

Santiago, 20 de mayo de 2021

Señor
Jorge Bermúdez Soto
Contralor General de la República
Presente

MAT.: Complementa denuncia W013096/2021

A través de la prensa tomé conocimiento de los descargos realizados por un grupo de arquitectos que participaron en el desarrollo del proyecto del edificio institucional de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) a propósito de la denuncia W013096/2021, adjunto esos descargos. En resumen, indican esos profesionales que se trata de un proyecto de dos edificios independientes y que se cumplieron todas las normas urbanísticas aplicables.

En relación con los argumentos planteados por esos profesionales debo señalar lo siguiente.

Según la definición de Conjunto Armónico contemplada en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), dicha figura corresponde a "aquellas agrupaciones de construcciones que, por condiciones de uso, localización, dimensión o ampliación de otras, estén relacionadas entre sí, de tal manera que constituyan una unidad espacial propia, distinta del carácter general del barrio o sector de una comuna determinada".

Es decir, para que un proyecto inmobiliario pueda ser considerado como tal y por lo tanto hacerse acreedor a los beneficios de mayor constructibilidad, altura y otros de un Conjunto Armónico, necesariamente ese proyecto requiere tener al menos dos edificios, además de otros tantos requisitos.

Con fecha 5 de abril de 2016 la Contraloría General de la República se

pronunció, mediante el Dictamen N° 25.279, sobre la presentación de un particular que objetaba un permiso de edificación en la comuna de Las Condes, porque fue considerado por la DOM como un Conjunto Armónico a pesar de que no parecía serlo. En su respuesta, la Contraloría señaló que el proyecto objetado correspondía a la construcción de dos edificios enfrentados en una de sus fachadas sin vanos, de volúmenes separados, funcional y estructuralmente independientes y que, de acuerdo con la interpretación de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, un proyecto cumple la condición de constituir una agrupación de construcciones, cuando contempla más de una construcción agrupada, puntualizando que el concepto de agrupación no se vincula necesariamente con la existencia de distanciamiento entre las edificaciones que conforman el conjunto, ya que se puede generar por diversos aspectos, tales como construcciones funcional y estructuralmente independientes.

Por lo tanto, según ese nuevo criterio de la Contraloría, más amplio que aquel que se había sustentado en su doctrina, queda en evidencia que los Conjuntos Armónicos son exclusivamente aquellas agrupaciones de construcciones cuyas edificaciones están distanciadas entre sí o que incluyen volúmenes separados, funcional y estructuralmente independientes.

Con respecto al edificio de la CChC, acogido a los beneficios normativos de la figura de Conjunto Armónico en el Permiso de Edificación N° 68 del año 2013, es evidente que no se trata de un Conjunto Armónico toda vez que sólo existe un volumen, que funciona como uno solo, y estructuralmente también como uno solo. No obstante lo anterior, los planos autorizados por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Las Condes señalan que el proyecto cuenta con dos direcciones, una por Av. Las Condes y otra por Av. Apoquindo, como si se tratara de dos edificios distintos, ver plano adjunto.

Pero los planos del respectivo proyecto de pavimentación muestran claramente que solamente existe un acceso vehicular a los estacionamientos subterráneos, por Av. Apoquindo, y que los ascensores que dan acceso a esos estacionamientos y a los diferentes pisos superiores son los mismos para esas supuestas dos edificaciones,

se adjunta uno de esos planos.

Por lo tanto, si por ejemplo el encargado de administrar uno de los edificios quisiera impedir el acceso a los estacionamientos en determinados horarios eso podría afectar el funcionamiento del otro edificio. Las tareas de mantenimiento de los ascensores también deben coordinarse entre ambos edificios para no afectar las actividades que se desarrollen en cada uno. Produciría una incómoda situación si en uno de los edificios se desarrolla un seminario y el encargado del otro edificio autoriza al mismo tiempo las obligatorias tareas de mantenimiento de los ascensores.

Por lo anteriormente señalado y al disponer de los mismos estacionamientos subterráneos y ascensores queda en evidencia que esas presuntas 2 edificaciones no son independientes desde el punto de vista volumétrico, estructural o funcional, por lo tanto, bajo ninguna circunstancia debieron acogerse a los beneficios normativos de un Conjunto Armónico.

