Será responsabilidad del constructor de la obra mantener en ella, en forma permanente y debidamente actualizado, un libro de obras conformado por hojas originales y dos copias de cada una, todas con numeración correlativa, el que se entregará a la Dirección de Obras al momento de la Recepción Final.
- 8.- Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 18 del D.F.L. N° 2 de fecha 7 de julio de 1959 y publicado el 31 de julio de 1959, el interesado deberá reducir a escritura pública el presente permiso de Edificación.
- 9.- El proyecto cuenta con un EISTU aprobado mediante ORD. SM / AGD / N° 3241 de fecha 12.05.2011 de la SEREMIIT, y para dar cumplimiento a las medidas de mitigación que consideran los impactos viales asociados al proyecto, el interesado realiza una cesión voluntaria por Av. El Salto de 555,65 m2, la cual se grafica en lámina F01 con el polígono i - J1 - K1 - L.
- 10.- Debido a que el PRC establece antejardín diferenciado en función del tamaño predial y a que este proyecto se acoge a Conjunto Armónico en un predio mayor a 5000 m2 y luego según lo establecido en el art. 2.6.15 OGUO se divide en partes, por lo tanto para aplicar las disposiciones sobre antejardín, se consideró lo establecido en los CIP n° 470 y 471 de fecha 13.09.2011 y los pronunciamientos hechos mediante los ORD. N° 396 de fecha 06.05.2011 y ORD. N° 514 del 26.07.2011 ambos del jefe de la División de Desarrollo Urbano del MINVU.
- 11.- Para la ejecución de las obras de urbanización asociadas al proyecto por Av. El Salto y Av. Santa Clara deberá aprobar permiso de Urbanización y al ser recibidas dichas obras esas fejas de terreno pasaran a ser un Bien Nacional de Uso Público.



 VAN ALEJANDRO MORAGA MEJIAS

 ARQUITECTO REVISOR



 CARMEN GLORIA ZÚÑIGA DE KARTOW

 DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES

RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN

☐ OBRA NUEVA

LOTED DFL 2 CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA
LOTED CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA

☐ SI
☐ SI

☐ NO
☐ NO

☐ AMPLIACIÓN MAYOR A 100M2

☒ ALTERACIÓN

☐ REPARACIÓN

☐ RECONSTRUCCIÓN

DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE :
HUECHURABA

REGIÓN : METROPOLITANA DE SANTIAGO

☒ URBANO

☐ RURAL

NUMERO DE PERMISO

9

FECHA

19.06.2014

ROL S.I.

6049-13/16

VISTOS:

- A) Las atribuciones emanadas del Art. 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.
B) Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en especial el Art. 118, su Ordenanza General y el Instrumento de Planificación Territorial.
C) La solicitud de aprobación, los planos y demás antecedentes debidamente suscritos por el propietario y los profesionales correspondientes al expediente S.M.P.E.- 5.1.17. N° 321 de fecha 22-04-2014
D) El Certificado de Informaciones Previas N° de fecha de fecha
E) En Informe Favorable de Revisor Independiente N° 07/2014 de fecha 13-05-2014 (cuando corresponda)

RESUELVO:

1.- Aprobar la Modificación de Proyecto de

ALTERACIÓN

OBRA NUEVA, AMPLIACIÓN, ALTERACIÓN, O RECONSTRUCCIÓN

ubicado en calle/avenida/camino

AV. SANTA CLARA - AV. EL SALTO

N°

085 - 6023

Lote N°

, manzana

, localidad o loteo

CIUDAD EMPRESARIAL

sector

URBANO

(URBANO O RURAL)

, en conformidad a los planos y además antecedentes timbrados por esta D.O.M.

que forman parte de la presente autorización y que se encuentran archivados en el expediente S.M.P.E.- 5.1.17.

N° 321/2014 de fecha 22-04-2014

2.- Reemplazar y/o adjuntar los Planos y/o Especificaciones Técnicas modificados al citado expediente S.M.P.E.- 5.1.17.

N° 321/2014 de fecha 22-04-2014, según listado adjunto.

