



MEMORIA EXPLICATIVA MODIFICACIÓN Nº 1 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE RENGO
ELIMINACIÓN DE ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA
Y DE CALIFICACIÓN DE INTERÉS PATRIMONIAL

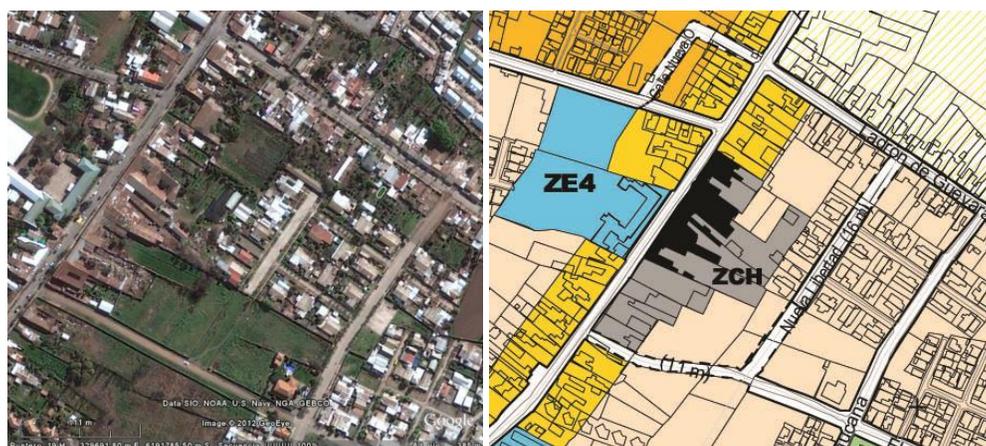
CALLE PRAT PARA LOS PREDIOS ROLES 70-34, 70-33, 70-32, 70-31 y otros involucrados

1

Introducción

Por medio de la presente Memoria se exponen, en detalle, los fundamentos y alcances relacionados con la necesidad de eliminar la única Zona de Conservación Histórica existente en la zona urbana de la ciudad de Rengo junto a los inmuebles de interés patrimonial allí contenidos, según lo establecido por el Plan Regulador Comunal vigente desde el 14 de Abril del año 2009.

Para realizar las corroboraciones relacionadas con la reglamentación de los instrumentos de planificación territorial involucrados en este proyecto de Modificación, considerar lo publicado en el siguiente link de la I. Municipalidad de Rengo; Transparencia Municipal; “Plan Regulador”; http://www.municipalidadrengo.cl/?page_id=181



2

Historia reciente

Desde el año 1985 hasta el 13 de Abril de 2009 inclusive estuvo vigente el anterior plan regulador comunal, que no gravó propiedad alguna con zonificaciones relacionadas con la conservación del patrimonio. Anteriormente existió otro plan regulador que tampoco establecía restricciones de índole patrimonial.

Con la publicación del plan regulador vigente desde el 14 de Abril de 2009, se incorporaron diversos inmuebles y estructuras de valor patrimonial en las tres zonas urbanas de la comuna de Rengo que aplicó la normativa del momento, incluyendo las circulares DDU de la época, a partir de puntos de vista que, transcurridos el tiempo se presentan como objetables.

En relación a esta última afirmación, esta memoria explicativa se hará cargo de sustanciarla.

En la ciudad de Rengo se incorporaron los siguientes casos:

RENGO	
DIRECCION PREDIAL	NOMBRE PROPIETARIO
ARTURO PRAT N° 3121	IGLESIA LA ISLA



I. MUNICIPALIDAD DE RENGO
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES

ARTURO PRAT N° 1137	ORLANDO GOMEZ ALARCON
ARTURO PRAT N° 1123	MARY RUBIELA MAHECHA CIFUENTES
ARTURO PRAT N° 1113	RAQUEL DEL C. FAUNDEZ VASQUEZ
ARTURO PRAT N° 1099	SUC. CABELLO ERAZO MARTA DE JESUS
ARTURO PRAT N° 1051	MARIA ARELLANO MORALES Y OTROS
SAN MARTIN	EDIFICIO EL SEGURO (Completo; rol por rol)
PLAZA DE ARMAS	HOTEL OLIMPO (Completo; rol por rol)
PLAZA DE ARMAS	Edif. Ex gobernación Caupolicán (Completo; rol por rol)
URRIOLA CIPRES N° 80	C.G.E. SERVICIO DE SALUD (H. ANTIGUO)
IGLESIA - BASILICA	OBISPADO DE RANCAGUA
BISQUERTT N° 421	VITIVINICOLA TEMSA S.A.

