



**DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
DEPARTAMENTO DE EDIFICACION**

RCS/RER.

OF. D.O.M. N°

548

ANT.: Su ORD. N° 550 de 2006 Ingreso
Providencia 1904 de fecha 14.02.2006.

OF DOM 222 de 3.02.06
OF DOM 200 de 2.02.06
Expediente AP 36/2005

MAT.: Informa relación al Lote B2-A1 de
Francisco Bilbao N° 8750 esq.
IV Centenario N° 1955 .-

LAS CONDES,

DE : DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)

A : SR. JUAN ESPINOZA FAUNDEZ
ARQUITECTO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO. (S)

I.- De acuerdo a su oficio ORD N° 550 de fecha 10.02.2006, mediante el cual usted ha solicitado informe sobre una presentación del Sr. Patricio Herman Pacheco y otros ***“ante la falta de información por parte de esta Dirección de Obras ante la tramitación de un Permiso de Edificación en el lote B2-A1 de Avda. Francisco Bilbao esq. IV Centenario”***, puedo informar a Ud. lo siguiente:

1.- Hemos informado a los vecinos de la situación de los terrenos de los Lotes B2-A1 y B1-A1-A, del plano de subdivisión S-7164, ambos de IV Centenario esquina Francisco Bilbao, por cuanto se ha sostenido una serie de reuniones, donde ha sido entregada información a cada vecino que ha venido a consultar; se ha dado respuesta a correos electrónicos, de 11.11.05 y 19.01.06, y entregando respuesta por escrito mediante OF. DOM 222 de 3.02.06, etc., sobre todo lo denunciado.

La Dirección de Obras se rige, por la normativa que dispone el Plan Regulador de la Comuna, dicho Plan está compuesto de Planos, Memoria y Resolución.

Pero la Dirección de Obras de esta Municipalidad ni ninguna otra, puede informar ante consultas de vecinos sobre proyectos inexistentes o la no tramitación de Permiso de Edificación alguno.

2.- Tal como se les ha explicado en innumerables ocasiones a los recurrentes, fue ingresado el Expediente de Anteproyecto AP 36/2005 en esta



Dirección de Obras para un posible proyecto de Centro Comercial de seis niveles mas 2 subterráneos

El predio en cuestión se encuentra ubicado en Area de Edificación EAm4 y Zona de Uso de Suelo UC2 y UV1, según Plano Regulador de la Comuna de Las Condes.

Cabe señalar, que la propiedad de calle Francisco Bilbao N° 8750 esquina IV Centenario N° 1955, Lote **B2-A1**, fue creado con la subdivisión del Lote B1-A1 del plano S-6928, terreno de propiedad de Inmobiliaria Caburga Ltda. e Inmobiliaria Molino Viejo Ltda. y no "*del empresario Horst Paulmann*"; antecedentes todos de fácil comprobación y de consulta en el Departamento de Catastro y en el Departamento de Urbanización de esta Dirección de Obras.

3.- El Centro Comercial que se pretendía proyectar se emplazaba en su totalidad en Zona UC2, zona que permite ese tipo de proyectos sin restricción alguna; siendo aplicable la tabla "B" del área de edificación EAm4, Area que permite una constructibilidad de 1,8; una ocupación de suelo de 0,4; área libre de 0,4; rasante de 70°; altura máxima de 9 pisos con un máximo de 31,50 metros de altura; antejardín mínimo de 7,00 mts y distanciamiento a medianeros de 8,00 metros; no permitiendo el adosamiento.

4.- El Proyecto presentado en el mencionado anteproyecto cumplía en forma general, tanto con las Normas de Edificación como con las de Uso de Suelo, sin embargo en el ultimo ingreso de antecedentes presentado con fecha 06.09.2005, aun no se había cumplido con la totalidad de las observaciones emitidas con fecha 27 de Julio de 2005; una vez cumplido los plazos se optó por el rechazo del anteproyecto antes mencionado mediante OF DOM N° 200 de fecha 02.02.2006, de acuerdo a lo establecido en el articulo 1.4.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

II.- En relación a las propiedades de los reclamantes puedo indicar lo siguiente:

1.- El plano que aprobó el conjunto de propiedades, corresponde al del loteo **L – 688** y que fuera aprobado por Resolución Secc. 1ª N° 6 de fecha 27 de Febrero de 1987, el cual a su vez proviene de la subdivisión de un lote mayor de acuerdo al plano **S - 4868** aprobado por Resolución Secc 2ª N° 16 de fecha 27/05/86.

