

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA
UNIDAD SUPERVISIÓN Y NORMAS
OF INT. N° 21- 660 /
SECTOR ORIENTE PML 221
Car. : N° 12833 de 29.09.08.
N° 13999 de 10.11.08.
N° 14660 de 09.12.08.

ORD. N° 1080 /

ANT:

1. Presentación Sr. Patricio Herman, de fecha 29.09.08.
2. ORD. N° 4003 de fecha 09.10.08., de esta SEREMI a DOM de Providencia. Solicita informe.
3. ORD. N° 4567 de fecha 10.11.08., de esta SEREMI a DOM de Providencia. Reitera solicitud de informe.
4. Oficio N° 7542 de fecha 06.11.08., ingresado a esta SEREMI el 10.11.08. Remite Informe.
5. Presentación Sr. Patricio Herman, de fecha 17.11.08., ingresada a esta SEREMI el 26.11.08. Solicita aplicación artículo 22° de la LGUC.
6. Presentación Sr. Patricio Herman, de fecha 09.12.08.

MAT: PROVIDENCIA. Emite Pronunciamiento. P.E. N° 71-A/07 del 30.03.07. Costanera Center.

SANTIAGO,

DE : SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SR. SERGIO VENTURA BECERRA
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE PROVIDENCIA

1. Como es de su conocimiento, por Presentación individualizada en el antecedente número 1., el Sr. Patricio Herman., solicitó la intervención de esta Secretaría Ministerial, en contra de esa Dirección de Obras Municipales, por cuanto sostuvo, que el Permiso de Edificación N° 71-A/07 del 30.03.07., otorgado a Costanera Center S.A., para la construcción de 4 torres y un centro comercial de 689.553 m²., en el cuadrante conformado por Andrés Bello, Tajamar, Vitacura y Nueva Los Leones, vulneraría diversas disposiciones contenidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago y en el Plan Seccional CCU, entre otros, en adelante, OGUC, PRMS y "Seccional C.C.U.", respectivamente. Se refirió a diversas irregularidades en la tramitación del proceso administrativo, específicamente, al incumplimiento de la rasante de 60° establecida en el "Seccional C.C.U.", del distanciamiento equivalente a 1/5 de la altura total del edificio, de acceder a un equipamiento mayor, a través de vías no expresas, de accesos proyectados sobre bienes nacionales de uso público, de la cuota mínima obligatoria de estacionamientos según lo establecido en el cuadro 10 del artículo 7.1.2.9., del PRMS, de la Ley de Bases del Medio Ambiente, al presentar sólo una Declaración de Impacto Ambiental y no un Estudio de Impacto Ambiental, de lo dispuesto por el artículo 2.6.12., de la OGUC, de cómo afectarían las alturas proyectadas, al cono de aproximación del Helipuerto del Hospital Militar y de la inexistencia de una resolución ambiental favorable por parte de la Corema.

