

Pudahuel, 15 de julio de 2024

MAT: Artículo 28 nonies LGUC,
solicita modificación del PRMS en
sector Ciudad de Los Valles,
Pudahuel

Señora
Carolina Casanova Romero
Secretaria Regional Metropolitana de Vivienda y Urbanismo
Presente

A partir de una serie de denuncias que formulé en la Contraloría General de la República desde 2018, mediante el Informe Final N°403/2020, el ente contralor concluyó que en la aprobación original del loteo con construcciones “Ciudad Jardín Lo Prado”, actualmente Ciudad de Los Valles (CDLV) se vulneró gravemente la normativa del Plan Intercomunal de Santiago (PIS) contenida en los decretos supremos N°169/1984 y N°10/1990 del MINVU en lo relativo a los usos de suelo admitidos y la vialidad estructurante.

La situación es compleja pues los titulares del loteo lograron en 1996 que la Corte Suprema ratificara sus derechos para ejecutar el loteo aprobado por la DOM de Pudahuel, pese a que no cumplía la normativa del PIS como concluyó la Contraloría en su informe, y que el sector es un área urbana. No obstante, a partir de 2002 la DOM de Pudahuel aprobó diversas modificaciones de los proyectos de edificación y de los loteos habitacional e industrial que introdujeron cambios con respecto al proyecto original validado por la Corte Suprema, nuevamente sin cumplir la normativa aplicable del PIS.

Uno de esos cambios incorporó ilegalmente un sector de equipamiento en el área industrial exclusiva del loteo original, que está regulada por la normativa de la sub-zona industrial exclusiva C.4.1 del decreto supremo N°10/1990. En ese lugar se han construido dos supermercados, dos *strip center*, una iglesia, un área deportiva y el colegio Manquecura. Esta situación fue ratificada por la Contraloría en el Punto II Examen de la materia auditada, sección 1.8, de su informe.

En febrero ocurrió un incendio que destruyó el casino del colegio y su demolición fue autorizada en mayo según permiso adjunto. Pero por aplicación del artículo 5.1.4 número 3 de la OGUC la DOM de Pudahuel estaría impedida de otorgar un permiso para reconstruir el casino por ser un uso no admitido en la sub-zona industrial exclusiva C.4.1 que rige en ese lugar. Es más, por la misma razón, la Municipalidad no debería renovar las patentes de los equipamientos que funcionan en ese sector del loteo pues la Contraloría en el Punto II Examen de la materia auditada, sección 2.1, de su informe señala que *“los informes de uso de suelo [para el otorgamiento de patentes] deben ser concordantes con el uso de suelo admitido en el respectivo plan regulador y no en lo indicado en los certificados de recepción definitiva o permisos de edificación atingentes”*.

Por otra parte, existen cientos de viviendas construidas a partir de modificaciones ilegales de los proyectos de edificación originales, realizadas desde 2003 en adelante, por ejemplo, las ubicadas en la Zona II del decreto N°169/1984, que solo permite los usos de suelo “comercio, oficinas, equipamientos, áreas verdes y vialidad”. Esta situación fue ratificada por la Contraloría en el Punto II Examen de la materia auditada, sección 1.10, de su informe.

La municipalidad de Pudahuel está impedida de resolver la situación irregular de los equipamientos y las viviendas a través del Plan Regulador Comunal porque formalmente CDLV no es parte del área urbana de la comuna, tal como estableció la Contraloría en su dictamen N°47.822 de 2014. Pero, en dicho dictamen se indica lo siguiente respecto de la SEREMI: “Finalmente, sin desmedro de lo expresado y habida consideración de que se aprecia la consolidación de un núcleo urbano en el sector en comento, **procede que esa SEREMI arbitre, en el ejercicio de sus competencias, las medidas necesarias para establecer en el PRMS la preceptiva que corresponda en relación con tal situación**”. Han transcurrido 10 años desde esa instrucción de la Contraloría sin que la SEREMI le haya dado cumplimiento.

En función de estos antecedentes, y dado el enorme impacto que tarde o temprano podrían provocar estas situaciones ilegales en la comunidad del sector, en mi calidad de denunciante y concejala le solicito, de acuerdo con el artículo 28 nonies de la LGUC y lo señalado en el dictamen N°47.822/2014, que **proceda a incorporar al área de extensión urbana del PRMS el territorio de CDLV donde actualmente existen construcciones de manera que se regularicen los equipamientos y las viviendas que están mal emplazados**. Adjunto plano referencial del sector que muestra las áreas construidas hasta 2019.

Sin otro particular y quedando a la espera de su respuesta, me despido atentamente,



Gisela Vila
Concejal
Ilustre Municipalidad de Pudahuel
+56224407300 anexo 8208
Cel +56992262797

AUTORIZACIÓN DE OBRAS PRELIMINARES Y/O DEMOLICIÓN

**DIRECCIÓN DE OBRAS - MUNICIPALIDAD DE :
PUDAHUEL**

REGIÓN: METROPOLITANA

Urbano Rural Expansión Urbana

NÚMERO DE PERMISO
078/2024
FECHA
24/05/2024
ROL S.I.I.
6502-2

VISTOS:

- A) Las atribuciones emanadas del Art. 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.
- B) Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en especial el Art. 116, y su Ordenanza General
- C) La solicitud de aprobación, los planos y demás antecedentes debidamente suscritos por el propietario y los profesionales correspondientes al expediente S.O.P.D.-5.1.3./ 5.1.4 N° **SOLICITUD 01132 DE FECHA 20-02-2024**.
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° == de fecha .
- E) La solicitud de Permiso de correspondiente al expediente N° ==

RESUELVO:

- 1.- Otorgar permiso de **DEMOLICIÓN** para el predio ubicado en calle/avenida/camino **DEL CANAL N° 19877** Lote N° **H-1-A** manzana localidad o loteo **CIUDAD DE LOS VALLES** sector **RURAL** que forman parte de la presente autorización mencionados en la letra C de los VISTOS que forma parte de este permiso.

