



**CONCEJO MUNICIPAL  
SESION EXTRAORDINARIA N° 11  
2 DE AGOSTO DEL 2017**

En San Bernardo, a 2 de agosto del año dos mil diez y siete, siendo las 19:25 horas, se dio inicio a la Sesión Extraordinaria N°11, presidida por la Sra. Alcaldesa doña Nora Cuevas Contreras, y que contó con la asistencia de los siguientes Concejales:

SRA. ORFELINA BUSTOS CARMONA  
SR. ROBERTO SOTO FERRADA  
SRA. MARIELA ARAYA CUEVAS  
SR. JAVIER GAETE GODOY  
SR. LUIS NAVARRO ORMEÑO  
SRA. SOLEDAD PEREZ PEÑA

**Concejales Ausentes**

SRA. AMPARO GARCIA SALDIAS  
SR. LEONEL CADIZ SOTO  
SRA. JOVANKA COLLAO MARTINEZ  
SR. RICARDO RENCORET KLEIN

Actuó como Ministro de Fe el Secretario Municipal, Sr. Nelson Ordenes.

**TABLA:**

- 1.- Audiencia Pública de consulta a la comunidad Proposición de Enmienda N° 01, Proposición de Enmienda N° 02 y Proposición de Enmienda N° 03 al Plan Regulador Comunal de San Bernardo y Localidad de Lo Herrera.

**SRA. ALCALDESA** En nombre de Dios y la Patria, se abre la sesión.

- 1.- **AUDIENCIA PÚBLICA DE CONSULTA A LA COMUNIDAD PROPOSICIÓN DE ENMIENDA N° 01, PROPOSICIÓN DE ENMIENDA N° 02 Y PROPOSICIÓN DE ENMIENDA N° 03 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN BERNARDO Y LOCALIDAD DE LO HERRERA.**

**SRA. ALCALDESA** Están lo 6 Concejales, a quien se les agradece el quórum, ésta es la audiencia pública que frustramos la vez pasada porque no tuvimos quórum de los Concejales, hoy día estamos con el mínimo, pero estamos con los 6 asistentes.

Así es que vamos a dar comienzo al único punto de la tabla. Le vamos a dar la palabra a nuestro Director de Obras.

**SR. KARAMANOFF** Hola, buenas tardes a todos, Sra. Alcaldesa, Concejales, a la comunidad presente. En esta ocasión esta audiencia tiene como objetivo el que ustedes puedan establecer algunas observaciones o precisiones que nosotros podamos discutir, a nivel de Municipio, obviamente con el Concejo Municipal aquí presente, respecto de los alcances que nos presenta las enmiendas que se están tramitando para con el Plan Regulador Comunal de San Bernardo, que abarca principalmente 3 zonas y que lo que busca es darnos una herramienta, que es una antesala de una modificación pequeña del Plan Regulador, en estos tópicos solamente, y que obviamente también se está trabajando a nivel de una modificación integral de nuestros Plan Regulador, de

forma paralela, para poder tener, como les decía, una herramienta que nos permita regular en lo que se pueda las alturas de edificación que hoy día estamos viendo, que se están incrementando en nuestro casco histórico y fundacional de la Comuna de San Bernardo.

En estas 3 zonas, que corresponden a la zona central, y que van desde Colón un poco hacia el norte, estableciendo un perímetro por calle Balmaceda por el norte, hacia el sur por calle Mateo de Toro y Zambrano, por el costado oriente la línea férrea o Portales en algunos casos, y por el costado poniente la calle Costanera. En ese sentido lo que nos permite hacer las enmiendas, que como les decía consiste en una modificación pequeña a algunas disposiciones de nuestro Plan Regulador, y vasta con la aprobación del Concejo que está aquí presente para que se lleven a efecto de forma inmediata, son la aprobación ni de la Contraloría General de la República, ni de la SEREMI de Vivienda, es regular algunos aspectos que se refieren a rasantes, que son estas líneas imaginarias que se proyectan de los contornos de los terrenos donde hoy día los tenemos en una rasante de 70 grados, la pensamos disminuir en 60 grados, disminuir la constructibilidad también, que es la cantidad máxima de superficie que podemos determinar dentro de un terreno, por ejemplo en terrenos que podíamos construir antiguamente 5.000 m.<sup>2</sup>, estamos bajando eso para llegar a 3.000 m.<sup>2</sup> y así en esas proporciones, más o menos, y bajar la densidad, también, que se refiere a la cantidad de habitantes o de viviendas o departamentos que caben dentro de un terreno, y se calcula por habitantes por hectárea.

