

INFORME PERICIAL

CONJUNTO ARMONICO BELLAVISTA

1.- GENERALIDADES Y ALCANCES DE LA PERICIA

Se ha solicitado la opinión de este perito, respecto de la norma aplicable a la manzana donde se desarrolla el Conjunto Armónico Bellavista, (en adelante y para efectos de este informe denominado C.A.B.), emplazado en la manzana comprendida entre calles Bellavista por el sur, Dardignac por el norte, Pio Nono por el oriente y Ernesto Pinto Lagarrigue por el poniente. El objeto del informe, es establecer las condiciones normativas aplicables al predio en cuestión, ya que el proyecto se emplazaría sobre terrenos afectados por distintas zonas del Plan Regulador de Recoleta, lo que no fue considerado en el Permiso de Edificación N° 252 de fecha 12/10/2007 que aprobó el proyecto C.A.B. conformado por tres edificios de vivienda y uno de educación con una superficie total de 88.499,94 metros cuadrados. El hecho de que no se hubiera considerado la existencia de dos zonas a las que estaba afecto el proyecto, habría tenido como resultado que éste se encuentre fuera de norma, según establece Informe Técnico de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Recoleta que obra entre fojas 542 y fojas 552 del expediente, concluyendo que las torres de vivienda N° 2,3 y 4 y el edificio con destino educación destinado a Universidad, sobrepasan la altura máxima permitida de 25 metros. Este Informe sirvió de base para la promulgación del Decreto Exento N° 2388 de fecha 24 de junio de 2014, que ordenó la demolición parcial de algunas torres del CAB.

Cabe señalar al respecto, que el Plano PRR-02 del Plan Regulador de Recoleta, grafica dos áreas de edificación en la manzana donde se emplaza el C.A.B., correspondientes a la E-A1 (zona de edificación alta de 38m. o 14 pisos de altura máxima) y a la E-M3 (zona de edificación de altura media de 20m. o 7 pisos de altura máxima). Además de la altura, estas zonas difieren en los coeficientes de constructibilidad, ocupación de suelo y antejardines aplicables.

Por otra parte, se debe consignar que El C.A.B es un proyecto que se acogió a **Conjunto Armónico, condición de dimensión, según el artículo 2.6.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O.G.U.G.), numeral 1, letra a.** Esto le permitió obtener un beneficio de incremento en la altura máxima de un 25% respecto de la establecida en el Plan Regulador Comunal de Recoleta (en adelante P.R.C.R), según señala el artículo 2.6.9. de la OGUC.

Asimismo, el proyecto obtuvo el beneficio respecto de su coeficiente de constructibilidad, pudiendo exceder hasta en un 50% el indicado en el Instrumento de Planificación Territorial, según señala el artículo 2.6.5. de la O.G.U.C. Las condiciones señaladas para que un proyecto se acoja a Conjunto Armónico están establecidas en el artículo 2.6.4. de la OGUC. En la práctica, esto permite alcanzar alturas máximas de 47,5 ó 25 metros para las construcciones emplazadas en zona E-A1 y E-M3 respectivamente.

En relación a lo anterior, es importante tener en cuenta la existencia del artículo 2.1.21. de la O.G.U.C., que regula el tratamiento de los predios afectos a dos o más zonas de un Plan Regulador y que establece: *"las disposiciones establecidas en éstos deberán cumplirse en cada una de dichas zonas, con excepción de las normas sobre densidad, coeficiente de constructibilidad, de ocupación de suelo y de ocupación de los pisos superiores, los cuáles, luego de calculadas para cada zona por separado, podrán promediarse para el predio en su conjunto, para luego redistribuirse según determine el arquitecto autor del proyecto, respetando en todo caso las alturas máximas para cada zona"*. De lo anterior se desprende con meridiana claridad, que **en caso de predios afectos a 2 zonas distintas normadas por el PRC., la alturas de los edificios no podrán en ningún caso sobrepasar las máximas establecidas para cada zona.**

Finalmente, se debe consignar que el C.A.B. fue aprobado acogiendo a las disposiciones de los artículos 2.6.15. y 2.6.16. de la OGUC. Estos artículos permiten un tratamiento especial a los proyectos acogidos a Conjunto Armónico, estableciendo que pueden ser divididos en partes, siempre que los predios resultantes de la subdivisión no sean inferiores a 2.500m² de superficie. La ventajas de acogerse a estos artículos para un proyecto, radica en que no le son aplicables las normas urbanísticas sobre rasantes y distanciamientos entre predios del mismo proyecto, además de permitir la redistribución la capacidad de cada predio en el total del proyecto. A raíz de esto, el C.A.B. contempló la subdivisión del terreno donde se emplaza el proyecto, en 4 lotes, con superficies de entre 3.097metros cuadrados y 6.742 metros cuadrados.

El C.A.B. cuenta con Permiso de Edificación N°252 del 12 de octubre de y varias modificaciones de proyecto que se tramitaron con posterioridad. Este permiso aprobó un conjunto de 1.039 departamentos de vivienda económica y un centro de extensión distribuidos en cuatro edificios emplazados en un terreno total de 15.333m² de superficie neta. Los tres edificios de vivienda se emplazan en lotes independientes y tienen una altura de 19 pisos.

