

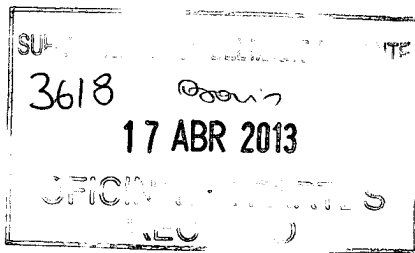


ORD N° : 1000/ 14 2013

ANT. : ORD. UIPS N° 10 DE FECHA  
12.03.2013.

MAT. : ENTREGA INFORMACION

RECOLETA 12 ABR 2013



DE : SR. JORGE NARANJO  
DIRECTOR DE OBRAS (S)  
MUNICIPALIDAD DE RECOLETA

A : SR. CRISTOBAL OSORIO VARGAS  
JEFE DE LA UNIDAD DE INSTRUCCIÓN DE PROCEDIMIENTOS SANCIONATORIOS.

Junto con saludarlo y con el objeto de dar respuesta al ingreso del antecedente, respecto del proyecto "Conjunto Armónico Bellavista"; ubicado en el cuadrante comprendido por calles Bellavista, Dardignac, Pio Nono y Ernesto Pinto Lagarrigue de la comuna de Recoleta, cumpla con informar a usted lo siguiente:

1. Procedimientos administrativos instruidos con ocasión de la construcción del proyecto Conjunto Armónico Bellavista:

**Procedimientos ejercidos por el municipio el presente año:**

Visita inspectiva de fecha 06.03.2013 a la rampa de acceso de los estacionamientos de la Universidad San Sebastián y los estacionamientos de los mismos.

Solicitud de tasación fiscal objetiva de la rampa de acceso a los estacionamientos de la Universidad San Sebastián.

Presentación a la Contraloría General de la República de una serie de hallazgos, que para este municipio revisten el carácter de irregularidades, las cuales fueron planteadas, mediante ORD. N° 08/13 DE FECHA 28.03.2013, con el objeto de que ésta se pronuncie sobre la verdadera legalidad de los actos administrativos que están en la base del proyecto, situación que aclarada, permitirá a esta Dirección de Obras Municipales DOM, continuar con los procedimientos y actos administrativos que correspondan de acuerdo a derecho.



**Procedimientos realizados por el propietario:**

El Sr. Francisco Walker Prieto, representante legal de Desarrollo Inmobiliario Bellavista S.A. mediante carta enviada al Servicio de Evaluación Ambiental con fecha 22.12.2010 (*se adjunta documento*), consulta sobre la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación Ambiental (SEIA), de la modificación del proyecto Inmobiliario "Conjunto Armónico Bellavista" consistente en la disminución de m<sup>2</sup> construidos eliminando 74 unidades de vivienda y la adición de espacios de equipamiento y comercio a nivel de calle, lo que deriva en el aumento de 11 estacionamientos para las actividades de equipamiento comercial.

El Servicio de Evaluación Ambiental, mediante ORD. N° 696 de fecha 12.04.2011 (*se adjunta documento*); se pronuncia **sobre la obligatoriedad de ingresar al sistema de evaluación ambiental** (SEIA) de la modificación del Permiso consistente originalmente en 3 torres de 19 pisos con un total de 1039 departamentos, que considera 453 estacionamientos, bodegas, sectores recreacionales y de servicios; incluyendo la adición de espacios de equipamiento y comercio a nivel de calle, lo que deriva en el aumento de 11 estacionamientos para las actividades de equipamiento comercial; situación ante la cual el propietario desiste, remitiendo la modificación solo al área de vivienda.

Posteriormente mediante carta de fecha 20.04.2011(*se adjunta documento*), el Sr. Francisco Walker Prieto, representante legal de Desarrollo Inmobiliario Bellavista S.A. informa al Servicio de Evaluación Ambiental que desiste de la modificación del proyecto antes señalado, únicamente en lo relativo a actividades de restaurantes y comercio menor, manteniendo vigente el resto de la modificación vinculada con el destino residencial.

2. Permisos de Edificación, recepciones de obras y cualquier otro acto administrativo otorgado al proyecto Conjunto Armónico Bellavista.