3.- Dejar constancia que la presente modificación de proyecto cumple con los requisitos para acogerse a las siguientes disposiciones especiales:

BENEFICIO DE FUSIÓN DE TERRENOS, CONJUNTO ARMÓNICO Y LEY 19.537 SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

(D.F.L. 2, CONJUNTO ARMÓNICO, BENEFICIO DE FUSIÓN DE TERRENOS, PROTECCIÓN DE SOMBRAS, COPROPIEDAD Ley 19.537)

4.- La presente resolución se otorga amparada en las siguientes autorizaciones especiales:

ART. 121, ART. 122, ART. 123, ART. 124, ART. 35, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones

5.- INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS INTERESADOS:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL del PROPIETARIO	R.U.T.
INVERSIONES Y DESARROLLO HUECHURABA LTDA.	76.123.231-2
REPRESENTANTE LEGAL del PROPIETARIO	R.U.T.
FRANCISCO TURRES B./ JOEL LOBO V.	9.440.558-0/ 11.594.220-4
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la Empresa del ARQUITECTO (cuando corresponda)	R.U.T.
SABBAGH ARQUITECTOS LTDA.	78.067.390-2
NOMBRE DEL ARQUITECTO RESPONSABLE	R.U.T.
JUAN SABBAGH P.	6.063.252-9
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL del REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda)	R.U.T.
ESTEBAN SIQUES ESTELA	3.087.165-0
MAIL	R.U.T.
esiques@mi.cl	3.087.165-0
REGISTRO	CATEGORIA
00004-13	1era

6.- PROYECTO QUE SE MODIFICA

RESOLUCIÓN O PERMISO	N°	FECHA
RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN	42	26-09-2011

7.- CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO MODIFICADO

7.1.- DESTINO (S) CONTEMPLADO (S)

<input type="checkbox"/> RESIDENCIAL Art. 2.1.25. OGUC	DESTINO ESPECÍFICO	ACTIVIDAD	ESCALA Art. 2.1.38. OGUC
<input checked="" type="checkbox"/> EQUIPAMIENTO Art. 2.1.34. OGUC	CLASE Art. 2.1.33. OGUC	SERVICIOS Y COMERCIO	MAYOR
<input type="checkbox"/> ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Art. 2.1.23. OGUC	DESTINO ESPECÍFICO	OFICINAS Y CASINO	
<input type="checkbox"/> INFRAESTRUCTURA Art. 2.1.29. O.G.U.C.	DESTINO ESPECÍFICO		
<input type="checkbox"/> OTROS:			

7.2.- SUPERFICIE EDIFICADA

	UTIL (m ²)		COMUN (m ²)		TOTAL (m ²)
	P. PRIMITIVO	A. MODIFICAR	P. PRIMITIVO	A. MODIFICAR	
BAJO TERRENO	11.847,71	16.846,64	61.310,39	67.311,46	73.168,10
SOBRE TERRENO	87.440,95	68.087,03	6.049,05	6.384,50	73.461,53
EDIFICADA TOTAL	79.288,66	83.913,67	67.359,44	62.695,96	146.609,63
SUPERFICIE TOTAL TERRENO (m ²)					40.830,21

7.3.- NORMAS URBANISTICAS APLICADAS:

	PERMITIDO	PROYECTADO		PERMITIDO	PROYECTADO
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	1,8	1,8	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	30%	10%
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE PISO SUPERIORES	---	---	DENSIDAD	---	---
ALTURA MAXIMA EN METROS o pisos	26,25	26,25	ADOSAMIENTO	NO SE PERMITE	CUMPLE
RASANTES	O.G.U.C.	CUMPLE	ANTEJARDIN	10,00	10,00
DISTANCIAMIENTOS	O.G.U.C.	CUMPLE			

ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS	1.508 + 16 (CAMIONES)	ESTACIONAMIENTOS PROYECTO	1.575 (CON 36 PARA DISCAPACITADOS Y 16 PARA CARGA Y DESCARGA)
-----------------------------	-----------------------	---------------------------	---

DISPOSICIONES ESPECIALES A LAS QUE SE ACOGE EL PROYECTO

<input type="checkbox"/> D.F.L.N° 2 de 1999	<input checked="" type="checkbox"/> Ley N° 19.537 Copropiedad Inmobiliaria	<input type="checkbox"/> Proyección Sombras Art. 2.6.11 OGUC	<input type="checkbox"/> Segunda Vivienda Art. 6.2.4. OGUC
<input checked="" type="checkbox"/> Conjunto Armónico Art. 2.6.4. OGUC	<input checked="" type="checkbox"/> Beneficio Fusión Art. 6.3 LOUC	<input type="checkbox"/> Cong. Viv. Econ. Art. 6.1.8 OGUC	<input type="checkbox"/> Segunda Viv. Art. 6.2.2. OGUC

AUTORIZACIONES ESPECIALES LGUC

<input type="checkbox"/> Art. 121	<input type="checkbox"/> Art. 122	<input type="checkbox"/> Art. 123	<input type="checkbox"/> Art. 124	<input type="checkbox"/> Art. 35	<input type="checkbox"/> Otro
-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------

