



Ilustre Municipalidad de Castro
Asesor Jurídico

EN LO PRINCIPAL: CUMPLE CON LO ORDENADO; EN EL PRIMER OTROSÍ: ACOMPAÑA DOCUMENTOS. EN EL SEGUNDO OTROSÍ: OFICIO QUE INDICA; EN EL TERCER OTROSÍ: DESIGNACIÓN DE PERITOS EN EL CUARTO OTROSÍ: PATROCINIO Y PODER.

ILUSTRÍSIMA CORTE DE APELACIONES DE PUERTO MONTT

MARIA LUISA CIFUENTES MIRANDA chilena, casada, Constructor Civil, Directora de Obras Municipales de la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CASTRO**, cédula de identidad nacional número 8.079.053-8, con domicilio en Blanco N° 273 de la comuna y ciudad de Castro, recurrida en autos sobre recurso de protección de este tribunal caratulados: **"PASMAR S. A. CONTRA DIRECTORA DE OBRAS I. MUNICIPALIDAD DE CASTRO"**, ROL CORTE 108-2013, a USÍA ILUSTRÍSIMA respetuosamente, digo:

Que vengo en cumplir con lo ordenado evacuando informe, solicitando a Usía Ilustrísima que declare desde ya desestimar dicha petición declarando en definitiva que mi actuar como Directora de la **DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES** se ajustó a las normas y la legalidad vigente, todo ello con costas, de acuerdo a los fundamentos de hecho y de derecho que a continuación expongo:

I. ANTECEDENTES PRELIMINARES:

1. De acuerdo a Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades, en conformidad al artículo 3° letra e), "Corresponde a los municipios dentro del ámbito de su territorio "Aplicar las disposiciones sobre construcción y urbanización, en la forma que determinen las leyes, sujetándose a las normas técnicas de carácter general que dicte el ministerio respectivo".
2. El artículo 24° del citado cuerpo legal en su letra a) prevé que a la Dirección de Obras Municipales le corresponde velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, del plan regulador comunal y de las ordenanzas correspondientes.



3. La Ley General de Urbanismo y Construcciones establece en su artículo 5°,
“A las Municipalidades corresponderá aplicar esta Ley, la Ordenanza General, las Normas Técnicas y demás Reglamentos, en sus acciones administrativas relacionadas con la planificación urbana, urbanización y construcción, y a través de las acciones de los Servicios de utilidad pública respectivos, debiendo velar, en todo caso, por el cumplimiento de sus disposiciones”.
4. El mismo cuerpo normativo dispone, su artículo 116°: “La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General”.
5. El 20 de marzo de 2008, la sociedad **INVERSIONES E INMOBILIARIA OCÉANO S.A.**, rol único tributario noventa y nueve millones quinientos mil ochocientos ochenta guión siete, ingresó a la Dirección de Obras de la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CASTRO** una solicitud de permiso de edificación para una obra en la comuna de Castro, por un total de 24.137 metros cuadrados. El Permiso fue otorgado bajo el N° 108 de fecha 08 de abril de 2008.
6. El permiso de edificación contemplaba:
 - i. **CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO:**

Edificio de Uso:	Comercio
Superficie del Terreno:	4.147,6 M2
Destino Principal:	Centro Comercial
N° pisos sobre suelo:	4
Superficie edificada:	24.137 M2.
 - ii. **DISTRIBUCIÓN Y DESTINO:**

SUBTERRÁNEOS:	
Cantidad:	3 Plantas.
Destinos:	Plantas -3 y -2, estacionamientos.



Planta -1 Centro comercial y bodegas.

PISOS:

Cantidad: 4 Plantas

Destinos: Plantas 1 y 2 Tiendas y locales.
Plantas 3 y 4 Bodegas de tiendas.

OTROS:

Planta 5: Techumbre.

N° estacionamientos: 149.

7. La empresa **PASMAR S. A.** hoy **TENGLO S. A.** sociedad del giro inmobiliario, Rol Único Tributario número noventa y seis millones ochocientos noventa y nueve mil trescientos treinta guión cinco, ingresó con fecha 02 de agosto de 2011, a la Dirección de Obras Municipales una solicitud de permiso de edificación en calle Serrano N° 550. La solicitud dice relación con una superficie a edificar de 1.464,8 m2. El permiso de edificación para esta nueva obra fue otorgado bajo el N° 309 del 06 de diciembre de 2011.

8. El permiso de edificación contemplaba:

i. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO:

Edificio de Uso: Comercio
Superficie del Terreno: 366,40 M2
Destino Principal: Centro Comercial
N° pisos sobre suelo: 4
Superficie edificada: 1.464,8 M2.

ii. DISTRIBUCIÓN Y DESTINO:

SUBTERRÁNEOS:

Cantidad: 3 Plantas.
Destinos: Plantas -3, -2 y -1 bodegas.
Planta -1 Entre Piso.

PISOS:

Cantidad: 4 Plantas
Destinos: Plantas 1, 2, 3 y 4 Bodegas.



OTROS:

Planta 5: Techumbre.
N° estacionamientos: 6.

9. El 14 de Julio de 2010, la empresa **PASMAR S. A.** hoy **TENGLO S. A.**, ingresó el proyecto de modificación y alteración del permiso de edificación N° 108 el cual aumentaba el número metros cuadrados construidos hasta los 29.692,97 y el número de estacionamientos de 149 a 227. Dicho proyecto fue observado en varias oportunidades esencialmente, por que incorporaba un nuevo lote, lo cual como se explicara a continuación implicaba tramitar un nuevo permiso de edificación. La empresa posteriormente no perseveró en su tramitación.
10. El 21 de enero de 2011, la empresa **PASMAR S. A.** hoy **TENGLO S. A.**, ingresó el proyecto de modificación y ampliación del permiso de edificación N° 108. Dicho proyecto fue observado en varias oportunidades esencialmente, porque consideraba una servidumbre de tránsito, que no se ajustaba a la OGUC, además porque incorporaba un nuevo lote, lo cual implicaba tramitar un nuevo permiso.
11. Con fecha 02 Mayo de 2011 la empresa **PASMAR S. A.** hoy **TENGLO S. A.**, ingresó el proyecto de modificación, ampliación y obra nueva del permiso de edificación N° 108. Dicho proyecto fue devuelto ya que no se habían resuelto las observaciones indicadas en los puntos anteriores.
12. Con fecha 13 de diciembre de 2011, la empresa **TENGLO S.A.**, ingresó la solicitud de modificación y ampliación del permiso de edificación N° 108, la cual aumentaba el número de estacionamientos de 149 a 186. Dicho proyecto no fue admitido a trámite, por no contar con el correspondiente Estudio de Impacto Sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU).
13. Posteriormente y con fecha 11 de julio de 2012, la empresa **TENGLO S.A.**, ingresó un nuevo proyecto de modificación y ampliación del permiso de edificación N° 108. A dicha solicitud se realizaron cerca de treinta observaciones, las cuales fueron respondidas por la empresa con fecha 10 de



agosto de 2012. Dichas respuestas fueron nuevamente revisadas por la Dirección de Obras Municipales, aceptando algunas y manteniéndose otras.

14. Finalmente con fecha 12 de diciembre de 2012, la empresa **PASMAR S. A.**, ingresó a la Dirección de Obras una solicitud de permiso de edificación de obra nueva para el proyecto con fusión simultánea "Equipamiento Comercial Mall de Castro, ubicado en las calles Serrano, Ramírez y San Martín. La solicitud fue observada en la misma fecha mediante el informe de revisión del proyecto N° 1.744. Posteriormente se realizó una segunda revisión con fecha 21 de febrero de 2013, en consideración a que aun se mantenían las observaciones, se evacuó por esta dirección un último informe de fecha 01 de abril de 2013, el cual contiene una serie de observaciones que a esta fecha no han sido subsanadas por la empresa.

