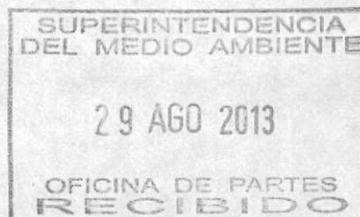


Expediente: F-015-2013

Fiscal Instructor: Sebastián Avilés Bezanilla



EN LO PRINCIPAL: Propone Programa de Cumplimiento y plantea argumentos de hecho relevantes; **PRIMER OTROSÍ:** Programa de Cumplimiento; **SEGUNDO OTROSÍ:** Patrocinio y Poder.

SEÑOR SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE

DESARROLLO INMOBILIARIO BELLAVISTA S.A. (en adelante e indistintamente "DIB" o el "Titular"), Rol Único Tributario N° 76.702.480-0, representada por don **Gonzalo Rodríguez Correa** y don **Francisco Walker Prieto**, todos domiciliados para estos efectos en Isidora Goyenechea 3250 piso 5, Las Condes, Santiago, en autos sobre procedimiento administrativo sancionatorio iniciado por Ordinario U.I.P.S N° 525 de fecha 08 de agosto de 2013, **Expediente F – 015 - 2013**, al Señor Superintendente de Medio Ambiente, respetuosamente, decimos:

Que, en este acto, dentro del plazo legal, en la representación que investimos, conforme a lo establecido en el artículo 42 de la Ley Orgánica de vuestra repartición y **en cumplimiento de lo ordenado por la Superintendencia del Medio Ambiente, venimos en presentar el Programa de Cumplimiento que se acompaña en el Primer Otrosí del presente**, de forma tal que luego de analizar las acciones y medidas que en él se proponen para dar una íntegra y eficaz solución a las eventuales infracciones descritas en la formulación de cargos dictada mediante Ord. N° 525 de fecha 08 de agosto de 2013, suscrita por el señor Sebastián Avilés Bezanilla, Fiscal Instructor del Procedimiento Administrativo Sancionatorio ("Oficio N° 525"), legalmente notificado a esta parte el día 14 de agosto pasado, **se sirva tenerlo por aprobado y, en definitiva, disponga la suspensión del presente procedimiento sancionatorio iniciado en contra de mi representada y, en consecuencia, se sirva dejar sin efecto lo instruido u ordenado en:**

- La Resolución Exenta N° 804 de fecha 08 de agosto de 2013, que requiere a DIB el ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental de las obras que indica.
- El Ord. N° 1940 de fecha 14 de agosto de 2013, remitido al Director de Obras Municipales (S) de la comuna de Recoleta, que solicita inhibirse de otorgar la recepción definitiva de las obras relativas al proyecto "Conjunto Armónico Bellavista", que ya fueron aprobadas ambientalmente.
- El Ord. N° 1980 de fecha 16 de agosto de 2013, remitido a la **Secretaría Regional Ministerial de Salud de la Región Metropolitana, que requiere la**



abstención de otorgar eventuales permisos ambientales sectoriales relativos al proyecto "Conjunto Armónico Bellavista", respecto de obras que ya fueron aprobadas ambientalmente.

Lo anterior es sin perjuicio de las explicaciones que, a continuación, formularemos, las que permitirán aclarar fehacientemente a esta autoridad que nuestra representada ha actuado siempre de buena fe y, a nuestro juicio -como también el de las autoridades evaluadoras de la época-, plenamente apegados a derecho.

I. CARGOS FORMULADOS.

La sección V. del Oficio N° 525 formula los siguientes cargos al Titular:

- a) Ejecución de una "...*modificación de proyecto para los que la Ley N°19.300 exige Resolución de Calificación Ambiental, sin contar con ella*" (Numeral 23.1 del Oficio N° 525).

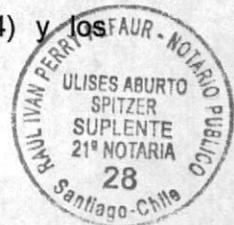
Dicha modificación de proyecto se habría verificado al aprobarse por la Dirección de Obras Municipales de Recoleta ("**DOM**") la Resolución de Modificación de Permiso de Edificación N° 26 de fecha 16 de noviembre de 2012, la que, supuestamente, incluiría 1.090 unidades de estacionamientos e integraría "...*la construcción de una cuarta torre (lote 1) para equipamiento educacional, esta última no considerada en la evaluación ambiental*" (Numeral 17 del Oficio N° 525).

Dicha modificación provocaría impactos adicionales a los autorizados en la Resolución de Calificación Ambiental del proyecto y correspondería a un cambio de consideración del proyecto evaluado por cuanto, supuestamente, "...*actualmente se constatan 1.090 estacionamientos construidos cuyos impactos no han sido evaluados*" (Numeral 21.4. del Oficio N° 525).

- b) Incumplimiento de las normas y condiciones establecidas en la Resolución Exenta N° 574 de fecha 2 de octubre de 2012, de la Superintendencia del Medio Ambiente ("**SMA**"), que requirió información a los titulares de proyectos.

