

CONSEJO COMUNAL DE ORGANIZACIONES DE LA SOCIEDAD CIVIL DE PROVIDENCIA
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 2

En Providencia, a 30 de Marzo de 2022, siendo las 16:00 horas, se da inicio a la **SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 2 DEL CONSEJO COMUNAL DE ORGANIZACIONES DE LA SOCIEDAD CIVIL DE PROVIDENCIA, PERÍODO 2021-2025** en sesión realizada mediante sistema electrónico audiovisual, bajo la presidencia de la Sra. Alcaldesa doña **EVELYN MATTHEI FORNET** y, como Ministro de Fe, la **Secretario Abogado Municipal doña MARÍA RAQUEL DE LA MAZA QUIJADA**.

Asisten los siguientes Consejeros de los Estamentos que se indican:

a) **ORGANIZACIONES COMUNITARIAS TERRITORIALES Y LA UNIÓN COMUNAL DE JUNTAS DE VECINOS**

1. DOÑA MARIANELA NATACHA POBLETE OPORTO, UNIÓN COMUNAL DE JUNTAS DE VECINOS.
2. DOÑA CLAUDIA ROSAS, JUNTA DE VECINOS N° 10-B, BARRIO PLAZA URUGUAY.
3. DON MANUEL ARMANDO FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ, JUNTA DE VECINOS N° 5-A, EL BOSQUE ORIENTE.

b) **ORGANIZACIONES COMUNITARIAS FUNCIONALES**

1. DOÑA MARÍA EUGENIA GARRIDO LAZO, CONSEJO DE DESARROLLO LOCAL DE SALUD EL AGUILUCHO.
2. DOÑA GLADYS TERESA FERNÁNDEZ NAVARRETE, UNIÓN COMUNAL DE CLUBES DE ADULTOS MAYORES DE PROVIDENCIA.
3. DON DIEGO FERNANDO EDWARDS ZAMORA, COMITÉ AMBIENTAL COMUNAL DE PROVIDENCIA.
4. DOÑA ANA MARÍA SEREY ARANCIBIA, CENTRO SOCIAL Y CULTURAL LA TERRAZA DE VALENTÍN LETELIER.
5. DOÑA AMANDA GREZ SILVA, CONSEJO DE DESARROLLO DR. HERNÁN ALESSANDRI.

c) **ACTIVIDADES RELEVANTES**

1. DON ELISEO PANTOJA ANDREU, CLUB DE LEONES DE PROVIDENCIA.
2. DON ROBERTO SILVA QUINTANILLA, UNIVERSIDAD FINIS TERRAE.
3. DON LEONCIO DAVID LÓPEZ ROJAS, ROTARY CLUB DE PROVIDENCIA.
4. DON CHRISTIAN EDUARDO FARÍAS RODRÍGUEZ, ASOCIACIÓN CHILENA DE SEGURIDAD.

d) **ORGANIZACIONES DE INTERÉS PÚBLICO**

1. DON GERARDO AQUILES MORA OSSES, CORPORACIÓN CULTURAL NUEVA ACRÓPOLIS CHILE.
2. DOÑA SILVIA REYES CRESPO, FUNDACIÓN RESTAURANDO VÍNCULOS FAMILIARES O FUNDACIÓN RESTAURADOS.
3. DOÑA OLGA CLOTILDE MARTÍNEZ PINTO, MAYUMAMAN.
4. DON KARIM SÁNCHEZ WADIE, BIBLIOTECA CENTRAL PARA CIEGOS O BCCIEGOS O BIBLIOCIEGOS.

e) **ASOCIACIONES GREMIALES**

1. DOÑA PAULINA HEIDI URETA VAN DE WYNGARD, ASOCIACIÓN GREMIAL DE COMERCIANTES DE BARRIO ITALIA-PROVIDENCIA.

DIRECTORES MUNICIPALES:

