

SOCAVONES EN LAS DUNAS DE COCHOA **LA BURLA AL PLAN REGULADOR COMUNAL (PRC) DE VIÑA DEL MAR**





Santiago, martes 26 de septiembre 2023

Srta. Macarena Ripamonti
Alcaldesa de Viña del Mar
Presente

Conforme a lo acordado en nuestra reunión del viernes 22 de septiembre, nos es grato darle a conocer el análisis en materia de normas urbanísticas efectuado por nuestros profesionales en relación con el origen de los socavones ocasionados en la zona V3 del PRC de Viña del Mar.

Atentamente,

Patricio Herman
Fundación Defendamos la Ciudad

- **CONTENIDO**

- 1.- HISTORIA DE UN LOTEO IRREGULAR

- 2.- PLANO DEL LOTEO REÑACA NORTE AÑO 2005

- 3.- IMAGENES SATELITALES GOOGLE EARTH 2007-2009 CON INTERVENCION DE LA DUNA

- 4.- ANALISIS DE FUNDACION DEFENDAMOS LA CIUDAD-LOS ARGUMENTOS QUE NOS ASISTEN

- 5.- PLANO ZONA V3 PRC VIÑA DEL MAR

- 6.- ORDENANZA PRC VIÑA DEL MAR-NORMA URBANA ZONA V3

- 7.- CONCLUSIONES

- 8.- HERRAMIENTAS LEGALES APLICABLES AL CASO

- 9.- ACCIONES PENALES PROCEDENTES



1.-HISTORIA DE LOTEOS IRREGULARES EN ZONA V3 PRC VIÑA DEL MAR

El año 1995, RECONSA S.A. adquiere el lote 3 y solicita la subdivisión del lote acogido al art. 140 LGUC –mecanismo excepcional que permite liberar la exigencia de urbanizar al propietario las afectaciones de utilidad pública, dejando esa responsabilidad al comprador al momento de adquirir el lote. Durante ese trámite, RECONSA S.A. transfiere el Lote 3 –en proceso de división-, a Inmobiliaria Montemar S.A. –Representada por Joaquin Ruiz Tirado y Juan Ignacio Soza Donoso, sucesora de RECONSA S.A.-. Luego, mediante Resolución DOM N° 238/1998, la DOM aprobó la subdivisión, con este acto se formó el Lote 3 A y 3 B.

El Lote 3 A, donde se emplazan los edificios Kandinsky, Santorini y Miramar I y II, fue adquirido en mayo de 1998 por Inmobiliaria Reñaca Norte S.A. – Representada por Carlos Echenique Cornejo y Gonzalo Yuseff Sotomayor-, sin haber tramitado las garantías de urbanización conforme lo establece el procedimiento del art. 140 LGUC. Luego en noviembre de 1998, mediante Res. DOM 712/98 se toma conocimiento del Contrato de Transacción, que rectifica la superficie del lote 3 A, pasando de 84.539 m² a 75.227 m².

En el Lote 3 B, se emplaza el actual Santuario de la Naturaleza Campo Dunar.

Con el plan regulador de 1980 y PIV del 65 vigentes, inmobiliaria Reñaca Norte ingresa en agosto de 2001 una solicitud de anteproyecto de Loteo para el Lote 3 A, el cual fue observado por la DOM, principalmente debido a que la subdivisión del Lote 3 al haberse acogido al art. 140 LGUC, contaba con urbanización faltante, no acreditando la existencia de red de agua potable ni alcantarillado, como tampoco evacuación de aguas lluvias. Constatando, por tanto, que el adquirente del Lote 3 A, no acreditó haber rendido las garantías de urbanización por parte del lote que adquirió.

HISTORIA DE LOTEOS IRREGULARES EN ZONA V3 PRC VIÑA DEL MAR

Frente a esto, la inmobiliaria por medio de los revisores independientes del anteproyecto, reclamaron ante la Seremi MINVU estas observaciones. Finalmente, dicha secretaría indica en su Oficio Seremi MINVU N° 142 de fecha 30.01.2002 dirigido al DOM, que “Si bien la Res. 238-98 de esa D.O.M. que aprobó la subdivisión del denominado Lote 3, en los lotes 3 A y 3 B, se acogió al artículo 140 de la LGUC, **a nuestro juicio no quedó claramente justificada la insuficiencia con respecto de las factibilidades de urbanización del predio**, que habrían ameritado acoger la subdivisión al referido art. 140.”, agrega, que “La factibilidad y caución de la urbanización del referido Lote 3 A de acuerdo a los antecedentes anteriormente expuestos, **en nuestra opinión, quedó suficientemente resguardada.**” Concluye entonces, que “Teniendo en cuenta lo precedentemente expuesto, y a fin de buscar una solución a la situación planteada, esta Seremi en virtud de lo establecido por el art. 4 LGUC **no ve inconveniente en que esa DOM proceda a evaluar y resolver respecto del anteproyecto de loteo en comento**”. Dicho oficio es firmado por el Seremi de la época, Daniel Sepúlveda Voullieme.

