

El Alcalde don Raúl Torrealba del Pedregal en nombre de Dios abre la sesión que corresponde a la Audiencia Pública celebrada por el Concejo con fecha 23 de Septiembre de 2009.

El señor Torrealba, estamos convocados a la Segunda Audiencia Pública para el proyecto de modificación en el Sector Carolina Rabat del sector Santa María de Manquehue de la Municipalidad de Vitacura, aquí hay una solicitud de modificación del Plano Regulador desde hace bastante tiempo que ha estado tramitándose y ya se hizo la Primera Audiencia Pública, en esta oportunidad es la Segunda Audiencia Pública para dar a conocer los términos, las condiciones y las características de la modificación planteada, las que serán expuestas por la Asesora Urbana y luego de ello proceden las observaciones por parte de quienes lo estimen conveniente hacerlas en cualquier sentido, para eso se requiere solamente de dos cosas que sean hechas dentro del plazo de 15 días a contar desde el día de hoy y dos que sean hechas por escrito. Luego de ello Asesoría Urbana recibirá todas las observaciones que se hagan y las analizará y luego se verán en el Concejo respecto a las resoluciones que en definitiva se tomen respecto de la modificación planteada.

Le vamos a dejar la palabra a la señora Asesora Urbana para que reitere los términos del planteamiento a fin de que los vecinos puedan tener conocimiento, en todo caso y en esto soy reiterativo están a disposición de quien así lo estime necesario

de analizar en Asesoría Urbana donde pueden pedir todos los documentos que requieran en la materia.

Señora Pamela Ortiz tiene usted la palabra.

La señora Ortiz, daremos inicio a la presente presentación de la modificación sector Carolina Rabat que desde el punto de vista de su forma y fondo es exactamente igual a la Primera Audiencia Pública que se desarrollo el día 26 de diciembre del año 2007, publicándose avisos en la prensa los días 12 y 19 de diciembre de 2007.

Ahora, nos encontramos en la Segunda Audiencia Pública y continuando con el procedimiento que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción en su artículo 2 número 11, se ha publicado dos avisos en la prensa anunciando esta Audiencia Pública los días 9 y 16 del mes en curso.

El sector que nos convoca es el sector de Carolina Rabat, específicamente donde está la Universidad Federico Santa María y el terreno que enfrenta el colegio Huelén (muestra imágenes)

Situación actual del sector, se consolida una situación existente que rescata el equipamiento educacional (muestra gráficos).

El área de modificación comprende la Avda. Carolina Rabat, en la cual se encuentran emplazados dos establecimientos educacionales, el colegio Huelén que está en la vereda oriente y la Universidad Federico Santa María en la vereda poniente.

El terreno oriente constituye hoy un sitio eriazos que se encuentra cerrado, excepto por una parte de él que son aproximadamente mil metros cuadrados en que actualmente funciona un jardín de plantas, este terreno obedece a una reserva de vialidad de 60 metros asignada con la intención del loteador original que era tener un acceso norte al sector de la comuna (muestra) propuesta que sin embargo se modificó y se construyó hoy día la conexión que hoy en día todos conocemos desplazando hacia el oriente con la Avda. Luis Pasteur, así se modificó el loteo y se realizó a través de la prolongación de la calle ya conocida construida hoy de 50 metros de ancho como Avda. Parque desde el río Mapocho hacia el norte. (muestra imágenes)

En el costado poniente de este tramo de la Avda. Carolina Rabat se encuentra ubicada la sede de la Universidad Federico Santa María, equipamiento comunal.

Mayoritariamente las construcciones que allí se emplazan existen desde antes de la promulgación del Plan Regulador Comunal, razón por la cual no cumplen con las alturas y usos de suelos actuales consignados en la norma. (muestra imágenes)

Normativa Actual. La normativa actual que tiene la Universidad Federico Santa María es E-Ab2 con una altura máxima de dos pisos, máximo 8 metros 50 y con el coeficiente que ahí se fija, el área que está al frente es un área verde privada que desde el año 1999 quedó mal asignada en el Plano Regulador, no es un área verde pública, es un área verde privada (muestra) (muestra perfil de la avenida actual)

¿Qué se está proponiendo en esta modificación?, se está proponiendo darle a la Universidad una condición de E-Am-1 en la cual se incrementa el coeficiente de constructibilidad pero a través de esto se pueden recibir los edificios porque la altura máxima son 10 metros 50, además también se exige un coeficiente libre de 0.5 del terreno, tiene que tener áreas permeables, jardines, no áreas construidas a nivel de primer piso y para un sector el 63% del sitio eriazo se le otorga la condición de edificación aislada baja número 2 que es lo mismo que tiene todo el sector de Santa María de Manquehue y el resto incluido el equipamiento del área verde complementaria para el colegio Huelén donde hoy día tiene sus canchas.

Respecto a la normativa de uso de suelo, el predio se mantendrá como área verde con el objeto de consolidar las instalaciones deportivas del colegio Huelén superficie de 3.300 metros cuadrados aproximadamente, equivalente a un 36,5% del total del terreno.

Al resto de la superficie predial se le asigna uso de suelo de vivienda.