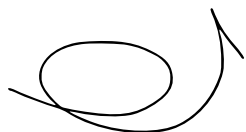
A mayor abundamiento, cabe señalar que el edificio institucional de la CChC no sólo vulnera las disposiciones sobre Conjunto Armónico, sino que, también, contraviene las condiciones sobre edificación continua, dado que el edificio es aislado, no obstante haber aprovechado los beneficios que le reportaba la edificación continua; contraviene también el coeficiente de constructibilidad, con 5,77 allí donde se admite solo 3,00; las normas sobre “piso retirado”, incumpliendo la exigencia de rasantes; la altura máxima de la edificación, con 22 pisos, allí donde la zona E-Aa+cm, Tabla C), sólo admite 2 pisos para la edificación continua, única opción para utilizar dicha tabla.

Asimismo, se vulnera el coeficiente de ocupación de suelo, con el agravante de que la resolución de permiso ocultó toda alusión a ese parámetro urbanístico y como si todo lo anterior fuera poco, el Estudio de Impacto Sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU) presentado por el titular del proyecto se refiere a uno con viviendas, en contraste con el proyecto aprobado en la DOM de Las Condes que no contempla viviendas, lo que importaría contravenir el artículo 2.4.3 de la OGUC.

En suma, se trata de un permiso mal otorgado, en donde, como ya se dijo, sus ilegalidades posibilitaron mayor altura y mayor cantidad de m2 construidos, y así se les reportó un significativo incremento patrimonial a sus impulsores.

Solicito que tenga a bien considerar estos nuevos antecedentes en su análisis de la situación denunciada, a sabiendas que, por imperativo de la ley N° 19.880, no se podrá invalidar el permiso en cuestión.

Se despide atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a horizontal stroke and a small upward tick at the end.

Patricio Herman P.

Fundación Defendamos la Ciudad

Carta de arquitecto del edificio institucional de la CCHC de Las Condes

Estimado Sr. Director de Radio Bío Bío.

El día 10 de mayo del presente, el Sr. Patricio Herman en el blog de su Radio, informó supuestas irregularidades realizadas por la Cámara Chilena de la Construcción, en especial de su nuevo edificio en la comuna de Las Condes, declarando que supuestamente está fuera de las normas que hacen posible su arquitectura actual.

Además, envió un informe a la Contraloría denunciando que el Permiso de Edificación del edificio presentaría irregularidades que lo afectan gravemente. Denuncia que consideramos grave por ser de total inexactitud.

Quisiéramos dejar en claro que nosotros, como arquitectos responsables de la obra y nuestros revisores independientes, proyectamos el edificio cumpliendo la totalidad de las Normas de Edificación y Plan Regulador, respecto de los metros cuadrados conforme a su Constructibilidad, Conjunto Armónico de dos edificios independientes, de Edificación Aislada y Continua según la zona del Plan Regulador y de su Altura Máxima permitida con el estudio de sombras.

La obra del nuevo edificio de la Cámara Chilena, se hizo cargo de mejorar su espacio urbano colindante. Espacio urbano, que habiendo sido anteriormente unos estacionamientos con una plazoleta aislada y deteriorada, lo transformamos en una nueva plaza con jardines, fuentes y además no construyendo gran parte de metros cuadrados posibles que permite la norma, para ampliar más el espacio público, aumentando su área

peatonal a más del doble de lo que existía anteriormente.

A esta nueva plaza, La Municipalidad de las Condes propuso trasladar la escultura de la Esmeralda, del escultor Francisco Gazitúa. En la actualidad es el punto cúlmine del desfile militar del 21 de mayo que se lleva a cabo en la comuna. El edificio en su piso retirado, ofrece además una terraza urbana con una generosa vista a la ciudad de Santiago y la cordillera. Este otro lugar, acoge a una diversidad de visitantes, especialmente a los colegios y universidades que visitan el original péndulo de medición sísmica, dentro de un entorno histórico y científico dedicado a Galileo Galilei.

En consecuencia, hemos tenido que preparar un informe detallado que enviaremos prontamente a Contraloría, aclarando que el edificio incorpora todos los aspectos normativos, con los cuales se llevó a cabo su correcta aprobación de Permiso de Edificación y posterior Recepción Final.