Es decir, le da el respaldo a la inmobiliaria para que prosiga con su anteproyecto de loteo, considerando la carta de fecha 25.03.2002 de RECONSA S.A. dirigida a Inmobiliaria Reñaca Norte S.A., donde indica “respecto a la vialidad de los proyectos urbanos en dichos lotes ubicados todos entre la Avenida Edmundo Eluchans (ex camino del Alto, Reñaca Concón) y Avenida Borgoño”, le informa que en el plan maestro de desarrollo urbano de los terrenos, las inmobiliarias RECONSA y Montemar planificaron la materialización de una vía denominada “via cornisa”. Aclara que el primer tramo está materializado, y que “cuando se negoció la definición de límites del Santuario de la Naturaleza con la Comisión de Monumentos Nacionales, se acordó que el límite poniente del santuario colindara con la acera oriente de la avenida Cornisa, línea coincidente con la cota 75 de la propiedad.”, concluye que tienen la intención y voluntad continuar con la extensión de avenida cornisa hasta el límite sur de los terrenos.

HISTORIA DE LOTEOS IRREGULARES EN ZONA V3 PRC VIÑA DEL MAR

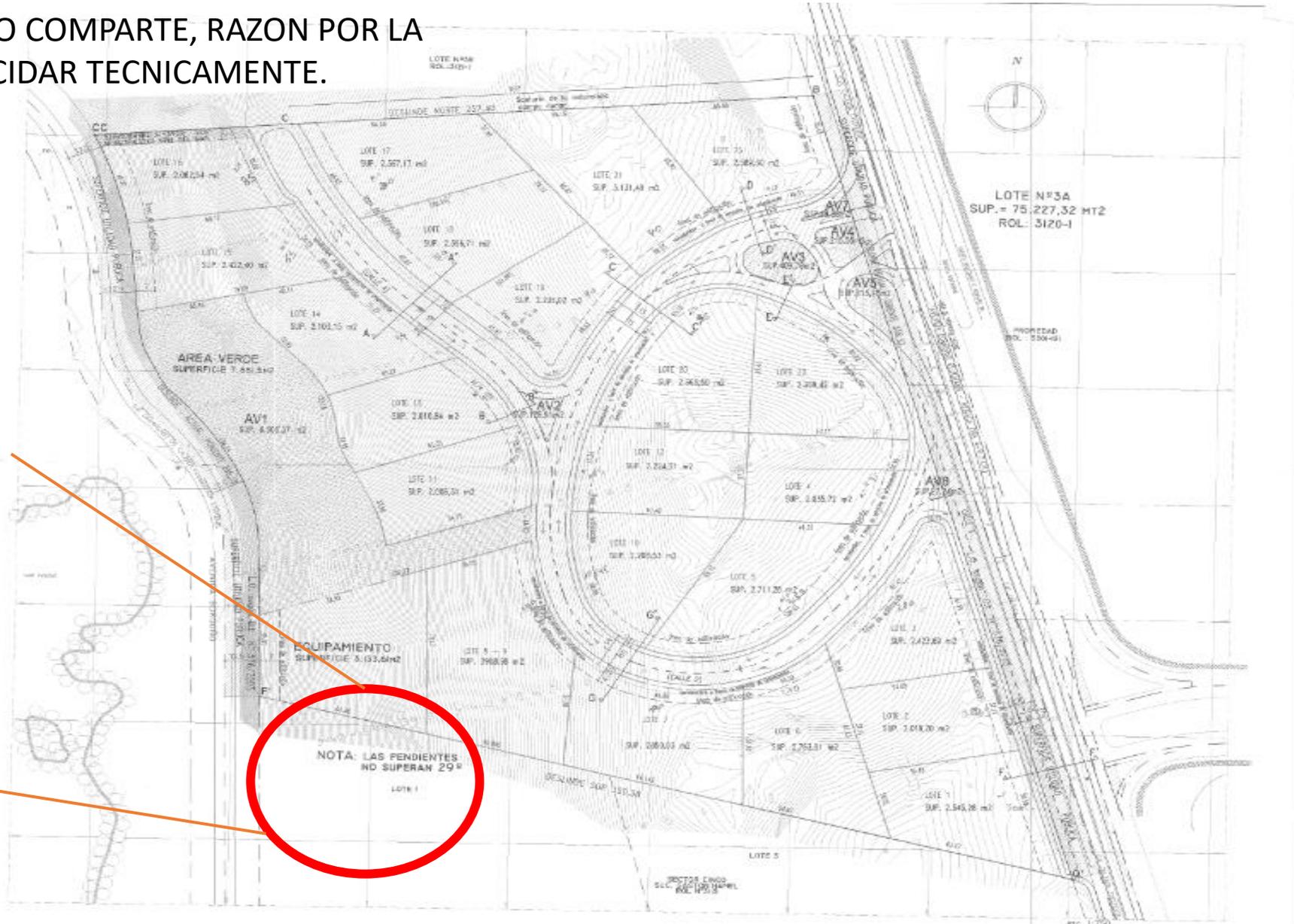
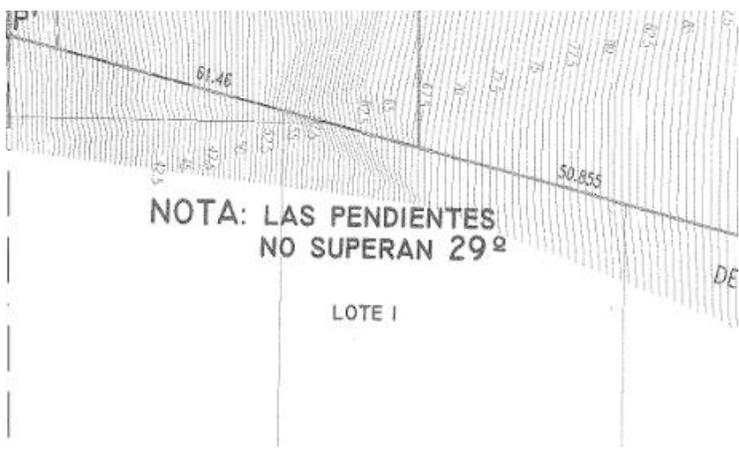
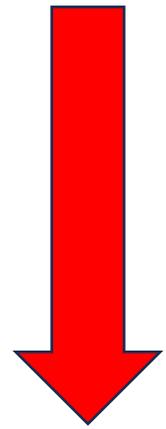
A raíz de aquello, la DOM otorgó la Resolución DOM N° 845/02 de fecha 05.07.2002 suscrita por Fernando Duran DOM(Subrogante), que aprueba anteproyecto de loteo del lote 3 A. Revisor Independiente Cruzat & Guzmán Arquitectos Ltda. Propietario, Inmobiliaria Reñaca Norte S.A. –bajo el plan regulador de 1980-.