II. INCUMPLIMIENTO DE LOS PERMISOS DE EDIFICACIÓN N° 108 y N° 309.

15. La Ley General de Urbanismo y Construcciones establece en su artículo 116°: "La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General".
16. Que en marzo de 2008, la empresa inmobiliaria **OCÉANO S. A.**, obtuvo permiso de la Dirección de Obras Municipales para la edificación de obra nueva, el cual fue otorgado bajo el N° 108 de fecha 08 de abril de 2008. No fue sino hasta abril de 2010, cuando se iniciaron las obras preliminares y en diciembre del mismo año se inicia la construcción del edificio propiamente tal.
17. En Abril de 2011 se dio inicio a las obras de construcción respecto del terreno colindante al proyecto original por calle Serrano N° 550. Obras que se ejecutaron sin autorización ya que sólo en diciembre de 2011, la empresa **PASMAR S. A.**, obtuvo permiso de la Dirección de Obras Municipales para la edificación de obra nueva, el cual fue otorgado bajo el N° 309 del 06 de diciembre de 2011.



18. Según lo preceptuado en la Ley General de Urbanismo y Construcción Artículo 119°.- Toda obra de urbanización o edificación deberá ejecutarse con sujeción estricta a los planos, especificaciones y demás antecedentes aprobados por la Dirección de Obras Municipales.

Si después de concedido un permiso hubiere necesidad de introducir modificaciones o variantes en el proyecto o en las obras correspondientes, tales modificaciones se tramitarán en la forma que señale la Ordenanza General. Cuerpo normativo que se refiere a la materia en sus artículos 3.1.9. y 5.1.17.

19. En el ejercicio de sus funciones fiscalizadoras la **DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES**, pudo verificar en reiteradas oportunidades sendas diferencias entre los permisos de edificación N° 108, N° 309 y las obras efectivamente ejecutadas, razón por la cual se procedió a dictar la correspondiente orden de paralización N° 01/2012 del 16 de marzo de 2012, en virtud de la cual se procedió a: (I) ordenar a las empresas **OCÉANO S. A.**, **PASMAR S. A.** Y **TENGLO S. A.** la paralización inmediata y total de la obra, que se ejecuta por los permisos de edificación N° 108 de fecha 08 de abril de 2008 y N° 309 del 06 de diciembre de 2011; (II) conceder a las empresas **OCÉANO S. A.**, **PASMAR S. A.** Y **TENGLO S. A.** un plazo de 10 días hábiles, para subsanar las observaciones formuladas.

20. Ante la negativa de las empresas **OCÉANO S. A.**, y **TENGLO S. A.** de dar cumplimiento a la orden de paralización N° 01/2012 de 16 de marzo de 2012 la **DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES**, denunció oportunamente dicha situación a los Tribunales de Justicia competentes.

21. Al verificar las diferencias entre los permisos de edificación N° 108, N° 309 y las obras efectivamente ejecutadas, y el incumplimiento de la orden de paralización N° 01/2012 de 16 de marzo de 2012 de la **DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES**, la **JUEZA DE POLICÍA LOCAL DE CASTRO**, dictó sentencia definitiva por infracción a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en los siguientes autos:



(i) **“DIRECCIÓN DE OBRAS CON TENGLO S.A.”** ROL N° 328 y 330 - 2012, donde se aplicó una multa a beneficio municipal de \$ 12.000.300, y se otorgó además a la denunciada un plazo de 90 días hábiles para la regularización de la construcción y de no acreditarse lo anterior en el plazo indicado se ordena la clausura de la obra;

(ii) **“DIRECCIÓN DE OBRAS CON OCÉANO S.A.”** ROL N° 329 - 2012, donde se aplicó una multa a beneficio municipal de \$ 71.234.079, y se otorgó además a la denunciada un plazo de 90 días hábiles para la regularización de la construcción y de no acreditarse lo anterior en el plazo indicado se ordena la clausura de la obra.

22. Las empresas **OCÉANO S. A.**, y **TENGLO S. A.** interpusieron los correspondientes recursos de apelación, cuyo fallo se encuentra pendiente por parte de esta misma Corte de Apelaciones, en los autos acumulados **“ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CASTRO CON TENGLO S.A.”** ROL: 73-2012, y **“DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE CASTRO CON INVERSIONES E INMOBILIARIA OCÉANO S. A.”**, ROL: 80-2012.

23. A la fecha la **DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES** ha denunciado en reiteradas oportunidades el incumplimiento los permisos de edificación N°108, N°309, toda vez que las obras efectivamente ejecutadas por las empresas **OCÉANO S. A.**, y **TENGLO S. A.** no lo han sido con sujeción estricta a los planos, especificaciones y demás antecedentes aprobados por la Dirección de Obras Municipales.

24. Actualmente se tramitan ante la **JUEZA DE POLICÍA LOCAL DE CASTRO** los siguientes autos por infracción a la Ley General de Urbanismo y Construcciones:

(i) **“DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE CASTRO CON INVERSIONES E INMOBILIARIA OCÉANO S. A”**, ROL: 3007-2013; ROL 3015- 2013; ROL 3043-2013; ROL 3038-2013; ROL 3036-2013 y ROL 3042-2013.



(II) “DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE CASTRO CON TENGLO S.A.”, ROL 3005-2013; ROL 3006-2013; ROL 3008-2013; ROL 3025-2013; ROL 3037-2013; ROL 3039-2013; ROL 3044-2013; ROL 3045-2013.

25. Es un hecho público y notorio que las empresas **OCÉANO S. A.**, y **PASMAR S. A.**, han actuado con infracción al artículo 146° de la Ley General de Urbanismo y Construcción, que sanciona el ejecutar una obra en disconformidad con el permiso. Las empresas no han construido los edificios con sujeción estricta a los planos, especificaciones y demás antecedentes aprobados por la Dirección de Obras Municipales, en efecto no han respetado en lo más mínimo los permisos de edificación N°108, N°309, toda vez que el autodenominado Mall de Castro se ha construido desde su inicio como una sola unidad, así el más evidente y flagrante de todos los incumplimientos de los permisos de edificación otorgados dicen relación con que las losas soportantes del edificio B (permiso N° 309), son una continuación de la estructuración del edificio A (permiso N° 108), constituyendo una sola unidad, en la práctica se trata de un solo edificio y lo autorizado eran dos edificios colindantes e independientes. Además para ambos permisos se autorizaron solo 4 pisos y hoy se observan a simple vista los niveles 5 y 6 edificados, no autorizados.
26. Sobre el particular cabe precisar que de acuerdo a la normativa de urbanismo y construcciones, específicamente la Ordenanza General en sus artículos 1.1.2., 1.2.2. y 3.1.3., todo proyecto de edificación o urbanización debe desarrollarse en un predio inscrito en el Conservador de Bienes Raíces respectivo y con un rol de avalúo que los singularice otorgados por el Servicio de Impuestos Internos. En el caso sublite, no sólo no se han respetado los permisos de edificación N°108, N°309, sino que además como se ha señalado se ha construido un solo edificio sobre dos predios inscritos a nombre de distintos dueños, con roles de avalúo distintos.
27. Efectivamente las empresas **OCÉANO S. A.**, y **PASMAR S. A.**, en su calidad de titulares de los permisos de edificación N° 108 de fecha 08 de abril de 2008 y N° 309 del 06 de diciembre de 2011, otorgados por la **DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES**, se encuentran legalmente habilitadas para construir los



permisos con sujeción estricta a los planos, especificaciones y demás antecedentes aprobados por la Dirección de Obras Municipales, en virtud de tener efectivamente un derecho adquirido, sobre las respectivas autorizaciones. Como se ha mencionado reiteradamente el derecho de las empresas es a construir sus edificios según las condiciones estructurales, arquitectónicas y urbanísticas previamente aprobadas, pero el denominado proyecto Mall de Castro desde sus inicios se ha construido con infracción a lo autorizado, razón por la cual mal puede pretenderse hacer valer los mencionados permisos, si ellos se encuentran a la fecha completamente desvirtuados por el accionar de la propias compañías.