Es nuestro deber como arquitectos ofrecer a nuestros clientes lo mejor de nuestras capacidades, y profesionalmente cumplir nuestro deber con la Ley y sus normas.

Sin otro particular lo saludamos atentamente.

Borja Huidobro

arquitecto PUC. y DFAC. Premio Nacional de Arquitectura

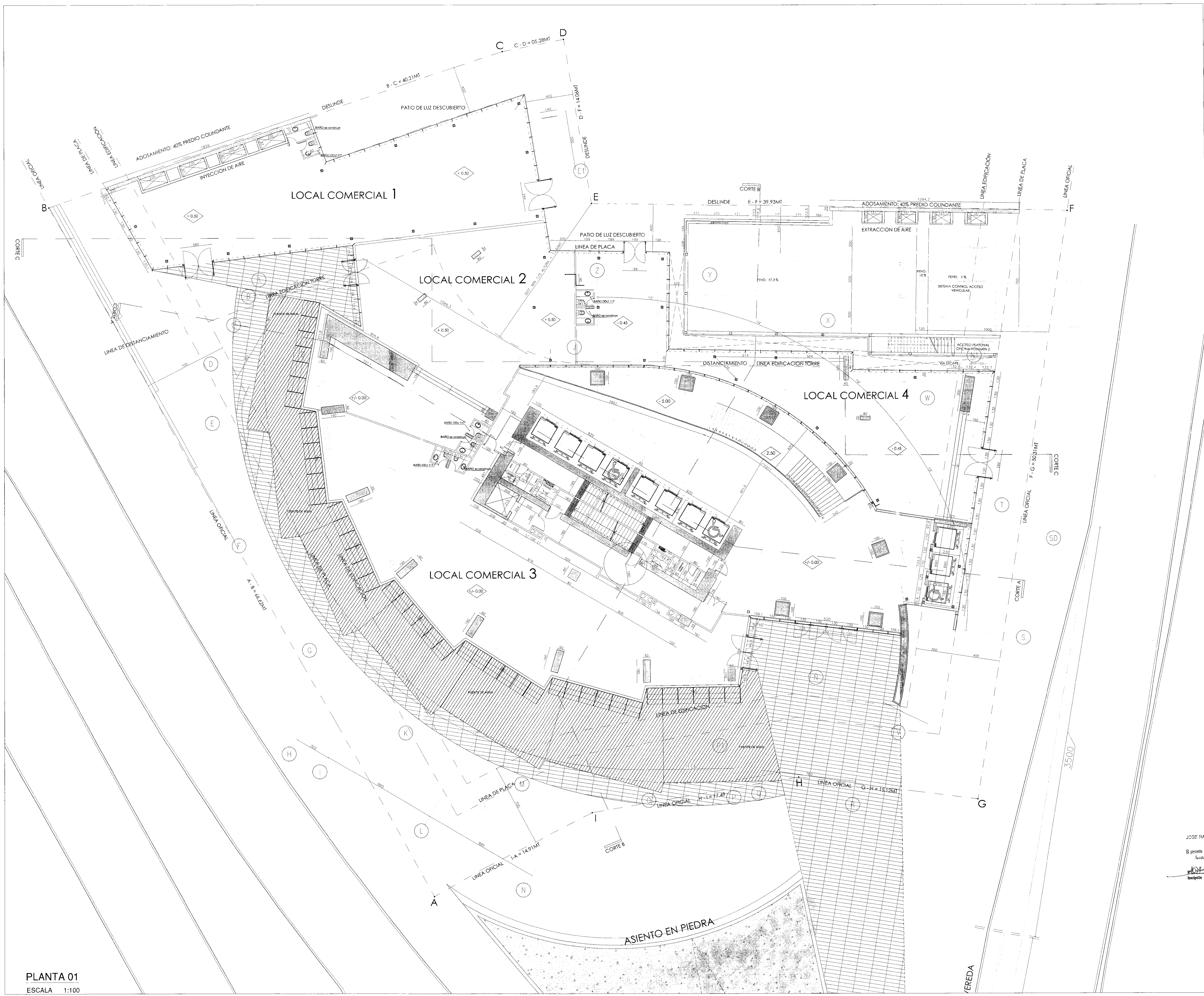
A4 Arquitectos:

Sebastián di Girolamo, arquitecto PUC. y UNIFI.

Cristián Valdivieso, arquitecto UCH.