Luego la inmobiliaria solicita el 2003 modificar el Loteo, lo cual fue rechazado por parte de la DOM ya que no se encuentra esa operación dentro de la normativa. Por lo tanto, inmobiliaria Reñaca Norte S.A. hace ingreso en abril de 2004 una nueva solicitud de anteproyecto de loteo, con el plan regulador de 2002 ya vigente. Dicha solicitud fue aprobada mediante Resolución DOM N° 818/04 de fecha 16.07.2004 suscrita por Fernando Duran DOM(Subrogante), aprueba anteproyecto de loteo del lote 3 A. Revisor Independiente Cruzat & Guzmán Arquitectos Ltda. Propietario, Inmobiliaria Reñaca Norte S.A. –bajo el plan regulador del 2002 vigente a la fecha-.

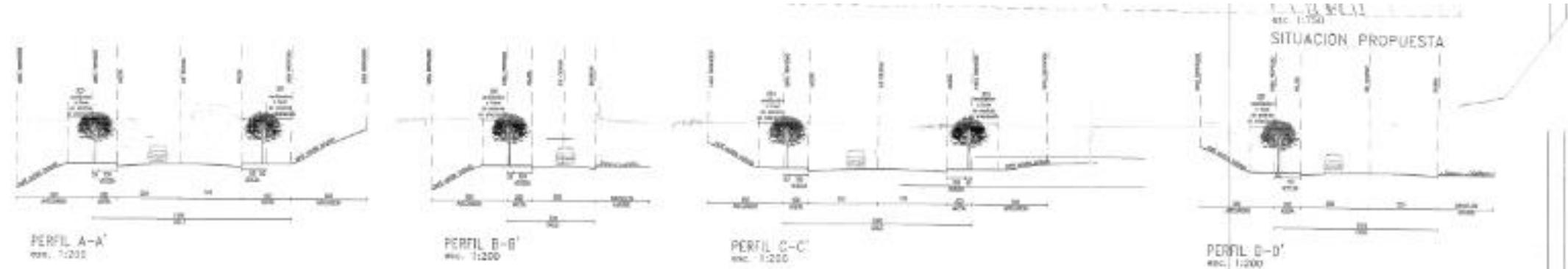
Posteriormente, con fecha 15 de abril de 2005 mediante Res. DOM N° 416/05 se aprueba el proyecto de loteo del lote 3 A, luego la Res. DOM 394/06 de fecha 17.05.2006 que acepta las garantías de urbanización autorizando enajenar los predios. En enero de 2007, se aprueba una modificación del proyecto de Loteo, mediante Res. DOM N° APR6-2007, que modificó las superficies de algunos lotes. Finalmente, el 25 de abril de 2007 se otorga la recepción definitiva del loteo.