28. Ante la necesidad de darle viabilidad económica al proyecto y como consecuencia de la negativa de la compañía para ejecutar los permisos de construcción de acuerdo a lo previamente autorizado, y según se ha relatado precedentemente las empresas **OCÉANO S. A.**, y **PASMAR S. A.** ingresaron ante la **DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES**, entre los años 2011 y 2012 un sin número de solicitudes de modificación de permiso de edificación, ninguna de las cuales cumplía con todos los requerimientos del Plano Regulador de la comuna y de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, razón por la cual o fueron rechazadas por nuestro departamento o las compañías abandonaron su tramitación.
29. Así a fines del año 2012, la empresa **PASMAR S. A.**, ingresó a nuestra dirección una nueva solicitud, esta vez para la edificación de una obra nueva.

III. SOLICITUD DE PERMISO DE EDIFICACIÓN DE OBRA NUEVA DE FECHA 12 DE DICIEMBRE DE 2012.

30. Como se ha señalado precedentemente con fecha 12 de diciembre de 2012, la empresa **PASMAR S. A.**, ingresó a la Dirección de Obras una solicitud de permiso de edificación de obra nueva para el proyecto con fusión simultánea Equipamiento Comercial Mall de Castro, ubicado en las calles Serrano, Ramírez y San Martín.



31. En forma simultánea a la solicitud de permiso de edificación la empresa **PASMAR S. A.**, ingresó además una solicitud de fusión de terrenos, según lo dispone la OGUC, Artículo 3.1.3. *“Para la fusión de dos o más terrenos se presentará una solicitud en que el propietario declare, bajo su exclusiva responsabilidad, ser titular del dominio de los lotes que desea fusionar y un plano firmado por éste y por el arquitecto proyectista, en donde se grafique la situación anterior y la propuesta, indicando los lotes involucrados y sus roles, sus medidas perimetrales, la ubicación de los predios y un cuadro de superficies. Revisados dichos antecedentes, el Director de Obras Municipales aprobará sin más trámite la fusión, autorizando su archivo en el Conservador de Bienes Raíces respectivo”.*
32. Con fecha 4 de enero de 2013, mediante resolución N°1 la **DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES**, aprobó la fusión de de los predios singularizados por sus roles de avalúo del Servicio de Impuestos Internos: ROL: 30-25, 30-23, 30-15 y 30-34, todos de la comuna de Castro. A la fecha se encuentra pendiente el procedimiento de archivo en el Conservador de Bienes Raíces de Castro.
33. Al verificarse la incorporación de nuevos predios a los ya incluidos en los permisos de edificación N°108, N°309, se dio origen a un nuevo predio con dimensiones, deslindes y características diferentes razón por la cual necesariamente nos encontramos en presencia de una solicitud por parte de la empresa **PASMAR S. A.**, de un nuevo permiso de edificación.
34. Lo anterior se sustenta con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones: “Al Ministerio de Vivienda y Urbanismo corresponderá a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta Ley y su Ordenanza General, mediante circulares”.
35. En cumplimiento de este imperativo legal la División de Desarrollo Urbano ha señalado: *“Por su parte cabe tener presente, que los proyectos -sean de urbanización o de edificación-, se ejecutan en un predio, con excepción de los Conjuntos Armónicos que pueden aprobarse en dos o más predios, respecto del cual el propietario declara en la respectiva solicitud de permiso,*



ser titular de su dominio. En efecto, el predio se encuentra singularizado, tanto en la Escritura de Compraventa, como en la Inscripción del Conservador de Bienes Raíces, así como en el Servicio de Impuesto Internos, repartición que le asigna un rol de avalúos.

A la luz de lo expuesto, la normas legales y reglamentarias que regulan el urbanismo y construcciones vigente, no contemplan la posibilidad de modificar el predio donde se emplaza un proyecto aprobado, o los predios cuando se trata de proyectos aprobados acogidos a las normas sobre conjuntos armónicos, sea a través de una fusión o subdivisión de terrenos, toda vez que estas actuaciones, implican la generación de un nuevo predio, con dimensiones, deslindes y características diferentes. En tal sentido, el proyecto que en aquél se ejecute, debe desarrollarse aplicando las normas urbanísticas que dan cuenta de las características del nuevo predio, por tanto se trata de un nuevo proyecto en un nuevo predio, circunstancia extensiva a los proyectos acogidos a las normas sobre conjunto armónico aprobados en dos o más predios". (CIRCULAR ORD. N° 1022 DEL 3 DICIEMBRE 2007; DDU - ESPECÍFICA N° 95/2007)

36. Atendido como se ha expresado que nos encontramos en presencia de una solicitud de un permiso nuevo es que nuestra dirección, en el ejercicio de las facultades legales, procedió a observar la solicitud de permiso de la empresa **PASMAR S. A.**, mediante el informe de revisión del proyecto N° 1.744, de fecha 12 de diciembre de 2012. La solicitud de permiso fue reingresada con fecha 06 de febrero de 2013, en ella se subsanaron y se mantuvieron algunas observaciones.

37. Con fecha 21 de febrero de 2013 nuestra dirección evalúa nuevamente la solicitud de la compañía y sus respuestas. De esos antecedentes surgen nuevas observaciones, específicamente para el caso sub lite la N° 12, que es del siguiente tenor: *"En cuanto al distanciamiento de la edificación aislada por sobre la edificación continua, art. 2.6.12. de la OGUC, se observa que en deslindes sur, poniente y oriente no se cumple con dicha condición, es decir la edificación aislada debe estar a un distanciamiento de 5,99 m. de*



los deslindes antes mencionados. (según planos edificio tiene una altura de 32 mts. + 1,97 mts. desde nivel calle Serrano).

38. La observación N°12 es informada por los profesionales de la empresa **PASMAR S. A.** y en una nueva revisión evacuada el 01 de abril de 2013, se determina mantenerla. En efecto el acta de observaciones de fecha 01 de abril de 2013, señala: *“OBS.12.- Se mantiene la observación se debe aplicar el ARTICULO 2.6.12. de la OGUC, de acuerdo a la altura total del edificio descontada la altura de la edificación continua, luego dividir esa cantidad por cuatro y esa cifra resultante aplicarla a todos los distanciamientos de los deslindes del edificio”.*
39. Señala el referido art. 2.6.12. de la OGUC, en su inciso final: *“Adicionalmente, sin perjuicio de los distanciamientos mínimos establecidos en el artículo 2.6.3. o en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial, las edificaciones aisladas que se acojan al artículo 2.6.11., además deberán cumplir a partir de los 10,5 m. de altura, con un distanciamiento hacia los predios vecinos no inferior a 1/6, 1/5 o 1/4 de la altura total de la edificación, según se trate de edificaciones ubicadas en cada una de las agrupaciones de regiones indicadas en la tabla de rasantes inserta en el inciso sexto del artículo 2.6.3. de esta Ordenanza, respectivamente. En el caso de la edificación aislada por sobre la edificación continua, la altura total de la edificación para aplicar dicho distanciamiento, se medirá a partir de la altura máxima permitida para la edificación continua”.*
40. Según lo dispuesto en la OGUC, artículo 1.1.2. Definiciones. Los siguientes vocablos tienen en esta Ordenanza el significado que se expresa: «Altura de edificación»: la distancia vertical, expresada en metros, entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo. «Edificación continua»: la emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrente de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el instrumento de planificación territorial.