2.- INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS INTERESADOS

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO	R.U.T.
SOCIEDAD EDUCACIONAL LO AGUIRRE S.A	██████████
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO	R.U.T.
VICTOR BARAHONA KUNSTMANN	██████████

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA DEL ARQUITECTO O PROFESIONAL COMPETENTE (SI PROCEDE)	R.U.T.
-----	-----
NOMBRE DEL ARQUITECTO O PROFESIONAL COMPETENTE RESPONSABLE	R.U.T.
JOSE OYANADEL CASTRO	██████████

3.- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PROYECTO**3.1.- OBRA PRELIMINAR**

- INSTALACIÓN DE FAENAS
- INSTALACIÓN DE GRUAS
- EXCAVACIONES, ENTIBACIONES Y/O SOCIALZADO

3.2.- DEMOLICIÓN

<input checked="" type="checkbox"/> PARCIAL	<input type="checkbox"/> TOTAL	SUPERFICIE A DEMOLER:	794,47M2
---	--------------------------------	-----------------------	----------

PAGO DE DERECHOS:

PRESUPUESTO				
TOTAL DERECHOS MUNICIPALES			%	\$ 328.630
MONTO CONSIGNADO AL INGRESO			(-)	
TOTAL A PAGAR				\$ 328.630
GIRO INGRESO MUNICIPAL	N°	7292092	FECHA	22/05/2024
CONVENIO DE PAGO	N°		FECHA	

NOTA: (SOLO PARA SITUACIONES ESPECIALES DEL PERMISO)

<p>OBRAS PRELIMINARES</p> <p>A. Calculo derechos Calculo según lo presentado por el arquitecto.</p> <p>B. Consideraciones Se procede a autorizar demolición parcial consistente en 794,47 m2 (Casino).</p> <p>C. Notas finales</p> <p>1.- El cumplimiento de la totalidad de las normas descritas en la ordenanza general de urbanismo y construcciones es de exclusiva responsabilidad del arquitecto proyectista, ingeniero calculista y revisores, en sus respectivos campos y especialidades, según lo descrito en la DDU 264 numeral 2. Del mismo modo el director de obras municipales que suscribe otorga el presente permiso tras revisar el cumplimiento de las normas urbanísticas, acorde a las responsabilidades asignadas por DDU 264.</p> <p>2.- Antes de dar inicio a la ejecución de la obra el constructor deberá suscribir el proyecto, el propietario y el supervisor de la obra serán responsables del cumplimiento de esta obligación. Deberá informar a esta dirección de obras, el lugar en el cual se depositara el material a extraer por efectos de excavaciones .el constructor deberá entregar, previo al inicio de la obra un programa de trabajo de ejecución de las obras que contenga los horarios de funcionamiento, un lista de herramientas y equipos productores de ruidos molestos, con indicación de su horario de uso y medidas consideradas, incluyendo el nombre del constructor responsable y el número telefónico de la obra, si lo hubiere. (Art 5.8.3., punto 4 OGUC).</p> <p>3.- Durante la ejecución de las obras deberá adoptar las siguientes medidas de mitigación conforme lo definido en artículo 5.8 3 de la OGUC.</p> <ul style="list-style-type: none"> - regar oportunamente el terreno en forma tal que limite la emisión de polvo en suspensión en las faenas de demolición, excavaciones, relleno y construcción. - disponer de accesos a las faenas que cuenten con pavimentos estables, pudiendo optar por alguna de las alternativas contempladas en el Art. 3 2.6 de la OGUC. - transportar los materiales en camiones con la carga cubierta. - lavado del lodo de las ruedas de los vehículos que abandonen la faena. - mantener la obra aseada y sin desperdicios mediante la colocación de recipientes recolectores, convenientemente identificados y ubicados. - evacuar los escombros desde los pisos altos mediante un sistema que contemple las precauciones necesarias para evitar las emanaciones de polvo y los ruidos molestos la instalación de tela en la fachada de la obra, total o parcialmente u otros revestimientos para minimizar la dispersión del polvo e impedir la caída de material hacia el exterior - hacer uso de procesos húmedos en caso de requerir faenas de molienda y mezcla. - deberá considerar todas las medidas de mitigación necesarias para mantener la limpieza de los bienes nacionales por los cuales transitan los camiones de la obra. - en caso de contemplarse la ejecución de rellenos y cortes de terreno, se deberán adoptar las medidas de resguardo necesarias a fin de no
--

PFS/ KGP



Paola Fuenzalida Salcedo

PAOLA FUENZALIDA SALCEDO
ARQUITECTO
DIRECTORA (S) DE OBRAS MUNICIPALES