2.- PLANO LOTEO REÑACA NORTE 5/9/2005

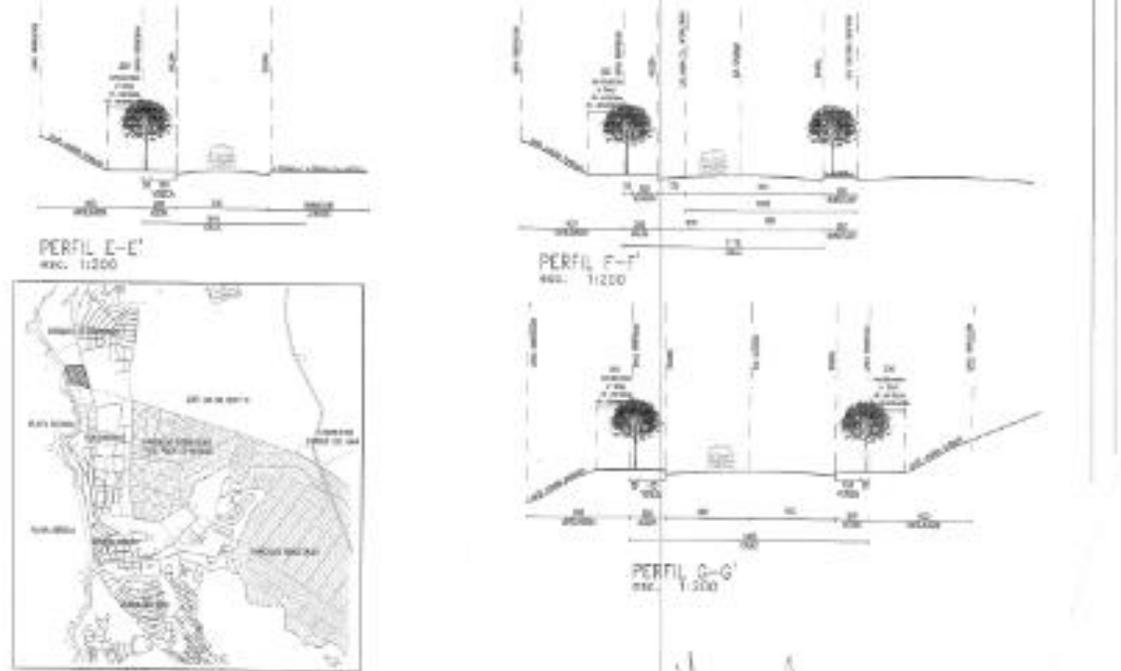
“ EL URBANIZADOR AFIRMA QUE LAS PENDIENTES NO SUPERAN 29°
CRITERIO QUE NUESTRA FUNDACION NO COMPARTE, RAZON POR LA
CUAL ESTA SITUACION SE DEBERA DILUCIDAR TECNICAMENTE.



PLANO DEL LOTEO



CÁLCULO DE USOS DE TERRENOS		SUPERFICIE TOTAL LOTE SA (15.227,32 m ²)	
SUPERFICIE TERRENO: 15.227,32 m ²		SUPERFICIE	
ÁREAS A COCER (ART. 2.1.1)			
SUPERFICIE A LOZAR	75.227,32 m ²	1	2.741,28 m ²
SUPERFICIE ÚTIL PÚBLICA	(15.227,32 + 0.000,00) + 0.000,00 = 15.227,32 m ²	2	2.741,28 m ²
SUPERFICIE PRIVADA	75.227,32 + 0.000,00 = 75.227,32 m ²	3	2.741,28 m ²
CANTIDAD UNIDADES:	1.200 unidades / 75.227,32 m ² = 0,016 m ² /un	4	2.741,28 m ²
DEBIDA ADECUACIÓN	0,016 m ² /un / 0,016 m ² /un = 1.000 unidades	5	2.741,28 m ²
ÁREAS VERDES (ART. 2.1.2)			
(10.000 + 1.000.000) = 0,7% = 106.992 (Cálculo de la reserva de 10% según ART. 2.2.5 (1) C.C.)		6	2.741,28 m ²
75.227,32 + 106.992 = 182.219,32 m ²		7	2.741,28 m ²
ÁREA DE EQUIPAMIENTO (ART. 2.1.3)			
(10.000 + 1.000.000) = 1,0% = 152.273,32 (Cálculo de la reserva de 10% según ART. 2.2.5 (1) C.C.)		8-10	2.741,28 m ²
75.227,32 + 152.273,32 = 227.500,64 m ²		11	2.741,28 m ²
ÁREAS VERDES (ART. 2.1.1)			
ÁREA VERDE (A1)	8.836,37 m ²	12	2.741,28 m ²
ÁREA VERDE (A2)	129,59 m ²	13	2.741,28 m ²
ÁREA VERDE (A3)	459,78 m ²	14	2.741,28 m ²
ÁREA VERDE (A4)	219,45 m ²	15	2.741,28 m ²
ÁREA VERDE (A5)	213,71 m ²	16	2.741,28 m ²
ÁREA VERDE (A6)	27,34 m ²	17	2.741,28 m ²
ÁREA VERDE (A7)	46,80 m ²	18	2.741,28 m ²
		19	2.741,28 m ²
		20	2.741,28 m ²
		21	2.741,28 m ²
		22	2.741,28 m ²
		23	2.741,28 m ²
		24	2.741,28 m ²
		25	2.741,28 m ²
		26	2.741,28 m ²
		27	2.741,28 m ²
		28	2.741,28 m ²
		29	2.741,28 m ²
		30	2.741,28 m ²
		31	2.741,28 m ²
		32	2.741,28 m ²
		33	2.741,28 m ²
		34	2.741,28 m ²
		35	2.741,28 m ²
		36	2.741,28 m ²
		37	2.741,28 m ²
		38	2.741,28 m ²
		39	2.741,28 m ²
		40	2.741,28 m ²
		41	2.741,28 m ²
		42	2.741,28 m ²
		43	2.741,28 m ²
		44	2.741,28 m ²
		45	2.741,28 m ²
		46	2.741,28 m ²
		47	2.741,28 m ²
		48	2.741,28 m ²
		49	2.741,28 m ²
		50	2.741,28 m ²
		51	2.741,28 m ²
		52	2.741,28 m ²
		53	2.741,28 m ²
		54	2.741,28 m ²
		55	2.741,28 m ²
		56	2.741,28 m ²
		57	2.741,28 m ²
		58	2.741,28 m ²
		59	2.741,28 m ²
		60	2.741,28 m ²
		61	2.741,28 m ²
		62	2.741,28 m ²
		63	2.741,28 m ²
		64	2.741,28 m ²
		65	2.741,28 m ²
		66	2.741,28 m ²
		67	2.741,28 m ²
		68	2.741,28 m ²
		69	2.741,28 m ²
		70	2.741,28 m ²
		71	2.741,28 m ²
		72	2.741,28 m ²
		73	2.741,28 m ²
		74	2.741,28 m ²
		75	2.741,28 m ²
		76	2.741,28 m ²
		77	2.741,28 m ²
		78	2.741,28 m ²
		79	2.741,28 m ²
		80	2.741,28 m ²
		81	2.741,28 m ²
		82	2.741,28 m ²
		83	2.741,28 m ²
		84	2.741,28 m ²
		85	2.741,28 m ²
		86	2.741,28 m ²
		87	2.741,28 m ²
		88	2.741,28 m ²
		89	2.741,28 m ²
		90	2.741,28 m ²
		91	2.741,28 m ²
		92	2.741,28 m ²
		93	2.741,28 m ²
		94	2.741,28 m ²
		95	2.741,28 m ²
		96	2.741,28 m ²
		97	2.741,28 m ²
		98	2.741,28 m ²
		99	2.741,28 m ²
		100	2.741,28 m ²