DOÑA PATRICIA CABALLERO GIBBONS, SECRETARIO COMUNAL DE PLANIFICACIÓN; DOÑA MARÍA JOSÉ CASTILLO COUVE, JEFE DEPARTAMENTO ASESORÍA URBANA; DOÑA CAROL VARGAS ROJAS, ADMINISTRADORA MUNICIPAL; DOÑA XIMENA VILLEGAS KRALEMANN, DEPARTAMENTO DE ASESORÍA URBANA; DOÑA GALIT BARBOZA ÁLVAREZ, DEPARTAMENTO ORGANIZACIONES COMUNITARIAS; DOÑA ANA DÍAZ SCHEMMEL, DEPARTAMENTO ASESORÍA URBANA; DON RICARDO GUTIÉRREZ ROMAN, SECRETARIA COMUNAL DE PLANIFICACION; DOÑA CAROLINA FARIÑA PEREZ, SECRETARIA COMUNAL DE PLANIFICACION; DOÑA CATALINA TORRES DE CORTILLAS, SECRETARIA COMUNAL DE PLANIFICACION.

Law



CONSEJO COMUNAL DE LAS ORGANIZACIONES DE LA SOCIEDAD CIVIL
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 2
30 DE MARZO DE 2022

TABLA

- Modificación N° 6 - Ajustes de Uso de Suelo Plan Regulador Comunal de Providencia PRCP 2007

La Sra. Alcaldesa abre la sesión “EN NOMBRE DE DIÓS Y DE LA PATRIA”.

La Sra. María Raquel de la Maza, Secretaria Abogado Municipal, informa que esta sesión es extraordinaria, solo para tratar la Modificación N° 6 Ajuste de Suelo del Plan Regulador Comunal, no hay otros temas en Tabla. Cualquier otro tema se tratará en una sesión ordinaria posterior.

- MODIFICACIÓN N° 6 - AJUSTES DE USO DE SUELO PLAN REGULADOR COMUNAL DE PROVIDENCIA PRCP 2007

La Sra. María José Castillo, Jefa Departamento de Asesoría Urbana, señala que esta Sesión Extraordinaria está establecida por ley para consultar la opinión del COSOC sobre la modificación al plan regulador que se está llevando a cabo.

Para los Consejeros nuevos el plan regulador les puede resultar algo ajeno, siempre se ve como algo muy complicado, por lo que hará una breve introducción. El plan regulador de Providencia es del año 2007 y consta de 3 partes: memoria explicativa, ordenanza local y 4 planos de uso de suelo, zonas de edificación, inmuebles protegidos y vialidad. Todos esos instrumentos arman el plan regulador comunal.

¿Por qué se modifica el plan regulador? En primer lugar, porque se debe mantener actualizado y por tanto está previsto que se le hagan modificaciones parciales. Los procesos de modificación son un poco largos, tienen un plazo aproximado de entre 1,5 a 2,5 años porque hay que realizar estudios previos, muchas veces muy detallados y complementarios al plan regulador mismo, y después está el proceso formal de aprobación, establecido por ley y que dependiendo de la complejidad de la modificación puede demorar entre 12 y 18 meses.

Además, esta modificación N° 6 es la primera a la que le toca hacer un proceso complementario, tiene una etapa adicional que se añadió el año 2018: la etapa imagen objetivo. Es un proceso de 3 a 6 meses en el que se dan alternativas de lo que se puede hacer; luego está la etapa de anteproyecto, de 6 a 9 meses, y finalmente el proyecto, que es de 3 meses. En este momento, la modificación está en la etapa de anteproyecto.

Se han realizado 5 modificaciones antes que ésta: el 2014, la modificación del Barrio Las Flores; 2015, modificación de edificación en 7 barrios de la comuna; el año 2016 una modificación de uso de suelo y otra de patrimonio; el 2019, una de equipamiento. Esta sexta modificación se llama Ajustes de Uso de Suelo, están trabajando en ella desde el año pasado y esperan terminarla a fines de este año.