**PERMISO DE EDIFICACION N° 252 DE FECHA 12.10.2007.** Se refiere a un Permiso de Edificación P.E. que en el destino principal indica Vivienda y Equipamiento Educativo, que considera una superficie total edificada de 88.499,84 m<sup>2</sup>, de los cuales 60.378 m<sup>2</sup> son a nivel de terreno y 28.121 m<sup>2</sup> son en nivel subterráneo.

**PERMISO DE EDIFICACION N° 254 DE FECHA 21.10.2008 Y SUS MODIFICACIONES.** Es un P.E. que concede permiso de modificación de proyecto de edificación, en que el destino principal es Equipamiento Educativo, considera una superficie total edificada de 34.193,54 m<sup>2</sup>, de los cuales 14109,23 m<sup>2</sup> son a nivel de terreno y 20.084,31 m<sup>2</sup> son en nivel subterráneo. Fue solicitado mediante ING. N° 3051/08 de fecha 15.09.2008.

**RESOLUCION DE MODIFICACION DE PROYECTO DE EDIFICACION N° 24 DE FECHA 07.05.2010.** Se refiere a una modificación de los permisos de edificación 252/07 y 254/08, presentado como una modificación mayor a 100 m<sup>2</sup> – alteración y que unifica en un solo P.E. los dos anteriores. El permiso considera una superficie total edificada de 123.622,38 m<sup>2</sup>, de los cuales 75.300,62 m<sup>2</sup> son a nivel de terreno y 48321,76 m<sup>2</sup> son en nivel subterráneo.

**RESOLUCION DE MODIFICACION DE PROYECTO DE EDIFICACION N° 27 DE FECHA 02.06.2011.** Se refiere a una modificación del permiso anterior, presentado como una modificación ampliación – alteración del proyecto acogido a Conjunto Armónico. Se aumenta el equipamiento educativo de 38.461,07 m<sup>2</sup> a 40.124,90 m<sup>2</sup>.

**PERMISO DE EDIFICACION N° 30 DE FECHA 24.04.2012.** Se refiere a una modificación de proyecto de edificación, presentado como una alteración del proyecto acogido a



Conjunto Armónico, con destino VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL. Se disminuyen las superficies totales edificadas.

**RESOLUCION DE MODIFICACION DE PROYECTO DE EDIFICACION N° 26 DE FECHA 18.11.2012** Se refiere a una modificación solicitada mediante ING. N° 1780/12 de fecha 20.07.12, presentado como una alteración para los lotes 3 y 4, del proyecto ubicado en Bellavista 7, que viene a modificar la RES 252/07 de fecha 12.10.07. Este Permiso de Edificación en lo formal viene a restituir el PE N° 30 de fecha 24.10.2012, que fue invalidado mediante RES. 2647/12 de fecha 02.10.2012. Ya que en lo sustantivo presenta la misma modificación de superficies anterior.

**CERTIFICADO RECEPCION FINAL N° 108/10 DE FECHA 05.10.2010.** Se recibe parcialmente Conjunto Armónico bellavista (35.877,45 m<sup>2</sup>). Desglosados en 358 departamentos, 542 estacionamientos y 344 Bodegas. La sección a recibir corresponde al **LOTE 2 y fracciones de los lotes 1,3 y 4, con los que comparten servidumbres de tránsito.** Los subterráneos 1 y 2 corresponden a estacionamientos y bodegas para la Torre de Vivienda y el subterráneo 3° y 4° son estacionamientos públicos. Se indica que se deberá inscribir las servidumbres de paso en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, entre lotes junto a la Copropiedad Inmobiliaria.

