

Santiago, 24 de octubre de 2020

Señor
Manuel José Errázuriz
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo
Región Metropolitana de Santiago
Presente

Como parte del reclamo que interpuse en contra de la Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación Nº 250/2019 en el loteo Izarra de Lo Aguirre en Pudahuel y en respuesta a la presentación del titular de ese proyecto realizada con fecha 11 de agosto, adjunta, debo señalar lo siguiente haciendo mención de puntos específicos de esa presentación del titular.

Punto 30:

El titular indica que la Corte Suprema ratificó que la empresa Inversiones Baiona Limitada adquirió en 1995 el legítimo derecho a ejecutar y modificar su proyecto de loteo y edificación, Izarra de Lo Aguirre, al amparo de lo establecido en los artículos 116 y 119 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

Pues bien, los artículos 116 y 119 de la LGUC establecían en la fecha de aprobación del loteo, en lo que importa, lo siguiente:

Artículo 116°.- *La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición 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.*

El Director de Obras Municipales concederá el permiso de urbanización y/o edificación si los antecedentes acompañados cumplen con el Plan Regulador y demás disposiciones de la presente ley y las ordenanzas, previo pago de los derechos que procedan, sin perjuicio de las facilidades de pago contempladas en el artículo 128°.

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.

Tal como en la actualidad, lo que indican esos artículos es que los proyectos de edificación y urbanización deben aprobarse solo si cumplen las normas del Plan Regulador, LGUC y OGUC vigentes.

Pero resulta evidente que eso no ocurrió en el caso de Izarra de Lo Aguirre pues el loteo con construcción simultánea presentado por Inversiones Baiona Limitada y luego aprobado por la DOM de Pudahuel no respetaba las normas del Plan Intercomunal de Santiago vigentes en esa fecha.

En efecto, el esquema adjunto a esta presentación muestra, por ejemplo, que los terrenos al sur de Av. del Canal (antiguo Canal Lo Aguirre) y hasta la cota 500 m en la ladera del cerro Lo Aguirre estaban regulados por la subzona agroindustrial C.3.1 del D.S. N° 10/1990 que había modificado en ese año el señalado plan intercomunal y que no permite el tipo de uso residencial. En esa porción del loteo se ubica el proyecto habitacional denunciado.

A pesar de ese evidente incumplimiento de la norma de usos de suelo, la resolución de aprobación del proyecto de loteo, Res. N° 15-A-95, adjunta, otorgada por la DOM de Pudahuel, indica expresamente que sí cumplía las normas aplicables incluyendo el D.S. N° 169/1984 y el D.S. N° 10/1990, y así también lo declaró la empresa Inversiones Baiona Limitada a la Corte Suprema, con una temeridad inaudita. Lo mismo hizo la empresa Inmobiliaria Lo Prado en el caso de Ciudad de Los Valles.

En su presentación, el titular no se hace cargo del incumplimiento de la norma de usos de suelo del Plan Intercomunal de Santiago y en cambio simplemente utiliza el loteo irregular para señalar que el lote ML 7A-1 se emplaza en la Zona I del D.S. N° 169/1984, que era aplicable solo entre la cota 500 m y la Av. Circunvalación Sur en la ladera del cerro Lo Aguirre. Tal como usted lo sabe, una autorización de la DOM no puede modificar un instrumento de planificación territorial, asunto que los asesores legales del titular parecen desconocer saber o posiblemente quieren ocultar.

Ese vicio de origen generado en 1995 invalida las modificaciones posteriores del loteo aprobadas por la DOM de Pudahuel en Izarra de Lo Aguirre, incluidas todas las mencionadas en la presentación del titular y que son las que sustentarían los supuestos derechos adquiridos del titular a través de la Res. N° 250/2019. No hay derechos adquiridos para el solicitante si el permiso es ilegal, tal como la Corte Suprema ha señalado.

Punto 36:

El titular señala que no existen declaratorias de utilidad pública asociadas a la vialidad estructurante definida por el D.S. N° 169/1984 ya que esa vialidad fue derogada por el PRMS. Pero ese argumento va en contra del planteamiento básico de que en 1995 se adquirieron legítimos derechos para ejecutar y modificar el loteo con las normas del Plan Intercomunal de Santiago, vigente antes del PRMS. Se concluiría entonces, siguiendo ese argumento, que los terrenos de Izarra de Lo Aguirre están regulados por la zona de Interés Silvoagropecuario Mixto I.S.A.M.-1 del PRMS que, siendo de conocimiento generalizado, es una zona que no permite la construcción de viviendas.

Las declaratorias de utilidad pública de la vialidad estructurante definida en el D.S. N° 169/1984, que es una norma que el loteo cumple según la Res. N° 15-A-95 y así se declaró a la Corte Suprema, siempre han estado vigentes, lo que se ratifica en sus oficios Ord. N° 1.868/2019, N° 5.386/2019 y N° 3.018/2020.

Es relevante mencionar que el titular del proyecto denunciado era (es) también el titular de otros tres condominios habitacionales en Izarra de Lo Aguirre, denominados Los Queltehues, Bandurrias y Caiquenes, cuyos terrenos están afectos a declaratoria de utilidad pública asociada a la "Avda. N° 6" definida en el plano escala 1:5.000 aprobado por el D.S. N° 169/1984, con lo cual ese titular incumplió las normas del Párrafo 4° "De las obligaciones del Urbanizador" de la LGUC y se expone a las sanciones señaladas en el artículo 138 de esa ley.

Más información sobre estos proyectos está disponible aquí:

<https://www.imsa-adportas.cl/proyectos/barrio-alto/>

Solicitud:

Los argumentos planteados son suficientes para objetar toda la presentación del titular y, por lo mismo, le pido que tenga a bien ejercer cuanto antes la función de supervigilancia que le asigna el artículo 4º de la LGUC e instruya a la DOM de Pudahuel que debe resolver a la brevedad la situación teniendo a la vista el artículo 53 de la ley Nº 19.880, tal como lo hizo en el caso del proyecto de edificios "Vista Valle" en Ciudad de Los Valles.

Por otra parte, entendemos que Ud. como autoridad proba denunciará a la empresa titular de los tres condominios ya señalados ante la instancia respectiva por no cumplir las normas del Párrafo 4º de la LGUC, tal como lo indica el artículo 61, letra k), de la ley Nº 18.834. Asimismo, estamos ciertos que Ud. solicitará a la Contraloría General de la República la instrucción de un sumario administrativo en la municipalidad de Pudahuel por aplicación del artículo 15º de la LGUC para perseguir las responsabilidades señaladas en el artículo 22º de esa ley.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a horizontal stroke and a small upward tick at the end.

Patricio Herman
presidente

Fundación Defendamos la Ciudad

Santiago, 11 de agosto de 2020

Señor

Manuel José Errázuriz

Secretario Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Presente

Ref. (i) Correo electrónico de fecha 19 de junio de 2020 de la Dirección de Obras Municipales de Pudahuel, comunica interposición de reclamación, Ingreso N° 1449 de fecha 28.04.2020 Seremi MINVU.

(ii) Presentación formulada ante la Dirección de Obras de Pudahuel con fecha 4 de agosto de 2020.