II. EXPLICACION DE LOS HECHOS Y CONTEXTO.

El proyecto objeto del presente procedimiento fue sometido oportuna y correctamente al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental ("**SEIA**"), siendo calificado ambientalmente favorable por Resolución Exenta N° 603/2008 ("**RCA N° 603**") de la Comisión Regional del Medio Ambiente ("**COREMA**") de la Región Metropolitana. Dicha evaluación ambiental incluyó las tres torres de departamentos (ubicadas en los Lotes 2, 3 y 4) y los



estacionamientos correspondientes a las mismas, y **concluyó que el equipamiento educacional correspondiente al Lote 1 no debía ser sometido al SEIA.**

Este punto fue aceptado por las autoridades ambientales en su momento. En efecto, se planteó y fue consultado directamente durante el proceso de evaluación; fue respondido por el titular del proyecto y fue acogido por la COREMA de la Región Metropolitana, tanto en el Informe Consolidado de Evaluación como en la sesión de la COREMA, oportunidad en que el proyecto fue aprobado por la unanimidad de sus integrantes.

En nuestra opinión, no ha habido cambios respecto del proyecto evaluado. El proyecto inmobiliario que fue sometido a evaluación ambiental es el mismo que se está ejecutando, habiéndose construido hasta la fecha las Torres 1 y 2 y sus respectivos estacionamientos, encontrándose pendiente la construcción de la Torre 3.

Es importante señalar que la Resolución de Modificación de Permiso de Edificación N° 26 de fecha 16 de noviembre de 2012, de la DOM de Recoleta, no aprobó cambios relevantes al Proyecto, ni integró la edificación en el Lote 1, pues éste estuvo incluido en el Permiso de Edificación N° 254, de fecha 21 de octubre de 2008, que modificó y amplió el Permiso de Edificación N° 252 obtenido el año 2007. Respecto de los 1.090 estacionamientos, cabe señalar que éstos fueron considerados desde el Permiso de Edificación N° 254, lo cual consta en los planos timbrados que se refieren a dicho permiso.

Por tanto, la referida modificación, aprobada en noviembre de 2012, solamente corresponde a una disminución de la superficie edificable de dos de las tres torres habitacionales (lotes 3 y 4) en 3.937,04 m², la que en forma evidente disminuye los posibles impactos ambientales del proyecto aprobado por la RCA N° 603. Por lo demás, para esta fecha, las edificaciones construidas y aprobadas sobre el Lote 1 ya habían sido recibidas en su totalidad mediante las resoluciones de recepción N° 03 de fecha 06 de enero y N° 90 de fecha 07 de septiembre, ambas del año 2011.

Respecto de la Universidad San Sebastián, que forma parte del mismo Conjunto Armónico y que es arrendataria de Laguna Blanca Dos S.A. en el inmueble ubicado en el Lote 1, dichas instalaciones fueron informadas en la evaluación ambiental del proyecto inmobiliario, pero no evaluadas, por tratarse de un proyecto distinto, de un propietario diferente, sobre un predio diferente y de propiedad de una sociedad distinta. Se trata, **de acuerdo a la interpretación que se hizo en su momento, de dos proyectos distintos: uno de carácter habitacional sometido al SEIA** y aprobado por la RCA N° 603, por así disponerlo la Ley; y otro **de equipamiento educacional**, que forma parte del mismo Conjunto Armónico, pero que no se ha sometido al SEIA, por las razones señaladas.

No obstante lo anterior, y pese a no compartir la ponderación de los antecedentes y hechos invocados por la SMA en su Oficio N° 525, dado que existe argumentos **para**



considerar que los proyectos integrantes del denominado "Conjunto Armónico Bellavista", podrían llegar a conformar un solo proyecto, en virtud del presente venimos en cumplir lo ordenado por la autoridad y presentar a su aprobación el Programa de Cumplimiento exigido.

Respecto de los "nuevos impactos ambientales" no evaluados que se imputan en la Formulación de Cargos (Numeral 21.4), y sin perjuicio de someterlos al SEIA en cumplimiento de lo requerido por la SMA, tal como proponemos en el Programa de Cumplimiento que se adjunta, es importante aclarar:

- a) Respecto de lo señalado en el Oficio N° 525, en cuanto a que "...*actualmente se constatan 1.090 estacionamientos construidos cuyos impactos no han sido evaluados*", podemos informar que la evaluación de impacto ambiental del proyecto de tres torres habitacionales que concluyó con la RCA N° 603, **incluyó 748 estacionamientos** (Anexo C de la Declaración de Impacto Ambiental – "Estimación de Emisiones Atmosféricas Proyecto Inmobiliario "Conjunto Armónico Bellavista", página 9), los cuales hasta la fecha no han sido construidos en su totalidad. A la fecha, en el proyecto habitacional se han construido sólo 729 estacionamientos.
- b) Respecto a que habría un aumento en las emisiones resultantes de la construcción y de la operación de dichos estacionamientos, y sin perjuicio de que este tema será sometido a calificación del Servicio de Evaluación Ambiental, es necesario considerar lo señalado en el punto anterior.

Respecto del incumplimiento de la obligación de informar contenida en la Resolución N° 574, su regularización se presenta en el Programa de Cumplimiento propuesto.