Al establecimiento Universitario se le asigna el uso de suelo educación. (muestra imágenes)

Cuáles son los beneficios a nuestro juicio, regularizar una situación actual, se reconocen las condiciones de uso y edificación del área.

Se mejoran las condiciones de edificación, se le otorga densidad baja para sitio eriazo.

Se resguarda el equipamiento educacional de la comuna.

Reconocimiento de la vialidad, el perfil de la avenida es de 30m.

Se resguarda el barrio residencial, se define el acceso a la Universidad tanto vehicular como peatonal exclusivamente por la Costanera Norte, Avda. Santa María a fin de proteger el barrio interior de Santa María Manquehue.

El estudio de capacidad vial correspondiente a esta modificación se incluyó en el Estudio Estratégico y de Gestión de tránsito de la Comuna de Vitacura, encargado por la I.

Municipalidad de Vitacura y realizado mediante licitación pública por Trasa Ingeniería Ltda..

El objetivo de esa propuesta es asegurar la compatibilidad en la oferta vial comunal con el escenario de desarrollo que se prevee para la comuna en un horizonte de 15 años.

El estudio fue aprobado por la Seremi de Transportes en el Ord. SM/AGD/ N° 8222 de fecha 19 de noviembre de 2008, (muestra).

Asimismo también existe la resolución favorable de calificación ambiental de esta modificación donde todas las Seremi de la Región Metropolitana se pronunciaron favorablemente (muestra).

Con esto damos término a este power, ahora corresponde que si la comunidad tiene observaciones o reparos a esta modificación las haga llegar por escrito a partir de mañana y durante 15 días corridos, vencido ese plazo nosotros analizamos cada una de esas posibles observaciones, las estudiamos y hacemos la presentación al Concejo , el Concejo aprueba o rechaza y las respuestas se dan por escrito a cada una de las personas que enviaron sus observaciones.

Muchas gracias.

Vecina, ¿podemos consultar?

El señor Torrealba, tal como les decía al abrir la sesión, aquí afortunadamente la Ley fija un procedimiento suficientemente claro y concreto, a la pregunta suya cualquier consulta que se quiera hacer o cualquier información que se requiera está disponible para los vecinos en Asesoría Urbana, pero quiero recalcar algo muy importante, porque muchos vecinos han conversado conmigo por dudas, por posiciones encontradas, por diferentes temas, lo único importante en esto, lo único esencial en esto es que las observaciones que cualquier vecino o persona pueda tener respecto de esta propuesta tienen que ser entregadas por escrito, el único requisito consiste en que cualquier observación debe ser hecha por escrito ya sea a favor, en contra, cualquier cosa tiene que ser hecha por escrita, pasado ese plazo de 15 días a partir de mañana, que es el período en que se entregan las observaciones Asesoría Urbana tiene que estudiar las observaciones que se hagan y luego analizarse a nivel de la Comisión de Urbanismo del Concejo para luego ir al Concejo para que tome la decisión respecto de la propuesta, las observaciones o la decisión final que se puede hacer, lo que les quiero reiterar en Asesoría Urbana hay arquitectos que están a disposición de cualquier vecino que quiera hacer cualquier consulta para esclarecer o recabar la información que quiera en la materia y el plazo de los 15 días que es lo único que es esencial en el procedimiento dado para estos efectos.

En esos términos les reitero Asesoría Urbana tiene un plazo de 15 días, son dos elementos esenciales en este minuto para cualquier posición que se pueda tener ya sea a favor o en contra de comentarios, mejoras, modificaciones, cualquier cosa al respecto ese es el camino por el que hay que actuar y la instancia por la cual hay que desenvolverse para estos efectos.

El señor Correa, Alcalde ¿son días hábiles.?

El señor Torrealba, son días corridos, son 15 días corridos, así que por favor cualquier observación, he conversado con algunos vecinos que quería entregar observaciones a mi o al Concejo, pero por favor éstas tienen que ser entregadas en Oficina de Partes a partir de mañana, es el único requisito que la Ley pone en la materia, así que les reitero ese hecho, por eso soy majadero.

Vecino, Alcalde ¿a usted le interesa conocer lo que pensamos?

El señor Torrealba, siempre me interesa conocer las opiniones, de hecho he tenido la oportunidad de conversar con varios vecinos en distintos términos en la materia, si usted quiere señalar algo estamos a sus ordenes.

Vecino, puntualmente cosas pequeñas por ejemplo las imágenes que mostraron me parecen bastante anticuadas y que no reflejaban la realidad que hay hoy, por

ejemplo el condominio es colindante a la zona afectada, y las fotos que salen ahí son obras en construcción, entonces no refleja lo que hay actualmente, lo mismo con la franja lateral de la calle Carolina Rabat no es la realidad de hoy, la idea es que la presentación refleje lo que hay en la actualidad, lo que es hoy, un poco eso.

Lo otro en términos generales, es mi punto de vista, no se trata de estar en contra ni a favor sino aunar posiciones para poder llegar a algo que nos sirva a todos, creo que principalmente la comuna cumple una característica habitacional y en especial el barrio Santa María de Manquehue y por lo tanto los que vivimos ahí queremos que eso se nos respete, sin desconocer que si la Universidad va a estar ahí tiene que estar en forma regular y que los accesos viales son los correctos.

Eso en términos generales es lo que quería señalar.