41. Lo anterior significa en términos simples que para el caso del proyecto Mall de Castro, el distanciamiento mínimo hacia los deslindes, para la edificación aislada por sobre la edificación continua se debe calcular restando la distancia vertical, entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo de todo el edificio 33,97 metros, la altura máxima permitida para edificación continua, que es de 10 metros para el caso de esta zona del Plan Regulador de Castro, y el resultado de esa resta es decir 22,97 metros se divide por 4. Lo anterior se mide para cada uno de los puntos desde el suelo natural independiente de los desniveles que presente el terreno.
42. Por lo expresado precedentemente se puede concluir que no es efectivo lo señalado por los recurrentes en cuanto a que las alturas de edificación continua y aislada se tomen desde un nivel promedio, que surge a partir de tomar distintos puntos topográficos y dividirlos por la cantidad de puntos.
43. Con todo, no es correcto pretender que en el caso sub lite nos encontremos en presencia de un cambio de criterio, sino muy por el contrario, lo expresado por esta directora al momento de realizar la observación N° 12 con fecha 21 de febrero de 2013 y ratificarlo posteriormente el 01 de abril de 2013, se refiere a la aplicación lisa y llana de lo dispuesto en el artículo 2. 6.12. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, razón por la cual los cálculos de los distanciamientos de la edificación aislada por sobre la edificación continua se determinan por imperativo legal desde la línea natural del terreno o suelo natural.
44. La recurrente imputa a esta directora haber aprobado los permisos de edificación 108 y 309, midiendo la altura que incide en el cálculo de los distanciamientos desde un punto medio, cuestión manifiestamente errónea pues aplican a la situación en comento una norma distinta de la OGUC. Existe una manifiesta confusión al aplicar la normativa relativa al adosamiento, a la situación observada en el N° 12 del acta de observaciones, la cual como se ha señalado se refiere al distanciamiento mínimo.



45. En efecto la única norma que hace referencia a un punto medio es la relativa al adosamiento, situación prevista en el Artículo 2.6.2. de la OGUC que señala: “Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior y como una norma complementaria de los tres tipos de agrupamiento indicados, se entenderá por adosamiento, para los efectos de la aplicación de este artículo, la edificación no subterránea que se ubica contigua a los deslindes, o bien aquélla inscrita en la envolvente que describen los puntos que se señalan a continuación: N° 3. Las alturas se medirán desde el nivel del suelo natural. Si el nivel de los predios fuere inclinado, la altura máxima permitida deberá medirse desde el punto promedio entre aquellos en que los extremos de la construcción que se adosa corten al deslinde a nivel de terreno natural. Si los predios no se encontraren en un mismo plano, la altura máxima permitida se medirá desde el punto que fije la diferencia media de altura entre los predios.

IV. DE LA SUPUESTA ILEGALIDAD Y ARBITRARIEDAD IMPUTADA A LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES.

46. Señala la recurrente empresa **PASMAR S. A.**, en su libelo: “En el caso de autos, el acto administrativo antes referido, fue adoptado por la Directora de Obras de la Ilustre Municipalidad de Castro al margen del derecho, sin sujetarse a las normas legales que regulan las actuaciones de la Administración del Estado, y de manera caprichosa o con fundamentos derechamente improcedentes, es decir, careciendo de sustento o de fundamentos válidos para emitir la resolución que decretó la paralización de la obra”.

47. Se recurre de protección en mi contra, pues se considera que al evacuar el Acta de Observaciones de 1 de abril de 2013, específicamente través de la mantención de la observación N° 12, se estarían alterando las construcciones amparadas bajo las reglas de los respectivos permisos de edificación. Así la recurrente señala: “La recurrida introduce una modificación sobre parte de la construcción del inmueble que fue ejecutada totalmente en regla, es decir, cumpliendo con los criterios de medición de la altura de las edificaciones que ella misma aprobó al conceder los permisos



Nº 108 y 309”. Dicha aseveración es completamente falsa y como se ha demostrado carente de todo fundamento.

48. Señalan en su libelo además que: “El órgano administrativo, al mantener su observación a pesar de la respuesta de nuestra representada (que sólo insiste en el criterio bajo el cual se aprobaron los permisos 108 y 309), ha actuado fuera del ámbito de sus atribuciones, desvinculándose de las funciones y competencias que expresamente autoriza la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza, y la Ley Orgánica de Municipalidades”. Dicha imputación se hace desconociendo los recurrentes, que en mi calidad de directora de la **DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES**, he actuado dentro del ámbito de mis competencias legales, y ejerciendo facultades legales, todo según lo dispone específicamente la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su Artículo 9°.- Serán funciones del Director de Obras: a) Estudiar los antecedentes, dar los permisos de ejecución de obras, conocer de los reclamos durante las faenas y dar recepción final de ellas, todo de acuerdo a las disposiciones sobre construcción contempladas en esta ley, la Ordenanza General, los Planes Reguladores, sus Ordenanzas Locales y las Normas y Reglamentos respectivos aprobados por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.
49. Como se ha señalado en los capítulos anteriores los titulares de los permisos de edificación y la propia la recurrente empresa **PASMAR S. A.** han sido los únicos responsables que no se hayan ejecutados los permisos con sujeción estricta a los planos, especificaciones y demás antecedentes aprobados por la Dirección de Obras Municipales. En ningún caso el actuar de esta dirección puede ser calificado como una alteración de los mismos, pues ellos se encuentran absolutamente desvirtuados por el propio actuar de la recurrente.
50. En segundo término se imputa que mi actuar vulneraría lo preceptuado en la Ley General de Urbanismo y Construcción Artículo 119°, el cual dispone que: “Toda obra de urbanización o edificación deberá ejecutarse con sujeción estricta a los planos, especificaciones y demás antecedentes aprobados por la Dirección de Obras Municipales.



Si después de concedido un permiso hubiere necesidad de introducir modificaciones o variantes en el proyecto o en las obras correspondientes, tales modificaciones se tramitarán en la forma que señale la Ordenanza General”.

51. Sostiene la recurrente empresa **PASMAR S. A.** “Lo anterior significa que una vez aprobado el permiso de edificación (en la especie, los N° 108 y 309), el titular adquiere el derecho a ejecutar la construcción conforme a esas reglas, sin que la Dirección de Obras Municipales tenga la capacidad jurídica para adulterarlos a su propia voluntad. Es justamente esto lo que en la especie ha acontecido.
52. Contrariamente a lo que se pretende y según se ha expresado reiteradamente han sido los recurrentes los que han faltado a la obligación establecida en el artículo citado precedentemente por cuanto no han ejecutados los permisos de edificación de los cuales son titulares con sujeción estricta a los planos, especificaciones y demás antecedentes aprobados por la Dirección de Obras Municipales. La propia compañía ha introducido modificaciones al proyecto como se ha referido, y pretender imputar dicha consecuencia al actuar de esta directora es por decirlo menos abusivo.
53. Pretenden la recurrente empresa **PASMAR S. A.** que mi actuación estaría lesionando las reglas acerca de revocación de los actos de la administración contenidos en el artículo 61 inciso 2° letra a) de la Ley N° 19.880, afectando derechos adquiridos, señalan que “con la mantención de la observación N° 12, la Directora de Obras Municipales de Castro genera una alteración de los criterios conforme a los cuales se obtuvieron los permisos de edificación y se levantó la construcción en términos de cálculo de la altura de las edificaciones continua y aislada”.
54. No existe en autos la alteración de un criterio, pues como se ha señalado lo que ha ocurrido es que ante una solicitud de la recurrente empresa **PASMAR S. A.** por permiso de obra nueva se ha aplicado lisa y llanamente la