III. ANTECEDENTES Y PERMISOS DEL PROYECTO INMOBILIARIO.

Sin perjuicio de la presentación del Programa de Cumplimiento que se incluye en el Primer Otrosí de este escrito, solicitamos al señor Superintendente del Medio Ambiente tener presentes los siguientes antecedentes que sirven para ilustrar la conducta de nuestra representada en relación con este proyecto:

1. **Anteproyecto de edificación.** Con fecha 28 de noviembre de 2006, la DOM de Recoleta emitió el Certificado N° 10, por el cual se aprobó el Anteproyecto de Edificación para el Conjunto Armónico Bellavista.

Esto permitió a la congregación del Verbo Divino vender a DIB el inmueble ubicado entre las calles Pío Nono, Bellavista, Ernesto Pinto Lagarrigue y Dardignac. La compra de esta manzana se hizo sobre la certeza jurídica y normativa que respaldaba las condiciones de constructibilidad del terreno, validadas previamente por la DOM de Recoleta a través del referido Anteproyecto.



2. **Permiso de Edificación.** Con fecha 17 de mayo de 2007, se ingresó a la DOM de Recoleta la solicitud de Permiso de Edificación del proyecto "Conjunto Armónico Bellavista", expediente 1074/07. Esta solicitud culminó el día 12 de octubre de 2007, fecha en que se aprobó el Permiso de Edificación por Resolución N° 252 de dicha DOM.

Dicho permiso, acogido a las normas sobre Conjuntos Armónicos, incluyó tres edificios de vivienda (en los Lotes 2, 3 y 4) y un total de 621 estacionamientos.

3. **Declaración de Impacto Ambiental ("DIA").** En el mes de Junio de 2007, DIB sometió al SEIA la DIA del proyecto "Conjunto Armónico Bellavista", la que incluyó los Lotes 2, 3 y 4 de su propiedad, por tratarse de un proyecto de más de 300 viviendas a ejecutarse en una zona saturada. La DIA y sus Adendas indicaron expresamente que el proyecto sometido a evaluación correspondía a las tres torres habitacionales y sus estacionamientos a desarrollar en los Lotes de propiedad de DIB, y no incluía el equipamiento educacional y sus estacionamientos, ambos a desarrollar en el Lote 1, de otro propietario.

No obstante existir un único permiso de edificación, acogido a las normas de Conjunto Armónico, no consideramos entonces el ingreso al SEIA del equipamiento educacional y sus estacionamientos (Lote 1), por tratarse de un proyecto de menos de 5.000 alumnos de ocupación simultánea, con un número de estacionamientos inferior a 1.000.

Los órganos del Estado con competencia ambiental que participaron de la evaluación de la DIA formularon consultas respecto del edificio de equipamiento educacional, las cuales fueron respondidas mediante la Adenda 1, presentación que aclaró en el punto 10 que la DIA correspondía únicamente al proyecto de las tres torres habitacionales. Adicionalmente, se acompañó en el Anexo 3 la totalidad de los planos del proyecto Conjunto Armónico Bellavista.

Durante el proceso de evaluación, con fecha 14 de abril de 2008, el Titular remitió una detallada carta al señor Director de la Comisión Nacional del Medio Ambiente ("CONAMA") de la Región Metropolitana, en la que en forma transparente le entregó información sobre el proyecto sujeto a evaluación ambiental. En dicha carta, que fue conocida por las autoridades ambientales en forma previa a la aprobación del proyecto, se señaló textualmente: ***"En un cuarto Lote, que no forma parte del referido Proyecto, se contempla la construcción de un edificio de equipamiento que, si bien es parte constituyente del Conjunto Armónico, no debía someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, por no cumplir con los***



critérios que la Ley de Bases Generales y su Reglamento exigen para ello.” Agrega dicha carta más adelante que *“Tanto el proyecto habitacional como el proyecto de equipamiento pertenecen a distintos propietarios, **que solo han aunado esfuerzos y capacidades para desarrollar en forma simultánea ambos proyectos, respetando la figura del Conjunto Armónico.”***

Con fecha 29 de julio de 2008, la COREMA Región Metropolitana aprobó por unanimidad la DIA del proyecto mediante la RCA N° 603, calificando ambientalmente favorable el proyecto Conjunto Armónico Bellavista. Esta decisión de las autoridades ambientales de la época fue adoptada con información completa entregada por el Titular en relación al Conjunto Armónico, a los dos proyectos distintos y de distintos propietarios incluidos en él y a las razones de por qué se evaluó el proyecto habitacional y por qué no se evaluó el equipamiento educacional.

4. **Permiso de Edificación.** Con fecha 21 de octubre de 2008 obtuvimos la aprobación de la modificación del Permiso de Edificación N° 252, ya citado, a través del Permiso de Edificación N° 254 de la DOM de Recoleta, que incorporó a las obras anteriores un edificio destinado a equipamiento educacional de 8 pisos (Lote 1) y aumentó el número de estacionamientos a 1.090 en los cuatro lotes (185 en el Lote 1).