El señor Torrealba, la foto pretendía solamente la demarcación de un área, tenemos claro que con el tiempo han habido muchas modificaciones y conocemos el conjunto residencial, estamos concientes de ello y siempre estamos escuchando y se que varios Concejales y yo personalmente he tenido oportunidad de hablar con varios vecinos ahora cuando yo les digo observaciones, dije a favor o en contra o cualquier comentario que se pueda hacer, a la modificación del Plano Regulador la Ley le entrega una instancia de participación que generalmente logran enriquecer lo que se pretende y lograr el

objeto general de la comuna que es el mantener la comuna como una comuna residencial.

Usted que es vecino de la calle Lo Recabarren me hubiera gustado verlo el día miércoles pasado aquí cuando aprobamos definitivamente y vamos a lograr definitivamente salvar la calle Lo Recabarren, eso también les influye bastante, esto no le digo por reprocharlo solamente para contarle que estamos muy preocupados de la condición vecinal del sector, las condiciones de constructibilidad del sector, está presente el Directorio de la Junta de Vecinos con la que estamos constantemente trabajando en esta materia y el tema es evidentemente sensible y evidentemente lo que se busca es preservar las características del barrio, viendo algunas situaciones que hay ahí y que tenemos que resolver, ahora no hay nada resuelto en la materia pero si evidentemente hay que verlo.

Vecina, no vivo en el sector, trabajo con los vecinos, soy arquitecto, en realidad tuvimos una reunión con la señora Pamela, nos explicó todo el tema y nos indicó algunas razones por las cuales se está haciendo la modificación, fui a investigar y descubrí un tema que no estaba nombrado y es que la modificación fue hecha para subir la altura porque la obra que se va a regularizar no cumple, pero al ver los planos de la obra de lo que está construido tampoco cumple con la ocupación de suelo y sobrepasa el 30%, entonces qué razón tenemos de aprobar el cambio de altura cuando tampoco va a cumplir con la ocupación de suelo, lo único que cumple con la ocupación de suelo es el edificio principal que es muy antiguo, pero la obra nueva que fue

construida después sin permiso igual que todas las anexas que son de escaso valor, esas igual hay que demolerlas porque no cumplen con la ocupación de suelo, entonces cuál es el sentido de modificar una norma si lo existente no va a cumplir, igual está sobrepasando.

El señor Torrealba, es que lo que cumple no.

Vecina, por eso le digo, entonces por qué hacer una modificación sobre algo que no va a cumplir igual, porque la altura era lo que hablamos no la cumple al hacer la modificación cumpliría pero la ocupación de suelo no la cumple.

La señora Ortiz, de acuerdo al último permiso que aparece en la Dirección de Obras, la ocupación de suelo que hoy día tiene la Universidad es un 26.20%, si tu haces el estudio de cabida del predio con las modificaciones que tiene sobra un remanente de ocupación de suelo, eso lo puedes ver en la Dirección de Obras pidiendo el permiso.

Vecino, Pamela considerando las obras que no están entregadas a la Municipalidad estas obras anexas.

La señora Ortiz, todas las obras, todos los edificios que existen en el predio de la Universidad Federico Santa María tienen permiso, todas, lo que pasa es que un edificio, creo que es el casino, es que no tiene recepción final, pero permiso de

edificación sí lo tiene y ustedes lo pueden comprobar directamente en la Dirección de Obras.

Vecina, está vencido.

La señora Ortiz, los permisos de edificación vencen cuando tu no has generado obras, pero cuando tienes el edificio realizado no, desde el momento que se construye el edificio puedes recibirlo 3 o 4 años después, eso está establecido en la Ley, los permisos duran tres años cuando no has generado construcción pero del momento que construiste se puede recibir mucho más adelante.

Vecina, siempre y cuando esté dentro de la norma.

La señora Ortiz, obviamente, y por eso estamos haciendo para que ese casino cumpla.

Vecina, y cuál es la ocupación de suelo.

La señora Ortiz, 30%.

El señor Torrealba, le quiero explicar a los vecinos que este es un tema que está super claramente expresado y normado que permite la participación y el análisis de los temas en forma absolutamente clara y concreta, así que yo de verdad creo que podemos aquí discutir muchos temas, conversarlos y

analizarlos, de verdad creo que lo más conducente es reunir todos los antecedentes y conversar una vez que se tengan las observaciones que se realicen, porque las observaciones no sé en qué sentido puedan ser o no ser, el Concejo evidentemente no va a tomar ninguna decisión sin un análisis a fondo de las observaciones.

Vecino, lo que pasa es que los vecinos somos un grupo disperso y la Universidad Federico Santa María y el colegio Huélen son dos instituciones y no está muy claro cómo el Concejo va a tutelar las diferentes opiniones de los vecinos dispersos cuando ya de partida informarse sobre el tema ha sido gracias a que un vecino por casualidad se ha enterado.

El señor Torrealba, excúseme que lo interrumpa.