En el cronograma se puede ver que la etapa de Imagen Objetivo, cuando se presentan alternativas, considera 2 Audiencias Públicas y recepción de observaciones, se supone que también se debía pedir la opinión del COSOC, pero en ese momento todavía no se constituía. Luego viene la aprobación de la Imagen Objetivo en el Concejo, que entrega los lineamientos de lo que se debe hacer, y se arma un anteproyecto.



Providencia

Secretaría Municipal

**CONSEJO COMUNAL DE LAS ORGANIZACIONES DE LA SOCIEDAD CIVIL
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 2
30 DE MARZO DE 2022**

El anteproyecto contiene una memoria y un texto aprobatorio, se hace la exposición a público con recepción de observaciones y, al igual que en la etapa anterior, hay dos audiencias, la primera ya se hizo, y hoy, 30 de marzo, se consulta al COSOC, para hacer la segunda Audiencia Pública el 27 de abril. Desde el 24 de marzo hasta el 27 de mayo cualquier persona interesada puede hacer observaciones que el 1 de junio se presentan al COSOC y el 14 de junio al Concejo Municipal, que las acoge o rechaza. Desde el 14 de junio hasta el 6 de octubre hay un proceso muy técnico y corresponde al pronunciamiento del Ministerio a través de la Seremi de Vivienda y Urbanismo.

El objetivo general de la modificación N° 6 es realizar ajustes de uso de suelo en distintas zonas de la comuna para controlar los efectos negativos que producen algunas actividades específicas y ajustar detalles formales en los cuadros de uso de suelo. La Imagen Objetivo abordó la prohibición de apart-hoteles y black-kitchen; la modificación de las normas urbanísticas en las Zonas de Equipamiento Metropolitano e Intercomunal de Salud (ZEMol), que son los predios de salud pública que hay en la comuna; por último, un pequeño ajuste consistente en el traslado de un sector a otro las salas para pilates, yoga y otras disciplinas similares. Es una modificación muy acotada, muy sencilla.

La mayoría de las observaciones que se recibieron fueron por la ZEMol de Salud y de vecinos de alrededor de la calle Valenzuela Castillo, las otras fueron observaciones muy generales (1 de apart-hotel, 1 de black-kitchen, 4 observaciones generales y 14 del Barrio El Aguilucho, tema no contemplado en esta modificación). Las observaciones a las zonas de salud pedían aplazar la modificación para tener tiempo de hacer un plan de desarrollo de ese equipamiento a más largo plazo con la comunidad y el municipio, por lo que el Concejo acordó no tocar ese tema y posponerlo para una siguiente modificación. En cuanto a las observaciones sobre el Barrio El Aguilucho, respondió que no es materia de la modificación N° 6, nunca estuvo contemplado, y se explicó a los vecinos que se iba a abordar en la próxima modificación.

Entonces, según el acuerdo del Concejo Municipal de 25 de enero de 2022, los términos que se acordaron para la elaboración del anteproyecto fueron: prohibir los apart-hoteles en todo el territorio comunal, lo mismo para las black-kitchen, en todas las zonas de uso de suelo, y como este término no está definido en la ley hay que incorporarlo en los cuadros de uso de suelo; y modificar la ubicación de la actividad específica "salas para pilates, yoga y otras disciplinas similares" desde equipamiento clase "deporte" a equipamiento clase "servicios" en los cuadros de zonas de uso de suelo y un traslado en otro. Esto último es algo muy técnico, no lo van a comprender ahora pero sí cuando lo explique más adelante.

¿Qué son las zonas de uso de suelo? Providencia tiene 6 zonas y una subzona con normas de uso distintas que aparecen en el mapa con 7 colores diferentes; van desde la más permisiva en color rojo, la zona comercial, hasta la menos permisiva que aparece en color gris y corresponde a las zonas residenciales. Por ejemplo, en el cuadro Preferentemente Residencial y Equipamiento Comercial (UpEC), la zona roja del centro de la comuna, aparecen todas las actividades permitidas en la columna de la izquierda y todas las prohibidas en la columna de la derecha. El plan regulador debe especificar detalladamente lo que se puede hacer, de manera de no prestarse para equívocos.