Todo lo anterior demuestra que nuestra representada siempre consideró que se trataba de dos proyectos distintos, uno de tipo habitacional a desarrollarse en los Lotes 2, 3 y 4 (edificios de departamento y subterráneos -1 y -2), de propiedad de DIB, y el resto correspondiente a equipamiento educacional, a desarrollar en el Lote 1, de propiedad de Laguna Blanca Dos S.A. Por ello sólo uno de ellos fue sometido a evaluación ambiental.

5. **Estudio de Impacto al Sistema de Transporte Urbano (“EISTU”).** Con fecha 04 de enero de 2008, mediante ORD.SM/AGD/N° 51, se aprobó el EISTU del proyecto Conjunto Armónico Bellavista por la Secretaría Regional Ministerial de Transportes de la Región Metropolitana, para 1.090 estacionamientos emplazados en los 4 Lotes del proyecto Conjunto Armónico Bellavista, en concordancia con el Permiso de Edificación N° 254, ya citado.

Al respecto, cabe señalar que el primer párrafo del Informe de Factibilidad Técnica de Medidas de Mitigación del EISTU señala expresamente: *“el proyecto Conjunto Armónico Bellavista 27, el cual está conformado de dos unidades, siendo la primera unidad 3 edificios de 19 pisos destinados a la viviendas, con un total de 1039 departamentos y 452 estacionamientos. La segunda unidad corresponde a una Universidad, la cual tendrá una capacidad máxima de alumnos de 3.900 alumnos y un Centro de Extensión universitario con capacidad máxima de 100*



personas y un cine tridimensional, para lo cual se ha proyectado la materialización de 638 estacionamientos. En resumen, el proyecto total contempla hasta 4 niveles de subterráneos con un total de 1.090 estacionamientos”.

Se aclara que de los 638 estacionamientos referidos, 185 se ubican en el Lote 1; el resto se ubica en los subterráneos (niveles -3 y -4) de los lotes 2, 3 y 4.

6. **Modificación del proyecto.** La Resolución de Modificación de Permiso de Edificación N° 26, otorgada por la DOM de Recoleta el 16 de noviembre de 2012, corresponde al acto en virtud del cual se formula el principal de los cargos (Numeral 23.1).

Sin embargo, es necesario señalar que dicha modificación no aprobó cambios de magnitud, ni es en dicho acto que la DOM de Recoleta integró la edificación en el Lote 1, pues éste estaba incluido desde el Permiso de Edificación N° 254, obtenido el año 2008. Respecto de los 1.090 estacionamientos, éstos también fueron incluidos en el Permiso de Edificación N° 254/2008 y en el EISTU aprobado por la autoridad (y parte integrante de la DIA del proyecto inmobiliario).

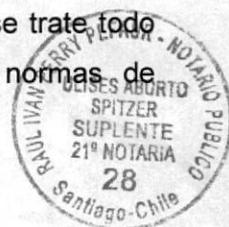
La referida modificación, aprobada en noviembre de 2012, sólo corresponde a una **disminución de la superficie edificable** de dos de las tres torres habitacionales (lotes 3 y 4) en 3.937,04 m², la que disminuye los posibles impactos ambientales del proyecto aprobado por la RCA N° 603.

Por lo demás, para esta fecha, las edificaciones construidas y aprobadas sobre el Lote 1 ya habían sido recibidas en su totalidad mediante las resoluciones de recepción N° 03 de fecha 06 de enero y N° 90 de fecha 07 de septiembre, ambas del año 2011.

IV. NATURALEZA DE UN CONJUNTO ARMÓNICO.

El artículo 2.6.15 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (“OGUC”) señala expresamente que un Conjunto Armónico se puede emplazar “...**en dos o más predios colindantes**, siempre que el terreno total involucrado cumpla las disposiciones del artículo 2.6.4 de esta Ordenanza y **la solicitud de permiso sea suscrita por los propietarios de los predios involucrados**”. Como se puede apreciar, conforme a la normativa urbanística, un Conjunto Armónico puede desarrollarse en predios distintos de propietarios distintos, como sucede en este caso.

El hecho que exista un Conjunto Armónico no necesariamente implica que se trate todo de un solo proyecto, sino sólo de una “unidad espacial propia”, con normas de



constructibilidad que buscan una **armonía urbanística determinada**, pero que perfectamente —y habitualmente—, corresponden a distintos proyectos, ubicados en predios distintos, de distintos propietarios, todos los cuales deben asumir sus propios procedimientos de aprobación, revisión y recepción de obras, las que pueden incluso recepcionarse parcialmente.

Tal es el caso de este Conjunto Armónico, en el que desde un principio siempre explicamos que el proyecto habitacional de DIB era completamente distinto del edificio de equipamiento educacional que ejecutaría otro propietario en un predio distinto. Tanto la DIA como el EISTU, los permisos de obras y todas las comunicaciones con las autoridades siempre han sido claras en este punto.

El día 11 de abril de 2008, por citar una de tantas comunicaciones en este mismo sentido, y a raíz de la presentación que hicieron vecinos a la Contraloría, el Titular señaló expresamente al Contralor que *“En un cuarto lote, que no forma parte del referido Proyecto, se contempla la construcción de un edificio de equipamiento que, si bien es parte constituyente del conjunto Armónico, no debía someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, por no cumplir con los criterios que la Ley de Bases Generales y su reglamento exigen para ello.”*

Esta explicación es idéntica a lo que se señaló a la CONAMA de la Región Metropolitana durante el proceso de evaluación del proyecto habitacional. Las autoridades ambientales acogieron esta explicación y aprobaron por unanimidad la DIA, como el Contralor también lo hizo, pues concluyó que correspondía a la COREMA definir si el proyecto se había sometido correctamente al SEIA.

