

MEMO DOM: N° _____ 282 ____/____ 21__

ANT. : 1.- ING DOM N° 202102795 de fecha 04.06.21.
2.- Ing. Oficina de Partes N° 1730/21.
3.- Oficio DOM N° 177 de fecha 31.05.21.

MAT. : Reitera lo que indica.

CONCÓN, 23.06.21.

A: SRA. MARÍA LILIANA ESPINOZA GODOY,
SECRETARIO MUNICIPAL.

AT: SR. JUAN R. VEGA M.,
ENC. MUNICIP. DE TRANSPARENCIA.

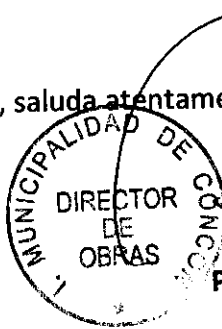
DE: DIRECTOR (S) DE OBRAS MUNICIPALES.

Por medio del presente cumpla con informar a Ud., respecto al Ingreso DOM N° 202102795 de fecha 04.06.21, que dice relación a una Solicitud de Acceso a Información Pública – Ley 20.285.

En atención a lo solicitado, esta Dirección ya informó lo solicitado en el ING DOM N° 202102794, cumple con informar que en esta Dirección de Obras consta el ING DOM N° 202101593, donde el interesado solicita ingresar copia de la Carta con fecha 18 de marzo 2021, dirigida al Sr. Alcalde.

Sobre el particular, debo señalar a Ud., que esta Dirección informó al interesado, que todos los antecedentes aportados fueron archivados en el RMPON-3344, según lo solicitado y además informó en detalle los alcances del Permiso de Edificación N° 74/2015 y precisó que esta Dirección de Obras no registra el ingreso, de alguna Solicitud de Modificación del Reglamento de Copropiedad del Condominio Costa del Este, según consta en Oficio DOM N° 177 de fecha 31.05.21.

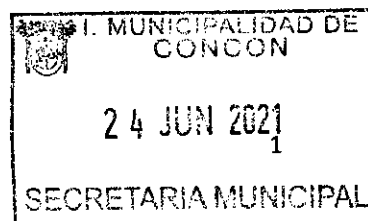
Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.,


PAULETTE THIERS JUZAN
ARQUITECTO
DIRECTOR (S) DE OBRAS Y URBANIZACIONES

PTJ/APU/apu.

Distribución:

1. Destinatario.
2. Archivo DOM



10:04-

OFICIO DOM : N° _____ 177 _____ / _ 21 _

ANT. : 1.- ING DOM N° 202101593/21.03.21.
2.- ING DOM N° 202101195/01.03.21.
3.- Ord. N° 217/15 de Director de
Asesoría Jurídica Municipal.
4.- Permiso de Edificación N° 74/15.

MAT. : Informa lo que indica.

CONCÓN, 31.05.21.

A: SRA. ANA MARÍA VIVERO,
COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN CONDOMINIO COSTA DEL ESTE.

DE: DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES.

En primer término, esta Dirección de Obras cumple con informar, aquello establecido en el inciso final del artículo 1.2.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que señala claramente que el Director de Obras Municipales no está facultado para estudiar los títulos de dominio de las propiedades.

Cabe hacer mención que sobre nuestro actuar prevalece lo que indican la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, siendo pertinente precisar que el artículo 116° de la citada ley, delimita la competencia del Director de Obras Municipales a la revisión del cumplimiento de las Normas Urbanísticas.

Siendo ello así, el Director de Obras sólo puede otorgar los permisos de Edificación respecto de proyectos que cumplan las exigencias previstas en la ley, debiendo ceñirse estrictamente por el principio de legalidad en materia urbanística, sin poder exigir mayores requerimientos que aquellos que se encuentren normados por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza.

Para el caso en comento, es pertinente recordar que la Dirección de Obras de Viña del Mar otorgó con fecha 09.07.1996 el Permiso de Edificación N° 202 al proyecto Costa del Este, que contemplaba tres edificios de 24 pisos. En los años siguientes, se edificó la Primera Etapa, consistente en la primera torre con 141 departamentos, estacionamientos subterráneos y áreas comunes. La citada etapa fue recibida por la DOM de Viña del Mar con fecha 04.12.1998. Siendo de conocimiento público que el citado permiso de edificación fue otorgado bajo la interpretación errada respecto a las Normas Urbanísticas aplicables al predio, Zona H7 (200% de constructibilidad y altura máxima según aplicación art. 2.6.3 O.G.U.C.), situación ampliamente debatida, siendo jurídicamente ratificado el planteamiento de esta Dirección de Obras que dice relación a que, de acuerdo al emplazamiento de la propiedad aplican las Normas Urbanísticas establecidas en la Zona H5 (100% de constructibilidad y altura máxima 14 metros), ambas zonas definidas en el Instrumento de Planificación vigente en la época, P.R.C. D.S. 329/80 MINVU. Siendo ello así, habiendo por cierto transcurrido más de tres años sin dar inicio a las etapas pendientes, en conformidad al artículo 1.4.17 de la O.G.U.C., el Permiso de Edificación caducó, etapas sin construir que no cumplían con las Normas Urbanísticas establecidas en la Zona H5, toda vez que fueron aprobadas según las condiciones establecidas en la Zona H7, entre ellas la constructibilidad y la altura de las edificaciones, situación expresada por esta Dirección ya el año 2005.