LOTEO SECTOR REÑACA NORTE

PROYECTO: REÑACA NORTE

LABORIO Y VINCULO: []

PLANO: []

SECTOR: []

PROYECTO: []

LABORIO Y VINCULO: []

PLANO: []

SECTOR: []

PROYECTO: []

LABORIO Y VINCULO: []

PLANO: []

SECTOR: []

3.- IMÁGENES SATELITALES CAMPO DUNAR AÑO 2007



AÑO 2007 SE EMPIEZA INTERVENIR LADERA SUR DE LAS DUNAS, URBANIZANDO LA CALLE COSTA DE MONTEMAR DEL LOTEO EN LA LADERA A 75 MTS SOBRE EL NIVEL DEL MAR. POR LO TANTO SE EFECTUO UNA APERTURA DE LA DUNA



AÑO 2009 SE REBAJA DUNA PARA “ APLANAR” EL LOTEO REÑACA NORTE Y LOGRAR PERMISO DE EDIFICACION AISLADO CON ALTURA LIMITADA POR LA RASANTE Y NO EDIFICAR ESCALONADO COMO MANDA EL PRC DE VIÑA DEL MAR.



4.- LOS ARGUMENTOS QUE NOS ASISTEN

Para dejar en claro este asunto, que la fundación *Defendamos la Ciudad* denunciará en la Contraloría General de la República, a continuación, damos cuenta del marco regulatorio existente que impide la construcción de edificios aislados sobre las frágiles dunas localizadas en el territorio de la comuna de Viña del Mar.

En efecto, esta normativa alude a las condiciones de subdivisión y edificación de la zona V3 del Plan Regulador Comunal (PRC) de Viña del Mar, instrumento publicado en el Diario Oficial del 13/12/2002, que dice, cita textual, *“que en las propiedades localizadas entre la avenida Edmundo Eluchans (camino del alto Reñaca-Concón) y calle Las Perlas; y entre esta última y la avenida Borgoño se establecerán servidumbres de hasta 6 metros de ancho para paso de ductos en favor de la Municipalidad de Viña del Mar, vinculando las tres vías nombradas. Dichas servidumbres deberán establecerse y materializarse al momento de urbanizar y/o construir”*.

Este instrumento normativo ordena que en esta zona V3, donde están los edificios afectados por los socavones, la superficie predial mínima es de 2.000 m², que el coeficiente máximo de constructibilidad es 2,00, con un frente predial mínimo de 35 metros y que las alturas máximas para las edificaciones aisladas se determinan de acuerdo a las rasantes establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), con un distanciamiento de 7 metros al deslinde y además con un coeficiente máximo 0,30 de ocupación de suelo.