V. OBRAS NO EVALUADAS AMBIENTALMENTE.

Previo a definir el Programa de Cumplimiento, es necesario definir el conjunto de obras que se consideran como no evaluadas, a fin de que el Programa de Cumplimiento sea integral y la información proporcionada sea considerada precisa, verídica y comprobable, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 41 de la Ley Orgánica de esta Superintendencia.

En esa condición, podemos mencionar las siguientes obras que serán consideradas como “obras no evaluadas ambientalmente”, fruto de la legítima discrepancia jurídica señalada anteriormente:

1. Edificio de equipamiento Universidad San Sebastián, ubicado en el lote 1, propiedad de Laguna Blanca Dos.
2. Estacionamientos no evaluados: 342



Sin perjuicio de manifestar nuestra disposición a incorporar también estas obras en el proceso de evaluación a través del Programa de Cumplimiento, es necesario tener presentes algunos puntos de hecho.

El Oficio N° 525 y algunos de los antecedentes que lo fundan, indican que a través de la Resolución de Modificación de Permiso de Edificación N° 26, otorgada por la DOM de Recoleta el 16 de noviembre de 2012, se habría modificado el proyecto, ampliando el número de estacionamientos a un total de 1.090 estacionamientos en el proyecto habitacional y se habría incluido el edificio del Lote 1 al mismo.

Lo cierto es que desde un principio, desde el otorgamiento del Permiso de Edificación acogido a las normas de Conjunto Armónico (Permisos N° 252/2007 y N° 254/2008 de la DOM de Recoleta), se incluyó todos los lotes de la manzana, esto es los Lotes 1, 2, 3 y 4, y el edificio de equipamiento educacional del Lote 1. Asimismo, desde ese mismo momento (octubre de 2008), dicho permiso contemplaba 1.090 estacionamientos en la totalidad de los 4 lotes. Esta información fue oportunamente informada durante el proceso de evaluación ambiental.

La RCA N° 603 señala que el proyecto habitacional contempla 453 estacionamientos, pues son esos los que corresponden al proyecto habitacional de DIB. Sin embargo, la evaluación ambiental consideró 748 estacionamientos, especialmente desde la óptica de las emisiones derivadas de las etapas de construcción y operación de los mismos. El Anexo C de la DIA, Estimación de Emisiones Atmosféricas Proyecto Inmobiliario "Conjunto Armónico Bellavista", página 9, demuestra efectivamente que se evaluaron los impactos de 748 estacionamientos y no sólo 453. Lo anterior debido a que algunos estacionamientos (subterráneos 3 y 4), que no corresponden al proyecto habitacional, serían construidos conjuntamente con las Torres en los Lotes 2, 3 y 4, respectivamente.

Lo concreto es que, hasta la fecha, el proyecto habitacional sigue contando con 453 estacionamientos y, hasta la fecha, se han construido 729 estacionamientos, sin superar el número de estacionamientos cuyos impactos ya fueron evaluados ambientalmente.

Respecto de los 185 estacionamientos ubicados bajo el Lote 1, ellos no fueron evaluados ambientalmente por las razones señaladas anteriormente, dado que se consideró que formaban parte de una edificación distinta, que no debía someterse al SEIA.

Con la información proporcionada, la definición exacta del número de estacionamientos a evaluar debiese estar determinada por el número de estacionamientos cuyas emisiones fueron ambientalmente evaluadas, aspecto que solicitamos validar a la SMA.



POR TANTO, EN BASE A LAS NORMAS LEGALES CITADAS A LO LARGO DE ESTE ESCRITO, Y OTRAS QUE RESULTEN APLICABLES, SOLICITAMOS AL SEÑOR SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE:

- Tener por presentado el Programa de Cumplimiento que se incluye en el Primer Otrosí del presente.
- Aprobar el Programa de Cumplimiento.
- En virtud de lo anterior, disponga la suspensión del presente procedimiento sancionatorio iniciado en contra de nuestra representada; y,
- En consecuencia, se sirva dejar sin efecto lo instruido u ordenado en:
 - La Resolución Exenta N° 804 de fecha 08 de agosto de 2013, que requiere a DIB el ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental de las obras que indica.
 - El Ord. N° 1940 de fecha 14 de agosto de 2013, remitido al Director de Obras Municipales (S) de la comuna de Recoleta, que solicita inhibirse de otorgar la recepción definitiva de las obras relativas al proyecto "Conjunto Armónico Bellavista", que ya fueron aprobadas ambientalmente.
 - El Ord. N° 1980 de fecha 16 de agosto de 2013, remitido a la Secretaria Regional Ministerial de Salud de la Región Metropolitana, que requiere la abstención de otorgar eventuales permisos ambientales sectoriales relativos al proyecto "Conjunto Armónico Bellavista", respecto de obras que ya fueron aprobadas ambientalmente.