2. Por ORD. N° 4003 y 4567 de fecha 09.10.08., y 10.11.08., respectivamente, se solicitó a esa repartición informar, al tenor de los aspectos señalados por el Sr. Herman. Por Oficio N° 7542 de fecha 06.11.08., esa repartición señaló:
- Los diferentes actos administrativos que registra el proyecto Costanera Center.
 - El cumplimiento de la rasante de 60°, conforme a lo establecido en los artículos 3° y 4° del "Seccional C.C.U.", y a lo preceptuado por el inciso segundo del artículo 2.6.3., de la OGUC.
 - El cumplimiento del distanciamiento a predios vecinos, de las edificaciones aisladas que contempla el proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 2.6.11., de la OGUC y por el ORD. N° 0074 del 29.02.06 del Jefe de División de Desarrollo Urbano de este Ministerio.
 - El cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 2.1.36., de la OGUC, referidas a las escalas de equipamientos, vigentes con anterioridad a agosto del 2001, momento en que fue otorgado el Permiso para Ampliar y Alterar N° 381-A/00.
 - El cumplimiento de lo establecido en la Ley N° 19.300 de Bases de Medio Ambiente, ya que al estar el predio en donde se ejecuta el proyecto Costanera Center, en una zona comprendida en un Plan Intercomunal (PRMS), no le corresponde realizar un Estudio de Impacto Ambiental, sino una Declaración de Impacto Ambiental.
 - Que el Estudio de Sombra, se realizó conforme a lo señalado por los artículos 2.6.11., y siguientes de la OGUC. La rasante por Andrés Bello, no se habría aplicado, ya que el PRC, sólo definiría la línea oficial sur de dicha vía, por lo que se habría determinado que el ancho entre líneas oficiales, superaría los 100 metros y, en consecuencia, no sería aplicable.
 - Que en relación al Helipuerto, no existe normativa aplicable, tanto en la LGUC, como en su OGUC.
 - Que la Contraloría General de la República, ya se habría pronunciado respecto a las mismas materias, denunciadas por el Sr. Herman ante esta repartición.
3. Al respecto y teniendo en consideración las disposiciones vigentes que fueron aplicadas al proyecto Costanera Center, es posible señalar que:
- De conformidad a lo dispuesto por los artículos 5.1.17., y 5.1.18., de la OGUC, el acto administrativo llamado, para introducir variantes a un permiso aprobado y antes de su recepción, es la Modificación de Proyecto. No siendo procedente, considerar como modificación, el acto de anexar nuevos terrenos al proyecto aprobado, ya que de esta manera, se genera un nuevo predio y por ende, un nuevo proyecto. (Aplica numeral 4, DDU-ESPECÍFICA N° 95/07).
 - En este contexto, resultan equivocados los procedimientos utilizados por esa repartición, para ampliar y alterar el P.E. N° 40/91 del 09.08.91., los que finalmente concluyeron con el otorgamiento del Permiso de Edificación N° 71-A/07 del 30.03.07.
 - En relación a la aplicación de las rasantes, de conformidad a lo señalado por los artículos 3° y 4° del "Seccional C.C.U.", se aplican las establecidas en la OGUC y en el deslinde común con otros predios, la de 60°.

Al respecto, la vía Andrés Bello o Costanera Sur, en el tramo correspondiente a Nueva Los Leones y Tajamar, del "Seccional C.C.U.", se planificó con un ancho entre líneas oficiales de 36 mts., condiciones que posteriormente fueron recogidas y mantenidas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago. Por tanto, para la determinación del volumen teórico del Estudio de Sombra, la rasante de Andrés Bello, debió haber sido aplicada al eje de la vía y no desestimar su aplicación.

No siendo atendibles las razones argumentadas en su informe, relativas a que el ancho entre líneas oficiales de la citada vía sería mayor a 100 metros, toda vez que en dicho ancho se consideró otros espacios públicos destinados a parques, cuenca del río y otra vialidad. En efecto, en el sentido norte-sur la vía Andrés

Bello, el Parque colindante al río, la caja del río, el parque colindante al río y la Av. Santa María, no son parte de la vía Andrés Bello y en consecuencia, la aplicación de la rasante de 60° debió ser al eje de la vía que enfrenta al proyecto (Andrés Bello).