Con todo eso, como nosotros no tenemos una altura máxima de edificación determinada en nuestro Plan Regulador y está libre, según las rasantes y los otros coeficientes que les nombraba, nosotros lo que hacemos es bajar estos umbrales, para así en cada una de estas temáticas, incorporar que los edificios que hoy día se aprueben, cuando se aprueben estas enmiendas, ya vengan dispuestas con una escala más acorde a nuestras necesidades, que no saturen tampoco las vías de gran manera, que no exista una necesidad de equipamiento mayor a la que ya existe, porque obviamente si tenemos necesidades muy altas, edificios demasiado grandes, con mucha cantidad de habitantes, significa que las calles en ese frente, de un edificio de esta envergadura, se vana saturar en las horas pik, van a requerir mayores servicios, va a haber un aumento de la congestión vehicular, y un montón de otras situaciones que vienen colateralmente.

Con todo esto, lo que nosotros pretendemos en esta primera instancia, a nivel de modificaciones del Plan Regulador, es establecer esta condicionante, y obviamente se seguirá trabajando la modificación integral que estamos desarrollando ya, y que se está presentando al Gobierno Regional para el suministro de fondos que nos permitirá licitar los estudios que lo lleven a cabo, y ahí obviamente tendremos otras condicionantes.

De lo anterior, Verónica Krsulovic, que es la Asesor Urbana y que encabeza este proyecto, les va a hacer una pequeña presentación, muy rapidita, y obviamente los escucharemos de forma posterior, para ver si ustedes tienen algún requerimiento o alguna observación en cuanto a lo que se está presentando. Eso, Alcaldesa, muchas gracias.

**SRA. ALCALDESA** Gracias. Entonces nuestra profesional Verónica Krsulovic tiene la palabra.

EXPONE CON APOYO DE DATA SHOW.

**SRA. KRSULOVIC** Buenas tardes, gracias por la asistencia. Esta es la última audiencia pública con la comunidad, y la idea es, como decía el Director de Obras, poder recibir de parte de ustedes consultas y poder discutir algunos temas que se van a plantear ahora en la exposición.

Bueno, para ver el contexto donde está ubicada la Comuna de San Bernardo, está dentro de la Región Metropolitana, ahí se ve con rojo el área comunal. La población actual, según censo del 2002, 246.762 habitantes y una proyección para el año 2020 de 343.514 habitantes, aun no se sabe el censo que se hizo este año, así e que la proyección es esa para el 2020, esos son datos del INE, Instituto Nacional de Estadísticas.

El Plan Regulador que fue publicado el 13 de junio del 2006 entró en vigencia, ha tenido actualmente dos modificaciones, que no fueron ejecutadas por el Municipio, pero sí por el SERVIU Metropolitano, de acuerdo a atribuciones que le da el Art. 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, esto para solucionar el tema habitacional de la gente de escasos recursos y ya están construidos ambos conjuntos habitacionales, perdón, no, solo el de Ochagavía, el de San Francisco todavía está en estudio la evaluación de impacto ambiental.

Después, aquí se puede ver la Comuna de San Bernardo, en rojo es el límite comunal y el área blanca es el área urbana de San Bernardo, y en color amarillo, rojo y verde las áreas que se están modificando. Ahí se ve con mayor claridad la ZU 1,1 amarillo, la ZU 1,2 que tiene dos áreas, un área norte y un área sur y después la ZU 1.3.

Bueno, la normativa da atribuciones al H. Concejo Municipal de aprobar enmiendas, y la normativa especifica qué aspectos normativos pueden ser modificados, nosotros en este momento estamos trabajando, estamos disminuyendo hasta en un 20% la densidad, que sería la letra a), después estamos disminuyendo un 30% el coeficiente de constructibilidad, y estamos disminuyendo las rasantes, dentro de lo que establece el Art. 2 y 3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones .

Bueno, aquí explicó el Director de Obras lo que se produce con el tema, el hecho de que están proliferando las construcciones en altura, saturación vial, se modifica la escala de las construcciones, y obviamente esto ha producido un descontento en la comunidad, por lo tanto la iniciativa nació de la Sra. Alcaldesa, y a través tanto de Dirección de Obras como de Asesoría Urbana, se ha trabajado en las enmiendas.

Dentro de las modificaciones, de las proposiciones de enmienda está incrementar o disminuir hasta en un 20% la altura de densidad, en este caso estamos disminuyendo en un 20% la densidad. Qué significa densidad, número de unidades, personas, familias, viviendas, locales, metros cuadrados construidos por unidad de superficie, que puede ser predio o lote, aquí estamos disminuyendo un 20% las 3 zonas.

Aquí hay un ejemplo, la zona ZU 1.1 Plaza de Armas, que es la del centro, el casco antiguo, actualmente la normativa tiene 2.00 habitantes por hectárea 500 viviendas bajaría a 1.600 habitantes por hectárea, que da un cantidad de 500 viviendas. Se puede ver que al bajar un 20%, bajaría a 1.600 habitantes por hectárea.

En el caso de la zona ZU 1.2 Centro, de 1.400 habitantes por hectárea bajaría a 1.120 habitantes por hectárea, lo que llegaría a 280 viviendas.