Pero si un vecino por casualidad se enteró, me parece casi particular, el tema ha sido profusamente informado, se han hecho Audiencias, se han hecho publicaciones, se le ha dado la información a quien la quiera pedir, el tema ha estado en el tapete diría, en realidad no me atrevo a decir que dos años, pero si un largo período. Le hago la interrupción porque lo único que yo no quisiera es que quedara la impresión de que cuando usted dice que un vecino casi por casualidad se enteró, la lectura inmediata es que esto poco menos que se hecho entre gallos y media noche y yo estoy seguro que no es eso lo que usted quiere decir, o pienso que es lo que usted no quiere decir.

Vecino, lo que quiero decir es que cuando uno no está preocupado de una cosa en particular porque en teoría no puede pasar, tampoco fija su atención en todos los medios para identificar si eventualmente puede pasar, por tanto los ciudadanos no se pasan el día leyendo la prensa para ver si van a cambiar su seccional, entonces efectivamente fue anunciado pero en otros seccionales los vecinos hemos tenido la carta cosa que en este no ha pasado.

Pasando a otra cosa, mi mayor preocupación es cómo se ponderan las preocupaciones de los vecinos ante un cambio de una situación existente irregular a un cambio que va a regularizar pero en detrimento de los vecinos colindantes, ¿hay posibilidades o alternativas?, probablemente, ¿hay posibilidades de mitigación?, probablemente, pero la propuesta no tiene ninguna sino que está sesgado desde el lado del cambio que aparentemente tiene una serie de factores positivos y ninguno negativo y es obvio por los vecinos que estamos aquí, las personas que han planteado su posición, que hay factores negativos que no se han reflejado en la presentación.

El señor Torrealba, y por eso nos parece a nosotros de suma importancia recibirlos y por eso he sido casi majadero y reiterativo hasta el infinito que nos hagan llegar sus inquietudes por escrito toda vez que es la única exigencia que la Ley nos pone para ser considerados a través de Asesoría Urbana y el Concejo antes de tomar cualquier decisión en esta materia, este es un tema que no está zanjado es un tema que está en análisis y

es eso lo que queremos, y lo que queremos y lo que siempre hemos hecho es escuchar la participación y la voz de los vecinos en estos temas. De hecho le quiero contar una cosa, el conjunto habitacional suyo fue un tema profundamente discutido y analizado en el Concejo aquí hace muchos años para los efectos que se pudiera materializar el conjunto habitacional.

Vecino, le voy hacer una proposición, si es cierto que nosotros tenemos esa opción legal y es cierto que vamos a ejercerla, sin embargo he notado algunas contradicciones por ejemplo el impacto ambiental que ustedes metieron en la CONAMA para todo Santa María de Manquehue pone a todo el seccional bajo baja densidad y para eso terminó el plazo de consulta el día 9 de septiembre, se supone que se si aprueba eso es baja densidad, entonces cómo están planteando baja densidad para todo el barrio de Santa María de Manquehue y después en seccionales suben, yo tengo ciertas dudas, entiendo los plazos legales, los vamos a cumplir y después qué ¿un saludo a la bandera?. Esa es la pregunta.

El señor Torrealba, lamento no haber tenido la capacidad de comunicar lo que quiero decir, no es que me interese cumplir con los plazos legales, nunca lo hemos hecho así, no es nuestro interés, no es la forma que hacemos las cosas aquí, lo que sí me interesa es que en los plazos legales se hagan conocer los temas conceptuales de la materia a fin de que la autoridad que la Ley entrega la facultad de sancionar este tema lo pueda hacer con el conocimiento de todos y cada uno de esos antecedentes. Esa es

la única fuerza y por eso enfatizo tanto en el tema de que se entreguen las observaciones dentro del plazo legal, ¿por qué?, porque ahí van haber temas conceptuales respecto de densidad si hay modificaciones, de altura si hay modificaciones, de las distintas condiciones y características que se fijen y esas tendrán que ser analizadas por el Concejo dentro de qué concepto, dentro de los conceptos de lo que se espera del barrio, por qué el tema del planteamiento de cuáles son las ventajas, las ventajas son para reconocer dos situaciones de hecho que tenemos ahí y que es un colegio y una universidad, eso es efectivamente así, ahora si el reconocimiento que se está planteando en esa propuesta tiene observaciones de los vecinos va a ser un hecho importante y esencial en el análisis de ella, no crea usted que le estamos pidiendo estas observaciones para tener una carpeta con papeles y decir que tenemos las observaciones, son para ser consideradas, analizadas, estudiadas y luego ponderadas por el Concejo que es la autoridad que tiene que tomar la decisión al respecto.

La señora Ortiz, si me permite, quisiera aclarar lo siguiente, en el sector de Santa María de Manquehue hemos trabajado tres modificaciones, una es Vía Blanca – Lo Recabarren que acabamos de ver, y Santa María de Manquehue, en Santa María de Manquehue justamente estamos desdensificando el sector que tiene cuatro pisos lo estamos dejando en dos pisos y es ése el que se encuentra en evaluación en la CONAMA y no éste otro que ya se aprobó, el que tú hace mención es de la otra modificación que ya se presentó en la CONAMA la semana pasada

y fue aprobada, ahora solamente estamos a la espera de la resolución de calificación ambiental.

Vecino, pero los vecinos.

La señora Ortiz, lo que pasa señor es que se trata de edificios educacionales que tienen distintos parámetros con distintos conceptos.

Vecino, pero la densidad.