EDIFICIOS DE USO PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/> TODO	<input type="checkbox"/> PARTE	<input type="checkbox"/> NO
--------------------------	--	--------------------------------	-----------------------------

7.4.- NUMERO DE UNIDADES TOTALES POR DESTINO

VIVIENDAS	EDIFICIO DE OFICINAS	9
EDIFICIO COMERCIAL	ESTACIONAMIENTOS	1.575
OTROS (ESPECIFICAR):	EDIFICIO CASINO: 1	

8.- PAGO DE DERECHOS:

CLASIFICACION (ES) DE LA CONSTRUCCION (PARTE MODIFICADA)			CLASIFICACION	m ²
PRESUPUESTO DE LA PARTE MODIFICADA (5.1.14 - O.G.U.C.)				\$ 985.186.619
TOTAL DERECHOS MUNICIPALES - ALTERACION			1,0%	\$ 9.851.866
DESCUENTO POR UNIDADES REPETIDAS			(-)	---
DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE (*)			30%	\$ 2.955.560
MONTO CONSIGNADO AL INGRESO			(-)	\$ 974.120
TOTAL A PAGAR				\$ 5.922.186
GIRO INGRESO MUNICIPAL	N°	0274657	FECHA	19-06-2014
CONVENIO DE PAGO	N°	---	FECHA	---

NOTA: SOLO PARA SITUACIONES ESPECIALES DEL PERMISO

LISTADO DE PLANOS QUE SE REEMPLAZAN, SE AGREGAN O ELIMINAN	
MS01	CITY PARK - SUPERFICIES
COS MA01	EDIFICIO CITY 05 - PLANTA 1° PISO
COS MA02	EDIFICIO CITY 05 - PLANTA 2° PISO / PLANTA DE CUBIERTAS
COS MA03	EDIFICIO CITY 05 - PLANTA PRIMER SUBTERRANEO
COS MA04	EDIFICIO CITY 05 - PLANTA SEGUNDO SUBTERRANEO
COS MA05	EDIFICIO CITY 05 - CORTE A-A / CORTE B-B
COS MA06	EDIFICIO CITY 05 - CORTE C-C / CORTE D-D
COS MA07	EDIFICIO CITY 05 - CORTE E-E / CORTE PARCIAL 1
COS MA08	EDIFICIO CITY 05 - ELEVACIONES SUR Y NORTE / ELEVACIONES PONIENTE Y ORIENTE
COS MA09	EDIFICIO CITY 05 - PLANOS Y CORTES ESCALERA
COS MA010	EDIFICIO CITY 05 - DETALLE ESCALERA

NOTA:

A.- La presente Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación modifica el Permiso de Edificación N° 42 de fecha 26-09-2011.

B.- La modificación efectuada en la actual Resolución consiste en:

a. La rectificación de superficie de 38,47 m² al Edificio City 2 - Inversiones Urbanas 01 (Lote N° 2) ubicado en Av. Santa Clara N° 085 del Conjunto Armónico. De acuerdo a lo anterior, las superficies resultantes son las sgtes.: De 16.776,38 m² a 16.737,91 m² correspondientes al Edificio City 2 - Inversiones Urbanas 01 (Lote N° 2) y al Permiso N° 42/2011 de 146.648,10 m² a 146.609,63 m².

b. La Alteración, del Edificio City 5 - Casino City Park (Lote N° 5) ubicado en Av. El Salto N° 5023 del Conjunto Armónico que consiste en el cambio de actividad de locales comerciales a casino.

C.- Se deja constancia que a la fecha de la presente Resolución se cuenta con Recepción Final Parcial N° 178/2013 de fecha 27.12.2013 (que recibe 19.435,26 m² correspondientes a Lote N° 1) y Recepción Final Parcial N° 04/2014 de fecha 08.01.2014 (que recibe 16.737,91 m² correspondientes a Lote N° 2) quedando por recibir 110.438,46 m² correspondientes a Lotes N° 3 al N° 10. La Recepción Parcial N° 04/2014 recibió la superficie con la disminución de los 38,47 m².

NATALIA PANTOJA-LAGOS
ARQUITECTO REVISOR

PATRICIO GARCIA SANCHEZ
ARQUITECTO
DIRECTOR (S) DE OBRAS MUNICIPALES



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

REF. N° 198.349/17
DLD
ILM
SBT

DIRECCIÓN DE OBRAS DE LA
MUNICIPALIDAD DE HUECHURABA
NO SE AJUSTÓ A DERECHO AL
EMITIR LOS PÉRMISOS QUE SE
INDICAN.

