

Santiago, lunes 13 de enero de 2014

Sr. Juan Andrés Muñoz  
Seremi de Vivienda y Urbanismo  
Presente

REF. Su respuesta en ORD: N° 61 del 07/01/14 referido a Anteproyecto (AP) de actividad inmobiliaria *ad portas* en área verde Club de Golf Los Leones.

Estimado señor Muñoz,

Todos sabemos que hasta el 11/12/13 el artículo 2.1.25 de la OGUC definía el uso residencial como aquel destinado a la vivienda, hogares de acogida y edificaciones de hospedaje, asunto que cambió con la publicación en el Diario Oficial del 12/12/13 del polémico Decreto Minvu.

En el cuarto párrafo de dicho ORD. nos informa, entre otras cosas, que en este anteproyecto se aplica el uso de suelo fijado en la Zona U-Ee2 Equipamiento Recreacional Deportivo establecido en la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Las Condes publicado en el Diario Oficial del 13/06/95 y en seguida usted afirma, cita textual, “.....usos que fueron complementados posteriormente en el Plano Seccional Zona de Uso de Suelo U-Ee2, D.O. de fecha 03 de febrero de 2005, **agregando el uso de suelo Residencial, actividad Hoteles y Apart Hotel, lo que se conforma a los artículos 2.1.24 y 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (este destacado es actual)**”.

En todo caso le recuerdo que en OF.DOM N° 1760 del 11/10/11, documento que está en su poder, la Directora de Obras de Las Condes nos decía que “dicho anteproyecto da cumplimiento a las condiciones de edificación establecidas en la respectiva tabla del área E-e2 en la que las actividades de hoteles y apart hoteles se encuentran condicionadas a situarse en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía troncal o superior, que es el caso”. Todos sabemos que este negocio inmobiliario, al contrario de lo que dice la funcionaria municipal, tiene contemplado su acceso por la angosta vía Luz, ello conforme a la discutida modificación de la OGUC publicada el 12/12/13 en el Diario Oficial : ya no es necesario “enfrentar” vías de determinadas categorías, sino tan solo “relacionarse” con ellas.

Ahora bien, el anteproyecto considera 11 edificios, desmontando un cerro, en 13 pisos : 5 sobre el nivel natural del suelo y 8 en subterráneo. Ello significa que se generará un importante impacto visual, pues algunos pisos quedarán al descubierto y otros tantos parcialmente enterrados en el cerro.



Estamos ciertos que si no se deroga la modificación de la OGUC del 12/12/13, como lo pide el Colegio de Arquitectos y otros tantos, este anteproyecto podría hacerse acreedor a un permiso de edificación, ya que mientras se mantenga vigente el cambio reglamentario objetado, en tanto *“las edificaciones destinadas a hospedaje se entenderán admitidas en la zonas con uso de suelo equipamiento.....”* (agregado en el inciso tercero del artículo 2.1.25 de la OGUC) y *“salvo que se trate de recintos de hoteles u otras edificaciones con destino de hospedaje”* (agregado en el inciso segundo del artículo 5.1.12 de la OGUC a continuación de la expresión *coeficiente de constructibilidad*) y otros cambios necesarios para la consecución de este anteproyecto también se posibilitarían otros proyectos en trámite que no enfrentan las vías idóneas.

Estamos conscientes que la situación del Club de Golf Los Leones es conflictiva porque se deberá resolver entre favorecer el interés privado que busca un lucro con la explotación comercial de una parte de su terreno área verde o bien respetar el espíritu y letra que tiene el Capítulo 5.2. *Sistema Metropolitano de Áreas Verde y Recreación* del PRMS : áreas de carácter no edificable que en conjunto generan un nivel adecuado de saneamiento ambiental y de resguardo del bienestar de la comunidad.

Por la restricción anterior, los dueños de los terrenos con usos de suelo área verde no podían edificar en ellos edificaciones residenciales, como es el caso de los hoteles y apart hotel, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.25 de la OGUC hasta el 11/12/13. Si ahora, a partir del 12/12/13, con la modificación de la discordia, los hoteles y apart hotel, genéricamente hospedajes, son admitidas en las zonas con uso de suelo equipamiento, es evidente que el negocio es viable.

El terreno en discusión tiene 62 hectáreas y si hubo en alguna fecha una modificación efectivamente legal al Plan Regulador Comunal de Las Condes para destinar a otros usos el 20% de su superficie, no se entiende que la totalidad del terreno mantenga la exención de pagar contribuciones de bienes raíces, lo que deberá resolver el Servicio de Impuestos Internos (SII), ello por cuanto en el AP N° 31 del 13/05/13 se consigna que 123.818 m<sup>2</sup> “puede ser destinado a otro uso” (sic). También nos llama la atención que esta construcción se acoja a la Ley N° 19.537 de co propiedad inmobiliaria, sin que en estas 12 hectáreas, en donde se ejecutarían las obras de hotel y apart hotel, conformen un predio escindido del mayor.

En razón a que hay diversas materias no aclaradas y entendiendo que el MOP utilizará una faja del área verde privada del Club de Golf Los Leones para vialidad expresa dentro del *Plan Santiago Centro Oriente*, proyecto asignado por el gobierno directamente a la autopista Costanera Norte, le solicitamos con urgencia una entrevista con el propósito de resolver el intrínquilis tan pronto sea posible.

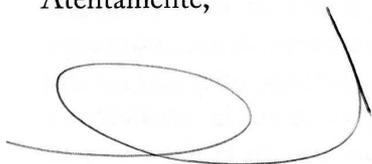


Esta próxima solicitada reunión es gravitante porque los discutidos cambios del 12/12/13 en la OGUC, con la información actual que poseemos, en gran medida tienen como justificativo económico que el Estado, a través del Minvu, llegara a un acuerdo armonioso y amigable con la directiva del Club de Golf Los Leones, para que el MOP, a través del concesionario de la autopista Costanera Norte, ejecute una vía rápida en el subsuelo del área verde privada en el tramo que enfrenta la Av. Kennedy, entre la calle Luz a continuación de la Rotonda Pérez Zujovic y la Av. Américo Vespucio Norte, también concesionada a la misma empresa, sin que el Estado expropie este vital terreno privado, lo que hubiera significado pagarle a dicho club una millonaria suma de dinero: la contraprestación, entendida como "mal menor", obviamente manejada en reserva, para evitar el desembolso de fondos públicos, sería allanarse a vulnerar burdamente la reglamentación de Vivienda y Urbanismo para que así se lleve a cabo el proyecto de las 11 torres en el terreno área verde del club.

En todo caso, entendemos que usted no participó en los conciliábulos secretos que ocasionaron el actual *statu quo*, ya que para estas ingeniosas prácticas mercantiles quienes intervienen son otros funcionarios, algunos de los cuales están adscritos al Ministerio de Economía.

Por transparencia en el ejercicio del poder político es indispensable que la opinión pública conozca de primera fuente, lo que hasta ahora no sucede, el acuerdo reservado entre el Minvu y el MOP, por un lado, y el privado Club de Golf Los Leones, gracias al cual se mejorarán sustantivamente los flujos vehiculares en el sector oriente de la ciudad de Santiago.

Atentamente,



Patricio Herman  
Presidente  
Fundación "Defendamos la Ciudad"  
www.defendamoslaciudad.cl  
2 233 0321 – 9 258 5459  
patricioherman@terra.cl