Ahora, en cuanto a esta modificación, el apart-hotel es un tipo de hospedaje remunerado, similar a un hotel, son unidades pequeñas con cocina (kitchenette) y baño, y el problema es que se están usando como viviendas pequeñas. A los apart-hotel no se les pueden



**CONSEJO COMUNAL DE LAS ORGANIZACIONES DE LA SOCIEDAD CIVIL
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 2
30 DE MARZO DE 2022**

aplicar limitaciones de densidad o carga de ocupación, es decir, respecto del número de personas que los pueden usar y la Contraloría ha señalado además que esas unidades se pueden vender por separado como viviendas y acogerse a la ley de copropiedad. Lo que ocurre con eso es que casi se duplica la densidad establecida en el plan regulador de acuerdo a la vialidad, la carga de vehículos, factibilidad sanitaria y otras cosas, según la cual el promedio de las viviendas y departamentos debiera ser de 74 m². Puede haber más chicos y más grandes, pero siempre teniendo como promedio 74 m² y la densidad que alcanzarían las viviendas cuando los apart-hotel se acogen a la ley de copropiedad es de hasta 3 veces mayor a la establecida. Las normativas superiores no regulan la actividad y la única alternativa posible es prohibirlo en el plan regulador para no tener edificios solo con unidades de 30 m². Hace presente que todos los últimos edificios de apart-hoteles se están acogiendo a la ley de copropiedad.

La Sra. Alcaldesa agrega que por una serie de normas, algunas legales y otras dictadas por la Contraloría, los apart-hoteles se han transformado, en la práctica, en una manera de burlar todas las otras normas que tiene el plan regulador. Mediante ese subterfugio, hacer apart-hoteles que después se venden igual que un departamento cualquiera, no cumplen las normas del PRC y eso es muy complicado. El que todos tengan 30 metros cuadrados significa una ocupación de estacionamientos, de calles, una ocupación absolutamente distinta que básicamente hace que el plan regulador deje de existir. Es una forma de burlar las normas.

La Sra. Castillo señala que no solo son pequeños sino que la rotación en un apart-hotel es de turistas y en este caso se les puede dar un mal uso a los departamentos muy pequeños. En todas las zonas de uso de suelo se pueden construir apart-hoteles en este momento...

La Sra. Alcaldesa advierte que eso, al final, muchas veces se convierte en prostitución.

La Sra. Castillo reitera que se pueden hacer en todas las zonas de uso de suelo, pero se concentran más en la zona comercial. Desde el año 2018 en adelante, excepto durante la pandemia, los permisos de apart-hotel han crecido mucho y todos se han acogido a la ley de copropiedad. Lo que se propone entonces es prohibir la construcción en todas las zonas de uso de suelo, pasar la actividad en los 6 cuadros desde la columna de permitidos a la columna de prohibidos.

La black-kitchen es otra actividad muy difícil de regular con la actual normativa vigente. Es un modelo de negocio, en el que se habilitan varias cocinas en las que elabora comida principalmente para retiro o despacho a domicilio. No considera consumo en el local, no tienen mesas y es más bien una actividad de tipo industrial, como una bodega o fábrica, con espacios que mayoritariamente no cuentan con ventilación ni luz natural. Se conocen también como *dark-kitchen*, cocinas negras, cocinas fantasma, restaurantes virtuales, etc.

El problema es que varias cocinas funcionan bajo una sola patente, sin patente o con patente provisoria; ocupan las veredas con sus repartidores en motos y bicicletas, incluso está funcionando una en una calle peatonal, donde ni siquiera el tránsito vehicular está permitido; no tienen espacio para la espera de los repartidores al interior de los locales, por lo que se localizan de forma informal en el espacio público; no tienen instalaciones ni servicios básicos para los repartidores; dan origen a problemas medio ambientales asociados

CONSEJO COMUNAL DE LAS ORGANIZACIONES DE LA SOCIEDAD CIVIL
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 2
30 DE MARZO DE 2022

a carga y descarga, acopio y retiro de basura, emisión de olores, etc. Y como la actividad no está regulada por la normativa superior no se le pueden exigir condiciones a su funcionamiento y mientras eso no suceda la idea es prohibirla.