LOS ARGUMENTOS QUE NOS ASISTEN

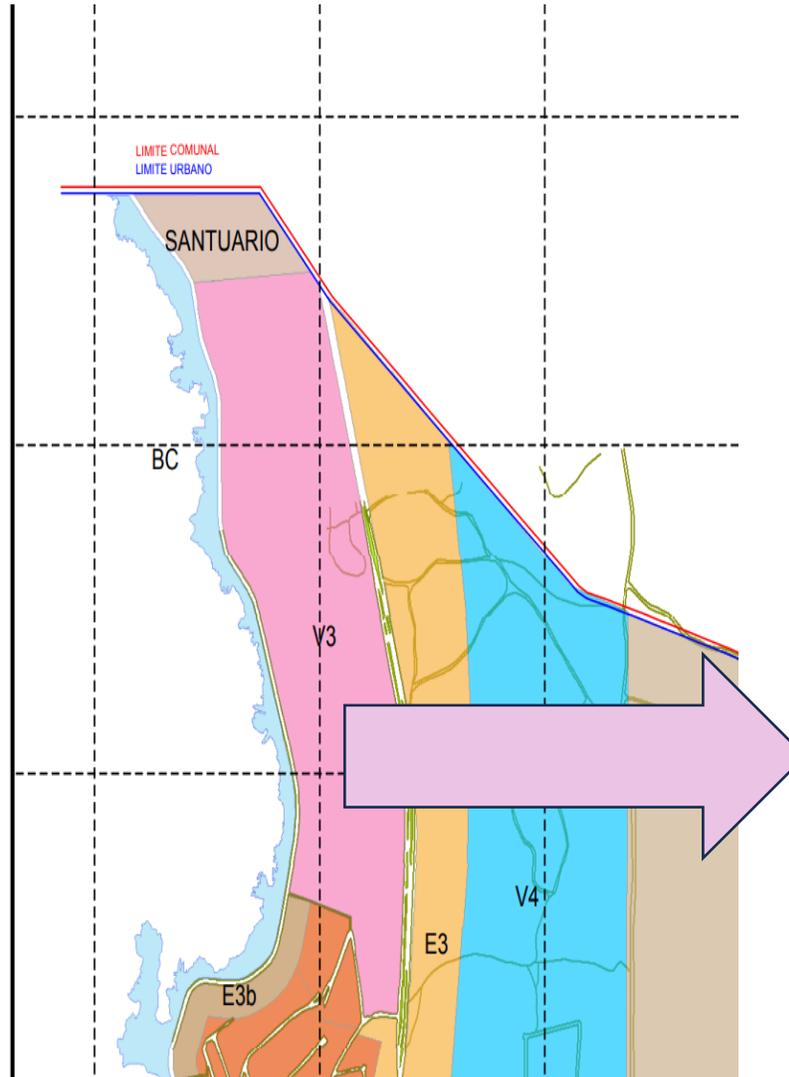
Los edificios que tengan más de 7 metros de altura que se emplacen en terrenos con pendiente igual o superior a 29° tienen que ser escalonados o aterrizados, con un distanciamiento mínimo de 4 metros al deslinde, con un coeficiente máximo 0,60 de ocupación de suelo. En ambos tipos de edificaciones, vale decir, aisladas y escalonadas, se contempla una densidad neta máxima de 1.300 habitantes por hectárea, vale decir, 325 viviendas por hectárea.

Por lo dicho anteriormente, se percibe que los competentes arquitectos autores del PRC de Viña del Mar privilegiaron con normas más permisivas las edificaciones escalonadas, las que, por razones obvias, se asientan mucho mejor en las dunas, pero observando en los canales de televisión el lugar de los hechos, se aprecian unos 3 o 4 edificios aislados y solo uno escalonado, emplazados todos ellos en un territorio en pendiente que supera los 29° . Se concluye entonces que los inversionistas, con la asistencia tácita del director de obras municipales (DOM), ya sea sustituto o titular, astutamente modificaron el terreno para dejarlo plano reduciendo los 29° de pendiente, por lo tanto, adulterando el perfil natural del mismo, ardid que posibilitó el emplazamiento de edificios aislados con altura de entre 18 y 20 pisos.

Ahora muchos dirán, con sofisticados argumentos leguleyos, que las disposiciones de la zona V3 del PRC de Viña del Mar fueron mal redactadas y que, por lo tanto, lo expresado en este opúsculo no tiene valor alguno. Otros más avezados, mostrando sus diplomas obtenidos en universidades del primer mundo, expresarán que la pendiente del terreno es levemente menor que los 29° .

5.- PLANO ZONA V3 PRC VIÑA DEL MAR

-  PRC ZONA V1
-  PRC ZONA V2
-  PRC ZONA V4
-  PRC ZONA V4a
-  PRC ZONA V5
-  PRC ZONA V6a
-  PRC ZONA V7
-  PREMVAL AREA RURAL
-  PREMVAL ZEU 14
-  PREMVAL ZEU 2
-  PREMVAL ZEU 3
-  PREMVAL ZEU 7
-  PREMVAL ZEU 9
-  PREMVAL ZONA AREA VERDE
-  PREMVAL ZONA PARQUE INTERCOMUNAL
-  PREMVAL ZONAS PRODUCTIVAS



La Costa en Reñaca) cubre un área residencial consolidada que tiende a la renovación en altura y a la multiplicación de usos, lo cual se inhibe en la legislación propuesta; 2) la zona V2 (Los sectores laderas Norte del valle del estero de Reñaca y Los Médanos Oriente en Reñaca) reglamenta un área residencial aún en proceso de consolidación; 3) V3 (sector Poniente en las dunas de Reñaca) que se refiere a un sector residencial que se encuentra en proceso de ser ocupado; 4) la zona V4 (Recreo, Traslaviña, Chorrillos y Los Médanos en Reñaca) que son áreas residenciales ya consolidadas, en las cuales tiene lugar un proceso de renovación y multiplicación de usos del suelo, ya iniciado; y 5) la zona E4 que siendo parte de Miraflores Bajo, es en sí un área residencial consolidada a la que se agrega la influencia de la calle 1 Norte como vía principal de circulación intercomunal, comparable a los corredores vistos anteriormente.

