

Acta Mesa Técnica Ciudadana

Regulación Urbana Pedro Aguirre Cerda

N° de sesión: 1
Fecha: 07-04-2018
N° de asistentes: 40 asistentes

Siendo las 19:hrs comienza la 1era sesión de la mesa técnica ciudadana convocada por parte de la Alcalde y el Municipio, para la discusión de la situación de desarrollo urbano comunal que afecta a la comuna ante la presentación de 2 anteproyectos de construcción ante la Dirección de Obras Municipales(DOM¹) de la comuna que proponen construcción en altura.

La sesión parte definiendo la Secretaría Técnica de la Mesa que quedará a cargo de Marcos Canales Cadiz, profesional de la comuna y vecino de la población Dávila.

Acto seguido se desarrolla un resumen de parte del DOM de los únicos 2 proyectos presentados ante la DOM, que serían los siguientes:

	Proyecto 1	Proyecto 2
Sector del Proyecto	Lago Ranco (CORDEP)	Vecinal (salida a la Población Dávila)
N° edificios proyectados	2 torres	1 torres
Altura edificios	21 y 21 pisos (1 estacionamiento subterráneo)	17 pisos
Inmobiliaria	Los Sacramentinos	Maestra

Estos serían los únicos 2 proyectos presentados a la fecha y se encuentran con observaciones, no estando ningún proyecto aprobado.

La normativa que le aplica a la comuna es el Plano Regulador Comunal de 1988 de la antigua comuna de San Miguel, parte del seccional del antiguo Santiago, parte de La Cisterna y el Plano Regulador Metropolitano de Santiago.

Se acuerda la realización de comentarios abiertos para luego comenzar a definir líneas de trabajo.

¹ En adelante DOM

Comentarios Generales:

1. Se indica que la realización de estos proyectos vulnera lo contenido en torno a la Ley 21.078 sobre transparencia del mercado del suelo e impuesto al aumento de valor por ampliación del límite urbano, en tanto esta norma indica restricciones a la altura de los edificios en zonas sin un Plano Regulador Comunal (PRC²) vigente, por lo que indica la necesidad de su uso por parte de la DOM a esta normativa en la negativa a ambos proyectos.
2. Ante esto el Asesor Urbanista explica que esta normativa entraría en plena vigencia a partir de 6 meses de publicada dicha norma y que no aplicaría ante la existencia de un PRC vigente, que si bien corresponde a los rezagos de las zonas mediante las que se conformó la comuna.
3. Se indica a su vez que la Ordenanza del PRC no estaría clara para la comuna y se pide explicar el por qué no se hizo una Ordenanza anteriormente. Se expone en términos generales que el año 2005 se licitó, diseño y construyó una propuesta de PRC en que se hizo todo el proceso para su consecución pero este habría sido rechazado por el Concejo Municipal a solicitud de la comunidad, que no estaba de acuerdo con dicha propuesta.
4. En virtud a la controversia suscitada se propone como estrategia de trabajo que los integrantes de la mesa técnica provean a las unidades técnicas de los argumentos normativos, jurídicos y sociales que estimen pertinentes, para que ellos hagan los oficios y las gestiones ante los organismos pertinentes para aclarar las dudas respecto a los proyectos, para evitar que se produzcan diálogos cruzados entre los asistentes, que no es el objetivo de la mesa, así como tampoco el bloqueo a las propuestas de la comunidad.
5. Ante ello se formaliza la voluntad política del Alcalde y el Concejo Municipal, de rechazar estos proyectos con el apoyo de las mesas técnicas y la comunidad. Ante lo que el Asesor Urbanista indica que ellos harán todas las presentaciones que sean necesarias en el marco de sus atribuciones, los que en el caso del DOM serían más limitadas por su doble dependencia Municipal y de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI RM³), por lo que se solicita que esa función la supla el Asesor Urbanista de forma activa.

² En adelante PRC.