En cuadro inferior se consignan los permisos de edificación y las modificaciones de proyecto que ha tenido el C.A.B.:

CUADRO1: PERMISOS Y MODIFICACIONES DE PROYECTO C.A.B.

ITEM	INFORME REVISOR INDEPENDIENTE	SUPERFICIE COMPUTABLE PARA CONSTRUCTIB.	COEFICIENTE CONSTRUCTIB. MAXIMA	COEFICIENTE CONSTRUCTIB. PROYECTADO
PERMISO DE EDIFICACION N° 252/2007	ON-610/2007	51.689,59	5,25	3,37
PERMISO DE EDIFICACION N° 254/2008	MP-610/2007	65.800,48	5,25	4,29
MODIFICACION DE PROYECTO	MP-610/2008	66.509,53	5,25	4,34
MODIFICACION DE PROYECTO N° 24/2010	MP-610/2010	-	5,25	4,34
MODIFICACION DE PROYECTO N° 27/2011	SIN INFORME	-	5,25	4,44
MODIFICACION DE PROYECTO N°26/2012	MP5-610/2012	65.740,80	5,25	4,29

2.- MARCO NORMATIVO A CONSIDERAR PARA LA APROBACION DEL PERMISO DE EDIFICACION

Las condiciones que deben cumplir las obras de construcción y de urbanización están reguladas en la Ley General de Urbanismo (L.G.U.C.) y su correspondiente Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O.G.U.C).

El artículo 5.1.1. de la O.G.U.C., establece que para construir, reparar, alterar, ampliar o demoler un edificio deberá solicitar permiso de edificación. La L.G.U.C. y su Ordenanza contemplan la posibilidad de aprobar un anteproyecto, que corresponde a una presentación previa a un proyecto, en el cual se contemplan los aspectos básicos relacionados con la aplicación de las normas urbanísticas. Una vez aprobado, el anteproyecto mantiene todas las condiciones urbanísticas del Instrumento de Planificación respectivo y de la O.G.U.C. con las que éste fue aprobado. El plazo de vigencia de los anteproyectos está definido en el artículo 1.4.11. de la O.G.U.C., pudiendo variar entre 180 días y un año, dependiendo de las características del mismo.

De acuerdo a los artículos 5.1.5. y 5.1.6. de la O.G.U.C., tanto para la aprobación de anteproyectos como de permisos de edificación, es requisito la presentación de un Certificado de Informaciones Previas - documento emitido por la Dirección de Obras competente - que debe contener las condiciones aplicables al predio en cuestión, de acuerdo a las normas urbanísticas derivadas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo (artículo 1.4.4. de la O.G.U.C.). En el caso de que el permiso de edificación se ajuste a un anteproyecto vigente se podrá presentar el Certificado de Informaciones Previas que se utilizó para la aprobación del anteproyecto. Asimismo, el inciso segundo del artículo

1.4.4. establece que: *"El Certificado mantendrá su validez y vigencia mientras no se publiquen en el Diario Oficial las modificaciones a las normas urbanísticas legales o reglamentarias pertinentes, que afecten a la zona en que este emplazado el predio"*.

Respecto de lo anterior, se debe señalar que este perito consignó la existencia del Certificado de Informaciones Previas N° 3118 de fecha 8 de noviembre de 2006, que sirvió de base para la presentación del anteproyecto N° 10 de fecha 28/11/2006. **Este Certificado se encontraba vigente a la fecha de ingreso de la Solicitud de este Anteproyecto, lo que se concluye al constatar que entre la fecha de emisión del Certificado de Informaciones Previas (8/11/2006) y la de la aprobación del anteproyecto (28/11/2006), no existió ninguna publicación en el Diario Oficial que afectara la normativa urbanística donde se emplaza el C.A.B.**

3.- ANALISIS DE LAS CONDICIONES NORMATIVAS APLICABLES AL PROYECTO C.A.B.

Tal como se explicó antes, el permiso de edificación que aprobó el C.A.B. se ajustó íntegramente al anteproyecto N° 10/2006, que se encontraba vigente a la fecha de ingreso de la Solicitud de Permiso de Edificación. La normativa urbanística aplicable se basó en el Certificado de Informaciones Previas que se acompañó en esa instancia (Certificado N° 3118/2006).

Al analizar las condiciones urbanísticas informadas en éste, se observa que la propiedad se emplaza en zona EA-1, por lo que le serían aplicables íntegramente las condiciones de edificación de dicha zona, correspondiendo por lo tanto una altura máxima de 38 metros y un coeficiente de constructibilidad de 3,5; valores que pueden ser incrementados en un 25% y 50% respectivamente, ya que el proyecto se acoge a Conjunto Armónico, condición de dimensión, según el artículo 2.6.4. de la O.G.U.G., numeral 1, letra a.

No obstante lo anterior, el Certificado de Informaciones Previas corresponde a un documento que se elabora para cada propiedad en particular, y por lo tanto, constituye un documento susceptible de contener errores derivados de una incorrecta aplicación de la normativa del Plan Regulador, o bien, de una mala transcripción de las normas contenidas en él. **Pese a que no es función del solicitante verificar que la información contenida en el Certificado de Informaciones Previas sea concordante con el Plan Regulador Comunal y por ende, con la normativa aplicable al predio**, para efectos de esta pericia se ha considerado de utilidad hacer un análisis respecto de la procedencia de la información contenida en éste, especialmente, en lo que se refiere a las zonas del Plan Regulador que le afectan y que son

fundamentales para determinar la altura máxima de construcción permitida.