La normativa definida para la zona V1 es consecuente con el objetivo de mantener en dicho sector la exclusividad del uso residencial y de la edificación en extensión, pero sin dejar de reconocer en una parte de ella un área en que la legislación requiere ser más permisiva. De esta manera, la normativa que se establece para la zona V1 es la más restrictiva de toda la ciudad, permitiéndose además del uso del suelo con viviendas, sólo equipamiento menor o básico de educación, culto, cultura, organización comunitaria y áreas verdes, la cual en la zona E4 se abre al nivel comunal y a otros usos como, salud, deportes, esparcimiento y turismo, comercio y servicios. En cuanto a la edificación, las principales restricciones establecidas para V1, se refieren a la altura (9 m), a la edificación aislada y la densidad máxima permitida (200 habitantes/hectárea) y para la zona E4, al igual su altura es de 9 metros y la densidad alcanza a 650/ habitantes/hectárea. Respecto de la zona V2 el objetivo de la normativa de mantener la exclusividad residencial es comparable al caso anterior con menor intensidad, haciéndose más permisiva en lo que respecta al equipamiento, es igual de restrictiva en cuanto a la edificación aislada y a la altura, pero más permisiva en la densidad máxima permitida y en la subdivisión predial.

La zona V3 cubre un sector que posee condiciones naturales excepcionales debido a las vistas panorámicas al mar posibles desde el lugar y a las singulares características de su suelo de dunas, de alto interés científico según los especialistas se fija una superficie predial mínima de 2.000 m², manteniendo lo contenido en la legislación actual, pero restringiendo la ocupación del suelo y fijando una densidad máxima de 1.300 hab/há y un coeficiente máximo de constructibilidad de hasta un 200% de la superficie del predio. Finalmente, la zona V4 es la más permisiva de las zonas residenciales, ya que además, se agrega equipamiento de diferentes escalas en educación, culto, cultura, comercio y servicios. Lo anterior, tomando las medidas del caso para evitar que el proceso de renovación detectado, deteriore bruscamente las condiciones de habitabilidad alcanzadas en estos barrios tradicionales de la ciudad.

6.- NORMA URBANA ZONA V3-PRC VIÑA DEL MAR

JMC/CPV/PRA/ACC/wfm

VIÑA DEL MAR, - 4 DIC. 2002

ESTA ALCALDÍA DECRETÓ HOY LO QUE SIGUE:

Nº **10949** / **VISTOS:** estos antecedentes; el Ordinario SEREMI-MINVU Nº 1718/2002; el Ordinario Alcaldía Municipalidad de Viña del Mar Nº 884/2002; el Ordinario SEREMI-MINVU Nº 1646/2002; el Ordinario Alcaldía Nº 755/2002; los Decretos Alcaldicios Nºs 776/2001 y 8.178/2002; los Acuerdos del Concejo Municipal Nº 5528, Nº 5529, Nº 5530, Nº 5531 y Nº 5532, adoptados en sesión extraordinaria de fecha de 23 de Mayo del 2002 y el Acuerdo Nº 5726, adoptado en sesión ordinaria de fecha 27 de Agosto del 2002; el Memorandum Externo Nº 385/2002, de la señora Directora del Departamento de Asesoría Urbana; lo dispuesto en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; el Ingreso Secretaría Abogado Nº 1.711/2002 y las facultades establecidas en los Arts. 56 y 63 de la Ley Nº 18.695;

DECRETO

I.- Otórgase la aprobación definitiva a la Reformulación del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, D.S. 329/80 MINVU, comuna de Viña del Mar, el que consta de los Planos PR VM-01; PR VM-02; PR VM 03; y los documentos Memoria Explicativa, Ordenanza y Estudio de Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado, que se transcriben a continuación, conforme a lo dispuesto en el Art. Nº 43 de La Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Zona V3.

Usos del suelo:

1.1. Usos permitidos.

1.1.1. Residencial:

Vivienda.

Hotel, Apart hotel, Hostería.

1.1.2. Equipamiento:

Comercio: Restaurant, Discoteca, Pub, Bar, Centro comercial, Pequeño Supermercado, Local Comercial.

Culto; Cultura.

Deporte: Cancha, Piscina, Centro deportivo, Gimnasio;

Educación: Sala Cuna, Jardín Infantil, Local Escolar General Básico.

Salud: Dispensario, Consultorio.

Seguridad: Tenencia, comisaría, Bombero.

Servicios: Correos, telégrafos y Servicios de Utilidad Pública, Servicios artesanales inofensivos.

Social.

1.1.3. Espacio Público.

1.1.4. Área Verde.