**CERTIFICADO RECEPCION FINAL N° 03/11 DE FECHA 06.01.2011.** Recepción Definitiva parcial (Conjunto Armónico) y definitiva (lote 1), con las siguientes consideraciones: Cuenta con certificado de climatización de MATEC CLIMATIZACION LTDA; de fecha octubre del 2009. Certificado de Iluminación de Emergencia de T&P Ingeniería y montajes eléctricos de fecha 21.10.10. Adjunta Certificado N° 102884 por barandas de cristal de glasstech de fecha octubre 2009. Adjunta informe resistencia al fuego F-60 de puertas de Lorena plaza Puertas Ltda. Adjuntas informe sobre condiciones de seguridad, reparaciones y riesgo de desprendimiento de revestimiento interior de techumbre del ingeniero civil Hector Castillo Pablos. Adjunta informe N° 578600 de IDIEM sobre resistencia al fuego de estructura de techumbre. Cuenta con proyecto aprobado de urbanización de espacios públicos, por Asesoría Urbana de fecha 29.12.10. La presente recepción es parcial por quedar pendientes 781 m<sup>2</sup> en 3° piso y 3° y 4° subterráneo por faenas constructivas en ejecución. Se garantizan las siguientes obras de las medidas de mitigación mediante boleta de garantía N° 187718 del BCI, con vencimiento el 25.01.11 antes del cual se deben ejecutar dichas obras:

- a- Instalar balizas luminosas e intermitentes de accesos.
- b- Instalar señal dinámica en Pio Nono al sur de Bellavista.
- c- Redemarcar encauces peatonales y líneas de detención en Av. Santa María, Purísima y Pio Nono.

Adjunta plan de seguridad, emergencia y evacuación presentado al cuerpo de bomberos de Santiago. Cuenta con Decreto Exento de ONNUP N° 4674 /09 de fecha 18.12.09 por la rampa de acceso a subterráneos. Esta recepción no incluye la Iglesia existente en el lote 1 ya que se encuentra pendiente las obras de reparación por daños a la edificación.

**CERTIFICADO DE RECEPCION FINAL DEFINITIVA Y PARCIAL DEL LOTE 1 N° 90 DE FECHA 07.09.2011.** Adjunta certificado que indica Recepción del Cuerpo de Bomberos del Plan de Emergencia y Evacuación. Cuenta con Certificado N° 32054 de fecha 13.07.09 del Sistema de Extracción de Basura. Adjunta informe técnico sobre resistencia de barandas y muros cortina vidriados de Suiza. Adjunta recepción de dispositivo de mensajería variable (medida de MIT, EISTU PENDIENTE) por parte de la Dirección de Tránsito Municipal.



3. De la revisión de los permisos y recepciones otorgados indicados en el punto anterior, vengo a plantear a usted los siguientes hallazgos que a juicio de este municipio, revisten el carácter de irregularidades vinculadas con la evaluación ambiental y solicitar su pronunciamiento respecto de si corresponde al Servicio Medio Ambiental SMA, ejercer alguna de las atribuciones y funciones que establece la ley con objeto de regularizar estos hechos.

#### IRREGULARIDADES VINCULADAS CON LOS PERMISOS DE EDIFICACION OTORGADOS

##### 3.1 PERMISO DE EDIFICACION N° 252 DE FECHA 12.10.2007(se adjunta documento)

###### Descripción:

Se refiere a un Permiso de Edificación P.E. que en el destino principal indica Vivienda y Equipamiento Educativo, que considera una superficie total edificada de 88.499,84 m<sup>2</sup>, de los cuales 60.378 m<sup>2</sup> son a nivel de terreno y 28.121 m<sup>2</sup> son en nivel subterráneo. Fue solicitado mediante ING. N° 1074/07 de fecha 17.05.2007 y tiene las siguientes consideraciones al reverso:

- Informe favorable de cálculo estructural de IEC ingeniería SA RUT: 96620400-1 de fecha 10.08.07.
- El proyecto acoge a art. 121 de la LGUC la superficie de la iglesia afecta a expropiación por ensanche de Bellavista para la recepción final deberá adjuntar la escritura y su respectiva inscripción en el CBR.
- Cuenta con estudio de evacuación según artículo 4.2.10 de la OGUC suscrito por el arquitecto Sr. Cristian Boza.
- Para la RF deberá tener aprobado el EISTU y ejecutadas las medidas de mitigación respectivas.
- Solo podrá ejecutar las obras de construcción una vez aprobada la declaración de impacto ambiental, según OF. ORD. JUR. N° 2037/07 DE FECHA 17.07.07 de la Corema Metropolitana.
- El proyecto se acoge a las condiciones de Conjunto Armónico, condición de dimensión, según artículo 2.6.4 N°1 letra "a" de la OGUC.
- El proyecto de viviendas es responsabilidad del arquitecto proyectista Sr. Horacio Rodríguez Correa y el proyecto de equipamiento, del Sr. Cristian Boza.
- Para la RF deberá documentar servidumbre de paso entre Lotes.
- En el predio se emplaza el inmueble de conservación histórica N° 8 "IGLESIA LICEO ALEMAN" del PRR, el que no requiere pronunciamiento de la SEREMI Metropolitana de Vivienda y Urbanismo de acuerdo al ORD. N° 2934 del 13.08.07 de dicha SEREMI.