Germán Zegers, arquitecto PUC.

PD. Copia al Colegio de Arquitectos y a la Asociación de Oficinas de



PLANTA 01
ESCALA 1:100

Modificaciones al Proyecto

Mod. Fecha Modificación

PROYECTO:

EDIFICIO
APOQUINDO
LAS CONDES

AI
arquitectos
SEBASTIAN DI GIROLAMO A.
GERMAN ZEGERS O.
CRISTINA VALDIVIESO R.T.
BORGIA G. HUDDOBRO S.
arquitectos

PROPRIETARIOS:
INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA
APOQUINDO LAS CONDES S.A.

RUT - 76.247.054-3
Badajoz 130 - Oficina 1801
Las Condes

Andrés Nahmias K. rut: 6.826.648-6
Representante Legal

JOSE RAMIRO CASTRO ZEVALLOS
ARQUITECTO
Si presente documento corresponde al informe
fuerza de revisión en vigencia
30 ABR 2015
Inspección del 028-13 17 Catálogo R.R.A.L.

DIRECCION DE TRAMITACION
MUNICIPAL
DE LAS CONDES
PERMISO
068

CONTENIDO: PLANTA PISO 01

UBICACION:
AV. APOQUINDO N° 6700
AV. LAS CONDES N° 6700

IDENTIFICACION DE LA LAMINA:
APLC - PE - ARO - 109
LAMINA: 09 DE: 33
PROYECTO: CIV. ESCALA: 1:100 FECHA: 22/04/2013 EST. REV.: 0
DIBUJO: P.A.
ARCHIVO CAD

SERVIU

SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACION
REGION METROPOLITANA
SUB-DIRECCION PAVIMENTACION Y OBRAS VIALES

SECCION DE REVISION E INSPECCION DE PROYECTOS
Y OBRAS PARTICULARES

PROYECTO DE PAVIMENTACION
MEDIDAS DE MITIGACION
EDIFICIO CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION
AV. APOQUINDO N°6.750 – AV. LAS CONDES N°6.761
INTERSECCION AV. LAS CONDES – AV. APOQUINDO
COMUNA DE LAS CONDES
AV. LAS CONDES : TRONCAL T20
AV. APOQUINDO: TRONCAL T20
PLANTA DEMOLICIONES Y PERFILES OFICIALES

COMUNA	FECHA	ESCALA
LAS CONDES	MARZO 2015	LAS INDICADAS

		TOPOGRAFIA
JUAN CARLOS DIAZ AGUIRRE ING. CIVIL AV. PROVIDENCIA 1308 PISO 7 OF. A PROVIDENCIA FON: 2364836	MANDANTE	
LABORATORIO MECANICA DE SUELOS	INMOBILIARIA E INVERSIONES DACNA LTDA.	