De acuerdo al artículo 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (L.G.U.C.), los Planes Reguladores deben estar compuestos de una memoria explicativa, un estudio de factibilidad de dotación de agua potable y alcantarillado, una Ordenanza Local que contenga las disposiciones reglamentarias pertinentes y los planos expresen gráficamente las disposiciones de uso de suelo, zonificación, equipamiento, relaciones viales, límite urbano, etc. **Todos estos elementos se entiende que constituyen un solo cuerpo legal.** En base a esto, para comprender dónde correspondería aplicar el límite de zona, se debe analizar conjuntamente la información contenida en el Instrumento de Planificación, verificando especialmente su Ordenanza y su relación con los planos que lo grafican.

ESQUEMA 1: ZONAS EN LA MANZANA DONDE SE EMPLAZA EL C.A.B.



Al respecto, se debe señalar que el plano PRR-02 referido a las zonas de edificación del P.R.C.R., grafica que la manzana donde se desarrolla el C.A.B. quedaría inscrita en dos zonas, correspondiendo aproximadamente 1/3 de su superficie a la zona E-A1 y los otros 2/3 a la zona E-M3 (ver **ESQUEMA 1** donde se grafica el plano PRR-02 sobre el cual se han superpuesto las calles que rodean a la manzana e indicado las zonas E-A1 y Z-AV).

Por otra parte, el artículo 4.1.3. de la Ordenanza Local, en su inciso primero establece: ***"Los límites de zonas de Uso de Suelo y Areas de Edificación se definirán conforme a lo graficado en los Planos PRR-01 y PRR-02, siguiendo el trazado de los ejes de calle o los fondos de los predios que enfrentan a la calle límite"***. El inciso tercero del mismo artículo establece: ***"Cuando el límite corresponde a los fondos de predios, se entenderá los predios constituidos a la fecha de entrada en vigencia de este PRC, o en el caso de fusiones, se extenderá la zona hasta una profundidad de 50m. a partir de la calle límite"***.

Al respecto y para analizar correctamente este artículo, es necesario definir primero cuál es la calle límite a fin de determinar la zona que corresponde en relación al fondo que tenga el predio.

Según las convenciones habituales, la geometría de un terreno está definida por su frente, fondo y contrafondo. Si bien la O.G.U.C. no define estos términos, es claro que el frente corresponde al deslinde del terreno que enfrenta a una vía pública (como se desprende del análisis contextual en que se utiliza este término en los artículos 1.1.2., 1.4.20., 2.1.13., 2.1.20. de la O.G.U.C.), correspondiendo el fondo a los deslindes laterales y opuestos entre sí, que se extienden desde el frente hasta el fondo o contrafrente del terreno.

Al analizar la manzana donde se emplaza el C.A.B. en concordancia con lo graficado en el plano PRR-02 del P.R.C.R. (**ESQUEMA 1**), se puede establecer que existen solo dos calles que constituyen un límite de zona, que son, Bellavista (que se constituye como límite entre las zonas Z-AV y E-A1) y Pío Nono (que se constituye como límite entre las zonas E-A1, E-M3 y Z-AV con la Comuna de Providencia). Asimismo, se puede observar que la línea que define el límite de zona en la manzana, se extiende en sentido oriente – poniente, por lo que necesariamente el fondo de cualquier sitio que quede limitado por esa línea debe estar orientado en sentido norte – sur, con frente hacia Dardignac o Bellavista. Obviamente esa línea no puede limitar los fondos de terrenos que tienen frente a Pío Nono o Ernesto Pinto Lagarrigue por ser paralelos a la misma. De aquí se deduce que pese a que toda manzana tiene cuatro frentes, **solo uno de ellos cumple con la condición simultánea de ser calle límite de zona y tener un fondo perpendicular a la línea que define el límite de zona en el PRR-02** (correspondiente a calle Bellavista) no existiendo otra aplicación coherente del artículo 4.1.3. respecto de esta manzana en particular. Por

lo tanto, de lo anterior y aplicando el artículo 4.1.3. para esta manzana específica se deduce que: **"El límite de zona de Uso de Suelo y Areas de Edificación se definirá conforme a lo graficado en los Planos PRR-01 y PRR-02, siguiendo el trazado de los ejes de calle o los fondos de los predios que enfrentan a Bellavista"**

Según lo señalado antes y en base al análisis en conjunto de la Ordenanza y de los planos del P.R.C.R, se puede inferir que el límite de zonas graficado en el plano PRR-02, corresponde solo a una línea referencial, que debe ser ajustada en base a los criterios establecidos en el artículo 4.1.3. de la Ordenanza. Esto debe ser necesariamente así, ya que es claro que la línea graficada en el citado plano, no discierne sobre las situaciones particulares como fondos prediales, ejes de calle o fusiones de lotes, situación que debe discriminar caso a caso la Unidad Técnica encargada de la elaboración de los Certificados de Informaciones Previas.