- ley. En específico la observación N° 12 de fecha 21 de febrero de 2013 y ratificada posteriormente el 01 de abril de 2013, se refiere a la aplicación pura y simple de lo dispuesto en el artículo 2. 6.12. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, razón por la cual los cálculos de los distanciamientos de la edificación aislada por sobre la edificación continua se determinan por imperativo legal desde la línea natural del terreno o suelo natural. No puede además pretenderse tener un derecho adquirido sobre un criterio cuando existe una norma expresa que determina la forma de resolver el asunto del cálculo de los distanciamientos de la edificación aislada por sobre la edificación continua.
55. Como ya se ha hecho presente, ha sido el propio actuar los la recurrente empresa **PASMAR S. A.** el que al verificar la incorporación de nuevos predios a los ya incluidos en los permisos de edificación N°108, N° 309, dio origen a un nuevo predio con dimensiones, deslindes y características diferentes razón por la cual necesariamente nos encontramos en presencia de una solicitud por parte de la empresa **PASMAR S. A.**, y de un nuevo permiso de edificación.
56. Se imputa en autos que mi actuar ha sido arbitrario e ilegal por cuanto desobedece el contenido del dictamen N° 61.211 de la Contraloría General, que expresamente me ordenó regularizar la construcción sin afectar los derechos adquiridos por terceros de buena fe. En efecto, y como se ha señalado la regularización que pretende efectuar la empresa **PASMAR S. A.**, dice relación esta vez con un un nuevo predio con dimensiones, deslindes y características diferentes razón por la cual necesariamente nos encontramos en presencia de un nuevo permiso de edificación, por tanto no puede hacerse extensible a los permisos de edificación N°108, N° 309.
57. En último término se señala por la empresa **PASMAR S. A.**, que el acta de que contiene la observación N° 12 de fecha 21 de febrero de 2013 y ratificada posteriormente el 01 de abril de 2013, es ilegal pues, sin ningún fundamento modifica la forma de medir la altura de las edificaciones. Reiteramos que la observación N° 12 se refiere a la aplicación lisa y llana de lo dispuesto en el artículo 2. 6.12. de la Ordenanza General de Urbanismo y



Construcciones, razón por la cual los cálculos de los distanciamientos de la edificación aislada por sobre la edificación continua se determinan por imperativo legal desde la línea natural del terreno o suelo natural.

V. CONCLUSIONES:

- i. La empresa inmobiliaria **OCÉANO S. A.**, obtuvo permiso de la **DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES** para la edificación de obra nueva, el cual fue otorgado bajo el N° 108 de fecha 08 de abril de 2008. La empresa **PASMAR S.A.**, obtuvo permiso de la misma dirección, para la edificación de obra nueva, el cual fue otorgado bajo el N° 309 del 06 de diciembre de 2011.
- ii. Nuestro ordenamiento reconoce valor jurídico a los permisos de edificación otorgados, los cuales deberán ejecutarse con sujeción estricta a los planos, especificaciones y demás antecedentes aprobados por la Dirección de Obras Municipales, según lo dispone el artículo 119° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- iii. Las empresas inmobiliaria **OCÉANO S. A.** y **PASMAR S. A.** titulares de los permisos de edificación, no han construido los edificios con sujeción estricta a los planos, especificaciones y demás antecedentes aprobados por la **DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES**. En efecto, no han respetado en lo más mínimo los permisos de edificación N°108 y N°309, ello en abierta infracción al artículo 146° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, razón por la cual han sido denunciados reiteradamente ante la **JUEZA DE POLICÍA LOCAL DE CASTRO**, quien ha aplicado sendas multas a las compañías.
- iv. En virtud de las autorizaciones otorgadas por esta dirección, las titulares de los permisos, en términos simples se encontraban habilitadas para construir dos edificios colindantes e independientes. En autos, después de concedido los permisos de edificación N°108 y N°309, las empresas inmobiliarias **OCÉANO S. A.** y **PASMAR S. A.** introdujeron sendas modificaciones o variantes en la obra correspondiente, se ha verificado entre otros, la incorporación de nuevos predios a los ya incluidos en los permisos de edificación, lo que dio origen a un nuevo predio con dimensiones, deslindes y características



Ilustre Municipalidad de Castro
Asesor Jurídico

diferentes, razón por la cual necesariamente nos encontramos en presencia de un nuevo proyecto, cuestión que justifica la solicitud de un nuevo permiso de edificación.

- v. Con fecha 12 de diciembre de 2012, la empresa **PASMAR S. A.**, ingresó a la Dirección de Obras una solicitud de permiso de edificación de obra nueva para el proyecto con fusión simultánea Equipamiento Comercial Mall de Castro, ubicado en las calles Serrano, Ramírez y San Martín. Dicha solicitud fue observada por esta dirección el 12 de diciembre de 2012, el 21 de febrero de 2013 y el 01 de abril de 2013. A la fecha las observaciones se mantienen plenamente vigentes.
- vi. No es correcto pretender, como lo hace la empresa recurrente, que en el caso sub lite nos encontremos en presencia de un cambio de criterio, sino muy por el contrario, lo obrado por la **DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES** al momento de realizar la observación N° 12 con fecha 21 de febrero de 2013 y ratificarla posteriormente el 01 de abril de 2013, se refiere a la aplicación lisa y llana de lo dispuesto en el artículo 2. 6.12. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, razón por la cual los cálculos de los distanciamientos de la edificación aislada por sobre la edificación continua se determinan, por imperativo legal desde la línea natural del terreno o suelo natural.
- vii. Con todo el actuar de esta directora se ha ajustado a la legalidad vigente en el ejercicio de las facultades que le reconoce la ley y en el ámbito de sus competencias.

POR TANTO, y de acuerdo a lo dispuesto la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el Auto Acordado de la excelentísima Corte Suprema sobre Tramitación y Fallo del Recurso de Protección.



Ilustre Municipalidad de Castro
Asesor Jurídico

RUEGO A US. I.: Tener por cumplido lo ordenado, evacuado informe declarando en definitiva que mi actuar como directora de la **DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES**, se ajustaron a las normas y la legalidad vigente, todo ello con costas.

PRIMER OTROSÍ: Sírvase tener por acompañados para mejor ilustración de S.S. Ilma., los siguientes documentos:

1. Set de fotografías obra MALL DE CASTRO.
2. Actas de observaciones de la **DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES** de 12 de diciembre de 2012, de 21 de febrero de 2013 y de 01 de abril de 2013.

SEGUNDO OTROSÍ: Atendido el merito de autos, solicito se oficie a la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda, para que informe a US. I. respecto del efecto jurídico de incorporar nuevos predios a un permiso de edificación ya aprobado.

POR TANTO, RUEGO A US. I.: Se sirva acceder a lo solicitado.

TERCER OTROSÍ: Atendido el merito de autos solicito, además se designe un perito, para que informe a US. I. respecto de la ejecución de los permisos de edificación N° 108 y N° 309, así como el actual estado de las obras del denominado proyecto Mall de Castro.

POR TANTO, RUEGO A US. I.: Se sirva acceder a lo solicitado

CUARTO OTROSÍ: Vengo en designar abogado patrocinante y apoderado a don **JUAN PABLO SOTTOLICHIO SILVA**, de nacionalidad chileno, cédula nacional de identidad número catorce millones trescientos noventa y tres mil cuatrocientos cincuenta y ocho raya seis, domiciliado en calle Blanco Encalada doscientos cincuenta y uno, oficina diecinueve de la comuna y ciudad de Castro, a quién además le confiero todas y cada una de las facultades establecidas en ambos



Ilustre Municipalidad de Castro
Asesor Jurídico

incisos del artículo 7 del Código de Procedimiento Civil, las que doy por reproducidas una a una, sin limitación alguna.

POR TANTO,

RUEGO A US. I.: Se sirva tenerlo presente.



Documento 1

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CASTRO

Dirección de Obras Municipales

Fono (65) 634408 - Email obras@municastro.cl

INFORME DE REVISIÓN PROYECTO N° 1744

NOMBRE	PASMAR S.A
UBICACIÓN	SERRANO / SAN MARTIN N° 574 - 550 - 553 - 547
SECTOR	URBANO
DESTINO	CENTRO COMERCIAL
FECHA RECEPCION DEL PROYECTO	12/12/2012

OBSERVACIONES:

EN SOLICITUD DE PERMISO, DECLARACION JURADA DEL PROPIETARIO FALTA COMPLETAR FOJAS, N°, AÑO.

NO SE ADJUNTA EISTU PARA ESTE PROYECTO EN PARTICULAR.

PROYECTO NO SE DEFINE EN UN SOLO ROL DE AVALÚO, DEBE TARMITAR FUSIÓN DE TERRENOS.

FALTA COPIA DE ENCUESTA INE.

EN CUANTO A LA DECLARACION PARA ACOGERSE AL ART. 2.4.1 DE LA OGUC, NO EXISTE NI SE INDICA UNA FUNDAMENTACIÓN TÉCNICA Y/O JURÍDICA ACERCA DEL POR QUE ESTE EDIFICIO NO NECESITA LOS ESTACIONAMIENTOS QUE POR CALCULO DE SUPERFICIE UTIL LE CORRESPONDE.