Y en la zona ZU 1.3 Sur Nogales, de 600 habitantes por hectárea, que da una cantidad de viviendas de 150 viviendas, bajaría a 480 habitantes por hectárea y 120 viviendas.

Después vendría disminuir un 30% el coeficiente de constructibilidad. Qué es coeficiente de constructibilidad, es el número que multiplicado por la superficie total del predio, descontada a esta última las áreas de declaratoria de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre del terreno. Aquí se está disminuyendo en un 30%. Aquí se puede ver que en la zona ZU 1.3 de un factor, que es el factor 5, baja a 3,5, en el caso de la zona ZU 1.2 de 3 baja a 2.1 al disminuir un 30% para destino residencial, y para destino equipamiento de 2.1 a 1.47, en esa zona se potencia el destino de equipamiento.

En la zona ZU 1.3 Sur Nogales, equipamiento, es residencial y equipamiento menor, de 1.6 a 1.12, y de destino equipamiento de 1.6 a 1.26.

Después, el otro aspecto normativo que se está modificando es disminuir las rasantes dentro de los márgenes que estipula la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, aquí se puede ver, bueno, la rasante es la recta imaginaria, que sería esto en rojo, que mediante un determinado ángulo

de inclinación, en este caso la normativa actual son 70 grados, define la envolvente teórica dentro de la cual se puede desarrollar un proyecto de edificación, ésto en azul está el edificio que se puede construir dentro de la rasante de 70 grados, en este caso es una edificación continua, estamos hablando de la zona ZU 1.1 y aquí se puede ver como al aplicar la rasante de 60 baja la envolvente de la edificación que se está proyectando.

Bueno, aquí están los límites de la zona ZU 1.1, que son los fondos de predios de los sitios que enfrentan Colón, la acera norte, al sur los fondos de predios de los sitios que enfrentan San José acera sur, línea férrea y Avda. Costanera. Aquí se ven ejemplos de edificios que se están ejecutando en la zona ZU 1.1 Plaza de Armas, una altura de 15 pisos, 152 departamentos, con oficinas, locales comerciales 108 estacionamientos que van salir por el acceso vehicular de ese predio, la dirección es Barros Arana 653, ésto está cerca de la estación.

Después, éste edificio fue el primero que se empezó a construir, el de América 449, con 17 pisos, y 177 departamentos, en este caso se consideran 146 estacionamientos de vehículos.

Acá hay otro proyecto que está con resolución de aprobación de anteproyecto, no sé si en la actualidad ya estará aprobado, pero con una altura de 14 pisos, 155 departamentos, 140 estacionamientos de vehículos, en O'Higgins 926.

Acá hay otro, en Covadonga 935, 143 departamentos, 77 estacionamientos de vehículos.

En el área ZU 1.2 Centro se han ejecutado algunos edificios o están en ejecución. Acá hay uno, en calle Bulnes 872, con 12 pisos, 109 departamentos y 113 estacionamientos, el problema es que ellos consideran, los proyectistas, un acceso vehicular, y mantienen la vía en las condiciones que actualmente están, porque muchos de estos edificios no ejecutan un estudio de impacto vial, por la cantidad de viviendas, no tienen la exigencia, entonces no aportan a la vialidad, mejorar el tipo de pavimento o ensanchar la vía.

Aquí está la zona 3, que es está más hacia el sur, como decía el Directo de Obras, llega hasta Mateo de Toro y Zambrano, a la fecha no se han construido edificios de gran altura, bueno, ahí la densidad, como lo vimos anteriormente, son 600 habitantes por hectárea, por lo tanto no da cabida para una edificación de 17 o 18 pisos, en general son bajos, de 8, 6 pisos, por eso no tenemos ejemplos de edificaciones.

Bueno, ahora la idea es que si tienen alguna duda, alguna consulta, para poder responder sobre el tema.

**SRA. ALCALDESA** Se ofrece la palabra, la persona que vaya a hacer alguna consulta, tenemos que decir el nombre.

**SRA. CLAUDIA DIGIRILIO** Represento al Colegio República del Perú, en realidad no es ninguna consulta, porque tengo, así como estoy claro lo que está aportando, así como mi visión de habitante de la Comuna.

En primer lugar yo creo que está perdiendo la identidad la Comuna de San Bernardo con tanto edificio, otra cosa es que yo creo que ellos están interesados solamente en vender, en vender departamentos, las viviendas, y no se van a preocupar del entorno, de como sale tanto vehículo, que si traemos un edificio de 17 pisos, la cantidad de familias que llegará, cada una con su vehículo es impresionante, uno ya no puede transitar por Portales, por ejemplo, por la cantidad de villas que se están construyendo, entonces si además sumamos edificios que, primero, le cambian la imagen a nuestra Comuna y en segundo lugar nos tapan la vista al cerro, en muchas ocasiones, y ellos no están interesados, tal vez pueden invertir en arreglar las calles o las veredas, pero donde hay más espacio para ensanchar avenidas, no hay, no hay, entonces es un problema que está creciendo cada día más y por supuesto, como siempre, los más perjudicados somos los que vivimos acá, las personas comunes y corrientes que tienen que salir de su casa todos los días a trabajar y demoran

horas en llegar a sus lugares.