APROBACION SERVIU METROPOLITANO

EL PRESENTE PLANO HA SIDO APROBADO POR OFICIO SERVIU
N° DE FECHA

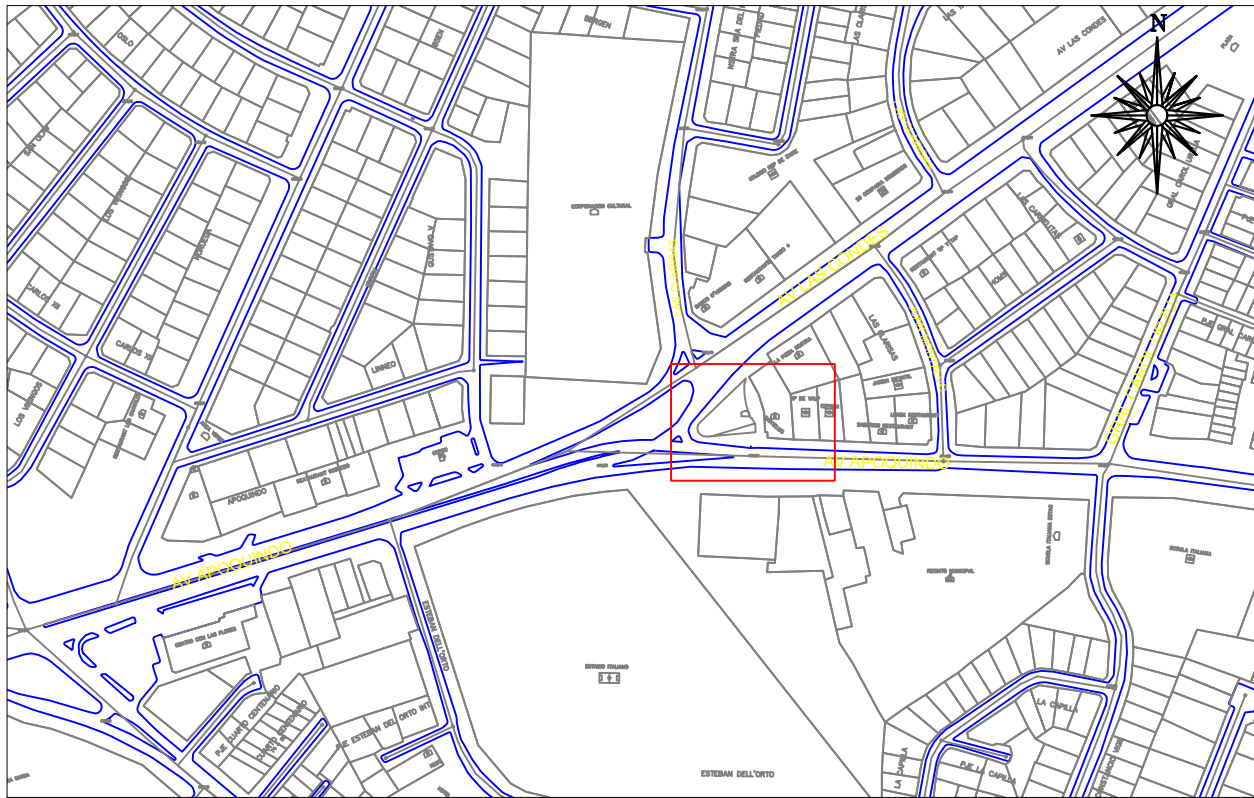
REVISOR	INGENIERO JEFE SECCION
---------	------------------------

CARPETA N° 43935 PLANO N° 1 DE 5

3	RESPUESTA A OBS. SERVIU ORD. N°59945		MAR-2015
2	RESPUESTA A OBS. SERVIU ORD. N°56696		FEB-2015
1	VERSION 1		JUN-2014
N°	MODIFICACION	FIRMA	FECHA