La señora Ortiz, señor lo que pasa es que los establecimientos educacionales no tienen densidad, solamente se aplica al uso residencial la densidad.

Vecino, muchas gracias, mi nombre es Eduardo Rodríguez también vivo en este condominio, entiendo el procedimiento que vamos a seguir sin embargo y encuentro que este espacio es muy útil para tener este diálogo que nos puede ilustrar y podemos tener información, solamente quería señalar dos cosas, lo primero es que hay una situación irregular en donde la Municipalidad en algún momento permitió algo que no era regular, es una situación de hecho por eso la motivación para hacer esta modificación, entonces esas es una cuestión importante tenerla presente. La segunda cuestión es que yo señalaría de la manera más atenta que además de explicitar las ventajas también se indiquen cuáles son las desventajas que esto puede tener, porque sino pareciera que es algo sesgado y creo que no es esa ni

la intención ni la cuestión. Yo quisiera en ese sentido hacer una reflexión, yo no soy perito en cuestiones de urbanismo ni de medio ambiente, pero hay algunos elementos que de lógica pareciera que son, por ejemplo esta regularización o esta desregularización que se estaría haciendo implica también mayores cargas para otros servicios que la Municipalidad tiene que brindar a esta área de la propia comuna y eso qué va a significar. No voy a profundizar porque tenemos los plazos, los mecanismo para hacerlo, quisiera pedir que se complementara este informe visualizando cuáles pueden ser los elementos de carácter negativo o cuáles pueden ser los elementos paliativos a esta situación de irregularidad que hoy existe, es decir cómo se compensan, altura, uso de suelo, las áreas verdes si se van a mantener o no se van a mantener, si son públicas o privadas, cuál es el plan de desarrollo que tiene la universidad y el colegio, creo que son elementos para visualizar hacia el futuro, es decir cuál es el compromisos de esos dos propietarios de la propia comunidad respecto de la situación medio ambiental.

Simplemente quería hacer eso dos comentarios, muchas gracias.

El señor Torrealba, usted me llama la atención porque en la exposición se plantean ventajas, podemos entrar en una discusión de semántica, cuando se dice ventajas son los motivos por los cuales se ha hecho la solicitud y se ha planteado el tema que es, no me atrevería de decir un tema de irregularidad, porque esas construcciones ahí existen desde antes que la comuna

existiera y por eso en el planteamiento nuestro decimos que estamos reconociendo una situación de hecho que hay en el momento. Ahora, dónde nacen las desventajas, son las que los vecinos nos plantean, lo que vamos a recibir en el periodo de las observaciones de parte de ustedes, que nos van a señalar temas de altura, de densidad, de vialidad, de ocupación del espacio, o sea todas aquellas que puedan surgir de parte de los vecinos, pero esas nosotros preferimos que las hagan presentes quienes están involucrados directamente en el sector. Les quiero decir una cosa, personalmente soy vecino de la calle Carolina Rabat y conozco bastante bien el tema y me doy cuenta que pueden haber muchas observaciones pero sí también como vecino yo quiero y de acuerdo al espíritu que se pretende para el barrio una consolidación adecuada de ese sector, porque evidentemente es muy distinto una universidad con unas características y con cualquier característica que hoy día pudiera desarrollarse, es muy distinto un colegio con las características que todos conocemos que entre 8 de la mañana y 8.30 de la mañana y a las 4 de la tarde aproximadamente, que una cuestión con un desarrollo adecuado. Eso es lo que se ha buscado y por eso es lo que se plantea, no es con el ánimo de decir mire, nosotros estamos aquí lanzando este asunto que tiene solamente ventajas, no, usted nos va a señalar y muchos de ustedes pueden señalarnos muchas desventajas y muchos otros pueden señalarnos otras más ventajas al respecto, pero la Ley afortunadamente es inteligente en la materia plantea un procedimiento al efecto que le permite al Concejo que es el órgano que tiene la facultad de sancionar este tema en definitiva tener el cúmulo de antecedentes que puede que no haya tenido que

analizar técnicamente la alternativa, por eso son muy bien venidas todas las observaciones que van a ser, y créame, muy bien analizadas y tomadas en consideración.

Vecina, Alcalde he vivido toda la vida en Santa María, desde que nació, pero resulta que no era universidad en ese tiempo, está bien, pero las universidades crecen y crecen y los colegios también entonces cada vez va a ser más constructibilidad, más de todo, no, se tiene que pensar en los otros vecinos, no somos los vecinos pobres de Santa María, nosotros los vecinos pagamos las mismas contribuciones que todos los demás y la verdad creo que es super importante este tema porque nos está afectando, ya hay problemas con la calle lateral, ahora si piensan que todo el tráfico de la universidad va a ir por la calle lateral, olvídense no sé lo que va a ser eso, va a ser imposible entrar y salir.

El señor Torrealba, estamos tan de acuerdo con usted que queremos que ese sector que tiene una situación que está consolidada en términos de hecho quede claramente establecido y el procedimiento para hacerlo es exactamente eso, no hay otro procedimiento.

Vecina, va a salir todo por la lateral, no puede ser.

El señor Torrealba, no señora, la universidad tiene dos accesos, uno por Carolina Rabat y otro por la lateral de Santa María.