2.- A la fecha de aprobación del plano de loteo **L – 688**, la normativa que regía a dicho sector, correspondía a la señalada en el plano **MR- 80**, Plan Regulador de la Comuna de Las Condes, el cual indicaba que los predios que enfrentaban las calles Francisco Bilbao , Alexander Fleming y la prolongación de Av. Cuarto Centenario, entre otras, correspondían a Densidad Media y si bien permitía el uso residencial, incluía otros usos, entre ellos el comercial.

Las modificaciones del "Plano Oficial de Urbanización de la Comuna de Las Condes", publicadas en el Diario Oficial el 16 de Abril de



1988 y el 14 de Enero de 1989, según el ancho de las calles, detalló el uso de suelo y sus condiciones.

3.- La Universidad Católica, entidad que preparó la modificación del Plan Regulador Comunal de Las Condes del año 1995, recogió para este sector las condiciones de uso ya existentes, en el sentido de mantener el uso comercial para el predio comprendido entre las calles Manuel Claro Vial, Av. Padre Hurtado, Av. Francisco Bilbao, y **limite con línea de fondo de sitio** de la propiedades ubicadas en la acera oriente del Pasaje Enrique Búster, como también mantener el uso comercial para los predios que enfrentaban las calles Manuel Claro Vial, Av. Padre Hurtado, Av. Francisco Bilbao, Visviri, Fleming, entre otras, de acuerdo a lo graficado en las láminas del plano PRCLC -93, Plano N°2.

4.- Debido a los conflictos generados por los distintos usos de suelo, la modificación al Plan Regulador Comunal publicada el 05 de diciembre del 2003, mantuvo para ese sector el uso de suelo comercio, sólo al predio comprendido entre las calles Manuel Claro Vial, Av. Padre Hurtado, Av. Francisco Bilbao, y limite con línea de fondo de sitio de la propiedades ubicadas en la acera oriente del Pasaje Enrique Búster, eliminando el uso comercial en el sector en el cual se encontraba consolidado el uso residencial.

Como observaciones a la propuesta para este sector, sólo llegaron dos cartas a este Municipio, y eran referidas al sector de Visviri. No hubo observaciones respecto de los otros sectores objeto de esta consulta.

III.- Con respecto a los comentarios del Sr Herman Pacheco y otros, nos referiremos solo a lo cuestionado al cumplimiento del *artículo 2.1.11.* de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por parte de este Municipio

1.- Del proyecto de Modificación N° 2 del Plan Regulador Comunal de Las Condes elaborado por la Municipalidad, puedo indicar que se dio cumplimiento absoluto y total a lo indicado en el antes citado artículo, y que se describe a continuación:

* Se hicieron las **2 publicaciones** efectuadas por el Alcalde, los días 18 y 22 de Agosto de 2001;

* Se hicieron **seminarios públicos**, realizados los días miércoles 5 y 12 de Septiembre de 2001, en el Instituto Cultural de Las Condes;

* El certificado de fecha 30.05.2003, del Secretario Municipal, que acredita haberse cumplido con el periodo de **exposición pública** del proyecto de Modificación N° 2 del Plan Regulador Comunal de Las Condes y la fecha de los avisos publicados;

* El certificado emitido con fecha 30.05.2003, por el Secretario Municipal, que acredita haberse recibido **154 cartas con observaciones** de los interesados dentro del plazo legal y 7 fuera de plazo;



* Los acuerdos N° 01/2002 al 53/2002 del Concejo Municipal adoptados en Sesión Extraordinaria N° 56 celebrada con fecha 02 de Enero de 2002, que se **pronuncia sobre las observaciones formuladas** por los interesados al proyecto de Modificación N° 2 del Plan Regulador de Las Condes;

* El acuerdo N° 53-A adoptado en Sesión Extraordinaria N° 57 celebrada con fecha 16 de Enero de 2002, del Concejo Municipal de Las Condes en que **aprueba el proyecto de Modificación N° 2 del Plan Regulador de Las Condes**;

* **Las respuestas a las 154 cartas** con observaciones ingresadas dentro del plazo legal, firmadas por la Directora de Obras Municipales y por el Secretario Municipal en su calidad de Secretario del Concejo Municipal;

* El ORD/SM/GU/N° 4103 emitido con fecha 05 de Noviembre de 2002, por el Secretario Regional Ministerial Metropolitano de Transporte y Telecomunicaciones, en que aprueba el **estudio de Capacidad Vial** del proyecto de Modificación N° 2 del Plan Regulador de Las Condes;

* El ORD N° 1582 de fecha 26 de Mayo de 2003, del Director de la Comisión Nacional del Medio Ambiente Región Metropolitana de Santiago, que adjunta Resolución Exenta N° 207/2003 de fecha 29 de Abril de 2003, de la Comisión Nacional del Medio Ambiente Región Metropolitana de Santiago que resuelve aprobar la **Declaración de Impacto Ambiental** del proyecto de Modificación N° 2 del Plan Regulador de Las Condes;