PLANTA DE UBICACION

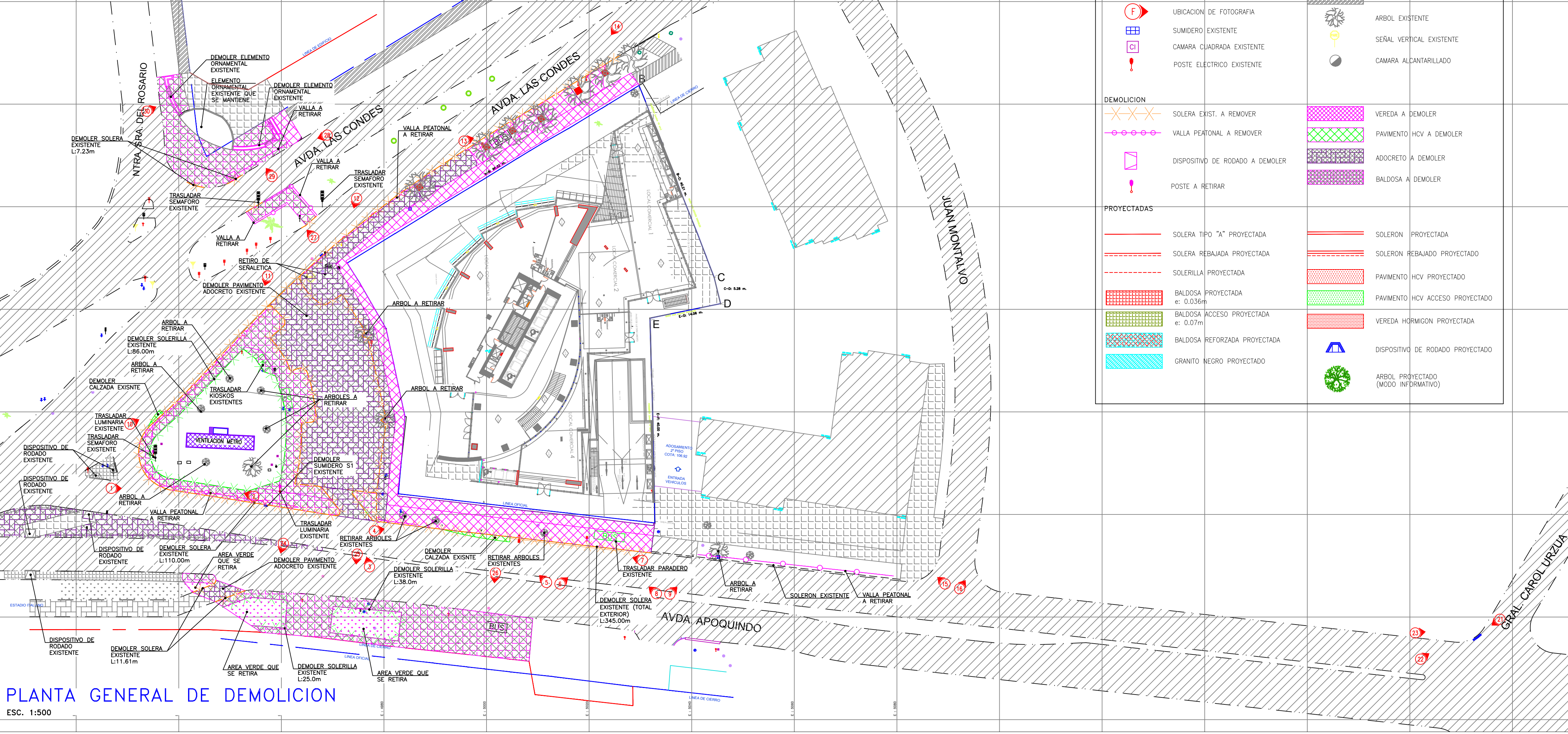
ESC. V: 1:5000



NOTAS:

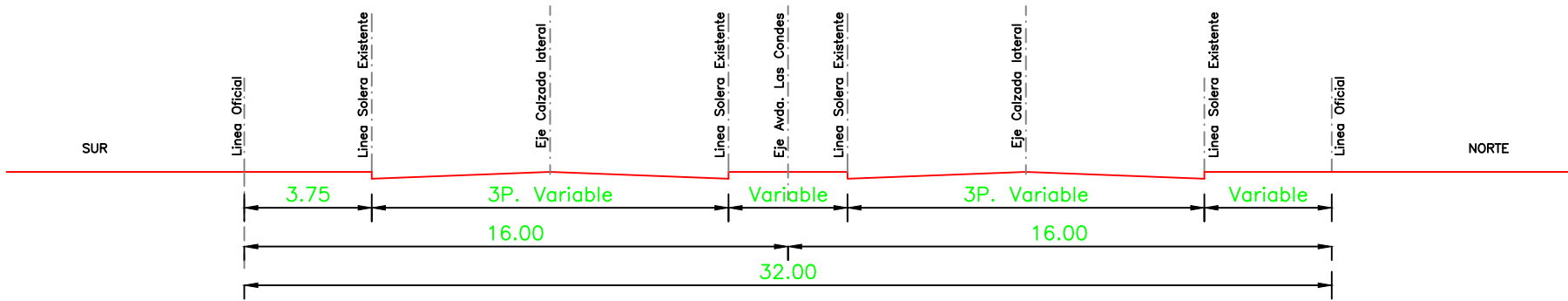
- EL CBR DE DISEÑO CORRESPONDIENTE ES MAYOR A 20%
- LA SUBRASANTE EN NINGUN CASO PODRA ESTAR CONSTITUIDA POR SUELOS ORGANICOS Y/O ARCILLAS DE TIPO EXPANSIVAS.
- EL SUELO SE ESCARIFICARA Y SE COMPACTARA AL 95% DEL PROCTOR MODIFICADO A UN ESPESOR MINIMO DE 0.20m., SEGUN ESPECIFICACIONES TECNICAS.
- EL CBR DE LAS BASES CORRESPONDE AL INDICADO EN LOS CORTES PRESENTADOS.
- LAS ESPECIFICACIONES TECNICAS A CONSIDERAR EN ESTE PROYECTO SON TIPO SERVIU; PUBLICADAS EN EL SITIO WEB WWW.SERVUIM.CL/PAVIMENTACION
- SERAN DE RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL PROYECTISTA, DEL CONTRATISTA O DE QUIEN ENCOMIENDE LA EJECUCION DE LAS OBRAS CONTEMPLADAS EN EL PRESENTE PROYECTO, LOS COSTOS DERIVADOS DE MODIFICACIONES Y TRASLADO DE REDES DE SERVICIOS PUBLICOS, POSTES, SEÑALÉTICAS Y OTROS QUE HAYAN O NO SIDO INTEGRADAS EN EL PROYECTO Y QUE EVENTUALMENTE INTERFIERAN CON LA REALIZACION DE LAS OBRAS, ASI COMO TAMBIEN LA OBTENCION DE TODAS LAS AUTORIZACIONES, APROBACIONES, INSPECCIONES Y RECEPCIONES DE LAS OBRAS CORRESPONDIENTES, DE PARTE DE LAS INSTITUCIONES QUE TENGAN LA TUICION RESPECTIVA.
- LA EXTRACCION DE ARBOLES Y OTROS VEGETALES DEBERA CONTAR PREVIAMENTE CON V°B° MUNICIPAL
- EN EL CASO DE ENCONTRARSE EN LA ZONA DE ESTE PROYECTO ALGUNA MONUMENTACION DE PUNTOS GEORREFERENCIADOS, ESTOS DEBEN SER FOTOGRAFIADOS Y DICHAS FOTOS INCLUIDAS EN LOS ARCHIVOS DEL PROYECTO EN LA EVENTUALIDAD QUE ELLOS DEBIESER SER REMOVIDOS PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS PROYECTADAS, ENTONCES LE CORRESPONDERA A LA EMPRESA CONSTRUCTORA RESTITUIRLOS EN EL MISMO LUGAR DE UBICACION SEGUN EL DOCUMENTO DENOMINADO RECOMENDACIONES PARA LA MONUMENTACION DE PUNTOS GEORREFERENCIADOS Y RESPECTIVA SUPERVISION DEL PERSONAL PROFESIONAL DE LA SECCION DE GEORREFERENCIACION