El no contemplar las disposiciones del referido artículo, puede llevar a interpretaciones erróneas del problema, como sucede al analizar el Informe Técnico elaborado por el Director de Obras, señor, Alfredo Parra Silva, que se encuentra consignado entre fojas 542 y fojas 552 del expediente. Al respecto cabe señalar que en este peritaje, se hace especial hincapié en este Informe Técnico, ya que fue el que sirvió de base para la promulgación del Decreto Exento N° 2388 de fecha 24 de junio de 2014, que ordenó la demolición parcial de algunas torres del CAB.

El citado Informe Técnico, presenta como medio de prueba un esquema que grafica el límite entre la zona E-A1 y E-M3 sobre un plano de Subdivisión aprobado en el año 2007. En su declaración en calidad de testigo, y ante la pregunta del señor Juez de cómo calculó los porcentajes que corresponde a cada zona de edificación, el señor Parra respondió: *"Se superpone el plano catastral con el plano del Plan Regulador"*. Al respecto es de suma importancia consignar **lo erróneo del procedimiento adoptado por el señor Parra, por cuanto el supuesto "Plano Catastral" que utilizó para dicha superposición, corresponde al Plano de Subdivisión aprobado por Resolución N° 6ª N° 15/2007, y no a un Plano Catastral que grafica la situación de la manzana a la fecha de aprobación del P.R.C.R. en enero de 2005, que es el que se debió utilizar de acuerdo al artículo 4.1.3.**

En efecto, según establece el artículo 4.1.3. del PRC de Recoleta, el límite de zonas se definirá **siguiendo el trazado de los ejes de calle o los fondos de predio que enfrentan a la calle límite, a la fecha de promulgación del Plan Regulador, es decir, al 8/01/2005**, no siendo relevante respecto de este punto la situación que tenía el predio en el año 2007, consignado en el Informe Técnico. A mayor abundamiento, el citado informe, no establece ninguna cota ni criterio respecto de cómo se llegó a determinar el límite de zona, estableciendo porcentajes de áreas en zona E-A1 y zona E-M3 a partir de un gráfico

cuya génesis no tiene justificación alguna. Asimismo, llama profundamente la atención a este perito, el hecho de que el citado Informe Técnico **no haga mención alguna de la existencia del artículo 4.1.3. de la Ordenanza Local del Plan Regulador de Recoleta**, que es precisamente el que trata las disposiciones referentes a los **"límites de zona"**, estableciendo de forma absolutamente arbitraria porcentajes de los lotes que quedarían inscritos en una u otra zona y enredando artificiosamente el problema al incorporar aspectos relativos a los artículos 2.6.15. y 2.6.16. de la OGUC., que nada tienen que ver con el problema de la altura máxima aplicable al proyecto C.A.B. Más aún, es su declaración como testigo el Director de Obras ante otra pregunta del señor Juez respecto de si la manzana estaba compuesta por uno o varios predios al momento de entrar en vigencia el Plan Regulador del año 2005, contesta que *"no le consta si fueron uno o varios"*, situación que es de relevancia para poder pronunciarse respecto del límite de zona.

Este perito tampoco comparte la Declaración de Testigo del señor Parra respecto de que: *"no es sostenible el concepto de fondo de predio, porque la propiedad tiene cuatro frentes prediales y por lo tanto corresponde aplicar la norma del 2.1.21. de la Ordenanza que resuelve esta situación"*, ya que según se expuso antes, la calle límite queda claramente establecida para esta manzana y no puede corresponder a otra que a calle Bellavista.

Finalmente, el Informe Técnico del señor Parra califica de desprolijo el procedimiento adoptado al aprobar el proyecto en un terreno supuestamente inexistente, ya que su subdivisión en cuatro lotes se habría aprobado con posterioridad a la aprobación del Permiso de Edificación. De acuerdo a lo explicado anteriormente, se debe aclarar que el proyecto C.A.B. se acogió al artículo 2.6.15., que en su inciso primero establece: ***"Un proyecto acogido a Conjunto Armónico podrá dividirse en partes, siempre que los predios resultantes de la subdivisión no sean inferiores a 2500 m² y que cada parte cumpla individualmente con las normas del Título 4 de esta Ordenanza"***. De la lectura de este inciso, resulta evidente que el proyecto puede ser acogido primariamente a Conjunto Armónico para después a acogerse a los artículos 2.6.15. y 2.6.16. de la OGUC. a través de la subdivisión del mismo, siempre que se cumpla con las superficies prediales mínimas establecidas para este efecto. Por lo tanto, el hecho de que la subdivisión haya sido aprobada con posterioridad a reconocer la condición de Conjunto Armónico del proyecto obtenida mediante la aprobación del Permiso de Edificación N° 252 de fecha 12/10/2007, no hace sino validar que la aprobación de este proyecto fue concordante en lo que a esta materia se refiere de acuerdo a las condiciones establecidas en la OGUC.

Adicionalmente se debe consignar, que el motivo que tuvo el C.A.B. para acogerse a los Artículos 2.1.15. y 2.1.16., se fundamenta en la necesidad de obtener el beneficio establecido en estos artículos

referente a que no le fueran aplicables distanciamientos y rasantes entre los deslindes de los cuatro lotes que conformaban el conjunto, además de permitir la administración de cada uno de forma independiente y de redistribuir la capacidad máxima de edificación de cada predio, **no teniendo relación alguna con la interpretación que hace el Director de Obras Municipales, respecto de la altura proyectada**, ya que el proyecto se realizó en base al Certificado de Informaciones Previas que indicaba que todo el predio se emplazaba en zona E-A1 siéndole por lo tanto aplicable la altura máxima de 38 metros.