La Sra. Alcaldesa explica que en una casa puede haber 6, 8 o 9 cocinas y los departamentos de alrededor sufren con los olores, con los repartidores que se instalan afuera, a veces con radios, gritos, música y que además ocupan el espacio público, sobre todo los árboles, como baños. A quien instala 7 u 8 cocinas en un solo lugar le va súper bien, reparte a todo el mundo, con la pandemia eso fue un gran negocio y facilitó la vida a muchas personas, pero el espacio público se degrada totalmente y la administración está tratando que Providencia sea un lugar grato para vivir. Le parece muy bien que haya comercio, restaurantes, pero no se puede olvidar que es una comuna en la que básicamente viven vecinos y por eso han decidido prohibir la black-kitchen. La idea es que no invadan con motos y bicicletas los lugares donde las personas viven y salen a caminar.

La Sra. Castillo señala que cuando una actividad no está regulada en los cuadros de uso de suelo debe sacar patente de algo parecido, se debe homologar a un uso similar, y así es como en este momento hay 3 permisos asociados a black-kitchen, 2 de ellos entregados como fuente de soda al paso y uno como comercio y elaboración de alimentos, pero ninguno de esos dos tipos de patente puede regular todas las externalidades que tienen estos emprendimientos. Aclara que no están en contra de los emprendimientos, pero en este momento no los pueden regular, son más parecidos a industrias, por las calles de la comuna transita mucha gente y se necesita recuperar el espacio público para los vecinos, transeúntes y población flotante. Por tanto, mientras no lo puedan regular de mejor manera, con estacionamientos, con servicios para los *delivery*, etc., lo prohibirán.

En este caso no se trata de trasladar porque el término ni siquiera está incorporado en los cuadros de uso, por tanto se propone poner black-kitchen, dark-kitchen, cocina fantasma, cocina negra, restaurante virtual y similares en la columna de actividades prohibidas en todas las zonas de uso de suelo de la comuna.

Luego hay una cosa muy menor, un cambio que ha solicitado la Seremi de Vivienda y Urbanismo y es trasladar desde Deportes la actividad específica de salas para pilates, yoga y otras disciplinas similares a Servicios, porque son actividades que tienen mucho menos impacto que los deportes. Es algo más bien de carácter administrativo, no supone casi ningún cambio. En algunas zonas de uso de suelo, en la residencial y en una sub zona muy pequeña, esta actividad aparece como prohibida y en esos casos se traslada la sala para pilates, yoga y otras disciplinas similares de Deportes prohibido a Servicios; cambia muy poco, se trata solo de la clasificación. Y en la mayoría de los cuadros de uso de suelo donde está permitido, se cambia de la columna de Deportes a la columna de Servicios de la misma manera. No corresponde prohibir la actividad de salas para pilates, yoga y otras disciplinas similares en Servicios porque esta actividad no genera impacto como los que generan los usos deportivos como canchas y gimnasios.

bu
El resumen de la propuesta es prohibir todas las construcciones destinadas a apart-hotel en todo el territorio comunal, al igual que todas las construcciones destinadas a black-kitchen, y modificar la ubicación de la actividad salas para pilates, yoga y otras disciplinas similares desde Equipamiento Deportivo a Equipamiento de Servicio en todos los cuadros de uso de suelo; es decir, donde está permitido seguirá estándolo y donde está

CONSEJO COMUNAL DE LAS ORGANIZACIONES DE LA SOCIEDAD CIVIL
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 2
30 DE MARZO DE 2022

prohibido sigue prohibido, con la salvedad de la zona azul, que es de Equipamiento Restringido, donde esta actividad pasaría de Prohibido a Permitido.