#### **Irregularidades observadas:**

- 3.1.1. No cumple con art. 2.4.3 OGUC, ya que para la solicitud del P.E. se debe acompañar el EISTU aprobado y a la fecha de la solicitud no existía el estudio.

**Artículo 2.4.3.** Los proyectos residenciales y los proyectos no residenciales que consulten en un mismo predio 250 o más y 150 o más estacionamientos, respectivamente, requerirán de un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante resolución, aprobará la metodología conforme a la cual deberá elaborarse y evaluarse el Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano.

A la solicitud de permiso de edificación de los proyectos a que se refiere el inciso primero se deberá acompañar un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano, suscrito por un profesional especialista y aprobado por la Unidad de Tránsito y Transporte Públicos de la correspondiente Municipalidad o por la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Transporte y Telecomunicaciones, según corresponda, de acuerdo a la metodología.

La Dirección de Obras Municipales, de acuerdo al resultado del Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano, establecerá las adecuaciones que el propietario deberá efectuar en la vialidad afectada por el proyecto, cuyo cumplimiento se hará exigible a la recepción definitiva de la edificación.<sup>4</sup>

- 3.1.2. El ORD. JUR. N° 2037/07 DE FECHA 17.07.07 de la Corema Metropolitana es una contradicción con el sentido de un Permiso de Edificación, que en esencia permite edificar, porque el documento dice que no se podrá construir hasta que esté aprobada la "declaración"; sin embargo no se cuenta con ella y se otorga permiso para construir. Se presume habrá una calificación de Impacto Ambiental favorable; sin contar con dicha evaluación. Cabe señalar que mediante ORD. SM/AGD/N° 51 DE FECHA 04.01.2008 se aprueba EISTU para el proyecto "Conjunto Armónico Bellavista 27(v2)".
- 3.1.3. El permiso declara como destino principal VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL, sin embargo en el ítem: superficie edificada, distribución, destino y presupuesto indica sólo destino vivienda.

#### **3.2. PERMISO DE EDIFICACION N° 254 DE FECHA 21.10.2008 (se adjunta documento)**

##### **Descripción:**

Es un P.E. que concede permiso de modificación de proyecto de edificación, en que el destino principal es Equipamiento Educativo, considera una superficie total edificada de 34.193,54 m<sup>2</sup>, de los cuales 14109,23 m<sup>2</sup> son a nivel de terreno y 20.084,31 m<sup>2</sup> son en nivel subterráneo. Fue solicitado mediante ING. N° 3051/08 de fecha 15.09.2008. El permiso y tiene las siguientes consideraciones al reverso:

- Cuenta con Informe favorable de revisor de cálculo estructural de Mario Guendelman Bedrak CI N° 7019 180-5 inscrito en 1ª categoría N3 del registro nacional de revisores de proyectos de cálculo estructural.
- Tiene EISTU aprobado según ORD. SM AGD N° 51 de fecha 04.01.2008 de la SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE TRANSPORTE.
- Para la RF deberá ejecutar las medidas de mitigación contempladas en el EISTU



- Para la RF deberá documentar las servidumbres de paso entre los lotes.
- Cuenta con estudio de evacuación según artículo 4.2.10 de la OGUC suscrito por Arquitecto Cristian Boza.
- 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 RM.
- Previo al inicio de las obras deberá informar a esta dirección quien será el constructor a cargo de la obra.