SANTIAGO, 07 SET 17 *012910

Por el documento de la referencia, don Lorenzo Antonio Badillo Molina reclama que la Dirección de Obras de la Municipalidad de Huechuraba (DOM) no se ajustó a derecho al otorgar el permiso de edificación N° 42, de 2011, relativo a la construcción de edificios destinados a oficinas.

Al respecto, y teniendo en cuenta el parecer recabado de la singularizada entidad edilicia, es dable objetar que el citado permiso de edificación se otorgó para una superficie total edificada de 146.648,1 m², la que se rectificó a 146.609,63 m², por la resolución N° 9, de 2014, de la DOM- para un conjunto de 10 edificios, destinados a equipamiento mayor, el 28 de septiembre de 2011, en el predio ubicado en Avenida El Salto N°s 4.963 y 5.051, Lotes 9D y 9E, en circunstancias de que a esa fecha tales lotes no existían, producto de la fusión y subdivisión simultánea aprobada por la dirección de obras municipales, respecto de dichos inmuebles, en su resolución N° 47, del día 16 del mismo mes y año.

Adicionalmente, y sin desmedro de ello, es menester objetar, también, que de los antecedentes adjuntos aparece que tal permiso de edificación fue concedido considerando una altura máxima que tiene lugar dando aplicación al artículo 43 del plan regulador comunal contenido en el decreto alcaldicio N° 1.314, de 2004, toda vez que, como lo constató la Contraloría General de la República en su dictamen N° 22.624, de 2017, el incremento de la altura máxima de edificación a que alude ese precepto del instrumento de planificación territorial, carece de sustento normativo.

Tampoco resultó procedente, por no concurrir el supuesto establecido en el artículo 63 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones -aprobada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo-, que el referido permiso de edificación haya contemplado una mayor densidad, a través de aumentar el coeficiente de constructibilidad en un 30%, por cuanto ese precepto legal

AL SEÑOR
ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DE
HUECHURABA

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

2

establece tal beneficio solamente para el caso de la fusión de dos o más terrenos en uno solo.

Finalmente, tratándose del comentado permiso de edificación, aparece de la lámina MZ08, que la construcción en el subterráneo del edificio emplazado en el lote 1 se proyectó bajo el área de 10 metros del antejardín, lo que incumple el N° 1 del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) -sancionada por el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo-, que indica que "En caso que el respectivo Plan Regulador Comunal no contemple normas sobre distanciamientos aplicables a los subterráneos, las construcciones en subterráneo podrán adosarse al deslinde, con excepción del área bajo el antejardín, salvo en los casos en que el Instrumento de Planificación Territorial lo permita", supuesto, este último, que no acontece.

A su turno, acerca de la antedicha resolución N° 47, de 2011, corresponde consignar que dio origen a diez nuevos lotes -todos ellos emplazados en la zona ZC4-1 de "Equipamiento", del mencionado plan regulador comunal-, de los cuales cinco -a saber, los lotes N°s 4, 5, 6, 7 y 8- quedaron sin acceso a un espacio de uso público de manera directa, estableciéndose al efecto servidumbres de paso por un total de 12.013,23 m², cuyas características, según informa el municipio recurrido, corresponderían a las de una vía local.

En ese contexto, debe observarse que dicha subdivisión infringió el artículo 2.3.6. de la OGUC, acorde con el cual, y en lo que importa, excepcionalmente, en los casos de predios interiores resultantes de un proceso de división del suelo se podrá aceptar que accedan a la vía de uso público a través de servidumbres de tránsito, sólo si éstas cumplen con las condiciones de accesibilidad para el tipo de uso que se construirá en el predio servido, toda vez que esta última circunstancia no se verifica en la especie.

No obsta a lo anterior, lo señalado en su informe por el municipio, en el sentido de que, dado lo dispuesto en el penúltimo inciso del artículo 2.6.15. de la OGUC -según el cual, las normas urbanísticas se aplicarán a los conjuntos armónicos como si se tratara de un solo predio-, y al enfrentar el proyecto una vía troncal y otra colectora -Avenida El Salto y Avenida Santa Clara, respectivamente-, se cumpliría con las condiciones de emplazamiento previstas en el artículo 2.1.36. de la OGUC, que solo admite equipamiento mayor en predios que enfrenten vías expresas y troncales.