Desde el lunes 24 de marzo hasta el miércoles 27 de mayo se están recibiendo las observaciones por escrito en la Oficina de Partes y eso lo puede hacer cualquier persona interesada, se reciben solamente por la Oficina de Partes, donde la entrega es de carácter presencial en Pedro de Valdivia 963, de lunes a jueves, de 08:30 a 14:00 horas y 15:00 a 17:00 horas, más los días viernes con media hora menos en la tarde, hasta las 16:30. También se puede hacer digitalmente, enviar las observaciones por escrito a oficinadepartes@providencia.cl

Recuerda que la segunda audiencia pública, para quienes estén interesados en escuchar la presentación, será el día 27 de abril. También se ha previsto para el 1 de Junio una Sesión Extraordinaria del COSOC, para comentar todas las observaciones que se reciban de parte de la comunidad.

La Sra. Alcaldesa señala que debe despedirse de todos en este momento porque debe asistir a reunión del directorio de Salud y Educación de la Corporación de Desarrollo Social, por lo que quedará presidiendo el Sr. Karim Sánchez. Agradece la exposición de la Sra. María José Castillo.

El Sr. Presidente pregunta a los Consejeros si desean hacer alguna consulta.

El Sr. Gerardo Mora, Corporación Cultural Nueva Acrópolis Chile, consulta sobre el punto que se dijo que es menor y no relevante como los dos anteriores, donde se habla sobre yoga, pilates y otras disciplinas, lo que aparece como muy ambiguo. ¿Qué son otras disciplinas?

Entiende que a partir de ahora podrían evitar la instalación de black-kitchen, ¿pero qué pasa con las que ya están instaladas y tienen patente de fuente de soda? ¿La intención es eliminarlas? ¿Cuál es el protocolo al respecto?

La Sra. Castillo responde que a veces se deja la palabra SIMILARES para que quienes interpreten los planos reguladores (Seremi de Vivienda y Urbanismo) o que dan las patentes (Rentas y Dirección Obras) las puedan homologar, se deja abierto porque muchas actividades van variando. No está todo el listado de las actividades similares, pero se aplica el criterio de la DOM, los dictámenes de Contraloría y la interpretación de la Seremi, obviamente son actividades que requieren una cantidad de público similar, salas similares, que se puedan acomodar en salas donde se podría instalar yoga o pilates, con no más equipamiento que el que suponen dichas disciplinas. Por ejemplo, Tai Chi, meditación y ese tipo de disciplinas serían similares a yoga y pilates puesto que son actividades que se hacen en pequeños grupos y no necesitan grandes instalaciones.

En cuanto a lo segundo, es una muy buena pregunta porque siempre la gente se pregunta qué pasa cuando se eliminan actividades del plan regulador. En este caso, la actividad de black-kitchen no está permitida como tal porque hay tres y tienen patentes provisorias como fuente de soda o elaboración de alimentos, y para seguir funcionando van a tener que demostrar que tienen infraestructura adecuada para eso y que no tienen más que eso, porque una fuente de soda no puede ser al paso con 7 cocinas, por ejemplo. En este momento hay un problema porque hay una incongruencia entre los planos que se han

**CONSEJO COMUNAL DE LAS ORGANIZACIONES DE LA SOCIEDAD CIVIL
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 2
30 DE MARZO DE 2022**

presentado en la Dirección de Obras para poder obtener esas patentes provisionarias y lo que realmente sucede, por tanto corresponde que o se reconvierten a las actividades que están permitidas o no se les dé la patente definitiva.

La última pregunta tiene una respuesta más allá de qué ocurre cuando una actividad se prohíbe, ¿qué pasa con los apart-hoteles ya existentes en la comuna? Tienen la facultad de seguir usando su patente hasta siempre, es decir, no termina la actividad porque ya la tienen adquirida, sí pueden hacer adecuaciones al interior del edificio, como remodelaciones, arreglos, etc., pero no pueden ampliar el giro, no pueden hacer ampliaciones, todo eso queda congelado.