La señora Ortiz, quiero responderle a usted señora, porque los mismos vecinos, es decir la Junta de Vecinos solicitó al municipio que los accesos de la universidad se canalizara a través de Santa María y no de Carolina Rabat, entonces si la Junta de Vecinos nos solicita eso a nosotros entiendo que contempla a todos los vecinos del sector.

Vecino, no me quiero ir sin preguntar, eso que tu dices fue previo a un edificio de la inmobiliaria Manquehue y un condominio con 19 casas que tiene saturado en la actualidad la avenida, esto es totalmente posterior a la construcción.

La señora Ortiz, estamos hablando del año 2007.

Vecino, exactamente del año 2007, eso fue recibido el año 2008 donde existía un condominio y un edificio de una inmobiliaria que tienen actualmente saturada la calle hasta la clínica.

La señora Ortiz, los antecedentes que yo tengo es una casa del año, si no me equivoco de diciembre o enero del 2008, te lo puede hacer llegar, pero es una solicitud de ustedes mismos.

Vecino, ¿cómo de ustedes mismos?

La señora Ortiz, si, de ustedes.

Vecino, me gustaría verla.

La señora Ortiz, por supuesto, le puedo mostrar todos los antecedentes.

El señor Torrealba, yo les quiero señalar con mucho respeto que nosotros no somos la contraparte suya ni pretendemos en ningún instante perjudicar a ningún vecino ni de Santa María de Manquehue ni de ningún barrio ni de ningún sector de la comuna, nosotros lo que queremos es lograr la consolidación de la comuna con dos características, residencial y verde, no es fácil hacerlo, probablemente lo más álgido en la gestión municipal y de las facultades que tiene una comuna de las características socio-culturales-económicas de Vitacura es el tema de hacer ciudad, debe ser uno de los temas más sensibles, porque si afecta a tres propiedades le garantizo que tiene siete opiniones y si afecta a más propiedades le garantizo que hay mucho más opiniones, porque le puedo decir yo que vivo a dos cuadras de usted también puedo opinar, si yo en la mañana llego al taco igual, y otro señor que vive en Carolina Rabat para arriba también puede opinar, por eso afortunadamente la Ley tiene este espacio de recabar opiniones, de recibir las observaciones a fin de que todos estos temas se analicen y se estudien y el Concejo que tiene la representatividad, tiene la capacidad va hacerlo, es más cualquiera de ustedes que quiera reunirse conmigo o con cualquiera de los Concejales les garantizo que están a disposición de ustedes, y estamos a disposición de ustedes porque es lo que siempre se ha

hecho en esa materia, este es un tema extraordinariamente sensible y afortunadamente aunque algunos pueden así no creerlo, pero afortunadamente la Ley entrega espacios de participación con una transparencia y una claridad suficiente como para hacer el análisis, de hecho este tema lo llevamos analizando más de dos años y ojalá tengamos la oportunidad de discutirlo y analizarlo acabadamente, porque por lo que yo le escucho y las críticas que he escuchado hay evidentemente una cuestión de consolidación del sector y hay que hacerlo adecuadamente, tenemos una situación de hecho ahí que no beneficia a nadie y que es más riesgoso que cualquier cosa al respecto, porque no tengo ninguna duda que todos los vecinos del condominio que queda atrás de la universidad quieren tener una claridad, quieren tener una certeza, la certeza jurídica en estas materias es probablemente el bien más buscado y ustedes los arquitectos de repente proponen cada cosa que cuesta, de repente, mantener la certeza jurídica.

Vecino, el asunto que usted menciona creo que es realmente importante y complejo que es el hacer ciudad, lo que tenemos acá es una serie de vecinos que realmente leyeron la propuesta y que se encuentran con las mismas observaciones, entonces lo que pasa es que las dudas que tengo es por qué la universidad habría de cumplir de ahora en adelante si es que no lo ha hecho en forma sistemática y consistentemente en el pasado y por qué la Municipalidad no hizo nada para demoler las construcciones que realmente debieron ser demolidas en su momento y este vecino que es la universidad no ha dado ni una señal de ser buen vecino y cumplir con lo que dice la

Municipalidad, entonces por qué yo puedo esperar aunque ustedes regularicen el plan lo cumplan después de eso cuando se apruebe eventualmente esta modificación que es perjudicial para todos nosotros. Por otro lado creo que hay dos cosas fundamentales en la propuesta, una es el hecho de decir que se quiere regularizar a la universidad cuando en la práctica si uno estudia un poco más allá todo esto lo que detecta es que esto es una tremenda expansión al pasar el coeficiente de 03 a 08 en un sitio de 31 mil metros cuadrados como pasar de 11 mil a 25 mil metros cuadrados y ahí hay 14 mil metros construidos adicionales que significaría para todos nosotros años de construcción, años de ruidos, años de polvo, atochamientos. No tengo certeza pero me lo dijo una asesora que me llamó y me decía que en el mismo punto dado la envergadura del proyecto que se está proponiendo y que tiene 250 estacionamientos y va de soslayo en el mismo escrito permite hasta 4 mil alumnos, entonces también es algo que está desproporcionado con lo esperamos.