Yo en realidad no tengo preguntas eso es lo que opino.

**SRA. ALCALDESA** Bueno, la misma opinión la tengo yo, ¿tú primera vez que vienes?, ya, éste no es un diseño de comuna, éste estaba de antes, lo que nosotros estamos haciendo ahora precisamente es frenar esto, que no podemos parar más que con esta enmienda, porque aquí no se advierte mayor crecimiento, por ejemplo, nosotros cuando ya empezamos a ver este monstruo aquí frente a la Casa de la Cultura, obviamente que dijimos tenemos que hacer algo, porque no está en nuestras manos, no es fácil parar esta cuestión de los edificios.

Si tú me preguntas a mí, yo tampoco me puedo explicar cómo no hablan de un impacto vial si lo va a haber, son muchos estacionamientos, son muchas familias las que se van a concentrar ahí, pero la ley es así, y lo que nosotros estamos haciendo con estas enmiendas es ponerle tope, porque si no, nos podrían construir edificios hoy día, ¿de cuantos piso?.

**SR. KARAMANOFF**25.

**SRA. ALCALDESA** 25 pisos, imagínate lo que significa llegar a un rascacielos, que es lo que no queremos, y esto es nuestro límite, porque uno dice, pucha, por qué no bajamos más la densidad, por qué no hacemos edificios más chiquititos, no podemos, es lo máximo que nos permite la ley, el 20%, eso es lo máximo que podemos disminuir.

Entonces la verdad es que es aberrante lo que uno ve que puede pasar y no tenemos otro mecanismo legal, no tenemos otro, simplemente decir ya basta, que es lo que estamos haciendo ahora, y como tú ves éste es el último paso, porque nos ha costado dar los pasos, porque la gente no tiene el mismo interés que tú o que los vecinos que están acá, nosotros estamos muy angustiados con esto, y por eso que lo estamos haciendo, pero tú hoy día, cuando yo voy a La Reina, donde no habían edificios, hoy día uno ve edificios altos, las comunas bonitas como las nuestras, que los patios eran tan íntimos, las casas quintas, ya están siendo invadidas, entonces si no le ponemos ahora este tope, nos vamos a llenar de edificios, por eso que estamos concentrando en el centro, que es lo que le estamos poniendo, en realidad, el tope más grande, porque al irse alejando del centro es más la limitante.

No sé si el Director o nuestra Asesora Urbanista, puede darle una explicación más técnica, yo hablo igual que tú, como ciudadana, yo tengo mucha pena por esto, de repente a nadie le interesaba construir en San Bernardo, edificios, y ahora resulta que todo el mundo quiere invertir acá.

**SR. KARAMANOFF** Alcaldesa, sí, yo quería complementar algo, nosotros ya llevamos aproximadamente un año en este proceso, hace ya un mes o casi dos meses atrás, derechamente iniciamos también las consultas y participaciones ciudadanas, y la propuesta propiamente tal.

Yo te podría decir, desde que iniciamos este proceso formal, en este mes y medio, dos meses, disminuyó casi el 100% el ingreso a la Dirección de Obras de este tipo de edificios, es decir, ya solamente con esta iniciativa la empresa inmobiliaria ha decaído, o se ha al menos amedrentado de alguna forma, el ingresar este tipo de expedientes. De hecho hay uno que ya, se mostraba en las diapositivas, estaba acá en la calle Covadonga, que incluso ya con esto logramos que se le venciera el anteproyecto, echamos para atrás el proyecto también, y vamos a lograr incluso, que estaba aprobado ya con una cantidad de pisos más o menos importante, que ya también bajara bastante el nivel que ya tenía programado.

Por lo tanto, ya estamos viendo efectos positivos para el requerimiento que nosotros estamos pensando, solamente ya con este procedimiento, obviamente cuando ya también tengamos esto aprobado sin duda se va a incrementar aun más el equilibrio que nosotros estamos buscando, en cierto tipo edificios o viviendas, o comercio, en una escala más adecuada dentro de la Comuna, que obviamente, como les decía al principio de la presentación, lo vamos a regular ya ciertamente y de

mejor manera con la modificación del plan regulador, donde vamos a poder incluir una altura máxima de edificación a tantos pisos o a tantos metros de altura, que hoy día, lamentablemente, no lo tenemos y buscamos este subterfugio legal para poder asimilarlo y controlarlo de alguna forma.

**SRA. BUSTOS** ¿Podemos hablar nosotros?.

**SRA. ALCALDESA** Por supuesto, si ésto es un Concejo, Audiencia Pública, donde la diferencia es que aparte de los Concejales habla la gente. Sra. Orfelina, tiene la palabra, y después vamos a dar la palabra allá.