Volviendo al tema referente a límite de zonas del P.R.C.R., no es sostenible afirmar que la falta de cotas o referencias que permitan determinar el límite de zonas graficado en el plano PRR-02, se pueda aducir a una simple omisión del plano, debiendo necesariamente concluir el carácter referencial que tiene la línea graficada en el P.R.C. El reconocer que la línea graficada como límite entre zonas del plano PR-002 constituye condición "sine qua non" para fijar el límite de zonas, conllevaría también a aceptar que la delimitación de éstas se realiza a través de un procedimiento aproximado de superposición entre el Plano Catastral y el Plano Regulador, desconociendo lo establecido en el artículo 42 de la L.G.U.C., respecto de que la Ordenanza Local forma parte integrante del P.R.C.R. y que por lo tanto, debe ser un elemento a considerar respecto de la materia que nos ocupa.

En resumen, debido a no existe ninguna cota ni referencia que precise la profundidad de cada zona y que, a diferencia de otros Planes Reguladores Comunales que establecen límites de zona en el fondo predial como es el caso de los de Vitacura o San Miguel, los planos que forman parte del Plan Regulador de Recoleta no grafican la subdivisión de las respectivas manzanas, por lo que es dable concluir que la línea graficada tiene un carácter puramente referencial a fin de definir la división de las zonas, línea sobre la cual se deben aplicar los criterios establecidos en el artículo 4.1.3. del P.R.C.R. **Al verificar, como se estableció precedentemente, que Bellavista corresponde a la calle límite de zona y que el fondo del predio donde se emplaza el C.A.B. coincide con la línea oficial de calle Dardignac, se debe concluir necesariamente que el límite de zona queda determinado por el eje de esta última calle.**

Definida la aplicación del inciso primero del artículo 4.1.3., se debe analizar el inciso tercero que señala: *"Cuando el límite corresponde a los fondos de predios, se entenderá los predios constituidos a la fecha de entrada en vigencia de este PRC, o en el caso de fusiones, se extenderá la zona hasta una profundidad de 50m. a partir de la calle límite"*. Para esto, **es necesario tener claridad la situación en que se encontraba el o los predios donde se emplaza el C.A.B., a la fecha de promulgación del P.R.C.R., publicado en el Diario Oficial el 8/01/2005**, de lo cual surgen tres posibilidades:

- a.- Que el predio donde se emplaza el C.A.B. haya correspondido a un solo lote a la fecha de Promulgación del P.R.C.R. (8/01/2005). En este caso, el proyecto se emplazaría sobre una manzana completa y de acuerdo a lo establecido en el artículo 4.1.3., el límite de zona debería producirse necesariamente en el eje de calle Dardignac, y por lo tanto, todo el terreno donde se desarrolla el proyecto se emplazaría en zona E-A1.
- b.- Que el terreno donde se emplaza el C.A.B. haya correspondido a más de un lote a la fecha de Promulgación del P.R.C.R. En este caso, deberían determinarse los deslindes que tenían los distintos lotes al 8/01/2005, a fin de definir con precisión cuál es el fondo de cada predio y de esta forma, precisar cuál es el límite entre las zonas. Adicionalmente, el inciso tercero del artículo 4.1.3. del P.R.C.R., establece que en caso de fusiones, **se extenderá la zona hasta una profundidad de 50m. a partir de la calle límite.**
- c.- Que el terreno donde se emplaza el C.A.B. se haya fusionado con posterioridad a la fecha de Promulgación del P.R.C.R. (8/01/2005), caso en el que el límite de zonas quedaría fijado a partir de 50 metros de la calle límite.

4.- SITUACION PREDIAL DE LA MANZANA DONDE SE DESARROLLA EL C.AB. A LA FECHA DE PROMULGACION DEL P.R.C. DE RECOLETA Y SUS DERIVACIONES

Tal como se indicó precedentemente, resulta de principal interés establecer cómo se componía la manzana donde se emplaza el C.A.B. a la fecha de promulgación del P.R.C.R., con el objeto de determinar dónde se produce el límite entre las zonas E-A1 y E-M3, de acuerdo lo establece el artículo 4.1.3., inciso tercero, de la Ordenanza del P.R.C.R.

Si se analiza la Inscripción de dominio acompañada a fojas 487 del expediente, de fecha 21 de agosto de 1974, se infiere que la manzana donde se emplaza el C.A.B. correspondía a un solo predio perteneciente a la Congregación del Verbo Divino. La descripción de los deslindes del lote "A" que consta en la referida Inscripción, corresponden a las medidas aproximadas que tiene la manzana en comento, es decir, ciento diez metros hacia calle Dardignac (norte), ciento treinta y un metros cincuenta centímetros en línea recta con calle Bellavista (sur), ciento cuarenta y cinco metros hacia calle Pío Nono (oriente) y ciento veintiocho metros treinta centímetros hacia calle Siglo Veinte (hoy Ernesto Pinto Lagarrigue) hacia el poniente. El 24 de mayo de 2006, Inmobiliaria General S.A. adquirió a la Congregación del Verbo Divino

este terreno, en cuyos títulos se consignan las mismas medidas de la inscripción antes aludida, lo que ratificaría que la manzana correspondía a un solo predio.