Lo último, usted decía que es complejo hacer ciudad es hacerle ver que en el escrito hay una frase que la encuentro realmente impresentable y lo voy a citar textual, que es un sitio eriazo de un particular y que resulta perjudicial para este particular, entonces desde el punto de vista del patrimonio personal del propietario que aparezca la Municipalidad de Vitacura defendiendo el patrimonio personal de un propietario es lo que uno no querría que ocurriera, a mi me gustaría ver a la Municipalidad haciendo ciudad que es el discurso que oigo ahora. Se que esta no es la proposición de la alcaldía, se que es una propuesta de un

Departamento y esa es la parte que a mi más me molesta, esta frase más el hecho de decir que se va a regularizar cuando en realidad lo que se está haciendo es ampliando.

La señora Ortiz, primero que nada quiero aclarar lo siguiente, efectivamente se incrementa de 05 a 08, no de 03 a 08.

Vecino, tu me dijiste la cifra que señalé.

La señora Ortiz, no recuerdo que haya sido de esa forma si está escrito en los planos como se puede apreciar (muestra), hay un estacionamiento por cada diez alumnos, eso es una cosa, por lo tanto al construir los 14 mil metros adicionales no es como señalas. Segundo, el coeficiente de metro cuadrado por alumno para un equipamiento de universidad con sus salas de clases y equipamiento anexo es 9 metros cuadrados por alumno, hoy día la universidad tiene 1.200 alumnos solamente si se aplicara el coeficiente de constructibilidad llegaría a un máximo de 1.200 y fracción de alumnos y no 4 mil alumnos, no es así, no caben 4 mil alumnos.

Vecino, perdón una interrupción, pero tú empiezas a nombrar la Ley cuando sabemos que el vecino no cumple la Ley sistemática y consistentemente, entonces para que me dices una explicación cuando sabemos que puede terminar construyendo igual, porque ha construido sin permiso.

La señora Ortiz, te estoy hablando desde el punto de vista de la Municipalidad que es quien fiscaliza para que se cumplan las normas.

Vecino, no lo ha hecho.

La señora Ortiz, legalmente te estoy diciendo las medidas que se toman.

El señor Torrealba, creo que es super conducente y super sano para todos nosotros otorgarnos el beneficio de la buena fe, el tema de que no se fiscaliza, si se fiscaliza, lo que pasa es que hubo una solicitud, ya llevamos dos años en este asunto con la universidad, que se ha planteado esta alternativa que pareció dable de presentar a la comunidad, yo te rogaría que tengas confianza, no te garantizo que nosotros vamos a defender absolutamente todos los intereses personales porque tu mismo lo has señalado que no corresponde, lo que si te garantizo es que vamos a tratar de hacer una consolidación del sector con mucho respeto a las características del barrio, tema para el cual con la Junta de Vecinos lo tenemos meridianamente claro en un trabajo que me atrevería a decir que es semanal en la materia, por una parte, y por otra parte de respetar la realidad de los vecinos en el entorno inmediato, la universidad misma es la que se ha sometido a este tema y por eso es que se ha estado haciendo esta propuesta, esta propuesta que no ha sido sancionada aún. Quisiera dejarlo en el tema que hay una propuesta que debe ser observada en los términos que la gente y los vecinos lo estiman

conveniente y pertinente para que sea sancionada en su oportunidad, porque de verdad y créanme no nos ha preocupado enriquecer el patrimonio de ningún vecino y tampoco de perjudicarlo, la lectura da para muchas cosas, la verdad no me parece justo leer lo que allí se dice en una frase fuera del contexto del documento en general que lo que busca es un fin determinado, preciso y concreto que puede ser observado por los vecinos en los términos que quieran hacerlo para lo cual les reitero, por favor hagan las observaciones por escrito que es el procedimiento que se requiere para poder trabajar en el Concejo en esta materia en donde tengan la certeza que el Concejo va a estar buscando el interés, el beneficio de todos los vecinos de la comuna y especialmente los vecinos del sector y muy especialmente los vecino inmediatamente afectados, no te olvides tú que cuando se hizo el condominio donde ustedes viven tuve muchos reclamos de los vecinos que viven inmediatamente al lado del condominio por las molestias, es una cosa que nos pasa todos los días, una cosa que nos pasa constantemente, el desarrollo, la consolidación de paños que están eriazos en el sector va a traer problemas, por eso el Concejo ha tomado una medida, ahí está la Ordenanza que es inédita, ésta es la única comuna que la tiene de características de la construcción donde pone exigencias mucho más allá que las que tienen nuestras comunas vecinas, porque entendemos que cualquier proceso constructivo que se haga en cualquier terreno de 30 mil metros cuadrados o de 300 mil metros cuadrados produce un impacto muy molesto en todo su entorno inmediato, lo tenemos super claro, hace dos años y medios atrás tuvimos un problema en la calle Alonso Sotomayor donde se construyeron a la vez 4 o 5

edificios, todos dentro del marco de la Ley, todos dentro de lo permitido, pero evidentemente producía un impacto con todas las externalidades negativas tremendamente agravante para los vecinos inmediatamente aledaños, por esa razón se trabajo y se hizo esta Ordenanza, porque evidentemente hay que preocuparse de la situación de todos. Ahora no hay ninguna intención en ninguno de estos documentos de beneficiar, puede que lo diga no estoy negando lo que usted me dice, puede que se diga que se trata de beneficiar a alguien, beneficiar no es solamente para hacer algo turbio, sino que beneficiar es para hacer una mejor comuna, un mejor barrio, para hacer mejores sectores, eso es lo que pretendemos decir y si lo hemos dicho de otra manera les presento las excusas del caso, porque nosotros nos solimos equivocar y bastante, gracias a Dios tenemos a los vecinos que nos ayudan a rectificarnos o ratificarnos en algunos casos.