SE RECHAZA EL EXPEDIENTE POR NO CUMPLIR CON LOS ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS PARA SU TRAMITACION, LAS OBSERVACIONES AQUI EMITIDAS NO SON LA TOTALIDAD, YA QUE SE REQUIERE RESPUESTA POR PARTE DE LA SEREMI DE VIVIENDA EN ALGUNOS ASPECTOS TECNICOS.

EL USO DE GIMNASIO ESTA IMPEDIDO POR LA ORDENANZA DEL PRC, EN LA ZONA ZC1.

INDICAR LOS DESTINOS O A QUE TIENDAS ATENDERAN LAS BODEGAS DE LOS NIVELES -3 Y -2.

INDICAR CLARAMENTE EN QUE SE OCUPARAN LAS AREAS TECNICAS, QUE TIPO DE EQUIPOS SE INSTALARAN.

INDICAR EN UN PLANO CON COLORES LAS ZONAS DE SUPERFICIE UTIL Y AREAS COMUNES QUE SE INDICAN EN LA LAMINA MC-MUF-SU-03-00

RETIRA PROYECTO SR. JEAN PAUL BARTHOUS 24.01.2013

REINGRESA PROYECTO 06/02/2013.

SEGUNDA REVISIÓN: SE ADJUNTA RESPUESTA A OBSERVACIONES DE FECHA 12.12.13

RETIRA EL EXPEDIENTE DE ARQUITECTURA Y ESTRUCTURA EL SR. HORACIO DE LA MAZA CON FECHA 22.02.13.-

REINGRESA PROYECTO CON RESPUESTA A OBSERVACIONES 15.03.2013

Documento1

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CASTRO

Dirección de Obras Municipales

Fono (65) 634408 – Email obras@municastro.cl

SEGUNDA REVISION , SE ADJUNTA ANEXO CON OBSERVACIONES DE FECHA 01 DE ABRIL DE 2013.-

RETIRA PROYECTO COMPLETO EL SR. HORACIO DE LA MAZA CON FECHA 01.04.13.-



DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES.

FECHA DE REVISION: 12/12/2012

RESPUESTA A OBSERVACIONES DE FECHA 12.12.13.-

Observación 1: la solicitud de permiso no tiene inscripción de fojas, n° y año para el predio donde se emplaza el proyecto. Existe fusión aprobada por la DOM desde 04.01.13.

Observación 2: se mantiene la observación hasta que la DOM reciba respuesta aclaratoria de la SEREMI MINVU Puerto Montt. Además no se indica estacionamientos de camiones exigidos por la Ordenanza Local del PRC.

Observación 3: la solicitud de permiso de edificación se refiere a OBRA NUEVA, y no a Anteproyecto de Edificación, por lo que se mantiene la observación.

Observación 4: OK.

Observación 5: se mantiene la observación hasta que la DOM reciba respuesta aclaratoria de la SEREMI MINVU Puerto Montt.

Observación 6: el párrafo que se menciona corresponde al artículo 1.4.2 de la OGUC, y se refiere sólo al ingreso del expediente, lo que no quita que pueda ser rechazado por no cumplir con la documentación necesaria. El Revisor independiente deberá velar para que el ingreso del expediente cumpla con todos los antecedentes exigidos en la ley como por ejemplo el EISTU entre otros y que para este proyecto en particular es necesario, según la nueva arquitectura presentada.

Observación 7: el uso "GIMNASIO" corresponde al Equipamiento DEPORTE, el cual no está permitido dentro de los usos de suelo de la zona ZC1 del PRC donde se emplaza el proyecto (art. 2.1.33 de la OGUC)

Observación 8: OK.

Observación 9: OK.

Observación 10: OK.

Observación 11: según referencia de lámina MC-MUF-SU-01-01, no corresponde que patio de comidas sea incluido como superficie común y por ende computa estacionamientos. Esto se respalda con Ord. N°1433 del 05.11.12 de la SEREMI MINVU Puerto Montt.

Observación 12: en cuanto al distanciamiento de la edificación aislada por sobre la edificación continua, art. 2.6.12 de la OGUC, se observa que en deslindes sur, poniente y oriente no se cumple con dicha condición, es decir, la edificación aislada debe estar a un distanciamiento de 5,99 m. en los deslindes antes mencionados. (según planos edificio tiene una altura de 32 mts + 1,97 mts desde nivel calle Serrano).

Observación 13: en plano MC-MUF-PG-02a-00, se indican 8 niveles con diferente nomenclatura a lo expresado en las diferentes laminas del proyecto, se debe unificar la información presentada.

Observación 14: según artículo 1.4.9, las respuestas a las observaciones de la D.O.M deben ser respondidas por el proyectista y suscrito por el revisor independiente, en este caso el documento es elaborado por el revisor independiente, hecho que no corresponde.

Observación 15: en elevación sur, plano MC-MUF-VI-04-00 y elevación norte, plano MC-MUF-VI-02-00 no se grafica el acceso por calle San Martín.

Observación 16: en Especificaciones Técnicas dice "Expediente Proyecto fusión".

Observación 17: en Memoria descriptiva Mall Castro, se indica que el mall contará con 145 autos del cual se destinan 4 para minusválidos y 5 para taxis colectivos. Los cupos destinados para taxis colectivos no corresponden. Falta 5 cupos para camiones.

Observación 18: en las E.T se debe especificar con mayor claridad los materiales que se utilizarán en cada dependencia.

Observación 19: según planos de corte se visualiza que la edificación continua por calle Serrano sobrepasa los 10,00 m. de altura


DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES

Castro, febrero 21 de 2013.-

OBSERVACIONES MALL CASTRO. (SEGUNDA REVISION)

OBS N°1.- Se mantiene dicha observación, hasta que se perfeccione la fusión aprobada por la D.O.M, es decir, inscrita en el Conservador y con un único Rol de Avalúo.

OBS N°2.- OK

OBS N°3.-Remitirse a Obs. N°1

OBS N°5.- Falta solicitud fundada, de la via que permite el emplazamiento del edificio, es decir, calle San Martín para autorizar un Equipamiento Mediano de acuerdo al ARTÍCULO 2.1.36 de la OGUC.

OBS N°6.- OK

OBS N°7.- OK

OBS N°11.- OK

OBS N°12.-Se mantiene la observación, se debe aplicar ARTÍCULO 2.6.12. de la OGUC de acuerdo a la altura total del edificio descontada la altura de la edificación continua, luego dividir esa cantidad por cuatro y esa cifra resultante aplicarla a todos los distanciamientos de los deslindes del edificio.

OBS N°13. la superficie neta del terreno no coincide con lo expresado en el plano MC-MUF-PG-02a-00.

OBS N°14.- OK

OBS N°15.- OK

OBS N°16.- OK

OBS N°17.- OK

OBS N°18.- OK

OBS N°19.- Se mantiene dicha observación, no se acoge respuesta a OBS N°12.

OBSERVACIONES A INFORME FAVORABLE REVISOR INDEPENDIENTE DEL 11/03/2013

OBS N°20.- 1 ANTECEDENTES GENERALES, Solo debe haber un Rol de Avalúo, CONSTRUCTOR, debe indicar el profesional responsable de la obra, ya que la obra se está ejecutando a pesar de las reiteradas paralizaciones de obras emitidas por esta D.O.M.

4 DESCRIPCION DEL PROYECTO. Segundo párrafo, debe decir que se emplaza en un solo lote. En párrafo cinco, indica que hay una petición fundada para eximir de estacionamiento, lo cual no se anexa, y además se debe solicitar por calle San Martín.

7 CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA, En donde dice se deja constancia que:

1.- ver circular 233 del 01/04/2010.

3.- falta razón fundada.

4.- sólo si fuera anteproyecto.