La Sra. Amanda Grez, Consejo de Desarrollo Dr. Hernán Alessandri, comenta que en la calle Passy hay un apart-hotel que ya está funcionando, hay otro en construcción y se sabe que el Sr. Sergio Ventura, en contra de lo que quieren las autoridades del municipio, igual dio autorización a ese apart-hotel. ¿Eso debería quedar suspendido si se aprueba esto y todavía no tiene la patente? Ese apart-hotel tiene a los vecinos de la calle Passy realmente conmocionados. Hoy tienen reunión y le encantaría poder darles esta buena noticia, saber que por lo menos hay congelación de patentes de apart-hotel porque no son hoteles boutique sino que hoteles parejeros, están haciendo mal uso de sus patentes. Quiere saber qué ocurrirá con el apart hotel nuevo que está al lado.

La Sra. Castillo responde que los permisos que están otorgados con anterioridad y que se están construyendo no se pueden parar; es decir, se utiliza el mismo criterio ya explicado, quedan congelados y no se pueden aumentar, pero si tiene el permiso y se está construyendo tiene la posibilidad de seguir el rubro.

La ley prevé que cuando se hace un cambio de plan regulador para contener permisos nuevos e ir adelantando la visión que tiene el municipio, en este caso de prohibir los apart-hoteles y las black-kitchen, es congelar los permisos durante un período, se pueden congelar los permisos mientras se hace el plan regulador, eso se puede hacer por una sola vez durante 3 meses prorrogables 3 veces más; es decir, durante un total de un año corrido se pueden prohibir los permisos nuevos para aquellas cosas que se están cambiando y, explica, se hizo eso, entonces desde el 27 de diciembre del año pasado hay corriendo un congelamiento de permisos para apart-hoteles y black-kitchen que va a durar un año.

La idea, porque a veces los planos reguladores se demoran más de un año, es hacerlo en el momento preciso para que la modificación sea publicada en el Diario Oficial cuando se termine la postergación selectiva de permisos, de otro modo habría una avalancha, un espacio de avalancha de permisos para poder sacar nuevos apart-hoteles y black-kitchen. Está previsto publicar en el Diario Oficial en Octubre y está cubierto hasta Diciembre con esta postergación selectiva de permisos para los proyectos nuevos.

El Sr. Diego Edwards, Comité Ambiental Comunal de Providencia, consulta si no es más fácil pedir a la Dirección de Desarrollo Urbano o al ministerio que defina administrativamente el concepto de cocina encubierta, black-kitchen o cualquiera de los nombres o usos que no están definidos por la ley o por algún organismo competente como la DDU, Contraloría, etc. Aclarar que ese tipo de actividad solo se permite, por ejemplo, en zonas industriales, porque no es un servicio, no es equipamiento, y sí podría ajustarse a usos similares como producción de raciones de comida y eso sería industrial. Entonces, quizás vía una definición de esa actividad no sería necesario modificar el plan regulador.



CONSEJO COMUNAL DE LAS ORGANIZACIONES DE LA SOCIEDAD CIVIL
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 2
30 DE MARZO DE 2022

La Sra. Castillo considera que es una muy buena acotación y, dado el detalle de la pregunta, tendrá que entrar en un tema muy técnico. Efectivamente, esa actividad no está reconocida por la División de Desarrollo Urbano del Ministerio, que es el organismo que debe hacerlo, y tampoco está regulada por la DDU. Hicieron la consulta pertinente y formal a la DDU hace más de 8 meses, mucho antes de comenzar la modificación, primero porque esperaban que les dijeran que la reconocían y que esto tiene distintas implicancias si se reconoce como actividad productiva o comercial, esperaban que la respuesta dijera cómo la reconocía, y para pedir ciertas exigencias había que pasar de todos modos por una modificación de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por tanto era un proceso más lento.