De nuestra consideración,

Mediante la presente nos dirigimos a Ud., con motivo del correo electrónico remitido por parte de la Dirección de Obras Municipales de Pudahuel a esta parte, con fecha 19 de junio del año en curso. A través de tal comunicación se nos ha informado sobre la presentación formulada por el Sr. Patricio Herman ante la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo ("*SEREMI MINVU*"), por cuyo intermedio se ha cuestionado la juridicidad de la modificación de permiso de loteo con construcción simultánea aprobada por resolución N° 250 de fecha 11 de octubre de 2019 emitida por la Dirección de Obras de Pudahuel ("*DOM*"), y que recae en el Macrolote ML 7 A-1 del proyecto Izarra de lo Aguirre.

En dicho contexto, y en nuestra calidad de representantes del titular del acto administrativo urbanístico mencionado en el reclamo, hemos estimado necesario exponer ante esta Secretaria Ministerial los antecedentes fácticos y normativos que permitirán desechar de plano cualquier objeción a la autorización otorgada, con el objeto de que ellos sean tenidos en consideración al momento de emitir vuestro pronunciamiento. Hacemos presente que una presentación en similares términos ha sido ingresada también ante la DOM de Pudahuel para su consideración.

Antes de referirnos en específico a las objeciones efectuadas, es imprescindible detenernos aun brevemente, en ciertos aspectos preliminares que nos permitirán tener una ilustración general del asunto controvertido. En particular nos referiremos a la forma y contexto en el cual se ha emitido la resolución N°250 de fecha 11 de octubre de 2019 en vinculación al desarrollo del proyecto de loteo con construcción simultánea Izarra de Lo Aguirre, por cuanto dichos antecedentes resultan esenciales a efectos de comprender que, lo que aquí se ventila, no es sino un extemporáneo e injustificado cuestionamiento a un proyecto que se ha venido

INMOBILIARIA BARRIO NUEVO DOS SPA

consolidando y ejecutando en el tiempo en conformidad a los permisos y modificaciones de permiso otorgados para ello.

I. ANTECEDENTES PREVIOS.

1. Inmobiliaria Barrio Nuevo Dos Limitada ("*Inmobiliaria Barrio Nuevo Dos*"), es propietaria de seis lotes que forman parte del proyecto de loteo con construcción simultánea conocido como "Izarra de Lo Aguirre", emplazado en el sector poniente de la comuna de Pudahuel, los cuales fueron adquiridos de Inversiones Baiona Limitada, esta última, desarrolladora original y actual del proyecto recién nombrado.
2. Entre los lotes de propiedad de nuestra representada, se encuentra aquel identificado como **macro lote ML-7A-1** de una superficie total de 4,73 ha., el cual fue adquirido según consta de la escritura pública de compraventa de fecha 17 de diciembre de 2015, otorgada en la notaría de don Eduardo Avello Concha.
3. El lote en referencia se originó producto de diversas y consecutivas modificaciones efectuadas por Inversiones Baiona Limitada al mencionado loteo con construcción simultánea Izarra de Lo Aguirre, cuya aprobación original fue cursada mediante la Resolución N° 15-A-95, de fecha 15 de mayo de 1995, de la Dirección de Obras Municipales de Pudahuel y el Permiso de Edificación N° 93/95, aprobado en la misma fecha, ambos dentro del expediente N° 12.817, por esa misma unidad municipal.

Dichos permisos, junto con aprobar los lotes que se contemplaban en el proyecto, autorizaron la construcción de 4.991 viviendas, y una constructibilidad general de 808.011,89 m2, para todo el proyecto

4. El mencionado proyecto se autorizó sobre la base de la Resolución N° 31/94, de fecha 16 de agosto de 1994 de la DOM, por la cual se aprobó el anteproyecto de "loteo y construcciones" a fin de obtener seguidamente el permiso respectivo en base a las normas con las cuales fue aprobado, que correspondían a aquellas contenidas en el Plan Regulador Intercomunal de Santiago aprobado por D.S N° 2.387 de 1960 y sus posteriores modificaciones, admitiéndose, entre otros usos, la construcción de viviendas de conformidad a lo establecido en la Zona I del D.S N° 169 conocido como Seccional Lomas de Lo Aguirre.

A. Entrada en vigencia del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

5. De forma posterior a la aprobación del anteproyecto, se publicó en el Diario Oficial de fecha 4 de noviembre de 1994, la Resolución N° 20, del respectivo Gobierno Regional, en virtud de la cual se promulgó el Plan Regulador Metropolitano de Santiago ("*PRMS*"), derogándose con ello el antiguo Plan Regulador Intercomunal de Santiago y todas sus modificaciones, vigente hasta esa data, y en base a cuyas disposiciones había sido otorgado el referido anteproyecto de loteo con construcción simultánea.



6. En lo que importa para estos efectos, el PRMS excluyó del área urbana el sector en que se emplazaban los terrenos que conformaban el proyecto Izarra de Lo Aguirre, designándolo como un área rural normada, de acuerdo a la zonificación ISAM 1, el cual sólo admite actividades agropecuarias e instalaciones de agroindustrias que procesen productos frescos, así como el uso potencial de extracción de minerales no metálicos, y la localización de Plantas de Macro infraestructura Energética y de Comunicaciones y Cárceles, previa tramitación de las autorizaciones que dispone el artículo 55 de Ley General de Urbanismo y Construcciones ("LGUC").
7. No obstante lo anterior, habida cuenta de haberse obtenido la aprobación del referido anteproyecto, la entrada en vigencia del PRMS no fue óbice para que Inversiones Baiona Limitada obtuviera el correspondiente permiso de loteo con construcción simultánea.

B. Sentencia emitida por la Corte Suprema en recurso rol N° 3.173-99.

8. Posteriormente a la aprobación del permiso, y encontrándose vigente el PRMS, el desarrollador original presentó ante la DOM de Pudahuel una modificación del loteo con construcción simultánea, unidad municipal que mediante Oficio Ordinario N° 1.400-252 de fecha 29 de abril del año 1999, rechazó la solicitud de modificación aduciendo, en lo fundamental, que no procedía su aprobación dado que al respecto resultaba aplicable el artículo 62 de la LGUC.
9. En contra de dicha denegación administrativa, el desarrollador dedujo un recurso de protección ante la Corte de Apelaciones de Santiago, arbitrio jurisdiccional que fue resuelto, en definitiva, por la Excm. Corte Suprema de Justicia en su sentencia de fecha 29 de septiembre de 1999, en los autos rol N° 3.173-99.

En dicha sentencia, el máximo tribunal estableció, en lo fundamental, que Inversiones Baiona Limitada adquirió el legítimo derecho de realizar su proyecto de loteo y edificación y que al efecto podía introducir modificaciones o variantes en él y que la única limitación aplicable para ello era la dispuesta en el inciso 1° del artículo 62 de la LGUC, en orden a que los terrenos congelados no podían aumentar el volumen de construcción en ellos existente, de manera que la DOM de Pudahuel debía dar curso y tramitar las modificaciones propuestas por el recurrente al permiso de loteo con construcción simultánea aprobado bajo el expediente N° 12.817.