6.- ver salidas de emergencia salas de cines, ingresos, etc. en planta 5 y 6, ya que no se indican claramente las entradas y salidas a las salas de cine como así mismo las vías de evacuación.

8.- observaciones estuvieron disponibles para los interesados desde 12/12 /2012.

En relación a las respuestas realizadas por el Arquitecto Proyectista y que suscribe el Revisor Independiente, se indica que se reiteran algunas observaciones que se detallan en el inicio de este documento.

OBS Nº 21.- faltan firmas de propietario y constructor en láminas presentadas.

OBS Nº 22.- No corresponde indicar en diferentes planos la NOTA 1, referente a tomar punto medio para determinar la altura de la edificación continua.

OBS Nº 23.- en todos los planos se debe ajustar a la cota 00 a nivel de la acera.

OBS Nº 24.- se observa que aún cuando en planta -3 y -2 inicialmente las superficies del permiso 108 y 309 se destinaban a estacionamientos, en esta presentación se ha privilegiado dotar de bodegas y con ello disminuyendo la cantidad de de estacionamientos para no tener EISTU, se observa que en nivel -2 permiso 309 se adicionan estacionamientos (56, 57, 58, 60, 61 y 62) que no estaban considerados anteriormente.

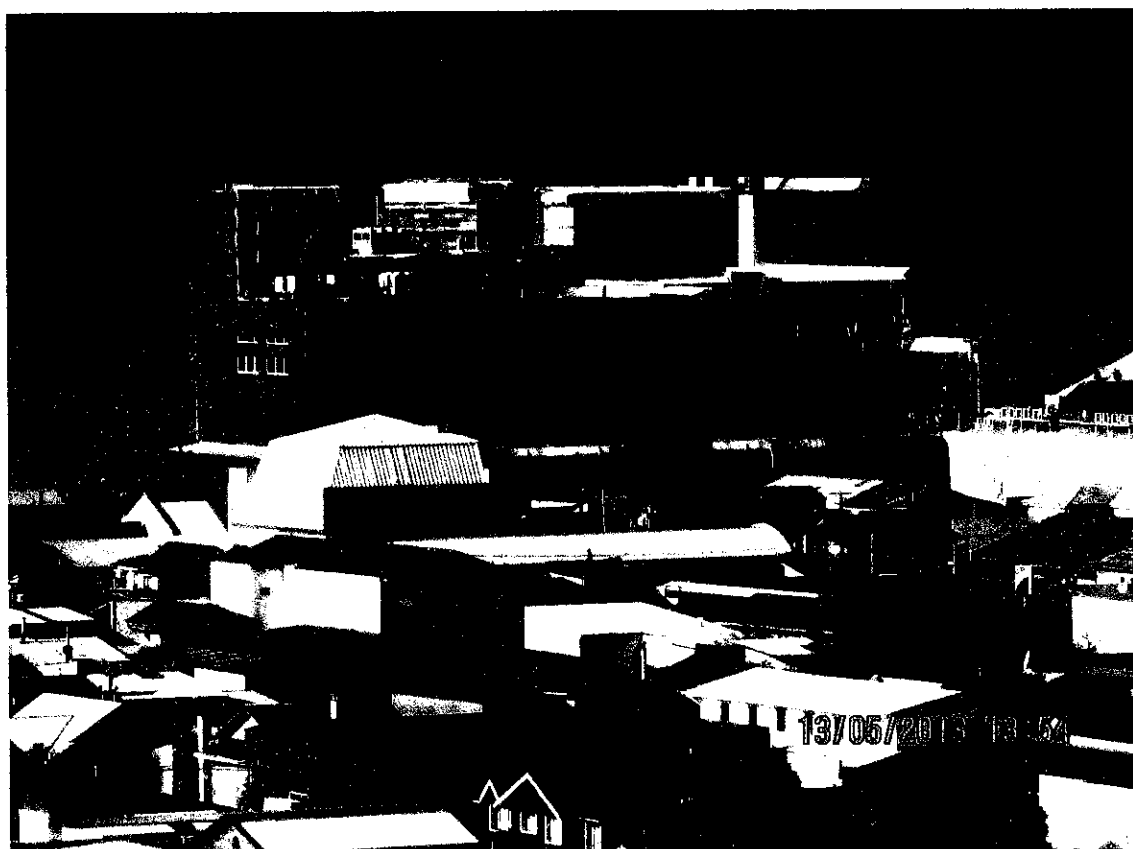
OBS Nº 25.- para posteriores revisiones se deberá entregar los documentos y planos del proyecto en un solo archivo que contemple toda la documentación para la tramitación del permiso.

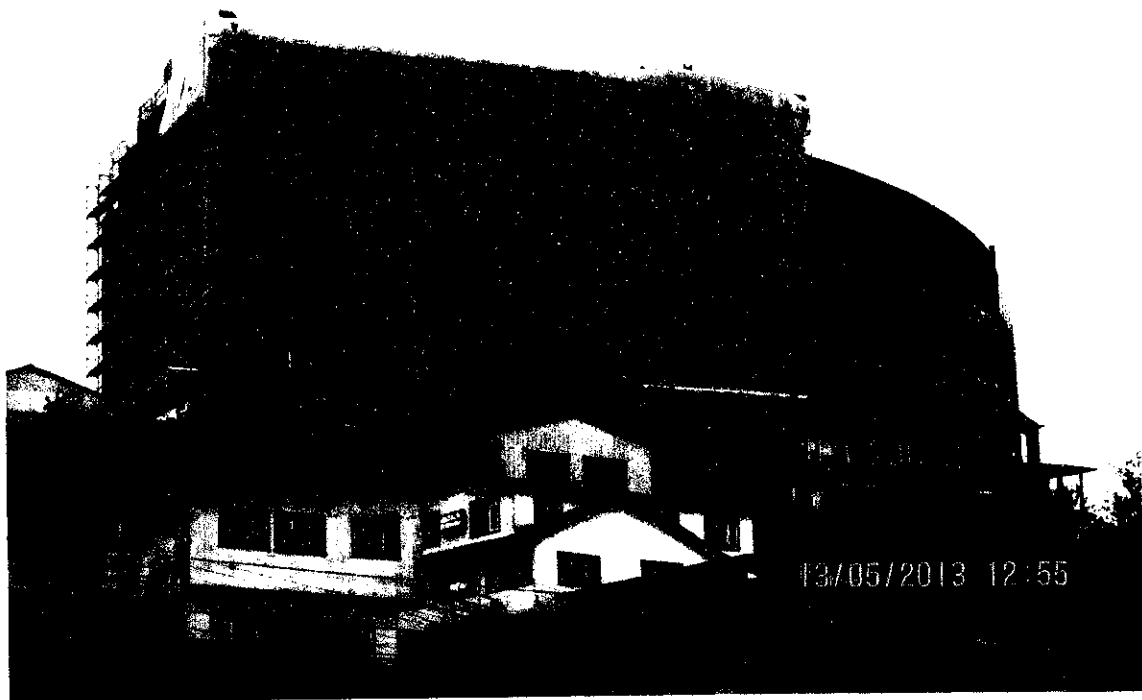
OBS Nº 26.- en plano MC-MUF-PL-12-00, en estacionamiento doble de minusválidos (55 y 56) no cumple con la normativa.