En efecto, dada la presentación del Programa de Cumplimiento, en el cual se comprometen a someterse al SEIA las modificaciones realizadas al proyecto Conjunto Armónico Bellavista, y en la medida que dicho Programa sea aprobado, solicitamos al señor Superintendente se dejen sin efecto tales actos administrativos y se notifique de dicha circunstancia a quienes hayan sido oficiados en virtud de dicha Resolución, en virtud de lo dispuesto por el artículo 42, inciso tercero de vuestra Ley Orgánica.

PRIMER OTROSÍ: En cumplimiento de lo instruido por la SMA y a fin de poder regularizar la situación del Conjunto Armónico Bellavista, **DESARROLLO INMOBILIARIO BELLAVISTA S.A.**, ya individualizada, e **INVERSIONES LAGUNA BLANCA DOS S.A.**, ("Laguna Blanca Dos"), Rol Único Tributario N° 76.624-380-0, representada por don **Nicolas Kulikoff** y don **Javier Valenzuela**, todos domiciliados para estos efectos en Las Condes 13.305, Las Condes, Santiago y, en adelante, todos conjuntamente denominados los "Proponentes", **venimos en presentar y comprometernos en cumplir el siguiente Programa de Cumplimiento**, en conformidad a lo señalado por el artículo 42 del Título III de la Ley N° 20.417, el cual será ejecutado en forma íntegra.



1. **Respecto del cargo de ejecución de una modificación de proyecto para la que la Ley N° 19.300 exige Resolución de Calificación Ambiental, sin contar con ella (Numeral 23.1 del Oficio N° 525).**

Objetivo específico: Someter al SEIA las obras no evaluadas en la RCA N° 603.

Resultado esperado: Obtener Resolución de Calificación Ambiental respecto de las "obras no evaluadas ambientalmente" del Conjunto Armónico Bellavista.

Acciones que comprende esta medida:

Acción 1: Presentación de una Declaración de Impacto Ambiental.

Plazo máximo: 60 días hábiles desde la aprobación del Programa de Cumplimiento.

Meta: Obtención de una Resolución de Calificación Ambiental favorable para las obras no evaluadas del Conjunto Armónico Bellavista.

	Actividades	día inicio	día termino
1	Recopilación de antecedentes previos	23-08-2013	30-08-2013
2	Desarrollo Descripción de Proyecto	28-08-2013	17-09-2013
3	Desarrollo estudios de línea de base:	28-08-2013	27-09-2013
4	Análisis de emisiones, descargas y residuos del proyecto	07-09-2013	07-10-2013
5	Normativa ambiental y antecedentes que justifican ingreso po	28-08-2013	07-10-2013
6	Planes, políticas y programas	28-08-2013	12-09-2013
7	Compromisos ambientales voluntarios	07-10-2013	17-10-2013
8	Revisión Antecedentes legales del Titular	28-08-2013	12-09-2013
9	Revisión, edició e ingreso a trámite	17-10-2013	24-10-2013
10	Gestión de tramitación - Aprobación	29-10-2013	28-03-2014

Acción 2: No suspensión del proceso de evaluación ambiental, por más de 45 días hábiles, cada vez que se requiera presentar una Adenda, en caso que se presente un Informe Consolidado de Aclaraciones, Rectificaciones y Ampliaciones.

Meta: Obtener la Resolución de Calificación Ambiental dentro de plazos reales habituales de tramitación.

Acción 3: Clausura temporal de estacionamientos ya construidos y no evaluados ambientalmente. Como acción adicional, nos comprometemos voluntariamente a suspender la utilización de los estacionamientos no evaluados ambientalmente, lo que afecta a los 185 estacionamientos ubicados en el lote 1, bajo el edificio arrendado por la Universidad San Sebastián, mientras no se obtenga la RCA del edificio destinado a fines educacionales, pues forma parte de las "Obras no evaluadas ambientalmente". Adicionalmente, a suspender el uso de 31 estacionamientos ya construidos emplazados en el Lote 3 (subterráneo -4); 19 estacionamientos emplazados en el Lote 4 (subterráneo -



3) y 19 estacionamientos emplazados en el Lote 4 (subterráneo -4). Finalmente, a no utilizar aquellos estacionamientos que se construyan en el Lote 4, correspondientes a los subterráneos -3 y -4, que suman 88 estacionamientos no construidos. En síntesis, la suma de todos ellos equivale a 342 estacionamientos cuyo uso quedará condicionado a la obtención de la RCA correspondiente.

Plazo máximo: Inmediato.

Meta: No utilización de los 185 estacionamientos ubicados en el lote 1, bajo el edificio arrendado por la Universidad San Sebastián, y 69 estacionamientos ya construidos ubicados en los Lotes 3 y 4, sino hasta obtener la aprobación ambiental del proyecto comprometido evaluar.

2. **Respecto del incumplimiento de las normas y condiciones establecidas en los artículos primero, segundo y cuarto de la Resolución Exenta N° 574 de fecha 02 de octubre de 2012, de la SMA, que requirió información a los titulares de Resoluciones de Calificación Ambiental, instruyendo la forma y modo de presentar la información.**

Actualmente, DIB se encuentra tramitando la habilitación del formulario respectivo, de manera de poder enviar a la brevedad posible los antecedentes del proyecto requeridos por la Resolución Exenta N°574, copia del cual se acompaña a este expediente para dejar constancia del cumplimiento de esta obligación.