MODIFICACIONES AL PERMISO DE EDIFICACION N° 254 DE FECHA 21.10.2008  
RESOLUCION SECCION N°9ª N° 39 DE FECHA 21.12.2009

DONDE DICE: "NOTAS" DEBE AGREGARSE:

CUENTA CON DECRETO EXENTO N° 4674/2009 DE FECHA 18.12.09 QUE AUTORIZA LA OCUPACION DE BIEN NACIONAL DE USO PUBLICO PARA EL ACCESO A ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS DE LA UNIVERSIDAD SAN SEBASTIAN.

MODIFICACIONES AL PERMISO DE EDIFICACION N° 254 DE FECHA 21.10.2008  
RESOLUCION SECCION N°9ª N° 04 DE FECHA 10.02.2010

DONDE DICE: "NOTAS" DEBE AGREGARSE:

EL PRESENTE PERMISO AMPLIA AL PERMISO DE EDIFICACION N° 252/07 DE FECHA 10.10.07 EN 34.193,54 M2 ( 14.109, 23 M2 SOBRE NIVEL DE TERRENO Y 20.084,31 M2 BAJO NIV.TERRENO) QUEDANDO UNA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA DE 122.693,28 M2 ( 74.487,13 M2 SOBRE NIVEL DE TERRENO, 48206,15 M2 BAJO NIVEL DE TERRENO).

MODIFICACIONES AL PERMISO DE EDIFICACION N° 254 DE FECHA 21.10.2008  
RESOLUCION SECCION N°9ª N° 28 DE FECHA 08.09.2009

DONDE DICE:

SUPERFICIE EDIFICADA, DISTRIBUCION, DESTINO Y PRESUPUESTO

DESTINO:

VIVIENDA

DEBE DECIR:

SUPERFICIE EDIFICADA, DISTRIBUCION, DESTINO Y PRESUPUESTO

DESTINO:

EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL

#### **Irregularidades observadas:**

3.2.1. Cabe señalar que la solicitud de modificación del P.E. (ING. 3051/08) se refiere únicamente al destino equipamiento educacional. Y que es el permiso de edificación otorgado el que en la 1ª hoja hace referencia a vivienda, situación que posteriormente se rectifica mediante la **RESOLUCION SECCION N°9ª N° 28 DE FECHA 08.09.2009**. En conclusión el permiso de edificación se refiere únicamente al Equipamiento Educacional.

3.2.2. Mediante RES. SECCION N°9ª N° 04 DE FECHA 10.02.2010, se amplía el permiso de edificación N° 252/07 de fecha 10.10.07 en 34.193,54 m2 ( 14.109, 23 m2 sobre nivel de terreno y 20.084,31 m2 bajo nivel de terreno) quedando una superficie total construida de 122.693,28 m2 (74.487,13 m2 sobre nivel de terreno, 48206,15 m2 bajo nivel de terreno). Es decir se suman al primer permiso, superficie destinada a equipamiento.

3.2.3. En el reverso del permiso dice 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 RM "(se adjunta documento). **Esta aseveración tiene un vicio de forma y de fondo**, toda vez que el Certificado 17/08 se refiere a una actuación administrativa genérica y ambigua, pues no señala Número ni fecha, ni declaración favorable específicamente para qué, sólo indica el nombre del proyecto y no su contenido. No es en sí un certificado que acredite una DIA favorable para el equipamiento educacional. De hecho existe sólo una Declaración de Impacto Ambiental favorable para el Conjunto Armónico Bellavista, que es la N° 603 de fecha 29.07.2008 (se adjunta documento), la cual en el considerando inciso 3, hace referencia textualmente a lo siguiente: " que según lo señalado en la Declaración de Impacto Ambiental el Proyecto " Conjunto Armónico Bellavista", comuna de Recoleta, consiste en la construcción de tres torres, de 19 pisos de altura cada una, que contemplan un total de 1039 departamentos. Además considera 453 estacionamientos, bodegas, sectores recreacionales y de servicios."

Es decir ~~no existe una Declaración de Impacto Ambiental para el Equipamiento Educacional~~, sin embargo el P.E. 254, indica en las notas al reverso 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 RM.

Sin más saluda atentamente:



SR. JORGE NARANJO  
DIRECTOR DE OBRAS (S)  
MUNICIPALIDAD DE RECOLETA



APS/AT

Distribución:

- Destinatario
- Alcaldía
- Dirección de Obras Municipales
- Of. Partes DOM.