**SRA. BUSTOS** Sí, mira, yo siento que... yo quiero agradecer que se esté haciendo este trabajo, en primer lugar, pero estamos llorando sobre la leche derramada, y les voy a decir por qué, porque el plan regulador que nos rigió hasta el año 2006 señalaba, si alguno es estudioso y recuerda que aquí en San Bernardo se podían construir edificios hasta de 4 pisos, por eso que los que somos antiguos aquí nunca vimos estos fenómenos tan elevados.

Pues bien, cuando se decretó este plan regulador, que me tocó en mi gestión, se hizo a contrapelo decretar ese plano regulador, porque tenía deficiencias, demasiadas deficiencias, pero ya estaba hecho, ya no se podía rehacer porque eso también requiere recursos económicos y profesionales, naturalmente.

Entonces, al decretar es plan regulador, se estableció que debía enmendarse, poco menos que pensar en enmendarse de inmediato, porque no servía, y así quedó estipulado, pero desgraciadamente ha ido pasando el tiempo, nos pilló la máquina y recién este año se está iniciando y ya en vías de terminar las enmiendas, o sea, corrigiendo lo malo que tenía el plan... es decir, no que tenía, si nunca se favoreció que hubiera estas construcciones en altura, el plan regulador del 2006 no fijó, no estableció eso.

Pero qué pasó, se fijó una fecha para empezar a corregir ese plan y no se hizo en su oportunidad, entonces claro, los inversionistas encontraron que aquí era la papa y empezaron entonces a construir en altura, y no había una herramienta jurídica que permitiera que el Asesor Urbanista o el Director de Obras, ni el Alcalde, pudiera frenar esas inversiones, entonces por eso estamos metidos en esta situación, que es como lamentable, porque yo comentaba con mi colega que está a mi lado, la Srta. Mariela, y yo le decía que en el edificio de Barros Arana, porque yo tengo casa a la vuelta, en San José, nadie va a poder ni entrar ni salir nunca en su vida si llegan con vehículo, porque ya sabemos que allá decía la señora, que viene de la Escuela 4, que Avda. Portales está saturada, Barros Arana saturado, etc., etc., si usted camina por acá, saturado, y ahí hay un edificio que dice la Alcaldesa que ella se espantó cuando lo vio, todos quedamos espantados cuando vimos ese edificio, que crecía, crecía y crecía y nadie podía hacer porque no había una herramienta legal para frenar esa altura.

Y pues al frente hay otro edificio que va a quedar igual de alto, a lo mejor no tan alto porque ese edificio el Director de Obras habría actuado de buenos oficios para que el inversionista acatara estas sugerencias que se están haciendo ahora y no hacer tan alto ese edificio, habría logrado eso, pero entre tanto está el otro de Bulnes, está el otro de Pérez, que son francamente verdaderos monstruos para nosotros que no estamos acostumbrados a esas alturas, entonces tenemos que seguir llorando sobre la leche derramada, no nos queda otra. Gracias, Alcaldesa.

**SRA. ALCALDESA** La persona de atrás, el vecino Pérez.

**SR. MANUEL PEREZ** Buenas noches, Sra. Nora, buenas noches. Ante usted no tendría que presentarme, pero ante los demás vecinos, mi nombre Manuel Pérez, presidente de junta de vecinos, de grupo territorial de junta de vecinos del sector sur, y obviamente en nuestras reuniones con los demás colegas dirigentes tenemos estas conversaciones y estas inquietudes, y en lo personal me gustaría a mí saber si estas enmiendas, las enmiendas éstas en realidad, en concreto, cuál va a ser la altura final que van a tener, de aprobarse estas enmiendas de aquí en adelante, su van a hacer hasta

qué tantos pisos, 15, 14, 12, cuántos pisos sería lo máximo que construirían de aprobarse la enmienda, esa es mi pregunta.

**SRA. KRSULOVIC** A ver, aquí se ha propuesto enmiendas en 3 zonas y las zonas tienen normativas distintas, se trabajó en los aspectos que son la rasante, la densidad y la constructibilidad, por lo tanto no hay, no le podría decir yo se van a disminuir tantos pisos, pero con estos aspectos normativos se va a lograr disminuir aproximadamente, haciendo un cálculo, unos 10 m., pero va a depender caso a caso en cada precio, porque como el plan regulador comunal no tiene una altura máxima de pisos, no podemos decir bajémoslo, lo bajamos a 3, 4 pisos, o a 10, por lo tanto cada sitio va a tener su altura por la aplicación de los 3 aspectos normativos que yo comentaba.

**SR. MANUEL PEREZ** Bien, gracias, eso es todo.

**SRA. ALCALDESA** Pero eso como que no queda muy claro, no sé si lo podemos... porque pareciera que podemos construir edificios de 30 pisos, podrías aclarar un poco más.