10. En consecuencia, habiendo quedado definido en dicha instancia jurisdiccional que Inversiones Baiona tenía el derecho a realizar y a modificar su proyecto de loteo y edificación, en virtud del cual se había autorizado la construcción de 4.991 viviendas y una constructibilidad general de 808.011,89 m2, Inversiones Baiona Limitada aprobó, ante la DOM de Pudahuel, sucesivas modificaciones al proyecto de loteo con construcción simultánea ya referido, dentro de las cuales se encuentra aquella que configuró nuestro lote ML 7 A-1, con sus respectivas unidades habitacionales en su interior.



C. Origen del Macrolote ML 7 A-1.

11. En particular, las modificaciones experimentadas por el proyecto de loteo con construcción simultánea Izarra de Lo Aguirre, que dieron origen tanto al lote ML 7 A-1 como a las construcciones con destino habitacional autorizadas en él, son las siguientes:
 - a) Mediante la Resolución N° 37/06, de fecha 25 de abril de 2006, se aprobó una modificación de dicho loteo por parte de la DOM, modificando la conformación de ciertos lotes.
 - b) Seguidamente, mediante la Resolución N° 24/11, de fecha 14 de junio de 2011, se aprobó por parte de la DOM otra modificación a dicho loteo, en la que también se modificó la conformación de ciertos lotes, entre ellos el macrolote ML-7 con una superficie de 17.97 ha.
 - c) Finalmente, **mediante la Resolución N° 14/2015, de fecha 2 de julio de 2015**, la DOM aprobó la modificación que dio origen a diversos macrolotes, entre los que se encuentra el **ML-7A-1, derivado a su vez del macrolote ML-7**. Esta aprobación de igual forma, dada la naturaleza del proyecto de loteo con construcción simultánea, dejó consignado el uso de suelo y la cantidad de unidades habitacionales y derechos constructivos radicados para cada uno de ellos, incluyendo por cierto aquellos que correspondían al lote ML-7A- 1.
12. Todas las aprobaciones recién indicadas, tanto la original como las que autorizaron sus respectivas modificaciones, fueron tramitadas y otorgadas a Inversiones Baiona Limitada, en su calidad de desarrollador del proyecto de loteo con construcción simultánea mencionado. En consecuencia, Inmobiliaria Barrio Nuevo Dos adquirió el lote ML-7A-1 cuando su configuración y derechos constructivos dentro del proyecto Izarra ya se encontraba aprobado, adquiriendo por tanto también las autorizaciones urbanísticas que recaían sobre el predio en cuestión.
13. Basado en dichas aprobaciones originales, Inmobiliaria Barrio Nuevo Dos, en calidad de actual propietaria del macrolote ML-7A-1, se encuentra desarrollando un conjunto habitacional de 125 viviendas, conforme a la modificación aprobada en la citada Resolución N° 14/2015, de fecha 2 de julio de 2015, y a las modificaciones posteriores por ella tramitadas, aprobadas mediante las Resoluciones N° 36 de fecha 18 de febrero de 2016, y Resolución N° 250 de fecha 11 de octubre de 2019 de la DOM.
14. Así, queda ya en evidencia que el desarrollo inmobiliario que ha ejecutado, y que se encuentra ejecutando Inmobiliaria Barrio Nuevo Dos, se encuentra amparado en el loteo con construcción simultánea aprobado mediante la Resolución N° 15-A-95, de fecha 15 de mayo de 1995, y Permiso de Edificación N° 93/95, aprobado en la misma fecha, dentro del expediente N° 12.817, ambos de la Dirección de Obras Municipales de Pudahuel y sus sucesivas modificaciones.

En efecto, la resolución N° 250 de 11 de octubre de 2019 es solo un acto administrativo confirmatorio de aquellas normas urbanísticas previamente autorizadas al proyecto Izarra de Lo Aguirre, particularmente en lo que aquí interesa mediante la modificación de permiso que dio origen al macrolote ML-7A-1, aprobada por resolución N°14/2015, de fecha 2 de julio de 2015, con lo cual, la objeción formulada por el reclamante no sólo es improcedente sino también extemporánea en la medida en que por su intermedio pretende cuestionar la validez de actos administrativos emitidos muchos años antes, los cuales han consolidado una situación jurídica, administrativa y material para este titular que no puede ser desconocida.

II. LA RESOLUCIÓN N° 250 DE FECHA 11 DE OCTUBRE DE 2019 SE AJUSTA A DERECHO.

15. A través de la reclamación que la DOM puso en nuestro conocimiento, se cuestionan en lo principal dos aspectos de la Resolución N° 250 de fecha 11 de octubre de 2019 cuyo titular es Inmobiliaria Barrio Nuevo Dos, propietaria del lote ML 7 A-1 desde el año 2015.
16. En primer lugar, se señala que la Resolución N° 250 sería contraria a derecho por cuanto autoriza la construcción de viviendas en un lote que no lo admite, pues él se ubicaría en la sub zona agroindustrial C.3.1 del Plan Regulador Intercomunal de Santiago, que no permite el uso de suelo residencial. En segundo lugar, se alude genéricamente que ciertas viviendas, sin especificar dónde se encuentran ellas emplazadas, se encontrarían construidas sobre franjas afectas a declaratoria de utilidad pública por las vías denominadas Avda. N° 5 y Avda. N° 6 graficadas en el Plano denominado Plan Seccional Lomas de Lo Aguirre, aprobado por D.S N° 169 de 19 de octubre de 1984 que modificó el Plan Regulador Intercomunal de Santiago.

En virtud de lo anterior el reclamante solicita a la SEREMI que instruya a la DOM sobre su obligación de invalidar la Resolución N° 250/2019, por ser supuestamente contraria a derecho.

17. Pues bien, en cuanto a las objeciones formuladas, de los antecedentes expuestos en este escrito, es claramente verificable que el desarrollo inmobiliario que se encuentra ejecutando Inmobiliaria Barrio Nuevo Dos en el lote ML 7 A-1 se encuentra amparado en el loteo con construcción simultánea aprobado mediante la Resolución N° 15-A-95, y Permiso de Edificación N° 93/95, dentro del expediente N° 12.817, ambos de la Dirección de Obras Municipales de Pudahuel, y sus respectivas modificaciones aprobadas por la DOM al alero de sus términos.
18. En particular, la objetada resolución N° 250 del año 2019 aprobó modificaciones menores al proyecto de viviendas previamente autorizado, aumentándolo en 1 unidad, encontrándose éstas- 125 unidades- muy por debajo de las más de 4.900 viviendas autorizadas originalmente en Izarra de Lo Aguirre, aumentándose el número de estacionamientos de 128 a 144 unidades, e incorporando además otras adecuaciones relacionadas al diseño de las viviendas, las cuales no incorporaron variaciones en la aplicación de las normas urbanísticas precedentemente aprobadas para el lote.

Así, la modificación al permiso de loteo con construcción simultánea otorgado al proyecto Izarra de Lo Aguirre, aprobado por resolución N° 250 de 2019, se restringió a modificar las construcciones ya autorizadas en aprobaciones emitidas con anterioridad para el lote ML 7 A-1. En este sentido, tal modificación, solo reiteró la aplicación de las normas urbanísticas, entre ellas el uso de suelo, aprobadas para el desarrollo del proyecto Izarra de lo Aguirre en conformidad a lo preceptuado por el Plan Regulador Intercomunal de Santiago para la zona I del Seccional Lo Aguirre, cuyas disposiciones si bien se encuentran hoy derogadas por el PRMS, fueron cristalizadas para el desarrollo del proyecto a través de la aprobación de los permisos respectivos y sus posteriores modificaciones.