–LAS VEREDAS, TANTO EXISTENTES COMO PROYECTADAS, DEBERAN ESTAR LIBRES DE OBSTACULOS, SITUACION QUE SERA VERIFICADA EN TERRENO POR ITO.



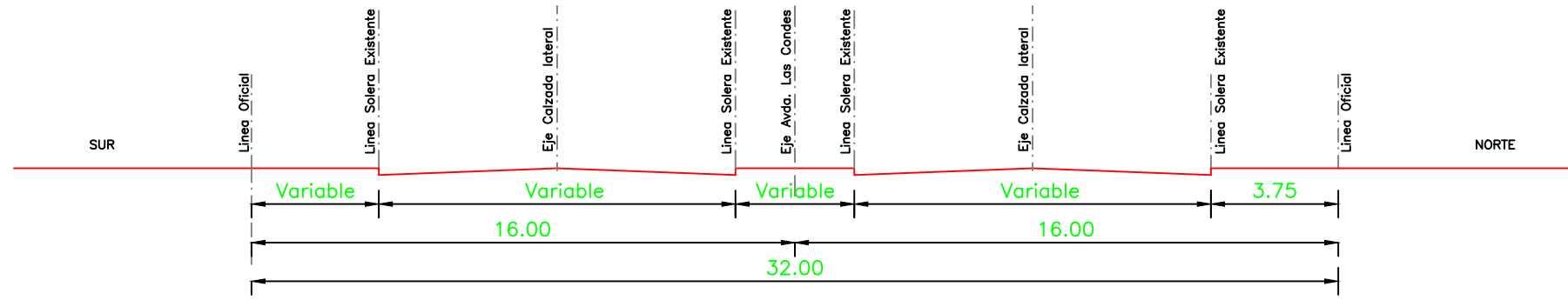
PLANTA GENERAL DE DEMOLICION

ESC. 1:500



PERFIL EXISTENTE AVDA. LAS CONDES

ESC. 1:100



PERFIL EXISTENTE AVDA. APOQUINDO

ESC. 1:100