Conforme a lo anterior, consta para la propiedad rol de avalúo N° 602-450, la Resolución de Aprobación de Anteproyecto de Edificación N° 231 de fecha 14.11.2014, el Permiso de Edificación N° 74 de fecha 09.07.2015 y Resolución N° 193 de fecha 21.07.2015. Siendo pertinente precisar que, el citado proyecto aprobado por esta Dirección de Obras el año 2015 se funda en las Normas Urbanísticas establecidas en el Instrumento de Planificación Territorial vigente al momento del ingreso del Expediente Técnico, que definía el sector en análisis como Zona H5.

A mayor abundamiento, consta en el Acta de Observaciones correspondiente al Expediente Técnico PE-62/15, exigencia al solicitante de acreditación respecto a la representación que respalde la actuación en la solicitud de permiso de edificación, en virtud a la Ley 19.537. Siendo ello así el interesado acompaña una escritura sobre protocolización de una transacción celebrada con fecha 11.04.2012, entre la Inmobiliaria Costa de Montemar S.A. y la Comunidad Condominio Costa del Este.

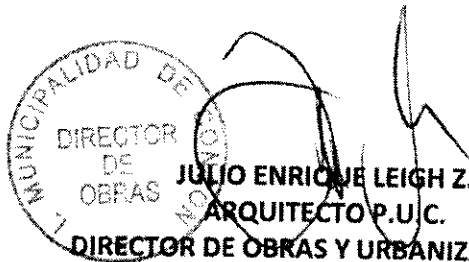
En lo que interesa, el citado documento dispone, en términos generales, en su número 2.1 letra d) que el pago del aporte que efectuará Inmobiliaria Costa de Montemar S.A., se modificará producto de la construcción y recepción de nuevos departamentos que la Inmobiliaria lleve a cabo en la parte no desarrollada del lote N° 1 de la manzana B, ello ya sea al amparo del permiso de edificación N° 202/96 o bien, de acuerdo a un nuevo permiso de edificación que Inmobiliaria Costa de Montemar S.A. obtenga ante la I. Municipalidad de Concón para un nuevo proyecto, estableciéndose que en cualquier caso, los nuevos departamentos que construya la Inmobiliaria no podrán exceder de 188 unidades, según el acuerdo adoptado por la comunidad. Por su parte, el mismo instrumento, prescribe en su numeral 2.2 letra c) que la comunidad se da por enterada del desarrollo del proyecto que se emplazaría en la parte no desarrollada del lote N° 1 de la manzana B. El documento antes señalado por parte de la Comunidad, fue suscrito por los Miembros del Comité de Administración de la Comunidad Condominio Costa del Este, encontrándose expresamente facultados, por Asamblea Ordinaria de Propietarios, celebrada con fecha 31.03.2012.

Siendo dable precisar que, esta Dirección de Obras no registra el ingreso, a la fecha, de alguna Solicitud de modificación del Reglamento de Copropiedad del Condominio Costa del Este.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Dirección de Obras puede informar, que registra el ingreso de un Expediente Técnico, rotulado RMPON-3348, Solicitud de Modificación de Proyecto de Edificación. Lo anterior, en específico corresponde a una solicitud de aprobación de la modificación del Permiso de Ampliación N° 74/15. En virtud de lo anterior, esta Dirección ha requerido al solicitante actualizar la respectiva conformidad de los copropietarios, respecto a la citada modificación, conforme a los alcances y limitaciones que establece la Ley 19.537. Lo anterior consta en el Expediente Técnico, RMPON-3348, según Acta de Observaciones de fecha 26.05.21.

Además, esta Dirección cumple con informar que todos los antecedentes presentados, según los ingresos señalados en los antecedentes, se encuentran archivados, en el Expediente Técnico, rotulado RMPON-3348.

Sin otro particular, saluda atentamente,


JULIO ENRIQUE LEIGH Z.
ARQUITECTO P.U.C.
DIRECTOR DE OBRAS Y URBANIZACIONES

JLZ/ARU/apu.

Distribución:

1. Destinatario (amvlichau2019@gmail.com)
2. Expediente RMPON-3348.
3. Archivo DOM.