Siempre han pensado que el plan regulador se va actualizando, si las condiciones cambian, si hay elementos regulados y reconocidos, etc., o si se puede de alguna manera regularlo se puede volver a cambiar el plan regulador, este no es estático. Sin embargo, por ahora no queda otra opción que prohibirlo y se está prohibiendo en comercio en los cuadros de uso de suelo, y esto es por una razón específica y esperando si es que en la etapa de proyecto o la DDU se pronuncia o la Seremi de Vivienda, que a propósito también le hizo la consulta a la DDU y tampoco ha recibido respuesta, podría indicar en la etapa de proyecto algo formal que es cambiar en el cuadro de uso de suelo de actividad de comercio a actividad productiva.

Considera que la actividad se parece más a producción; de hecho, en algunas comunas, aunque no esté regulado, se ha permitido la actividad, por ejemplo, como patio de comida. En la comuna de Santiago son grandes galpones donde todos los servicios de *delivery* entran al interior del predio, es de alguna manera con un carácter más industrial. El único pero, y esto sí es un detalle bien técnico, de una actividad productiva es que cuando éstas son consideradas de menor impacto pueden pedir una autorización a Salud, a Medio Ambiente y con eso cualquier actividad productiva que tenga un menor impacto medioambiental puede ser permitida. Por lo tanto, hay un problema en el sentido de que si como actividad productiva el Ministerio de Salud la considera inofensiva, podría instalarse en cualquier predio donde se permita algún tipo de equipamiento y ahí hay un problema, por eso decidieron ponerla en comercio. Todo esto es un trabajo en proceso, las normas no son estáticas, en el fondo se va dependiendo de las normas superiores.

El Sr. Andrés Silva, Universidad Finis Terrae, agradece la presentación, le pareció clara y precisa, y consulta si las observaciones que los Consejeros puedan tener deben hacerlas llegar bajo los mecanismos que se han informado, por escrito a la Oficina de Partes, etc. Pregunta lo anterior porque muchos de los presentes representan a ciertos grupos y más que hablar a título personal al menos en la universidad funcionan mucho con cuerpos colegiados, etc., seguramente se va a armar un pequeño comité para comentar esto y eventualmente hacer algún aporte y en ese sentido la pregunta que desea formular es si pueden contar con la presentación, por una parte, y con algún otro antecedente porque no se conocen muchos detalles del proceso, por lo tanto señala que sería ideal contar con alguna información complementaria que les pudiera ayudar, como por ejemplo algunos diagnósticos. Por ejemplo, los diagnósticos que surgieron frente a la necesidad de hacer este cambio en el plan regulador. Información que permita discutir y revisar en el contexto de la universidad y con eso poder hacer algún aporte y reflexión.

CONSEJO COMUNAL DE LAS ORGANIZACIONES DE LA SOCIEDAD CIVIL
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 2
30 DE MARZO DE 2022

La Sra. Castillo responde que en la página web municipal están todos los documentos relativos a la modificación N° 6, la memoria de la etapa imagen objetivo, la memoria y el texto aprobatorio donde están todos los diagnósticos, etc., todas las transcripciones de las audiencias, etc., está todo ahí y es fácil de acceder.

Respecto de la presentación en el COSOC, también la van a subir a la página web, pero además la pueden enviar directamente a todos los Consejeros. En eso no hay ningún problema.

El Sr. Presidente pregunta si algún Consejero tiene alguna otra duda respecto de la exposición.

La Sra. María Raquel de la Maza reitera que esta sesión era solo para ver la modificación N° 6 del plan regulador.

La Sra. Castillo agradece la presencia y participación de los y las Consejeros/as. Está abierto el proceso y si quieren más antecedentes queda todavía mucho por delante, las audiencias públicas, etc., y hay mucho material que ya está colgado también en el frontis del municipio, en la página web y hay un proceso de consulta ya abierto. Se volverán a encontrar el 1 de Junio, con las observaciones recibidas.

El Sr. Presidente se despide y agradece.

Siendo las 17:00 horas, se levanta la sesión.



MARIA RAQUEL DE LA MAZA QUIJADA
Secretario Abogado Municipal

MRMQ/cbo