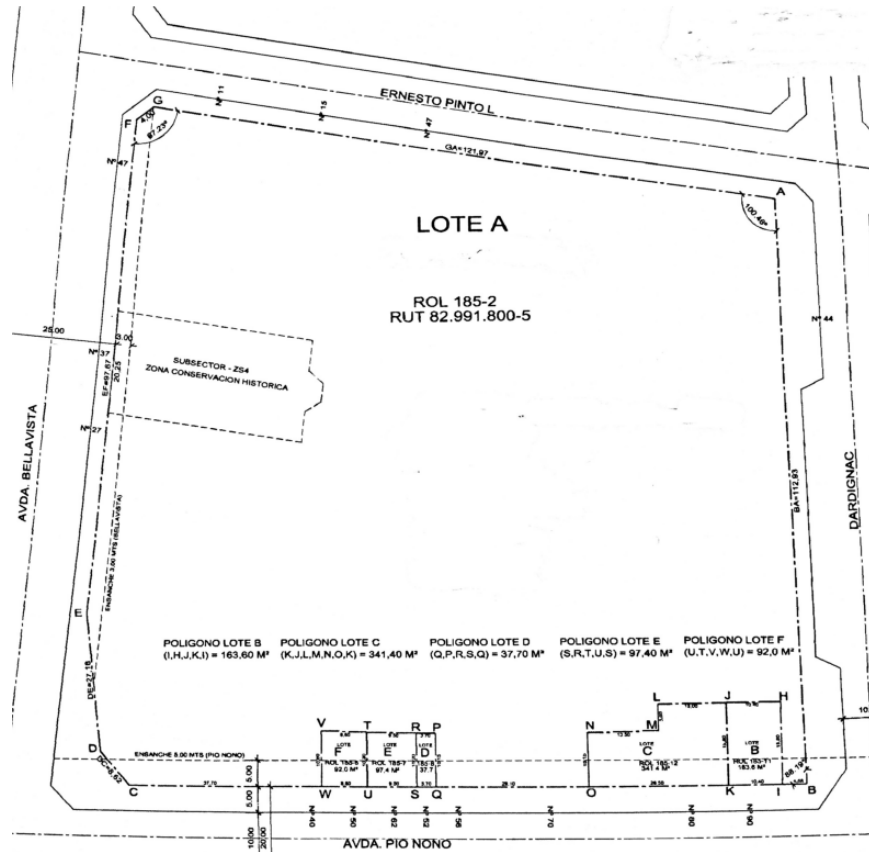
Esto implica que la propiedad comprendía a toda la manzana a la fecha de promulgación del P.R.C.R., por lo que el límite entre las zonas E-A1 y E-M3 se produciría en el fondo de los predios que enfrentan la calle límite, según establece el artículo 4.1.3. de la Ordenanza Local y según se analizó precedentemente, correspondiente a la calle Dardignac.

No obstante lo anterior, se debe consignar que según se acompañó a fojas 552 del expediente, el 27 de diciembre de 2006, se hizo una Aclaración y Rectificación de la compraventa efectuada por Inmobiliaria General S.A. a la Congregación del Verbo Divino, dónde se aclara que el lote resultante nació gracias a una **fusión de predios llevada a cabo el día 10 de marzo de 2006**. Asimismo, a fojas 553 se acompañó Resolución de Fusión de los predios ubicados en Avenida Bellavista N°1, Pío Nono N° 50,62,52,90 y 80, Roles S.I.I. 185-02, 185-06, 185-07, 185-08, 185-11 y 185-12, correspondiente a la Resolución 6^a N° 09 de fecha 10 de marzo de 2006. Esta fusión anexaba cinco lotes menores que se ubicaban en Pío Nono al terreno donde funcionaba el Liceo Alemán (**VER ESQUEMA 2**).

Sin perjuicio de la validez de los actos administrativos descritos anteriormente exceden la competencia de este perito, **el hecho cierto es que a la fecha de promulgación del Plan Regulador de Recoleta, es decir, 8 de enero de 2005, el estudio de título de la propiedad donde se emplaza el C.A.B., indicaba que la manzana constituía un solo predio y consignaba una sola inscripción en el Conservador de Bienes Raíces que databa del año 1974**, Debido a que la única posibilidad de que un predio que conforma una manzana completa (como consta que era en el año 1974) haya podido fusionarse en el año 2006, es que en el período que media entre estos años (1974-2006) se haya producido alguna subdivisión del mismo, situación que ciertamente no ocurrió. Esto hace concluir que la rectificación hecha en el año 2006, tiene que haber apuntado hacia una fusión de roles destinada a regularizar la situación de los terrenos que la Congregación del Verbo Divino daba en arriendo comercial y que tenían un destino distinto al del Liceo Alemán.