* El acuerdo complementario N° 48 adoptado en Sesión Extraordinaria N° 70 celebrada con fecha 11 de Junio de 2003 del Concejo Municipal de Las Condes, en que se **aprueba el texto final** del proyecto de Modificación N° 2 del Plan Regulador de Las Condes;

* El ORD/ALC/ N° 4/1003 de fecha 17 de Junio de 2003 del Alcalde la Municipalidad de Las Condes, en que remite a la Secretaria Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo para su aprobación el **proyecto de Modificación N° 2 del Plan Regulador de Las Condes**, aprobados por el Concejo Municipal con los documentos y antecedentes técnicos;

* El Acta de fecha 15 de Julio de 2003 de la Secretaria Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo, con **observaciones al proyecto de Modificación N° 2 del Plan Regulador de Las Condes**;

* El ORD N° 2766 de fecha 02 de Septiembre de 2003 del Secretario Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo que **reenvía acta con observaciones**;

* El Oficio N° 86 de fecha 08 de Septiembre de 2003 del Asesor Urbanista de la Municipalidad de Las Condes, que **aclara las observaciones** emanadas del ORD/ N° 2766 de fecha 02 de Septiembre de 2003 del Secretario Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo;



* El Informe N° 5 del 30 de Septiembre de 2003, de la Secretaría Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo, que adjunta **acta con observaciones** a la propuesta de Modificación N° 2 al Plan Regulador de Las Condes;

* El FAX de fecha 09 de Octubre de 2003 de la Secretaría Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo que **reformula el texto** resolutivo en relación a la Avda Tobalaba;

* El Oficio N° 99 de Fecha 31 de Octubre de 2003 del Asesor Urbanista de la Municipalidad de Las Condes, mediante el cual se **remiten los documentos y planos** oficiales firmados;

* El ORD. N° 3640 de fecha 20 de Noviembre de 2003 del Secretario Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo, que **mantiene la observación formulada** en fax de la Secretaría Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo respecto del proyecto de Modificación N° 2 al Plan Regulador de Las Condes;

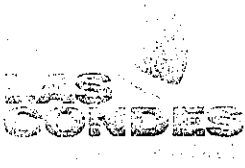
* El ORD N° 1/1676 de fecha 01 de Diciembre de 2003 del Alcalde de la Municipalidad de Las Condes, que reenvía documentos y planos firmados y **solicita reconsideración de las objeciones planteadas** en el Ord. N° 3640 de fecha 20 de Noviembre de 2003 del Secretario Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo;

* El ORD N° 3798 de fecha 4 de Diciembre de 2003 del Secretario Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo, que **acoge la reconsideración planteada** en ORD N° 1/1676 de fecha 1° de Diciembre de 2003 y emite informe favorable respecto del proyecto de Modificación N° 2 al Plan Regulador de Las Condes y remite los antecedentes para su promulgación por el Municipio y su posterior publicación en el Diario Oficial;

* El Decreto Alcaldicio secc 1ª N° 3218 del 4 de Diciembre de 2003, que **Promulga el Texto Resolutivo** de la "Modificación N° 2 al Plan Regulador de Las Condes"; **Reemplaza las Laminas** del Plano P.R.C.L.C-93 laminas 1,2 y 3 por los planos MRCLC-02, Planos N° 1, laminas 1 y 2 Plano N° 2, laminas N° 1 y 2 y Plano N° 3, laminas 1 y 2; y ordena Publicar en el Diario Oficial el Decreto Alcaldicio y el Texto Resolutivo de la "Modificación N° 2 al Plan Regulador de Las Condes".

* La Publicación en el Diario Oficial de fecha 5 de Diciembre de 2005 del **Decreto Alcaldicio** y el **Texto Resolutivo** de la "Modificación N° 2 al Plan Regulador de Las Condes".

2.- De acuerdo a todo lo anterior se puede leer fácilmente y comprender que la "Modificación N° 2 al Plan Regulador de Las Condes" cumplió con lo preceptuado en el artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y que finalmente contó con la aprobación del Secretario Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo, a través del ORD N° 3798 de fecha 4 de Diciembre de 2003, publicado en Diario Oficial con fecha 5.12.2003.



IV.- Por ultimo, deseo indicarle que esta Dirección de Obras no ha negado información alguna a los reclamantes, señalándole además como dato adicional, que el suscrito en calidad de Jefe de Departamento de Inspección de Obras, me correspondió participar en reunión con los afectados el día 18 de Octubre de 2005, y que se han respondido a diferentes propietarios Oficios, se han dictado Resoluciones, Notificaciones etc.

Saluda atentamente a usted,



CARLOS ALARCÓN CASTRO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)

Distribución :

- Interesado
- D.O.M.
- Depto. de Edificación.