A. La resolución N° 250/2019 no hace sino reproducir las normas urbanísticas previamente cristalizadas en el proyecto Izarra Lo Aguirre.

19. En relación a lo señalado precedentemente, se equivoca pues el reclamante cuando indica que la resolución N° 250 de fecha 11 de octubre de 2019 “*autorizó la construcción de un condominio de 125 viviendas en el macrolote ML 7 A-1*”, pues como es de su conocimiento y hemos dejado en evidencia en este escrito, la autorización para construir viviendas en el lote de nuestra propiedad data de mucho antes, y se remonta a la fecha de aprobación del loteo con construcción simultánea que cristalizó las normas urbanísticas aplicables al proyecto, y más específicamente para el predio en cuestión, desde la dictación de la resolución N° 14 del año 2015 que configuró el lote en referencia, modificación que se ajustó precisamente al marco definido para el proyecto Izarra de Lo Aguirre mediante las aprobaciones cursadas desde el año 1995 en adelante.
20. Así también lo ha entendido la misma DOM a partir de la primera modificación del loteo con construcción simultánea aprobado mediante resolución N° 3 de fecha 20 de enero del año 2000, en donde se indica que “*las condiciones referentes a uso de suelo, Edificación, Urbanización y en general demás disposiciones legales que procedan serán las definidas en el expediente 12.817 pasando las aprobadas en este acto a formar parte del legajo del permiso original*”.
21. En efecto, el proyecto Izarra de Lo Aguirre y en consecuencia las obras del macrolote ML 7 A-1 pueden seguir desarrollándose en virtud del permiso de loteo con construcción simultánea originalmente aprobado y sus modificaciones, en base a las normas allí aprobadas, a pesar de que las condiciones urbanísticas que se encuentran hoy vigentes en el sector, a partir de la entrada en vigor del PRMS, sean diametralmente opuestas a las allí autorizadas.

Lo anterior ocurre por cuanto los usos de suelo de los terrenos que conforman el proyecto Izarra de lo Aguirre fueron aprobados mediante las resoluciones que autorizaron tanto el proyecto original como sus sucesivas modificaciones, actos previos a la resolución N° 250 de fecha 11 de octubre de 2019, ninguno de los cuales fueron objeto de reclamaciones en su oportunidad, ni tampoco han sido dejados sin



efecto por la vía administrativa o judicial, por tanto se mantienen vigentes y eficaces, y en dicha calidad producen todos sus efectos.

22. Pues bien, ¿cuál es el principal efecto de un acto administrativo que autoriza la construcción de un loteo con construcción simultánea?, evidentemente será el nacimiento del derecho a construir en conformidad a la autorización otorgada, por cuanto no puede tacharse de ilegal una construcción que se ejecuta en conformidad a un permiso otorgado, como es el caso de marras, a lo cual cabe agregar, el derecho también a modificar tal autorización, en base a las normas que fueron aprobadas en ella, según refrendó además la Corte Suprema para este caso en un fallo al cual nos referiremos más adelante.
23. Es así como de los antecedentes relatados, queda claramente evidenciado que fueron actos administrativos distintos al reclamado los que otorgaron el derecho a Inmobiliaria Barrio Nuevo Dos para ejecutar en particular su proyecto inmobiliario en el macrolote ML 7 A-1, inserto en el sector habitacional del proyecto Izarra de Lo Aguirre.

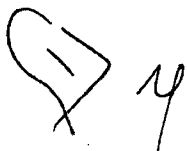
B. Sobre los actos administrativos previos que conforman el marco jurídico en base al cual se aprobó la resolución N° 250/2019 recae una presunción de legalidad e imperio que no puede ser desconocida.

24. En este sentido, no puede perderse de vista que el desarrollo de un proyecto inmobiliario se materializa mediante una serie de actos administrativos que se van concatenando sucesivamente, donde cada uno se sustenta en el anterior, disponiendo la base jurídica y administrativa conforme a la cual se sigue el desarrollando.

Estos actos administrativos, de conformidad a lo establecido en el artículo 3 de la ley N° 19.880 que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la administración del Estado, gozan de una presunción de legalidad, de imperio y exigibilidad, y en tal medida son plenamente eficaces, es decir, surten los efectos que le son propios y no pueden ser desconocidos ni por particulares ni por la autoridad.

Esta presunción se encuentra reforzada en materia urbanística a partir de la entrada en vigencia del DS N° 14 de fecha 30 de septiembre de 2019, que modificó el artículo 1.1.3 de la OGUC, cuyo inciso segundo hoy dispone expresamente que “ *Los permisos, aprobaciones y autorizaciones emitidas por los Directores de Obras Municipales gozan de una presunción de legalidad, de imperio y exigibilidad frente a sus destinatarios, desde su entrada en vigencia, en conformidad al inciso final del artículo 3 de la Ley 19.880 que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado*”.

El inciso introducido en el artículo 1.1.3 de la OGUC no es sólo una reiteración de aquello que ya resultaba pregonable en virtud de la referida ley N° 19.880, sino que evidencia la especial naturaleza de las autorizaciones urbanísticas, en cuanto en su calidad de actos administrativos favorables, amplían la esfera jurídica de sus titulares.



25. En lo que respecta a la importancia capital del respeto a los actos que se suscitan en la cadena de autorizaciones administrativas de naturaleza urbanística, que sostienen el desarrollo de un proyecto inmobiliario, recientemente la Corte Suprema en causa Rol N° 4163-2019 ha resuelto un caso cuyos términos resultan plenamente aplicables a lo que venimos sosteniendo.
26. En el caso a que nos referimos, se pretendía invalidar una modificación de permiso de edificación, acogido en su autorización original a las reglas de Conjunto Armónico por condición de dimensión de acuerdo al artículo 2.6.4 N° 1 de la OGUC. Para fundar tal invalidación, la Dirección de Obras se amparó en el supuesto que el lote en cuestión consultaba una superficie inferior a aquella que le permitía acogerse a las reglas de Conjunto Armónico, no obstante, la referida superficie había sido aprobada en una anterior fusión del predio, respecto del cual posteriormente se había autorizado la construcción de las edificaciones.

En el caso en comento, la Corte Suprema a través del fallo citado precedentemente, resolvió que no resultaba procedente cuestionar, a propósito de una modificación de permiso, una condición pre establecida en un acto previo, cuál era la fusión que había definido la superficie del predio de que se trataba, acto que no había sido cuestionado anteriormente ni tampoco había sido dejado sin efecto, resolviendo a su respecto que *“La existencia de estos actos administrativos previos se erige en una garantía de certeza jurídica para el administrado, en tanto gozan de una presunción de legalidad, de imperio y exigibilidad frente a sus destinatarios, desde su entrada en vigencia”*¹.