Acción 4: Entrega de información requerida por Resolución Exenta 574, en el modo y forma instruida en dicho acto administrativo.

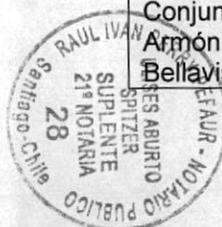
Plazo máximo: 10 días hábiles desde la aprobación del Programa de Cumplimiento.

Meta: Información fiel y fidedigna del estado de ejecución de la RCA N° 603.



TABLA PLAN DE CUMPLIMIENTO

Objetivo específico N° 1 del Programa de Cumplimiento: Someter al SEIA las obras no evaluadas del Conjunto Armónico Bellavista.								
Hechos, actos u omisiones que se estiman constitutivos de infracción: Ejecución de una modificación de proyecto para la que la Ley N° 19.300 exige Resolución de Calificación Ambiental, sin contar con ella (Numeral 23.1 del Oficio N° 525)								
Normas, medidas, condiciones u otras disposiciones específicas infringidas:								
<ul style="list-style-type: none"> - Inciso 1° del artículo 8° de la Ley 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, que dispone que los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 del referido cuerpo normativo, sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental. - Artículo 10 de la Ley 19.300, que 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, indicando en la letra h) proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas. - El Informe favorable del Servicio de Evaluación que consultado al efecto, sostiene que la modificación del Proyecto genera nuevos impactos ambientales adversos, por ende, se trata de un cambio de consideración, en síntesis, por los siguientes motivos: a) El aumento significativo en el número de estacionamientos; y, b) Las emisiones resultantes de la construcción y operación de dichos estacionamientos. - Artículo 35 de la Orgánica de la SMA, que señala que corresponderá exclusivamente a la Superintendencia del Medio Ambiente el ejercicio de la potestad sancionadora respecto de las siguientes infracciones: b) La ejecución de proyectos y el desarrollo de actividades para los que la ley exige Resolución de Calificación Ambiental, sin contar con ella Asimismo, el incumplimiento del requerimiento efectuado por esta Superintendencia según lo previsto en las letras i), j), y k) del artículo 3 								
Efectos negativos por remediar: Determinación de emisiones asociadas a la construcción de las obras no evaluadas ambientalmente								
Resultado esperado	Acción	Plazos de ejecución	Metas	Indicadores	Medios de verificación		Supuestos	Costo M\$
					Reporte periódico	Reporte final		
Obtener Resolución de Calificación Ambiental respecto de las obras no evaluadas ambientalmente del Conjunto Armónico Bellavista	Acción 1: presentación de una Declaración de Impacto Ambiental	60 días hábiles desde la aprobación del Programa de Cumplimiento	Obtención de una Resolución de Calificación Ambiental favorable para las obras no evaluadas del Conjunto Armónico Bellavista	Admisión a trámite al SEIA del proyecto comprometido. No dictación de una resolución que ponga término anticipado a la evaluación del proyecto comprometido.	Envío de resolución que admite a trámite la DIA del proyecto a evaluación ambiental. Envío de cartas que informen cada 30 días el estado de tramitación del proyecto.	Envío de carta de aprobación del proyecto a la SMA.	Que el SEA de la Región Metropolitana apruebe la DIA que se somete a su conocimiento	Se informará una vez se coticen los honorarios para la preparación de la DIA.



			Obtención de la RCA del proyecto.				
<p>Acción 2: No suspensión del proceso de evaluación ambiental, por más de 45 días, cada vez que se requiera presentar una Adenda, en caso que se presente un ICSARA.</p>	Durante la evaluación ambiental.	Obtener la RCA dentro de plazos reales habituales de tramitación.	Verificación de plazos de evaluación del proyecto.	Envío de carta de presentación de adenda, indicando fechas empleadas para responder las consultas de las autoridades.		Que las preguntas del SEA y demás servicios públicos guarden relación con la modificación de proyecto que se somete a evaluación y que no requieran información difícil de obtener.	Sin costo específico asociado.
<p>Acción 3: Compromiso de no utilizar los 185 estacionamientos ubicados en el lote 1 y que no fueron no evaluados ambientalmente, sino hasta obtener la aprobación ambiental del proyecto comprometido. Asimismo, al NO</p>	Inmediato.	No operar los 185 estacionamientos ubicados en el lote 1 y que no fueron evaluados ambientalmente; Asimismo, al no uso de los restantes 157 estacionamientos antes	Clausura de los estacionamientos señalados.	Envío de set de fotografías que acredite que se encuentra prohibido temporalmente el uso de los estacionamientos ubicados en el lote 1.			Sin costo específico asociado.