**SR. KARAMANOFF** Yo quería complementar un poco lo que dice Verónica, en realidad lo que nosotros vemos hoy día depende también del tamaño del terreno, entre un terreno es más grande más arriba puedo llegar. Sin embargo los terrenos que hoy día existen, y si vemos una condición que se repite, estamos hablando de los edificios de América, de Barros Arana, que tienen alrededor de 17 pisos, esos edificios perfectamente podrían haber llegado, como se les indicaba por parte de la Alcaldesa, a los 23, a los 25 pisos.

Si vemos en el sector de 1° de Mayo, que es más o menos el sector donde usted está ahí cercano, el único edificio que yo he visto aprobado, tiene alrededor de 5 niveles, por lo tanto, y esa es la condición máxima, si le aplicamos solamente una constructibilidad del 30% significa que inmediatamente le quitamos 2 pisos, si le quitamos una densidad del 20% le estamos quitando 1 piso y medio, por lo tanto igual llegamos a los 3 pisos, más o menos la proporción es esa, obviamente entre más grande, nos acercamos al centro, la cantidad de metros cuadrados que se pueden construir, la altura es mayor, pero se va a bajar, en los porcentajes que se están indicando.

Más o menos, en este sector, debíamos andar del orden de entre los 14, 16 pisos, en el sector 1.1, en el sector 1.2, que hoy día yo he visto edificios más o menos entre los 11 y los 13 pisos, debíamos bajar a los 8, 9, y en el sector más del sur, que es la 1.3, estamos hablando de que hoy día se permite más o menos entre 5 y 6 pisos, deberíamos bajar o no más de 3 pisos, 4 pisos, con suerte, en terrenos más grandes.

Esa es como más o menos la proporción de la escala, que obviamente en el sector de más hacia el sur, al límite que estamos viendo en la zona 1.3, nos permite regular y mantener esa identidad de barrio también, que yo creo que es lo que todos queremos desarrollar, y obviamente va in crescendo hacia el sector central, que es lo que ocurre generalmente con cualquier centro comunal también.

La idea de esto no es solamente disminuir la altura, no es hacer menos impacto desde el punto de vista del peatón y del vehículo, sino que con estas medidas que es lo que nosotros logramos, desincentivar a los agentes inmobiliarios a que inviertan, y por lo tanto ya desde la raíz estamos generando un impedimento presupuestario que hace que las empresas inmobiliarias digan, saben qué, no nos conviene hacer un proyecto acá porque el proyecto va a ser tan caro que no lo voy a poder vender nunca, eso es un poco la finalidad, no quiere decir que no se puede hacer nunca, pero sí estamos tratando y estamos avanzando con algunas de las herramientas, que en este caso es las enmiendas, que es una herramienta inmediata, y que obviamente después van a derivar en nuestra modificación de plan regulador, que como se les indicaba, ya también se están buscando las condiciones para llevarlas a cabo.

**SRA. ALCALDESA** Bueno, con el cambio de plan regulador podría ser la diferencia definitiva, que es lo que estamos viendo ahora también para postular. Concejala Soledad Pérez tiene la

palabra.

**SRA. S. PEREZ** Quería, precisamente, o al Director, hacerle una consulta con respecto no solamente a la altura, la densidad, está claro todo eso, sino que a mí me da tanta pena cuando veo que se han hecho edificios que no tienen nada que ver con la escenografía arquitectónica de San Bernardo, entonces es tan chocante, de repente, ver, y eso le quería preguntar, si tampoco se puede, de verdad, modificar, porque lo he sabido, porque por otras situaciones, en otros lados, de como se rompe el paisaje poniendo estas moles de cemento, de que siquiera tuvieran la sensibilidad estas constructoras de decir, bueno, por último, me la voy a jugar por unos balconcitos, o con, como pasa con el edificio que está en Arturo Prat como América, que tenemos una Casa de la Cultura que defendieron tanto, trabajaron tanto por mantener la historia, toda es arquitectura tan hermosa de una casa que había sido afectada por el terremoto, y de repente te chantan este elefante blanco al frente, en donde sin ton ni son, y donde estoy viendo así como esta especie como de extraterrestres que se depositan en diferente partes de la Comuna.

Me pasa incluso, ésto es muy personal, cuando veo la iglesia, que me imagino, porque yo vi la antigua iglesia, la vi en información, que tenían una iglesia que era totalmente ad hoc, respetando absolutamente, yo soy católica y cristiana, pero respetando totalmente, pero viendo la escenografía de la iglesia que se construyó, que me saca un poco del contexto entre la plaza, el entorno, que esa es la gracia de San Bernardo, también tiene esa gracia, dejando, o sea, yo absteniéndome de la cosa vehicular, que sabemos que es un desastre, la contaminación que va a traer a cabo, pero toda esta parte arquitectónica tan especial, tan particular, tan de esta zona, y están estas moles puestas, porque son verdaderas moles de cemento, ¿pasa algo con eso?, me gustaría saberlo, señora, o.

