

Santiago, 25 de Enero de 2006

Señor Francisco de la Maza, Alcalde de Las Condes

Señor Pablo de la Llera, Asesor Urbanista de Las Condes

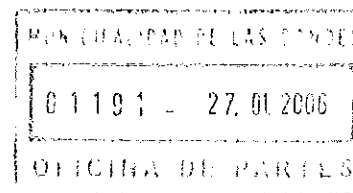
Señora María Eugenia Vial, Directora de Obras de Las Condes

Señora Ana María Soffia, Arquitecta Revisora de Las Condes

Señor Cristián Montero, Asesor del Alcalde de Las Condes

Señor Carlos Alarcón, Jefe de Inspección de Las Condes

Señores Concejales de Las Condes



Materia : Abuso premeditado en la aplicación de las normas de edificación en sector Bilbao/4º Centenario y como consecuencia de ello existe un permiso de anteproyecto en trámite, que viola los derechos urbanos de vecinos establecidos desde hace muchos años.

Nos vemos en la obligación de dirigirnos a cada uno de ustedes sobre este asunto tratado en cartas del :

19/10/05 dirigida al alcalde, con copia a la directora de obras, jefe de inspección, arquitecta revisora y asesor del alcalde, en donde las 11 familias propietarias de las viviendas localizadas en el Pasaje Enrique Bunster entre Av. Bilbao y calle Manuel Claro Vial les hicieron notar los perjuicios que ellos deberán asumir por decisiones municipales orientadas a generar plusvalía patrimonial al señor Horst Paulmann, dueño del Mall Portal La Reina (Jumbo, Easy, La Polar) con ocasión de las modificaciones de uso de suelo y normas de edificación para el lote B1-A1 de 67.533,93 m² (incluyendo la utilidad pública), consignado en el Plano S-6928, situado en la esquina de Av. Bilbao con Av. Padre Hurtado.

04/11/05, INF. AU. N° 258/05 dirigida a los vecinos que reclaman, firmada por el asesor urbano, en donde les informa el procedimiento que tuvo la modificación del Plan Regulador Comunal respectivo.

09/11/05 dirigida a los mismos destinatarios anteriores, más al asesor urbano de la municipalidad, mediante la cual insistieron en la insatisfacción que tienen ante hechos consumados, razón por la cual reiteraron una audiencia con el alcalde.

Existió un intercambio de correos electrónicos con distintos funcionarios municipales, sin que se llegara a una conclusión satisfactoria para los intereses de las familias ya aludidas y ante la solicitud para conocer la documentación del permiso en trámite se les negó.

El fondo del asunto tiene que ver con el comportamiento obsecuente demostrado por las autoridades municipales, cuando tuvieron que establecer los cambios en las reglas del juego para el terreno del señor Paulman. En efecto, este particular construyó en el año 2001 el Mall Portal La Reina (Jumbo, Easy, La Polar) en la parte oriente del lote ya mencionado que contemplaba una ocupación de suelo = 0,35, teniéndose en cuenta que la otra parte situada en el poniente fue segregada a través de una vialidad diagonal que es la continuación de la Av. Cuarto Centenario hasta Av. Francisco Bilbao.

Ahora bien, en el punto 23.- del permiso de edificación N° 062 del 23/03/01 se estableció como condición esencial que en el predio poniente resultante "no podrá optar a construir sobre el nivel natural del terreno", lo cual es de toda lógica, ya que el coeficiente 0,35 de ocupación de suelo aplicado para el Mall en cuestión, correspondió a la superficie total del lote B1-A1.

Esta situación cambió radicalmente a través del pueril intento de hacer valer para el predio resultante las nuevas normas urbanas vigentes desde el 05/12/03, fecha en que fue publicado en el Diario Oficial el actual Plan Regulador Comunal que aumentó el coeficiente de ocupación de suelo "de hasta un 0,60", según lo expresa una respuesta por correo electrónico del 11/01/06 de la arquitecta revisora señora Ana María Soffía.


Es decir, el municipio pretende entregarle un beneficio económico al señor Paullman para que en la parte no utilizada de su predio B1-A1, "oportunamente" subdividido en Abril de 2004 en lote B1A1A, en donde actualmente se emplaza el Mall y lote B2-A1, que corresponde al predio resultante eriazó, pueda ejecutar un nuevo proyecto de construcción.

Lo anterior es impresentable a todas luces y más aún, ya que las 11 familias que reclaman tienen sus casas justamente en la manzana en donde está el nuevo lote B2-A1. Y resulta que los usos de suelo para esa misma manzana son distintos y las normas urbanas del lote del afortunado señor Paullman son bastante más permisivas que las normas del terreno colindante que acoge a esas casas.

En resumen, para evitar un trato discriminatorio y abusivo para con los vecinos, solicitamos se deje sin efecto el permiso de anteproyecto en trámite, consistente en equipamientos comerciales de diversa índole, cuyas obras se habían iniciado y que, debido al cuestionamiento de los vecinos, se han paralizado. Según la documentación que disponemos el titular de esa solicitud de permiso es la Inmobiliaria Molino Viejo Ltda. e Inversiones Caburga Ltda., mismas sociedades que construyeron el Mall del conocido señor Paulman.

Para que este asunto no pase a mayores, les informamos que los vecinos afectados verían con buenos ojos la materialización -por parte del municipio- de un área verde comunal en el lote aludido, como una manera de reparación del lamentable error cometido por las autoridades locales, que creyeron que la subdivisión podía generar derechos adicionales a los vigentes en la fecha del otorgamiento del permiso de edificación N° 062 del 23/03/01.

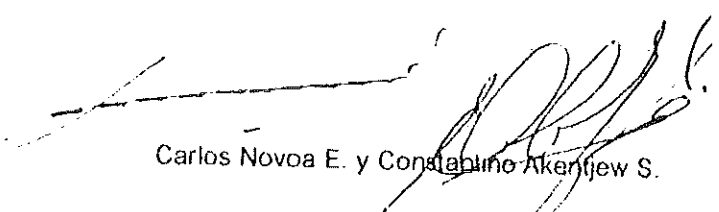
Esperando una respuesta coherente con el desarrollo de los hechos, en un plazo máximo de 3 días hábiles en cualquiera de las direcciones que se observan más abajo, los saludamos muy atentamente.



Patricio Herman P.

Agrupación "Defendamos la Ciudad"

Luz 2889, Depto. 34, Las Condes



Carlos Novoa E. y Constanino Akerjiew S.

Pasaje Enrique Bunster 1944, Las Condes