En efecto, tal razonamiento debe ser desestimado toda vez que, por una parte, la subdivisión aprobada por la mencionada resolución N° 47, de 2011, no se encuentra acogida a las normas sobre conjuntos armónicos y, por otra, sin perjuicio de aquello, en todo caso no resulta admisible, para dar por cumplido el requisito de enfrentamiento, que el inmueble de que se trate deslinde con una faja o retazo de terreno -que

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

3

efectivamente enfrenta la vía exigida- sobre la cual se ha constituido una servidumbre de tránsito a su favor (aplica dictamen N° 33.426, de 2013, de la Contraloría General de la República).

En mérito de lo expresado, esta Contraloría Regional, en el ámbito de su competencia, cumple con requerir a ese municipio para que, en lo sucesivo, ajuste sus actuaciones a la preceptiva reseñada y a los criterios contenidos en este oficio, habida cuenta de que el plazo de invalidación contemplado en el artículo 53 de la ley N° 19.880, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, ya transcurrió respecto de las resoluciones de la DOM antes singularizadas.

Transcribese al recurrente.

Saluda atentamente a Ud.,

RENÉ MORALES ROJAS
ABOGADO
CONTRALOR SUBROGANTE
I CONTRALORÍA REGIONAL
METROPOLITANA DE SANTIAGO

REF.: N°
SBT

216.499/17

Scan 881

**SOBRE PRESENTACIÓN
RELATIVA AL OFICIO N° 12.910,
DE 2017, DE ESTE ORIGEN,
CONCERNIENTE A UN PERMISO
DE EDIFICACIÓN EMITIDO POR LA
DIRECCIÓN DE OBRAS
MUNICIPALES DE HUECHURABA
EL AÑO 2011.**

SANTIAGO,

04 DIC 17 *018416

Don Patricio Herman Pacheco, en representación, según expone, de la Fundación Defendamos la Ciudad, habida cuenta de haberse señalado en el oficio N° 12.910, de 2017, de este origen, la existencia de diversas irregularidades que afectaron al permiso de edificación N° 42, de 2011, de la Dirección de Obras Municipales de Huechuraba (DOM), pide que se remitan los correspondientes antecedentes al Ministerio Público, para los efectos que indica.

Al respecto, cumple con manifestar que la gestión que se solicita constituye un asunto de competencia de este Órgano Contralor, debiendo añadirse que, en tanto no aparezca la existencia de hechos que pudieren revestir caracteres de delito, no corresponde que esta Sede de Fiscalización requiera la intervención del Ministerio Público, lo cual es sin perjuicio, por cierto, de las acciones y derechos que el interesado pueda estimar del caso ejercer directamente.

Luego, acerca de la circunstancia de no haberse dispuesto, en el mismo oficio N° 12.910, de 2017, la sustanciación de un sumario administrativo a raíz de la situación analizada -aspecto también planteado en la presentación que se atiende-, corresponde anotar que la acción disciplinaria que pudiere existir en contra de los funcionarios públicos y de los servidores municipales prescribe en el plazo de 4 años contados desde el día en que se hubiere incurrido en la acción u omisión que le da origen, y que el término transcurrido desde la dictación del nombrado permiso de edificación hasta la emisión del comentado pronunciamiento de esta Contraloría Regional supera los 5 años, sin que quede de manifiesto que hubiere operado alguna de las causales de interrupción o suspensión de dicha prescripción.

Finalmente, sobre la consideración expresada por el recurrente, en el sentido de que no debieran seguir consolidándose construcciones otorgadas al amparo de un permiso de edificación mal aprobado, es menester puntualizar que lo instruido en el oficio de la suma, en orden a que, en lo sucesivo, la DOM debe ajustar sus actuaciones a

**AL SEÑOR
PATRICIO HERMAN PACHECO
CALLE LUZ N° 2.889, DEPTO. N° 34
LAS CONDES**

7
la preceptiva desarrollada en ese pronunciamiento, apunta, precisamente, a que no obstante haber transcurrido en la especie el plazo establecido en el artículo 53 de la ley N° 19.880 -concerniente a la invalidación administrativa-, asiste esa unidad edilicia, en el caso de que se trata, y en tanto ello no signifique desconocer dicha situación, el deber de adoptar las medidas de regularización que sean pertinentes, cautelando el cumplimiento del ordenamiento aplicable con motivo de las sucesivas actuaciones que puedan acaecer, lo que naturalmente es sin desmedro, asimismo, de las acciones que el interesado pueda ejercer por vía jurisdiccional.

891810

~~891810~~ Huechuraba.

Transcribese a la Municipalidad de

Saluda atentamente a Ud.,



VÍCTOR HENRÍQUEZ GONZÁLEZ
CONTRALOR
I CONTRALORIA REGIONAL
METROPOLITANA DE SANTIAGO