	<p>uso de los restantes 157 estacionamientos antes descritos y ubicados en los Lotes 3 y 4, hasta obtener la aprobación ambiental del proyecto comprometido</p>		<p>descritos y ubicados en los Lotes 3 y 4, hasta obtener la aprobación ambiental del proyecto comprometido, a fin de cumplir con todas las medidas que imponga la autoridad como fruto del proceso de evaluación ya comprometido.</p>					
--	---	--	--	--	--	--	--	--



Objetivo específico N° 2 del Programa de Cumplimiento: Presentación de la información requerida por la SMA.

Hechos, actos u omisiones que se estiman constitutivos de infracción: El incumplimiento de las normas y condiciones establecidas en los artículos 1°, 2° y 4° de la Resolución Exenta 574 de fecha 02 de octubre de 2012, de la SMA, que requirió información a los titulares de Resoluciones de Calificación Ambiental, instruyendo la forma y modo de presentar la información (Numeral 23.2 del Oficio N° 525)

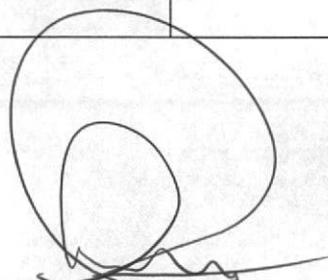
- Artículo 35 de la Orgánica de la SMA, que señala que "Corresponderá exclusivamente a la Superintendencia del Medio Ambiente el ejercicio de la potestad sancionadora respecto de las siguientes infracciones: j) El incumplimiento de un requerimiento de información que la Superintendencia dirija a los sujetos fiscalizados, de conformidad a esta ley".

Efectos negativos por remediar: Entrega de información solicitada por la autoridad

Resultado esperado	Acción	Plazos de ejecución	Metas	Indicadores	Resultado esperado		Supuestos	Costo M\$
					Reporte periódico	Reporte final		
Cumplir lo ordenado en Resolución Exenta 574.	Entrega de información solicitada en Resolución Exenta 574, en la forma indicada en la misma.	10 días hábiles	Información fiel y fidedigna del estado de ejecución de la RCA N° 603.	Entrega de información dentro del plazo señalado, de acuerdo a la forma indicada en la Resolución Exenta N° 574.		Envío de carta de entrega de información solicitada		Sin costo específico asociado.

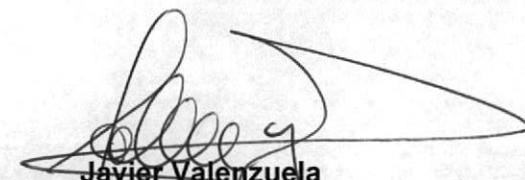

Gonzalo Rodríguez C.

pp. Desarrollo Inmobiliario Bellavista S.A.


Francisco Walker P.


Nicolas Kulikoff

pp. Inversiones Laguna Blanca Dos S.A.

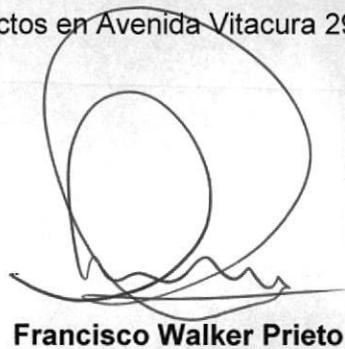

Javier Valenzuela



SEGUNDO OTROSÍ: Sírvase tener presente que designo como apoderados, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley N° 19.880, a los abogados Clemente Pérez Errázuriz y Martín Santa María Oyanedel, todos domiciliados para estos efectos en Avenida Vitacura 2939, piso 8, Las Condes, Santiago.

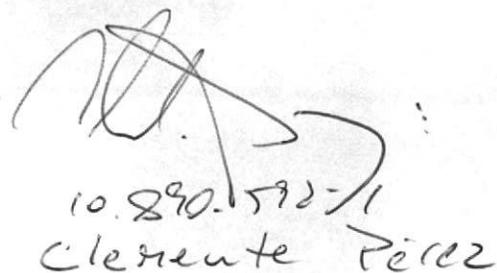


Gonzalo Rodríguez Correa

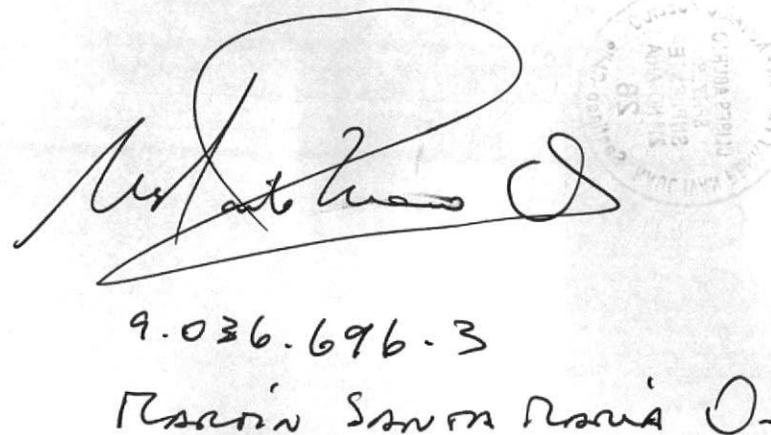


Francisco Walker Prieto

pp. Desarrollo Inmobiliario Bellavista S.A.



10.890.592-1
Clemente Pérez



9.036.696-3
Martín Santa María O-