No obstante lo anterior y poniéndonos en el supuesto de que la manzana donde se ubica el C.A.B. hubiera estado conformada por más de un predio, resulta de utilidad ver por qué zona del P.R.C. quedarían regulados. Para esto, se debería determinar la situación de la manzana al enero de 2005, a fin de definir a través de su subdivisión predial la correspondencia con lo informado en el Certificado de Informaciones Previas que sirvió para aprobar el anteproyecto y posterior permiso de edificación del C.A.B. Al respecto y poniéndonos en este supuesto, se debe señalar que los terrenos que no habrían conformado parte del

Liceo Alemán y constituían parte de la manzana (**LOTES B,C,D,E y F del ESQUEMA 2**), correspondían a cinco lotes emplazados en Pío Nono, tres de los cuales se ubicaban aproximadamente a la mitad de la cuadra, quedando los otros dos, cercanos a Dardignac. Estos lotes tenían una superficie de 732,30m².



ESQUEMA 2: ROLES EXISTENTES EN LA MANZANA

Al analizar la situación de la manzana y en orden a establecer la zona del P.R.C.R. que hubiera correspondido aplicar al C.A.B. en la eventual situación de existencia de varios predios en la manzana, se observa que la situación del sitio donde se emplazaba el Liceo Alemán (**LOTE A**), seguiría teniendo frente a calle Bellavista y un contrafrente hacia Dardignac en toda la extensión de sus deslindes sur y norte respectivamente. Esto implica que, de acuerdo al análisis conjunto de la Ordenanza del P.R.C.R. y de los planos que lo conforman, se mantendría la situación de este predio en relación a que su fondo coincide con calle Dardignac haciéndose por lo tanto extensiva la aplicación de la zona E-A1 para todo este predio, de acuerdo lo señala el artículo 4.1.3. de la Ordenanza Local. Situación distinta es la de los lotes B, C, D, E y F, en los que aplicarían las condiciones de la zona E-M3 del P.R.C., ya que al no tener frente hacia la calle Bellavista, no les son aplicables las condiciones establecidas en el artículo 4.1.3. de la

Ordenanza del Instrumento de Planificación Territorial, quedando regulados por lo tanto, por lo graficado en el plano PR-002 del P.R.C.R.

Resuelto el problema respecto de las zonas que le serían aplicables al C.A.B. en el caso de reconocer la existencia de más de un predio en la manzana, se debe evaluar en qué forma hubieran afectado la situación al proyecto.

Al analizar el emplazamiento de los edificios del C.A.B., se observa que ninguna de las torres se ubica sobre los LOTES B, C, D, E ó F, por lo que la principal diferencia de no haber sido incorporados al proyecto, radicaría en que los edificios construidos deberían cumplir con la normativa urbanística de distanciamiento y rasantes respecto de estos lotes, al no ser aplicable las disposiciones de excepción de los artículos 2.6.15. y 2.6.16. de la O.G.U.C.

Por otra parte y al ponernos en la situación hipotética de que no se hubiera anexado los cinco lotes al proyecto C.A.B., éste no habría podido ocupar la constructibilidad que aporta la superficie de éstos al proyecto. Al respecto se debe aclarar que el coeficiente de constructibilidad está definido en el artículo 1.1.2. de la O.G.U.C. como el *"número que multiplicado por la superficie total del predio, descontando de esta las áreas de utilidad pública, fija el máximo de metros posibles de construir sobre el terreno"*. De esta definición se deduce de que si el C.A.B. no hubiera contado con estos cinco lotes, existe la posibilidad de que se hubiera superado la constructibilidad máxima, situación que es importante verificar.

Si se toma en cuenta que el C.A.B. aplicó el coeficiente de constructibilidad determinado para la zona E-A1 correspondiente a 3,5, incrementado a 5,25 por acogerse a Conjunto Armónico por condición de dimensión (beneficio de un 50%), se concluye que existen 3.844,05 m² que son aportados como constructibilidad por los lotes supuestamente fusionados (resultante de multiplicar la superficie de éstos lotes por el coeficiente 5,25).

Esto significa que de no incluirse la superficie de estos cinco lotes al proyecto C.A.B., la constructibilidad máxima a la que se podría optar se reduciría en 3.844,05 m². Cabe observar que debido a que la manzana del C.A.B. tiene una superficie de 15.333 m² podría tener una superficie máxima computable como constructibilidad de 80.498,25m² (resultante de multiplicar 15.333m² x 5,25), que se vería reducida a 76.654,20 m² al no considerar la constructibilidad aportada por estos cinco lotes (resultante de restar 3.844,05m² a 80.498,25m²). Al comparar la superficie aportada como constructibilidad del C.A.B (que llegó a un máximo de 66.509,53 m² en la segunda Modificación de Proyecto) con la máxima que se habría podido alcanzar sin considerar los cinco lotes ubicados en Pío Nono (76.654,42m²) se concluye que igualmente el proyecto quedaría muy por debajo de la constructibilidad máxima permitida.

Esta situación se ratifica al advertir que en forma previa a la aprobación del anteproyecto que sirvió de base para la presentación del permiso de edificación del C.A.B., se había aprobó el anteproyecto N° 62 del 25 de enero de 2006 sobre el terreno donde funcionaba el Liceo Alemán, que proyectaba prácticamente los mismos edificios y consideraba igualmente una altura máxima de 38 metros, sobre la cual se aplicaban los beneficios de 25% adicionales de altura por acogerse a Conjunto Armónico.