- El proyecto, da cumplimiento a los distanciamientos prescritos tanto en el artículo 2.6.12., como en el 4.1.13., ambos de la OGUC.
- El artículo 2.1.36., de la OGUC, define equipamiento mayor, como aquel *"...que contempla una carga de ocupación sobre las 4.000 personas y consulta más de 800 estacionamientos; en este caso, sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías expresas."*, sin especificar cuántos frentes del predio, deben enfrentar vías expresas. Como el proyecto enfrenta una vía expresa (Andrés Bello) no se advierte incumplimiento de lo prescrito en la citada disposición.
- En relación a la dotación de estacionamientos, cabe precisar que de conformidad a lo señalado en el inciso primero del artículo 5.1.18., de la OGUC, desde el otorgamiento del Permiso para Ampliar y Alterar N° 391-A/00 del 03.10.00., hasta la obtención del Permiso para Ampliar y Alterar N° 71-A/07 del 30.03.07., al proyecto Costanera Center, le son aplicables en las partes modificadas, las disposiciones sobre estacionamientos contempladas tanto en el PRMS, como en el Plan Regulador Comunal de Providencia.
 - En este contexto, el artículo 92° del citado Plan Regulador Comunal, prescribe en su inciso primero que *"...Los estándares mínimos de estacionamientos a aplicarse en los distintos sectores de la comuna, serán los del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, complementados según se indica en los cuadros siguientes para las Zonas E y B, respectivamente, considerándose siempre la cuota más exigente."*, el subrayado es nuestro. Conforme a lo anterior, para determinar la dotación mínima de estacionamientos del proyecto en análisis, deben considerarse las disposiciones de ambos instrumentos de planificación.
 - Por lo anteriormente expuesto, deberá recalcularse la respectiva dotación, incorporando los parámetros contemplados en el artículo 92° del Plan Regulador Comunal y su respectivo cuadro, de aquellos destinos que no contemplaron exigencia, según el PRMS.
- En cuanto a la observación del particular, respecto a que correspondería a un Estudio de Evaluación Ambiental y no una Declaración de Impacto Ambiental, esta Secretaría no tiene competencias en esta materia regulada por la Ley 19.300 de bases del Medio Ambiente, siendo competencia de la COREMA correspondiente.
- Con respecto a la observación planteada por el Sr. Herman, en orden a la situación en que quedaría el Helipuerto del Hospital Militar, no fueron aportados los antecedentes mínimos necesarios, tanto por esa DOM, como por el interesado, para emitir un pronunciamiento. Sin perjuicio de lo anterior, el organismo competente en esta materia es la Dirección General de Aeronáutica Civil.
- Por otra parte esta Secretaría Ministerial, en la revisión del proyecto se detectó que el Permiso de Edificación y sus sucesivas modificaciones fueron otorgadas en diversos terrenos que no han sido fusionados. La normativa vigente, faculta que se puede aprobar un anteproyecto en distintos predios, sin embargo es requisito que el acto de fusión de los mismos, esté perfeccionado antes del Permiso de Edificación respectivo. En este caso, se otorgó el permiso sin cumplir a la fecha con el requisito previo de fusión. De hecho el último permiso para "ampliar y alterar" N° 71-A/07 del 30.03.07 incorpora, entre otras observaciones, que *"A la recepción Final deberá tener inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, la fusión de predios y la cesión de los mismos afectos a utilidad pública."* Requisito que como antes se indicó, se aparta de lo establecido en la normativa de urbanismo y



GOBIERNO DE CHILE
SEREMI
METROPOLITANA
VIVIENDA
URBANISMO

4

construcciones vigente y por lo mismo debió ser exigido por el DOM antes de otorgar el permiso de edificación.

4. En virtud de todo lo anteriormente expuesto, esta Secretaría Ministerial, de conformidad a las atribuciones de supervigilancia otorgadas por el artículo 4° de la LGUC, observa los reparos en los diferentes actos administrativos que registra el proyecto Costanera Center, -detallados en el punto 3 del presente-, por lo que corresponderá a esa DOM, arbitrar las medidas necesarias para que el referido proyecto se ajuste a la normativa vigente.
5. Por último, deberá informar en el plazo máximo de 10 días corridos respecto a lo obrado, adjuntando la documentación necesaria, que permita a esta Secretaría Ministerial, supervigilar el cumplimiento de las materias representadas precedentemente.

Saluda atentamente a usted,

CARLOS ESTÉVEZ VALENCIA
ABOGADO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

DISTRIBUCIÓN:

- Destinatario
- Seremi de Vivienda y Urbanismo
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
- Unidad Supervisión y Normas
- Área Oriente (11.12.08)