Vecino, ¿cuál es su opinión de la universidad?

El señor Torrealba, la universidad se va a someter inmediatamente se sancione cualquier medida en la materia.

Vecino, lo que pasa es que me preocupación es la siguiente.

El señor Torrealba, es que yo no soy vocero de la universidad, no quiero, ni pretendo hablar con la universidad.

Vecino, por supuesto, lo que pasa es que si la universidad estuviese aquí podríamos saber si por ejemplo se someten...

El señor Torrealba, y le ofrezco lo siguiente, cosa que si puedo hacer, oficiosamente les puede hacer a un grupo de vecinos y a ustedes del condominio una reunión con las autoridades de la universidad, no tengo ningún problema en eso, si a ustedes les parece de interés un trámite en ese sentido yo encantado lo hago, es una práctica que hacemos constantemente en este tipo de cosas.

Vecino, la duda va en la línea de que si solo hay un edificio que se salta la norma de altura por qué no partir el paño y no densificar todo.

El señor Torrealba, todo es posible, aquí no hay ningún tema sancionado, les ofrezco lo siguiente: Pamela llamemos a la gente de la universidad, si ustedes tienen interés no los voy a obligar a reunirse con nadie, si ustedes tienen interés llamo a la gente de la universidad y les pido que tengamos una reunión con la gente de la universidad y conversamos el tema, es más creo que es super conducente.

Vecina, estuve hablando días atrás con Pamela y efectivamente la preocupación mayor de todo esto es si hay más construcciones que sobrepasen el 30% de ocupación y están con permiso, está claro, entonces probablemente hay haber aumento

de altura, aumento de densificación ellos van a botar esas construcciones que tienen y que son de escaso valor y van a construir y al construir las casas que quedaron abajo están en pendiente por lo tanto van a tener el equivalente a un edificio de 4 a 5 pisos y no de 3 pisos, por un problema de vista y seguramente van haber pasillos hacia un lado que van a molestar al vecino

El señor Torrealba, no conozco el tema.

Vecina, por eso esto le cuento para que usted sepa, entonces en realidad este tipo de cosas es la preocupación de los vecinos el que aumenten la construcción y haya mayor impacto sobre ellos directamente de alumnos mirando directamente a sus casas, ese es el tema. Ahora medidas de mitigación de acuerdo con la universidad y los propietarios es lo óptimo porque obviamente nadie tiene interés que la universidad se vaya eso está super claro.

El señor Torrealba, siempre lo hemos hecho, siempre, siempre hemos actuado en ese sentido y le quiero contar más en mi experiencia personal como Alcalde es que cuando eso ha ocurrido han resultado las mejores soluciones en los terrenos más aledaños que hay ahí, al lado del colegio, al lado de la universidad se han resuelto los temas en las conversaciones de los vecinos con el impacto que pueda llegar a ocurrir, ahora si ustedes quieren así hacerlo yo puedo intentar armar esa reunión.

Vecino, antes de que termine el plazo legal.

El señor Torrealba, si ustedes están de acuerdo se puede hacer hoy en la tarde, díganme ustedes si quieren hacer la reunión y quiénes van a ir para plantearlo.

Vecina, seria bueno.

Vecino, quería decir algo, creo ser uno de los vecinos más afectado de este condominio dado que colindo directamente con al famoso casino provisorio, eso es al margen, en términos generales creo que la universidad no es un mal vecino, aporta seguridad, medianamente no mete mucho ruido, pero lo que le pido a usted señor Alcalde y a los Concejales y a los que deciden esto en términos subjetivos es que pongan coto a la universidad para que sea un buen vecino y no pase a ser un problema para nosotros, de eso se trata, yo colindo con el casino, en ocasiones los he amenazado diciendo que los vamos a demandar y con ello demoler el casino y la respuesta es que han mitigado, pero lo que yo espero es que nos resguarden, que convivamos con la universidad pero que nos resguarden de la vista, de los estacionamientos, vista que no es mucha pero es vista, y la altura que no sea mucha para no quedar encajonados, eso es lo que hay que transmitir a la universidad, de ese se trata, en ningún caso se trata de sacar a la universidad, se trata que tenga un rango razonable en que podamos vivir tranquilos y como corresponde.

El señor Torrealba, gracias.

Se levanta la sesión y les reitero desde el día de mañana se reciben las observaciones por escrito y si los vecinos del condominio quieren juntarse con la universidad me comprometo hacer la gestión para llamar a las autoridades de la universidad para ver cuándo podrían reunirse ojala antes del plazo legal.

Muchas gracias.

Se levanta la sesión siendo las 12.20 horas.

RAUL TORREALBA DEL PEDREGAL
PRESIDENTE DEL CONCEJO

HERNAN DUSSAUBAT VILLANUEVA
ABOGADO
SECRETARIO MUNICIPAL