En conclusión y de acuerdo a lo expuesto anteriormente, aun al considerar la eventual situación de la existencia de varios predios en la manzana del C.A.B., es dable establecer que no hubiera existido una diferencia relevante respecto de la situación anterior a una eventual fusión, habiéndose podido aprobar igualmente el proyecto en condiciones muy similares a las existentes y manteniendo una altura máxima de 47,50 metros para todos los edificios proyectados.

Finalmente, se debe considerar que el inciso 3° del artículo 4.1.3. del P.R.C. de Recoleta - en lo que a fusión de predios se refiere - tiene por objeto evitar que a través de esta vía, se logren materializar situaciones que permitan obtener el beneficio de extender artificialmente una zona del P.R.C.R., a través de alargar el fondo de los predios. Esto no fue el caso del proyecto C.A.B., ya que al analizar la ubicación de los cinco lotes que habrían fusionado, queda claro que su incorporación al proyecto no influyó en la condición del LOTE A de tener todo su fondo hacia calle Dardignac, que es la situación que le otorga la condición de artículo 4.1.3. del P.R.C.R., respecto de que el límite de la E-A1 debe aplicarse en el eje de calle Dardignac.

5.- CONCLUSIONES

A juicio de este perito y de acuerdo al desarrollo hecho en los numerales 2, 3 y 4 del presente informe, se pudo establecer:

- a.- En el numeral 2, se acreditó la existencia del Certificado de Informaciones Previas N° 3118 de fecha 11 de noviembre de 2006 que se encontraba vigente a la fecha del ingreso de la Solicitud de Anteproyecto C.A.B. y que sirvió de base para la aprobación del permiso del C.A.B.
- b.- En el numeral 3, se establecen las razones por las cuales este perito opina que el Informe Técnico desarrollado por el Director de Obras de Recoleta, señor Alfredo Parra Silva, que sirvió de base para el Decreto Exento N° 2388/14 que ordena la demolición parcial de algunas torres del C.A.B., carece de rigor

al informar erróneamente las materias cuestionadas, no constituyendo por lo tanto, información fiable para resolver.

- c.- En el mismo numeral 3 del Informe, se acreditó la correspondencia de lo informado en el Certificado de Informaciones Previas N° 3118, respecto de que el terreno donde se emplaza el C.A.B., se encuentra íntegramente emplazado en la zona E-A1 del Plan Regulador de Recoleta.
- d.- En el numeral 4 del Informe, se concluyó que la manzana donde se emplaza el C.A.B. estaba conformada por un solo predio a la fecha de Promulgación del P.R.C. de Recoleta, acreditando además, que el proyecto se podría haber realizado en condiciones muy similares a las existentes aun considerando que la manzana hubiera estado subdividida.

En base a todo lo anterior, este Informe Pericial concluye lo siguiente respecto de las materias en cuestión:

1. El límite entre las zonas E-A1 y E-M3 corresponde al eje de la calle Dardignac. La manzana donde se desarrolló el proyecto C.A.B. se encuentra íntegramente emplazada en zona E-A1 del Plan Regulador de Recoleta, ratificando lo establecido en el Certificado de Informaciones Previas 3118 del 8 de noviembre de 2006. Esto se verifica ya que a la fecha de promulgación del Plan Regulador de Recoleta consta inscripción de la propiedad que data del año 1974, donde se identifica a la manzana completa como un solo predio. Al analizar la situación de la manzana en concordancia con el artículo 4.1.3. de la Ordenanza y con el plano PRR-02 del P.R.C.R., se advierte que Bellavista corresponde a la calle que da frente a la zona E-A1 y calle Dardignac coincide con el fondo de predio, lo que permite aseverar que toda la manzana se emplaza en la zona E-A1.
- 2.- De acuerdo a lo anterior, la altura máxima de la zona queda definida por la de la zona EA-1, correspondiente a 38 metros o 14 pisos de altura. Por cumplir las condiciones para acogerse a Conjunto Armónico, condición de dimensión, según el artículo 2.6.4. de la O.G.U.G., numeral 1, letra a, el proyecto C.A.B. pudo llegar a una altura máxima de 47,50 metros, que es superior a la proyectada.
- 3.- Adicionalmente y en relación a la fusión de predios que se habría producido en el año 2006, se debe aclarar que a juicio de este perito esta no pudo haber existido, o de haberse materializado, correspondería a un actuación

con fines distintos al de una fusión de predios, ya que el lote correspondía a uno solo y ocupaba toda la manzana, según se acreditó en la respectiva Inscripción de Propiedad del año 1974, no siendo por lo tanto, susceptible de ser fusionado sin ser previamente subdividido hecho que no ocurrió.

- 4.- Pese a lo anterior y aún en el escenario de de que la manzana hubiera estado compuesta por más de un predio, no hubieran cambiado radicalmente las condiciones ni de zona que le correspondería al predio (el 95,22% del lote seguiría estando en zona E-A1) ni de edificación (las torres no se emplazan sobre estos lotes e igualmente cumplirían con la normativa urbanística). Esto indica que una eventual fusión de predios no tendría ningún propósito referido a obtener beneficios adicionales a los que el C.A.B. tenía derechos de acuerdo a las características de ubicación dentro de la Comuna y de superficie de la manzana donde se emplaza.

MATIAS RAFAEL NORERO URRUTIA
ARQUITECTO
Perito Judicial
CORTE DE APELACIONES DE SANTIAGO