27. Así, en vista de los antecedentes y argumentos expuestos, en nuestra opinión queda en evidencia que la reclamación formulada ante esa SEREMI MINVU, en definitiva, tiene por objeto atacar las autorizaciones otorgadas originariamente al proyecto de loteo con construcción simultánea Izarra de Lo Aguirre, pues en ellas descansa en último término la autorización para construir las viviendas en el lote de propiedad de nuestra representada, considerando que el instrumento actualmente vigente califica el sector como área rural.
28. En consecuencia, resulta a lo menos artificioso pretender objetar la legalidad de la resolución N° 250 de fecha 11 de octubre de 2019, en la medida en que ella constituye sólo un acto confirmatorio de aquellas normas de uso y edificabilidad ya aprobadas de conformidad a la modificación de loteo con construcción simultánea aprobada por resolución N° 14 de 2015, e ingresadas previamente en el patrimonio del desarrollador original desde el año 1995, posteriormente transferidas a nuestra representada.
29. En definitiva, la resolución N° 250 de fecha 11 de octubre de 2019, no hace sino reproducir las normas urbanísticas previamente cristalizadas a través de la autorización original del proyecto Izarra Lo Aguirre y sus sucesivas modificaciones, particularmente aquella aprobada por Resolución N° 14 de fecha 2 de julio de 2015, y Resolución N° 35 de fecha 18 de febrero de 2016, actos firmes e inatacables por la

¹ Sentencia de la Corte Suprema de fecha 13 de enero del año 2020 dictada en causa Rol N° 4163-2019

via administrativa por haber transcurrido los plazos que dispone la ley 19.880 para una eventual revisión de sus términos, de modo que no cabría iniciar un procedimiento de invalidación por parte del DOM, al amparo de lo previsto en el artículo 53 de la Ley N° 19.880.

En virtud de lo anterior debe rechazarse de plano la alegación formulada, siendo absolutamente improcedente avocarse a revisar tales autorizaciones administrativas.

C. La resolución N° 250/2019 fue aprobada en conformidad a lo resuelto por la Corte Suprema de Justicia.

30. En refuerzo a los argumentos expuestos, cabe también hacer presente que las modificaciones administrativas que se han aprobado al loteo con construcción simultánea Izarra de Lo Aguirre, se han efectuado al amparo de lo resuelto por la Corte Suprema de Justicia en su sentencia de fecha 29 de septiembre de 1999, en los autos rol N° 3.173-99, a la cual ya hemos hecho alusión, y por cuyo intermedio se ratificó, con efecto de cosa juzgada, que Inversiones Baiona Limitada adquirió el legítimo derecho a ejecutar y modificar su proyecto de loteo y edificación, al amparo de lo establecido en los artículos 116 y 119 de la LGUC, aun cuando las normas del PIS no se encuentren vigentes.
31. Es por tal razón que hoy las normas urbanísticas que resultan aplicables a los terrenos que integran el proyecto Izarra de Lo Aguirre, son aquellas que se cristalizaron a través de las autorizaciones otorgadas bajo el expediente N° 12.817 y sus sucesivas modificaciones, pues dichas autorizaciones permitieron la supervivencia de las condiciones urbanísticas aplicables al proyecto que se encontraban vigentes antes de la entrada en vigor del PRMS, y en tal contexto forman hoy parte del marco jurídico al cual deben ajustarse las construcciones que se erijan en el proyecto, puesto que, según dispone el artículo 3.2.1 de la OGUC, las obras dejen ejecutarse con sujeción estricta a los planos y antecedentes aprobados.
32. Lo que se ha señalado es así, por cuanto los instrumentos de planificación territorial determinan en abstracto el régimen de aprovechamiento urbanístico del suelo, cuyos índices y condiciones se patrimonializan una vez que se ha obtenido el respectivo permiso de construcción. En virtud de tal autorización, aquellas normas se concretan para un específico desarrollo, incorporándose en el patrimonio de su titular, los usos y la edificabilidad previamente atribuidos de manera general por el respectivo instrumento de planificación territorial.
33. En consecuencia, ante lo categórico de dicho fallo, no cabe más que entender que han resultado procedentes las aprobaciones de las modificaciones del proyecto Izarra de Lo Aguirre en virtud de las cuales se han ejecutado, y se siguen ejecutando, los desarrollos que ha emprendido Inmobiliaria Barrio Nuevo Dos, más aún si dichos desarrollos se han efectuado al amparo de modificaciones al proyecto original, enmarcándose ellas dentro de las 4.991 viviendas autorizadas para el proyecto Izarra



mediante la Resolución N° 15-A-95, de fecha 15 de mayo de 1995, y Permiso de Edificación N° 93/95, aprobado en la misma fecha, dentro del expediente N° 12.817.

34. En consecuencia, dado que los aspectos de fondo sobre la procedencia de desarrollar y modificar los permisos aprobados mediante la Resolución N° 15-A-95, y Permiso de Edificación N° 93/95, han sido objeto de la sentencia judicial tantas veces referida, un pronunciamiento relativo a la juridicidad de los usos de suelo admitidos en el proyecto original y en consecuencia en sus sucesivas modificaciones efectuadas a dichos permisos, implicaría avocarse indebidamente a una causa judicial ya fenecida y que tiene el efecto de cosa juzgada, lo cual resultaría improcedente.
35. Con todo, lo que aquí se intenta es simplemente reabrir artificialmente una discusión acerca de la legalidad de un proyecto cuyo desarrollo fue aprobado hace más de 20 años, que fue objeto de una sentencia judicial que reafirmó el derecho a desarrollarlo, cuyos efectos además se han consolidado en terceros que, como Inmobiliaria Barrio Nuevo Dos, adquirieron lotes, así como los derechos constructivos otorgados en los respectivos permisos para continuar con la ejecución de aquel proyecto originario y sus modificaciones.

D. No existe declaratoria de utilidad pública asociada a las denominadas Av. N° 5 y Av. N° 6.

36. Por otra parte, y en lo que respecta a aquellas imputaciones que se efectúan acerca de las supuestas declaratorias de utilidad pública que afectarían a determinadas construcciones, sin que se hubiese indicado dónde se encontrarían ubicadas tales construcciones, es dable recordar que los instrumentos de planificación citados por el reclamante para aducir la existencia de tal supuesta afectación, para el sector en que se emplaza el proyecto Izarra de Lo Aguirre, no se encuentran vigentes pues fueron derogados por el PRMS.

En consecuencia, en virtud de lo establecido en el artículo 59 de la LGUC y artículo 2.3.1 de la OGUC, en cuya virtud sólo podrán considerarse franjas afectas a utilidad pública los terrenos definidos como vías en la Ordenanza del Plan Regulador Comunal o Intercomunal, y graficados en sus respectivos planos, no existe una declaratoria de utilidad pública vigente asociada a las antiguas circulaciones designadas como Av. N° 5 y Av. N° 6 del Plan Regulador Intercomunal de Santiago.

37. Sumado a lo anterior es del caso indicar que, desde una perspectiva gráfica, las referidas vialidades no afectaban el sector en que se ubica el lote ML 7 A-1 con lo cual mal podrían ahora ser exigidas a Inmobiliaria Barrio Nuevo Dos, cuando ellas no se encuentran vigentes, ni formaron, ni forman parte de las urbanizaciones contempladas en el proyecto original del año 1995 para tal sector.