1.2. Usos prohibidos: Todos los no consignados en los numerales anteriores.

2. **Condiciones de subdivisión y edificación:** En las propiedades localizadas entre la Av. Edmundo Eluchans (Camino del Alto Reñaca –Con-Cón) y Calle Las Perlas; y entre ésta última y Av. Borgoño se establecerán servidumbres de hasta 6 metros de ancho para paso de ductos en favor de la I. Municipalidad de Viña del Mar, vinculando las tres vías nombradas. Dichas servidumbres deberán establecerse y materializarse al momento de urbanizar y/o construir.

2.1. Superficie predial mínima: 2000 m²

2.2. Frente predial mínimo : 35 m.

2.3. Coeficiente máximo de ocupación del suelo:

a) Para edificaciones aisladas: 0,30

b) Para edificaciones escalonadas: 0,60.

2.4. Coeficiente máximo de constructibilidad: 2,00

2.5. Tipo de agrupamiento: **Aislado** sin adosamiento.

Escalonado sin adosamiento obligatorio en terrenos con pendiente máxima igual o superior a 29º, para edificaciones de más de 7 m. de altura.

2.6. Distanciamiento:

a). Para **edificaciones aisladas: 7 metros**. Sin embargo, la proyección horizontal del volumen de la edificación (excluidos balcones, terrazas o cualquier área cubierta y lateralmente abierta en voladizo), que sobresale del deslinde o respecto del frente predial más alto no podrá superar el 60% de su largo total, medido perpendicularmente.

b). Para **edificaciones escalonadas** la distancia mínima a los deslindes será de **4 metros**. Además, en predios emplazados al Poniente de las vías existentes o proyectadas, la proyección horizontal del volumen de la edificación que sobresalga, respecto del deslinde con dichas vías o respecto del frente predial contenido en la curva de nivel de mayor altura, no podrá ser mayor al 40% de la longitud del frente predial. El porcentaje restante de la fachada de la edificación, quedará bajo el manto definido por la proyección horizontal de la solera existente en cada uno de sus puntos.

2.7. Altura máxima:

a) Para edificaciones aisladas: se determinará de acuerdo a las rasantes establecidas en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

b) Para edificaciones escalonadas estará determinada por un plano paralelo a 12 metros medidos verticalmente desde el suelo natural.

2.8. Antejardín de Tipo A con los siguientes anchos mínimos:

- 7 metros en propiedades con frente a avenida Borgoño.

- 6 metros en propiedades con frente al resto de la vialidad.

2.9. Densidad neta máxima: 1.300 habitantes por hectárea.

2.10. Estacionamientos: Según se establece en Capítulo V y Tabla Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular de la presente Ordenanza.

7.-CONCLUSIONES

Se concluye entonces que los inversionistas, con la asistencia tácita del director de obras municipales (DOM) de Viña del Mar, ya sea sustituto o titular, astutamente modificaron el terreno para dejarlo plano reduciendo los 29° de pendiente, por lo tanto, adulterando el perfil natural del mismo, ardid que posibilitó el emplazamiento de edificios aislados con altura de entre 18 y 20 pisos.

8.- HERRAMIENTAS LEGALES QUE APLICAN AL CASO

Ley 19.300 Ley de Bases Generales del Medioambiente. Artículo 51. - Todo el que culposa o dolosamente cause daño ambiental responderá del mismo en conformidad a la presente ley. No obstante, las normas sobre responsabilidad por daño al medio ambiente contenidas en leyes especiales prevalecerán sobre las de la presente ley.

Ley N°21.595 que combate los Delitos Económicos y Ambientales que, entre otras disposiciones, amplía la responsabilidad penal a las personas jurídicas.

9.- ACCIONES PENALES PROCEDENTES

INTERPOSICION DE AUTODENUNCIA POR PARTE DEL PROPIO MUNICIPIO ANTE EL JUZGADO DE GARANTIA DE VIÑA DEL MAR PARA QUE UN FISCAL DEL MINISTERIO PÚBLICO, EN CONJUNTO CON LA BRIDEC DE LA PDI, INVESTIGUE LOS COMPORTAMIENTOS DE TODOS AQUELLOS QUE HAN INTERVENIDO EN ESTE EPISODIO. ESTA ACCION JUDICIAL ES EN CONTRA DE TODOS AQUELLOS QUE RERSULTEN RESPONSABLES

ASIMISMO, SE LE PROPONE A LA ALCALDESA QUE LE SOLICITE A LA CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA QUE ESTA REALICE LOS SUMARIOS ADMINISTRATIVOS RESPECTIVOS EN CONTRA DE TODOS LOS FUNCIONARIOS QUE INTERVINIERON EN LOS HECHOS.

LA FUNDACION DEFENDAMOS LA CIUDAD EVALUARA SI SE JUSTIFICA ENTREGAR LOS ANTECEDENTES AL CONSEJO DE DEFENSA DEL ESTADO (CDE), CONFORME AL ARTICULO 51 DE LA LEY 19.300 YA CITADO.

ESTE INFORME DE 17 PAGINAS, POR TRANSPARENCIA, SE DARA A CONOCER A LOS MEDIOS DE PRENSA