**SR. KARAMANOFF** La verdad es que lo que usted dice, Concejala, es verdad, y es un poco la crítica al género del constructor o del arquitecto, nosotros como arquitectos estamos llamados a diseñar, y desde la universidad se nos enseña que tenemos que diseñar algo ad hoc con el paisaje, con nuestro entorno, sin embargo hoy día no domina eso, lamentablemente, y qué es lo que domina, que una empresa inmobiliaria lo que desea desarrollar es el máximo potencial de un terreno, qué quiere decir eso, construir hasta el último metro cuadrado, centímetro cuadrado que se pueda, con la mayor altura, para sacar el mayor provecho disponible.

Eso es hoy día lo que atenta contra esa condición, obviamente hay que hacer un mea culpa ahí, pero efectivamente, lo que sí podemos tratar nosotros de resguardar a través de otras iniciativas, que también yo creo que tenemos que tocarlas a nivel de plan regulador, es la incorporación de algunas zona patrimoniales, y eso son caminos que son paralelos, o pueden ir incorporados también, y que obviamente los podemos trabajar sin ningún problema, incluso los estudios que la Alcaldesa está solicitando que el GORE lo financie, van a arrojar seguramente, estas condicionantes, y la necesidad de incorporar algunas zonas patrimoniales dentro de nuestro plan regulador comunal.

**SRA. ALCALDESA** Ofrezco la palabra. La señora, allá.

**SRA. CARMEN IBARRA** Hola, buenas noches, quiero hacer una pregunta, personal, más que nada, no tiene nada que ver con los edificios, acá sale que el coeficiente de construcción va a depender del predio, de la dimensión del predio, yo hablo de un precio de 200 m.<sup>2</sup>, ¿va a afectarle también?, porque ahí se podría construir, sacando la cuenta, quedarían 4 m.<sup>2</sup>, ¿sería algo así o no, o estoy equivocada?.

**SRA. KRSULOVIC** ¿A qué zona se refiere usted?.

**SRA. CARMEN IBARRA** La zona centro, acá dice dependiendo del predio, la dimensión que tenga es lo que se puede considerar.

**SRA. KRSULOVIC** Claro, en el centro baja, el factor 5 baja a 3,5.

**SRA. CARMEN IBARRA** No, no, no, es el 1.2, el centro, dice de 3, que es referencial, de 3 baja a 2.1.

**SRA. KRSULOVIC** Claro, ahí usted tiene que multiplicar el factor por la superficie predial y le va a dar la superficie a construir dentro de ese predio de 200 m.<sup>2</sup>.

**SRA. CARMEN IBARRA** Bueno, yo lo calculé acá, me sale como 4, ¿4 metros sería?.

**SRA. KRSULOVIC** No.

**SRA. CARMEN IBARRA** No, pero si son 200 m.<sup>2</sup>...

**SRA. KRSULOVIC** Sí, este factor, su superficie predial por el factor.

**SRA. CARMEN SILVA** Ya, pues, los 200 por 2.1%, ¿o no?.

**SR. KARAMANOFF**No.

**SRA. CARMEN SILVA** 2.1.

**SRA. KRSULOVIC** Es un factor.

**SR. KARAMANOFF** Son 400 m.<sup>2</sup> en este caso.

**SRA. CARMEN SILVA** Pero no entiendo mucho.

**SR. KARAMANOFF**A ver, mira, cuando tú tienes un terreno, por ejemplo el mismo caso tuyo, si tiene un terreno de 200 m.<sup>2</sup>, el coeficiente de constructibilidad no es un porcentaje, es un coeficiente, por lo tanto nos indica la cantidad de metros cuadrados que nosotros podemos construir máximo dentro del mismo.

Si tenemos un coeficiente de constructibilidad de 5, como en el caso de algunas zonas, y tú tienes un terreno de 200 m.<sup>2</sup>, los multiplicas ambos valores y te indica que puedes construir máximo en el terreno, en los distintos niveles, 1.000 m.<sup>2</sup>, si tienes un factor 2, o pasamos a un factor 2, significa que en el mismo terreno de 200 m.<sup>2</sup> puedes construir ahora máximo hasta 400 m.<sup>2</sup>, y así se van a aplicando estos factores, y así se van a aplicando estos factores.

O sea, se está pensando acá, y por eso es una temática que no tocamos, hay otro factor que se llama la ocupación de suelo, que eso sí te restringe lo que puedes construir tú en un primer piso, porque ahí podríamos haber alterado la calidad de vida y de construcción de las viviendas unifamiliares en sus cobertizos, en sus ampliaciones de bodega, o de dormitorios, etc-, etc., lo que nosotros estamos tratado de regular es que no se me eleve ese factor en el total, no en un primer nivel.