³ En adelante SEREMI RM

6. Se expone que en el sector de Departamental se produjo un asentamiento del pavimento de 5 metros de profundidad que debe ser analizado y utilizado en el análisis de los proyectos presentados a la DOM la variable geológica.
7. Se propone comenzar a discutir una plan de acción y una estrategia para que estos proyectos no se aprueben de parte de la comunidad.
8. El Alcalde expone que se han realizado reuniones con otros Municipios que han enfrentado situaciones similares con proyectos en altura, tal como Estación Central y otros que han modificado sus PRC o han congelado sus Permisos de Edificación tal como, Peñalolén y Huechuraba para recoger la información relevante de sus procesos y en base a eso armar una propuesta adaptada a la comuna.
9. Se expone que en el caso puntual del proyecto CORDEP existen antecedentes de proyectos y pronunciamientos del MINVU en relación a que los equipamientos se deben compensar indistinto que sean privados, se entrega pronunciamiento MINVU al Asesor Urbanista.
10. El Asesor Urbanista indica que la Municipalidad estaría revisando el posible destinamiento de equipamiento del loteo en que estaría construido el CORDEP que permitiría el rechazo de ese proyecto.
11. Igualmente se indica que es necesario avanzar con la comunidad en la declaratoria de Zonas Típicas de la Población Dávila, La Victoria y el sector de San Joaquín para evitar su intervención por parte de las empresas inmobiliarias, como pasa en el caso del proyecto presentado en Vecinal que adquiere 2 viviendas de Carelmapu que son parte del loteo Miguel Dávila Carson.
12. El Asesor Urbanista replica sobre la necesidad de tener un análisis de los beneficios y los costos para la comunidad de estas declaratorias de zonas típicas para evitar reclamos posteriores.
13. Se indica que es necesario que la discusión en este tema resulte vinculante y con educación hacia la comunidad.
14. En relación a la mesa los integrantes demandan que se definan productos y los plazos asociados a este trabajo.
15. Algunos integrantes de la mesa se proponen para realizar talleres ante la comunidad para exponer de manera didáctica las temáticas de modificación del PRC y su importancia para la comuna.

16. Se encuentra a disposición de la comuna la información referente al proceso de actualización del PRC de San Miguel en su componente participativo para que sea utilizado.
17. En relación al proyecto para el financiamiento del PRC el Secretario Comunal de Planificación (SECPLA⁴) informa que este se encuentra en estado admisible ante el Gobierno Regional (GORE⁵) a la espera de financiamiento.
18. El Alcalde informa que se están haciendo todas las gestiones para que ese financiamiento se materialice a la brevedad.
19. El Alcalde sintetiza en las atribuciones de la mesa y la importancia que tiene este tema ya que la información cruzada o poco clara sólo produce ansiedad en las familias.
20. A su vez informa, que se están contratando profesionales para que sirvan de apoyo al proceso y de esta forma mejorar la capacidad de respuesta de la Municipalidad.

Acuerdos y Conclusiones:

- Se solicita a la Municipalidad definir la inviabilidad de los proyectos presentados ante la DOM, mediante las siguientes acciones:
 - Utilización de la norma contenida en la ley 21.078, en tanto la aclaración si la comuna cuenta con PRC vigente ante la Contraloría o ante la SEREMI de Vivienda, una vez esta entre en vigencia.
 - Apoyar a la comunidad en la declaratoria de “Zona Típica” ante el Consejo de Monumentos Nacionales de las poblaciones La Victoria, San Joaquín y Dávila Carson, por el riesgo que existen de que sean intervenidas por empresas inmobiliarias.
 - Solicitar pronunciamiento en el caso del CORDEP sobre si dicho equipamiento fue parte del loteo original en que se emplaza y en caso de ser afirmativo solicitar compensación en otra zona de la comuna, llevando a su vez todas las acciones administrativas y normativas para su mantención de dicha destinación.
 - Evaluar la situación acaecida en la población San Francisco, de asentamiento de sus suelos, particularmente para identificar si dichos comportamientos de suelo pueden ser reiterados en el sector de Los Maitenes.

⁴ En adelante SECPLA.

⁵ En adelante GORE.

- Evaluar la alternativa de congelamiento de Permisos de edificación, tal como lo han hecho otras comunas en el marco de la aplicación del Art. 117 de la Ley General de Urbanismo y Construcción (LGUC⁶).
- Modificar el coeficiente de constructibilidad y de ocupación de suelo en un 20% para minimizar la altura en primera instancia disminuyendo el máximo de unidades de los proyectos presentados.
- Se deberá llevar adelante un proceso de formación ciudadana, que debe ser previo a la realización de un plebiscito comunal, facilitando la participación de la comunidad.
- La disposición del Municipio es que haya una participación activa de la comunidad y que sea vinculante con la decisión final, en el marco de la normativa vigente.
- Se debe presentar a la mesa una planificación del PRC que involucre etapa inversión, licitación, gestión de contratos, productos, etapas de desarrollo y por sobre todo una carta Gantt que permita coordinar las distintas tareas con el congelamiento máximo de 12 meses permitido por la LGUC.
- Se propone crear un archivo público en la página de la Municipalidad a la que la gente tenga acceso y puedan revisar la información en discusión de primera fuente, incluyendo las actas de la mesa técnica.
- Se propone efectuar análisis a través de la base del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel de las operaciones de compraventa que se han efectuado en los últimos meses de modo de estimar los sectores de la comuna en que se podrían presentar nuevas propuestas de proyectos, como los 2 en análisis.
- Es importante que la información de este tema sea abordada de forma inteligente, porque la reacción desproporcionada puede provocar que las inmobiliarias atesten de proyectos la comuna, no dando margen de acción en poco tiempo.
- Los abajo firmantes aprueban lo contenido en la presente acta:

Nombre	Organización	Fono	Firma

⁶ En adelante LGUC.