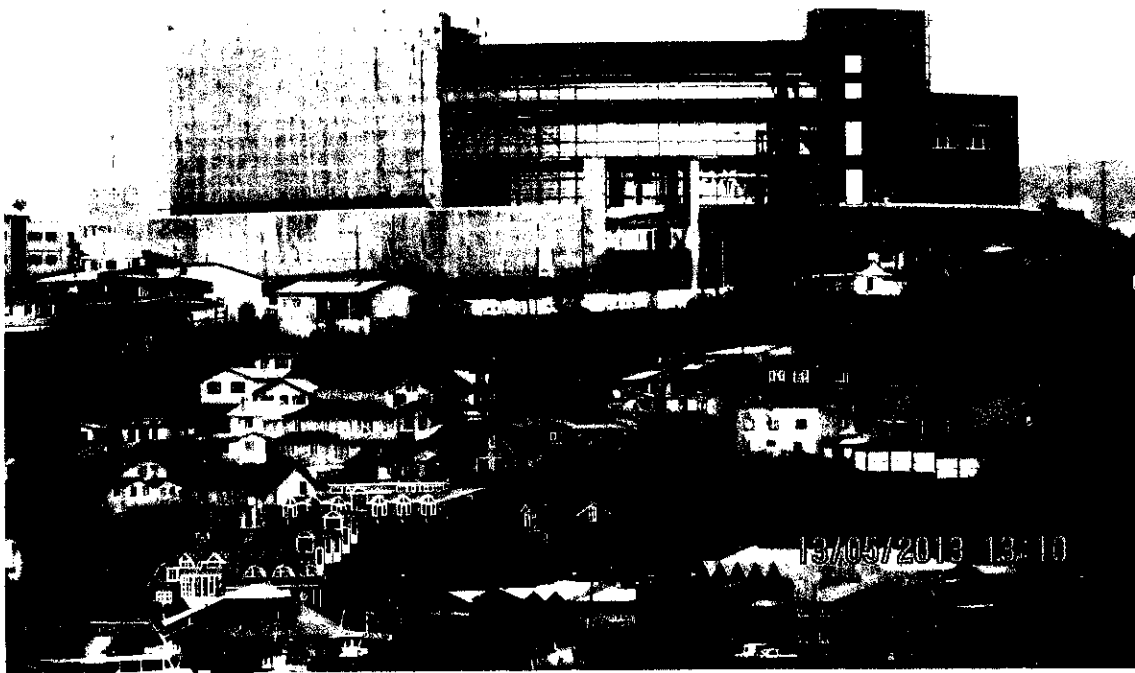


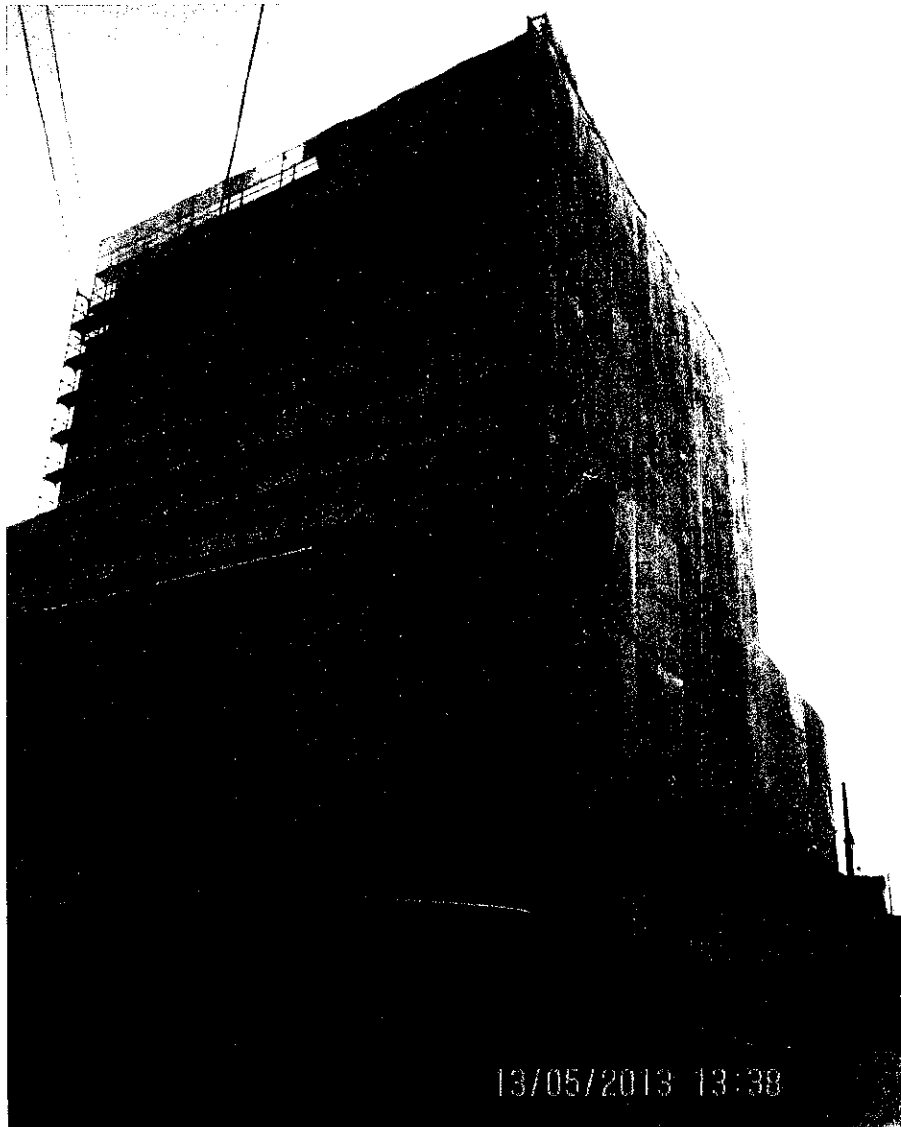
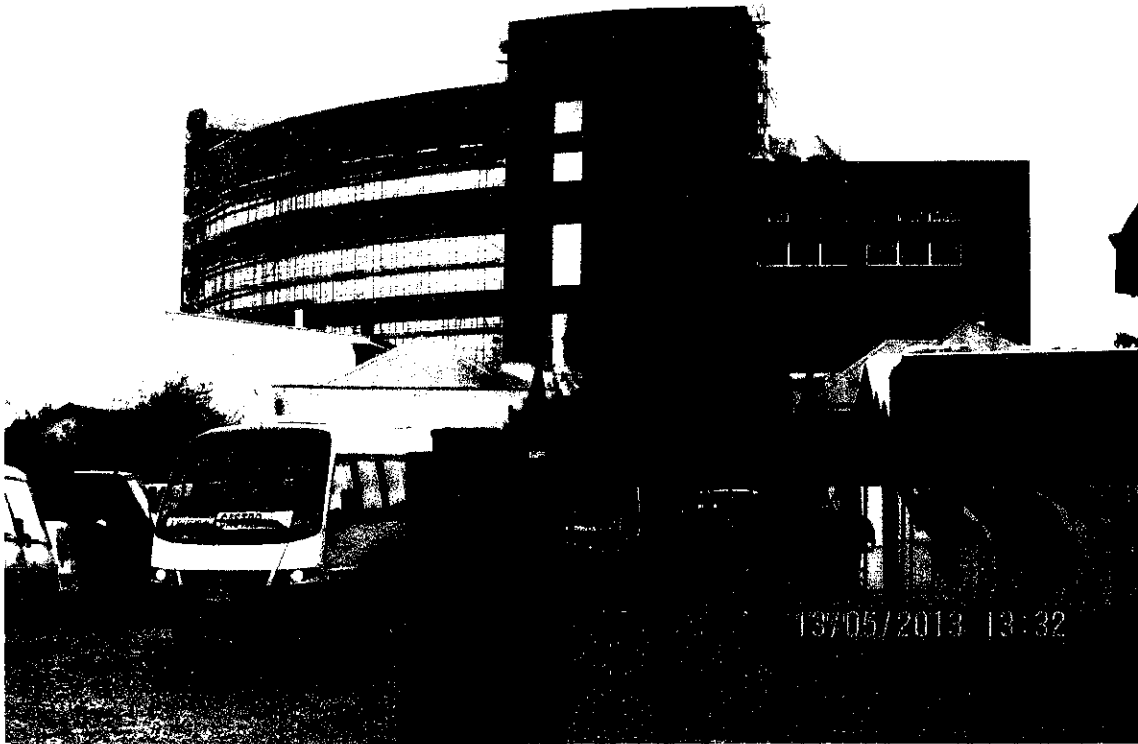
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES

Castro, abril 01 de 2013.-











EDIFICIO A

EDIFICIO B

1111

13/05/2013 13:10