Con todo valga agregar que Inmobiliaria Barrio Nuevo Dos no ha alterado la vialidad interna establecida para el proyecto de loteo con construcción simultánea Izarra de Lo Aguirre, con lo cual la resolución N° 250 de 2019 respeta fielmente la vialidad interna pre- establecida en el proyecto.

En consecuencia, no cabe sino rechazar la imputación efectuada sobre esta materia

E. No corresponde emitir pronunciamiento alguno pues los aspectos objetados se encuentran en análisis por la Contraloría General de la República.

38. De manera complementaria a todo lo señalado, cabe indicar también que, como es de su conocimiento, parte de las objeciones generales aducidas en esta oportunidad, referidas a los usos de suelo y vialidades consideradas en el proyecto Izarra de Lo Aguirre, han sido expuestas también ante la Contraloría General de la República por los mismos reclamantes.

Dicho organismo de control se encuentra actualmente analizando tales materias, razón por la cual, en virtud del principio de coordinación que debe guiar el accionar de la administración pública consagrado en el artículo 5 de la ley N° 18.575, en virtud del cual los órganos de la Administración del Estado deberán cumplir sus cometidos coordinadamente y propender a la unidad de acción, evitando la duplicación o interferencia de funciones, es dable indicar que no resultaría consistente con tal principio el que la DOM o esa SEREMI MINVU se avoquen a analizar paralelamente las mismas materias sujetas a revisión de la Contraloría General.

F. La SEREMI MINVU no detenta las competencias para instruir a esa DOM a invalidar la resolución N° 250/2019.

39. Finalmente es necesario hacer presente que la solicitud efectuada por el reclamante en cuanto a que esa SEREMI MINVU instruya a su Dirección de Obras a invalidar la Resolución N° 250 de fecha 11 de octubre de 2019, no sólo es improcedente por los aspectos de fondo latamente desarrollados, sino también porque dicho requerimiento se aparta de las competencias que dicho organismo público detenta en la materia.
40. Así, resultaría absolutamente improcedente que esa SEREMI MINVU pudiera instruir a la DOM de Pudahuel a invalidar la Resolución N° 250 de 2019, pues por una parte, la facultad invalidatoria se radica exclusivamente en el órgano que emitió el acto ilegal (cual no es el caso pues no existe tal acto ilegal), y por otra, las competencias de la SEREMI en orden a la posibilidad de emitir instrucciones perentorias de tal naturaleza a una DOM, se restringen a la hipótesis de interposición del recurso administrativo especial consagrado en los artículos 12 y 118 de la LGUC; única hipótesis dentro la cual la SEREMI puede ordenar a la DOM a dejar sin efecto un acto ilegal, pues en conformidad a lo dispuesto en la ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades y artículos 4, 9 y 116 de la LGUC, ella ejerce sobre la DOM una especie de control que en derecho administrativo se clasifica como de tutela o supervigilancia, y no es su superior jerárquico.

En consecuencia, se equivoca también el reclamante al pretender que sea la SEREMI MINVU quien instruya a la DOM a invalidar la resolución N° 250 de fecha 11 de octubre de 2019, tanto porque no existe vicio alguno que pudiera fundamentar el



INMOBILIARIA BARRIO NUEVO DOS SPA

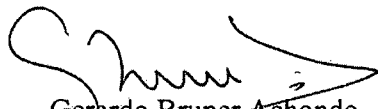
ejercicio de tal potestad, como porque la SEREMI carece de competencias para emitir una instrucción en tales términos.

41. Como es dable advertir a la luz de los antecedentes y consideraciones expuestas, corresponde rechazar todas las impugnaciones realizadas por el Sr. Herman pues ellas carecen de todo sustento fáctico y jurídico, siendo especialmente relevante el hecho de que, ni la DOM ni tampoco esa SEREMI MINVU podrían avocarse a revisar la legalidad de un acto, cual es la resolución N° 250 de fecha 11 de octubre de 2019, cuyos presupuestos jurídicos referidos a la zonificación del sector, descansan en actos administrativos de contenido urbanístico anteriores, válidamente otorgados hace mucho más de 2 años, los cuales gozan de presunción de legalidad, de imperio y exigibilidad ante sus destinatarios de conformidad a lo preceptuado en el artículo 3 de la ley 19.880 y 1.1.3 de la OGUC, refrendados además por un fallo de la Excm. Corte Suprema.

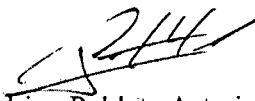
PETICIÓN CONCRETA

En virtud de los antecedentes expuestos solicitamos al Sr. Secretario Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo, (i) tenernos como parte en cualquier procedimiento administrativo que se esté tramitando o pudiere tramitarse en el futuro, cuyo objeto se refiera a las construcciones que se ejecutan en el lote ML 7 A-1 de nuestra propiedad, remitiéndonos copia de todo antecedente que obre en su poder referidos a tal materia y (ii) tener presente los argumentos expuestos en esta carta para efectos emitir su pronunciamiento en respuesta a la presentación formulada por el Sr. Herman, ratificando que no existen los supuestos vicios alegados respecto de la Resolución N° 250 de fecha 11 de octubre de 2019, siendo la solicitud formulada ante dicha Secretaria Ministerial absolutamente improcedente tanto por aspectos de fondo como competenciales, con lo cual debe ratificarse la plena validez de la resolución señalada.

Sin otro particular, le saluda atentamente



Gerardo Bruner-Achondo – Rodrigo Poblete Astrain



p.p. Inmobiliaria Barrio Nuevo Dos SPA

REPUBLICA DE CHILE
I. MUNICIPALIDAD DE PUDAHUEL
DIRECCION DE OBRAS

RESOLUCION Nº 15-A-95 /

EXPEDIENTE Nº 12.817.

PUDAHUEL, mayo 15 de 1995.-

- VISTOS : 1) Los antecedentes del Expediente Nº 12.817 del 16.02.95 relacionados con el Proyecto de Loteo y Construcciones denominado "Izarra de Lo Aguirre", correspondientes al resto de la Parcela Nº 4", Parcela Nº 10, cuyos roles de avalúo son los Nos. 2908-58 y 2908-21 respectivamente Baiona Limitada; los predios denominados Parcela Nº 6, Parcela Nº 8, Parcela Nº 9 y Lote Nº 2 de la Reserva de la Corporación de la Reforma Agraria Nº 5, pertenecientes a la Sociedad Agrícola Forestal Izarra Limitada, sobre los cuales se solicita la aprobación del proyecto de loteo referido.
- 2) Los Ord. Nº 2386 de fecha 19 Octubre de 1990 de la SEREMI Minvu y Ord. Nº 3257 de fecha 5 Noviembre de 1993, que establecen las normas correspondientes al Area a Lotear y que emite el informe de las normas vigentes del Plan Intercomunal de Santiago.
- 3) La legislación que regula las condiciones de uso de suelo y las normas de subdivisión predial, a saber :
- D.S. Nº 169 MINVU del 19.10.84, que establece las condiciones de uso de suelo para el área subsector geográfico Nº 31 "Lomas de Lo Aguirre";
 - D.S. Nº 226 MINVU del 05.12.86, que establece las condiciones de edificación en áreas de terrenos con pendientes superiores al 10%;
 - D.S. Nº 123 MINVU del 17.10.89, que establece las áreas de preservación del medio ambiente natural;