**SRA. CARMEN SILVA** No, no, no, yo pensaba que le iba a afectar a todos, pero ésto es más que nada apuntando a las edificaciones en altura.

**SR. KARAMANOFF**Afecta, pero no tanto.

**SRA. CARMEN SILVA** Listo, muchas gracias.

**SRA. ALCALDESA** ¿Alguna otra consulta?. Expliquemos los pasos a seguir, entonces, Verónica. Perdón, Concejal Navarro pidió la palabra.

**SR. NAVARRO** Sí, quisiera hacer una consulta al Director de Obras, en realidad no sé si será muy adecuada, pero tengo la duda, de cuando se construye un edificio, obviamente que se ocupa el

subsuelo, y el subsuelo cómo se paga, de quién es el subsuelo, eso es una duda que tengo, ¿se le paga al Municipio por ocupar el subsuelo?, porque yo tengo entendido que el subsuelo no es del Municipio, ¿o no?

**SR. KARAMANOFF** De hecho en el mismo Código Civil establece que dentro del terreno, todo lo que está en el subsuelo, dentro de los límites, es decir, de sus deslindes, su límite oficial, también es de propiedad del particular, por lo tanto entra dentro de lo que nosotros podemos regular también, y también muchas empresas juegan con esto, por poner un ejemplo, muchas veces se indica con la cantidad de pisos o con las alturas máximas de edificación, que cuando esto tiene construido un nivel bajo el 50% del nivel de terreno, se considera como un zócalo o subterráneo, y no entra dentro de la constructibilidad, en cambio si se exponen sobre el 50% del terreno, ahí ya empieza a constituirse esto.

O sea, siempre hay resquicios legales que hay que estar atentos, y nosotros tenemos que ver como manejarlos también, pero acá lo importante es que el terreno de ellos, si la preocupación es, por ejemplo, voy a poner un caso, pero no quiero dar una idea tampoco, pero perfectamente puede llegar, si se construye un edificio de estacionamientos de 3 pisos para arriba, pero de 8 pisos para abajo, y nos deja la escoba.

Entonces también hay que tener cuidado con ese tipo de situaciones y ver como regularlas y nosotros estar atentos de, en la modificación del plan regulador, cómo determinar ese tipo de condicionantes también.

**SRA. KRSULOVIC** Yo quería complementar, los pisos subterráneos no se consideran dentro de la constructibilidad en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y cancelan el derecho municipal por metro cuadrado, y afortunadamente, en el caso del Plan Regulador Comunal tiene una normativa de un distanciamiento de 2 m. con respecto a los medianeros, que eso favorece un poco, porque aquí, sobre todo en el centro, son edificaciones continuas, que al adosarse en el nivel subterráneo perjudicarían a las edificaciones, entonces eso por lo menos está algo regulado, favorablemente, para los vecinos de estas grandes moles, la parte de subterráneo.

**SRA. ALCALDESA** Bien, una vez terminadas las consultas, quisiéramos saber, entonces, los pasos a seguir después de esta convocatoria, que era la última audiencia pública.

**SRA. KRSULOVIC** Sí, a ver, la ordenanza, la normativa, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones da un plazo de 15 días a contar de la fecha de esta audiencia para ingresar observaciones, por escrito, si la comunidad estima conveniente, y la Alcaldesa, después, antes de 30 días después de esta audiencia, convocar al Concejo para aprobar las enmiendas, y en ese momento se van a ver las observaciones, si hubieran, y ver cuales se acogen y si no involucran una modificación a las enmiendas que nosotros estamos proponiendo.

**SRA. ALCALDESA** Bueno, esto es todo a lo que podemos llegar, no debiera haber dificultad porque hemos acudido a lo máximo de restricción.

**SRA. KRSULOVIC** Claro, de todas maneras, no si será conveniente acotar de que la postergación de permisos que hizo el Municipio a la SEREMI está siendo revisada, pidieron unos antecedentes, así es que yo creo que prontamente van a responder favorablemente para postergar los permisos en forma selectiva, en las zonas donde se están proponiendo las enmiendas.

**SRA. ALCALDESA** Bien, no habiendo consultas, entonces levantamos la sesión y se agradece la presencia de todos ustedes.

Siendo las 20:10 horas, se levanta la sesión, firmando la presente acta la Sra. Alcaldesa, los señores Concejales asistentes y el Ministro de Fe que autoriza.

SRA. ORFELINA BUSTOS CARMONA .....

SR. ROBERTO SOTO FERRADA .....

SRA. MARIELA ARAYA CUEVAS .....

SR. JAVIER GAETE GODOY .....

SR. LUIS NAVARRO ORMEÑO .....

SRA. SOLEDAD PEREZ PEÑA .....

NORA CUEVAS CONTRERAS  
ALCALDESA

NELSON EDUARDO ÓRDENES ROJAS  
SECRETARIO MUNICIPAL  
MINISTRO DE FE