- D.S. Nº 10 MINVU del 26.01.90, sobre zonificación industrial; y finalmente
 - D.S. Nº 164 MINVU del 23.10.90, referido al tratamiento de las quebradas.
- 4) La Resolución Nº 31.94 de fecha 16.08.94, que aprueba el Anteproyecto de Loteo y Construcciones, de las propiedades singularizadas en el Nº 1 de los Vistos, para los efectos de desarrollar los proyectos de urbanización, de arquitecto y complementarios.
- 5) La memoria explicativa y planos del Proyecto presentados por el arquitecto Sr. Carlos Fuenzalida Claro.
- 6) Declaración jurada y fotocopia de títulos que señalan que las Sociedades Inversiones Baiona Limitada y Agrícola Forestal Izarra Limitada son respectivamente dueñas de los siguientes inmuebles.
- Parcela Nº 4, inscrita a fs. 5486 Nº 5644 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 1991.
 - Parcela Nº 10, inscrita a fs. 5486 Nº 5644 de Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 1991.
 - Parcela Nº 6, inscrita a fs. 74773 Nº 50744 de Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 1989.
 - Parcela Nº 8, inscrita a fs. 74773 Nº 50744 de Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 1989.
 - Reserva Cora Nº 5, Lote Nº 2, inscrito a fs. 74773 Nº 50744 de Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 1989.

7) El informe favorable del Asesor Urbanista N° 9-A-95 de fecha 15/05/95, en el cual se establece que las disposiciones legales vigentes.

8) Los siguientes proyecto de la urbanización y sus memorias explicativas :

A. Proyecto de Ingeniería de Agua Potable :

Proyectos de Captaciones, impulsores, redes a estanques, redes interiores, mayores, memoria y especificaciones.

Profesional : Ingenieros Civiles señores Jaime Mozo Ballecey y Luis Acevedo Olea.

B. Proyecto de Ingeniería de Alcantarillado :

Proyectos de Factibilidad Sanitaria, redes interiores mayores, impulsores, memoria y especificaciones

Profesional : Ingenieros Civiles Señores Jaime Mozo Ballacey y Luis Acevedo Olea.

C. Proyecto de Ingeniería de Electrificación :

Proyecto de Urbanización eléctrica y su memoria.-

D. Proyecto de Vialidad y Pavimentación.

Proyecto de vialidad de pavimentación interior del Loteo incluida la Ruta La Rinconada y pasajes, memoria y estudio de mecánica de suelos.

E. Proyecto de Paisajismo.

Proyecto urbano y pie de monte, con su memoria descriptiva.

F. Proyecto de Impacto Ambiental.

Análisis de Clima, Geología, Geomorfología, Análisis y Zonificación de Riesgos Geofísicos en planos y memoria descriptiva.

Profesional : Arquitecto Señor Roberto Negrete Toro y Asociados.

G. Proyecto de Impacto Vial.

Análisis de la situación actual, de la generación de viajes y análisis de la situación con proyecto.

Profesional : Ingeniero Civil Señor Rocco Inferrato de Stradalk Limitada.

- 9) Ord. Nº 4816 de fecha 12.05.95 del Ministerio de Obras Públicas, Subdirección de Vialidad Urbana Nacional, que otorga acceso provisorio al Loteo del proyecto.
- 10) Certificado Nº 8.172 de fecha 13.02.95 de Chilectra Metropolitana, que otorga factibilidad Técnica de otorgar suministro de energía eléctrica la conjunto "Izarra de Lo Aguirre".
- 11) Certificado de factibilidad de dotación de los servicios sanitarios de agua potable y alcantarillado en declaración jurada de los propietarios de fecha 10.05.95, por la Empresa de Agua Potable Izarra de Lo Aguirre S.A. donde se certifica la dotación futura de los servicios de este loteo.

- 12) Disposiciones contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (D.S. Nº 458 MINVU del año 1976) y lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (D.S. Nº 47 MINVU de 1992), y sus modificaciones posteriores.

RESUELVO : Apruébase el proyecto de Loteo de las propiedades individualizadas en el Nº 1 de los Vistos, correspondiente al Loteo "Izarra de Lo Aguirre", de conformidad a los antecedentes presentados en el Expediente Nº 12.817, debiendo para ello cumplir las disposiciones legales correspondientes y considerando además las siguientes indicaciones :

1. Cuadro General de Superficies :

Las dimensiones y superficies de cada loteo serán las graficadas en el Plano D.U. Nº 2 de Loteo que forma parte integrante de la presente resolución.

2. Deslindes Generales :

Los deslindes generales de cada lote, así como su superficie serán los indicados en el plano general de loteo, y en los planos de arquitectura indicados en el índice de planos.

3. Usos Permitidos :

Serán los indicados en el Nº 3 de los Vistos de esta Resolución.

4. Usos Excluidos :

Serán los indicados en el Nº 3 de los Vistos de esta Resolución.

5. Características del Loteo

El loteo que aprueba la presente Resolución en lo relativo al Area Habitacional estará acogido al D.F.L. Nº 2 de 1959 y sus modificaciones posteriores.

En el área definida como Uso Industrial Exclusivo, el loteo estará acogido a las normas y condiciones de uso de suelo determinadas por el D.S. Nº 10 (MINVU) de fecha 26.01.90 sobre zonificación industrial.

6. Condiciones de Edificación

6.1. Las viviendas deberán construirse conforme a las disposiciones contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza.

6.2. Antejardines : Serán los indicados en los planos de perfiles de calles.

6.3. Sistemas de Agrupamiento : Se consultan como opciones de agrupamiento continuo, pareado o aislado.

6.4. Esquema de rasantes y distanciamientos : En conformidad a lo establecido en la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

6.5. Porcentaje máximo de ocupación de suelo : 70.

6.6. Porcentaje máximo de adosamiento : 40%.

7. Condiciones de Urbanización :

7.1. La ejecución de las Redes Públicas y Domicialirias de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Electricidad de conformidad a los proyectos de urbanización señalados en el punto Nº 8 de los Vistos de esta Resolución.

7.2. Las soluciones técnicas alternativas que apruebe el Ministerio de Obras Públicas a través de la Dirección General de Aguas, respecto de cauces naturales o artificiales que pasen por las propiedad.

7.3. La ejecución del 100% de las obras de pavimentación de las calles, pasajes o avenidas que enfrenten el loteo de conformidad a los perfiles graficados en los planos respectivos.

De igual forma se deberán ejecutar las obras de pavimentación correspondientes a las vías de servicios (caleteras) de la Ruta 68 en los tramos en que el loteo enfrenta a dicha Ruta.

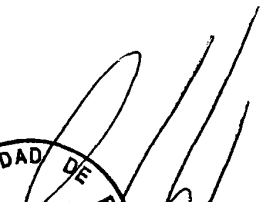
7.4. La ejecución de las obras de evacuación de aguas lluvias y proyectos con obras referidas a la protección de quebradas del loteo total o de cualquiera etapa parcial, como condición previa para la recepción del loteo o cualquiera etapa el mismo, según sea el caso.

7.5. Ejecución del 100% de las obras de acceso al loteo desde la Ruta 68, de acuerdo al punto 9 de los Vistos, de igual forma será condición previa a la Recepción Final de cualquiera etapa del loteo, la entrega del convenio suscrito entre los propietarios y la Subdirección de Vialidad Urbana del Ministerio de Obras Públicas, en el cual queden estipulados los plazos constructivos, de la solución para el acceso, estableciéndose además los montos de las garantías que respalden la futura construcción de la solución aprobada, todo ésto, de acuerdo a lo indicado en el punto Nº 9 de los Vistos o a lo que se pacte entre la citada Subdirección de Vialidad y el Urbanizador.

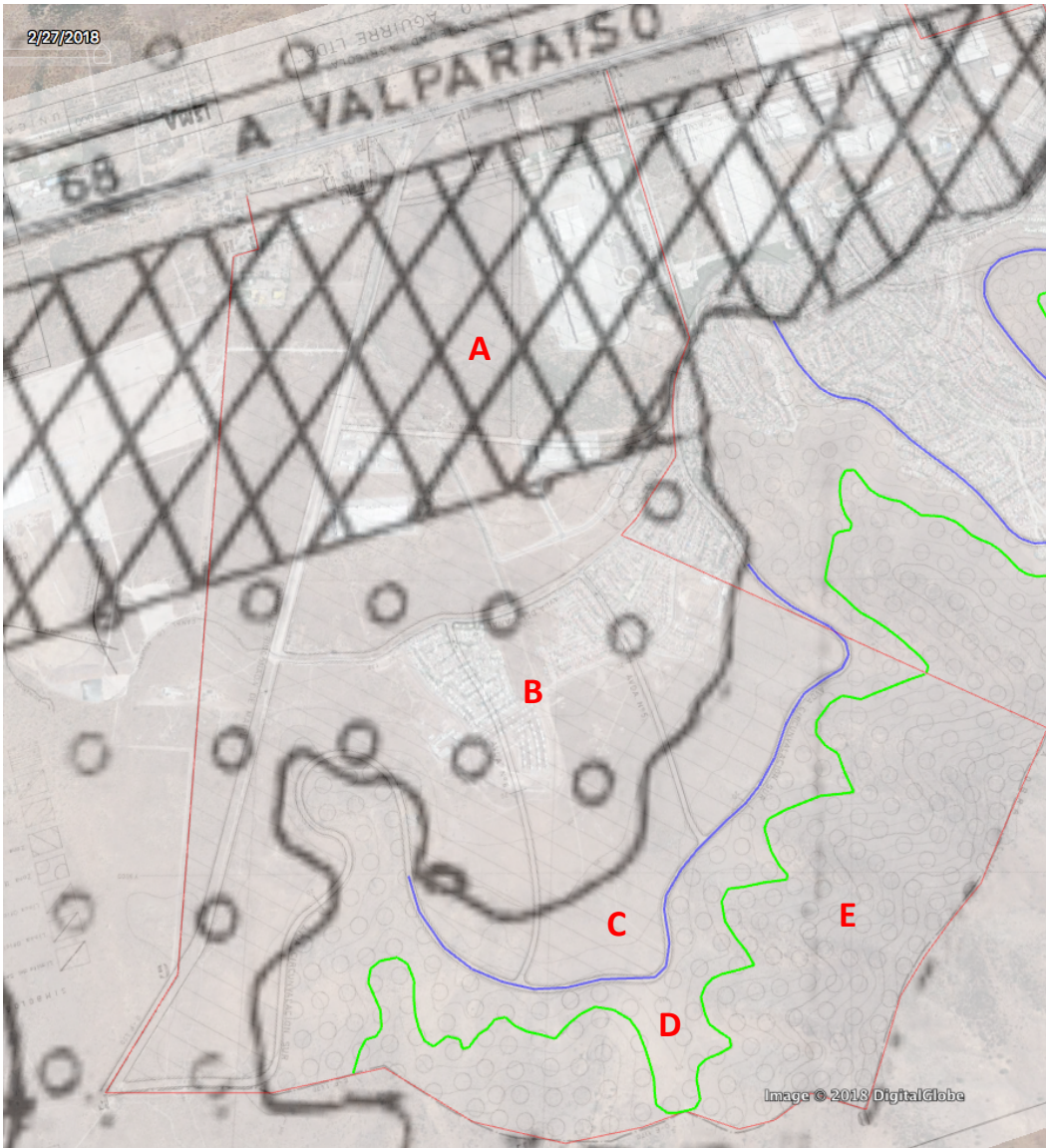
- 7.6. Se exigirá para la recepción final, la certificación de la recepción de los servicios correspondientes a todos los proyectos de urbanización, sin perjuicio de las recepciones parciales que se otorguen para las etapas que pudieren efectuarse.
- 7.7. Deberán quedar especificados los bienes nacionales de uso público, tales como : Areas Verdes, Calles y Pasajes, los que quedarán bajo la administración del municipio.
- 7.8. Deberá ejecutarse la arborización de avenidas, calles y pasajes, con las especificaciones señaladas en los proyectos respectivos; el distanciamiento máximo de los árboles en las vías será de 8 metros; igualmente se deberán construir las áreas verdes de acuerdo a los proyectos aprobados por esta Dirección.
- 7.9. Deberá ejecutarse la señalización de las avenidas, calles y pasajes, indicando sus respectivos nombres, en el sentido del tránsito, las restricciones y las preferencias, establecidos por la Dirección de Tránsito Municipal y la Dirección de Obras.

8. Derechos Municipales :

Los derechos municipales de subdivisión y loteo fueron cancelados mediante orden de ingresos Folio N° 0067904 de fecha 15.05.1995.



CAMILO RUIZ LAULIE
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES



Zonas y subzonas Loteo Izarra de Lo Aguirre

Sector	Ubicación	Normas urbanísticas aplicables
A	Entre Ruta 68 y línea paralela a 1 km aprox. de esa ruta	Subzona C.4.1, D.S. Nº10/1990
B	Desde 1 km aprox. de la Ruta 68 hasta límite sur subzona C.3.1 del D.S. Nº10/1990: cota 500 m del cerro Lo Aguirre	Subzona C.3.1, D.S. Nº10/1990
C	Desde límite sur de subzona C.3.1 definido en D.S. Nº10/1990 hasta Av. Circunvalación Sur del D.S. Nº169/184	Zona I, D.S. Nº169/1984
D	Desde Av. Circunvalación Sur del D.S. Nº169/1984 hasta cota 600 m cerro Lo Aguirre	Zona II, D.S. Nº169/1984
E	Desde cota 600 m del cerro Lo Aguirre hasta límite sur del predio	Área preservación del medio ambiente natural, D.S. Nº123/1989
Todos		Otras normas del D.S. Nº169/1984: vialidad estructurante, edificación en terrenos con pendiente y tratamiento de quebradas
Línea azul: Av. Circunvalación Sur según D.S. Nº169/1984 Línea verde: Cota 600 cerro Lo Aguirre Línea roja: Límite terreno Izarra de Lo Aguirre		