En la localidad de Rosario se incorporaron los siguientes casos:

ROSARIO	
DIRECCION PREDIAL	NOMBRE PROPIETARIO
ALVARO PRIETO S/N°	PEDRO BADILLA DIAZ
BUQUES Y MADERAS N° 150 LOTE 2	FF.CC. BODEGA
BUQUES Y MADERAS N° 217	LUISA FUENTES FERREIRA
ALVARO PRIETO S/N° IGLESIA	OBISPADO DE RANCAGUA
CASAS DE ROSARIO	SOC. AGRICOLA CASAS DE ROSARIO
CASA	SR. FELIPE SALAYA
Buques y Maderas esquina Manuel Francisco Correa	MUNICIPALIDAD DE RENGO

En el sector de Esmeralda se incorporaron los siguientes casos:

ESMERALDA	
DIRECCION PREDIAL	NOMBRE PROPIETARIO
CASA PARQUE n CAMINO EL ABRA	JUAN CRISTOBAL HENRIQUEZ
RESERVA CORA	INMUEBLES INVOLUCRADOS SOLO LOS 2 SILOS



3

Normativa, reglamentación, circulares DDU y Dictámenes que respaldan la Modificación N°1 al Plan Regulador Comunal de Rengo que se propone

La presente Modificación al Plan Regulador Comunal de Rengo se basa en lo establecido en el artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en los artículos 2.1.11, 2.1.18, 2.1.43, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en la circular 240 y 247 de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda, y en lo establecido en la Ley 20.417 que crea el Ministerio, el Servicio de Evaluación Ambiental y la Superintendencia del medio Ambiente.

4

Definición de los inmuebles como “de valor patrimonial”

- La Ordenanza general de Urbanismo y Construcciones señala las siguientes definiciones en relación a lo patrimonial:

Artículo 1.1.2.; “Zona de conservación histórica”: *área o sector identificado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial, conformado por uno o más conjuntos de inmuebles de valor urbanístico o cultural cuya asociación genera condiciones que se quieren preservar.”*

Artículo 1.1.2.; “Inmueble de conservación histórica”: *el individualizado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial dadas sus características arquitectónicas, históricas o de valor cultural, que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional.”*

Artículo 2.1.18, inciso cuarto y quinto: *“Se entenderán por “áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural” aquellas zonas o inmuebles de conservación histórica que defina el plan regulador comunal e inmuebles declarados monumentos nacionales en sus distintas categorías, los cuales deberán ser reconocidos por el instrumento de planificación territorial que corresponda.*

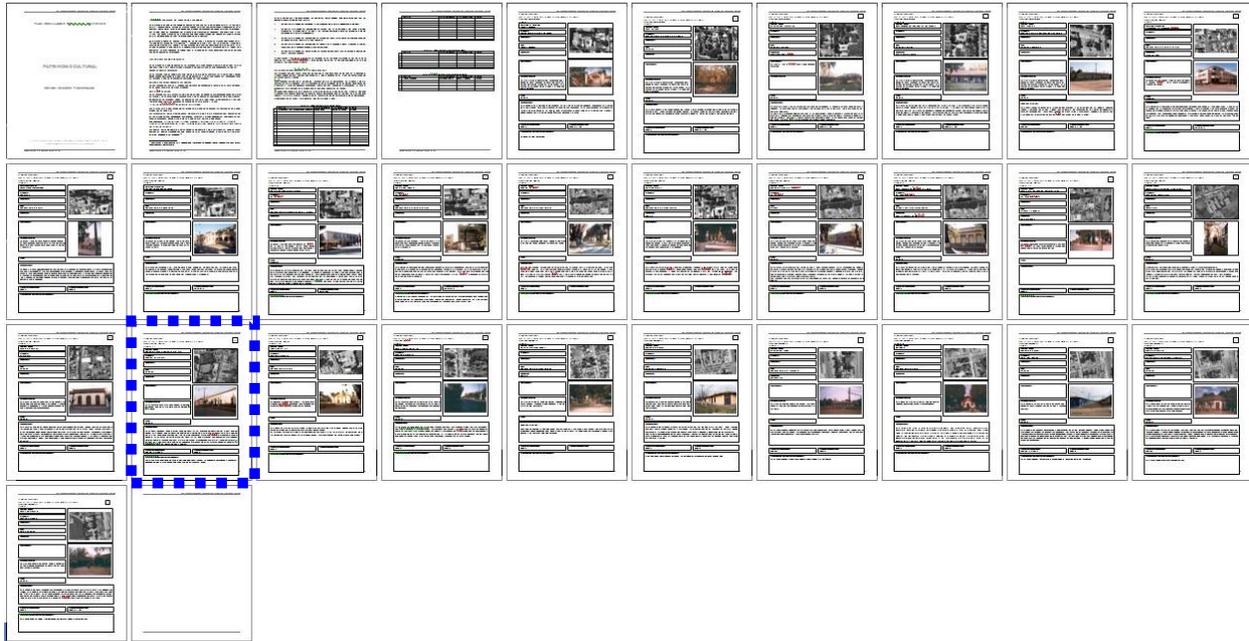
Tratándose de áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, los instrumentos de planificación territorial, deberán establecer las normas urbanísticas aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en inmuebles que correspondan a esta categoría, cuando corresponda. Estas normas deberán ser compatibles con la protección oficialmente establecida para dichas áreas.”

- Definición original de los inmuebles considerados:

La definición de los inmuebles de los predios roles 70-34, 70-33, 70-32, 70-31 y otros involucrados gravados como “de valor patrimonial” se fundamentó en las correspondientes fichas técnicas que en su momento eran válidas para determinar la calidad de patrimonial caso por caso. Las fichas aludidas son parte del denominado “*Estudio de Patrimonio Arquitectónico Comunal*” que consta de 32 páginas con 27 fichas



I. MUNICIPALIDAD DE RENGO
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES



Así fue que la zonificación que nos ocupa, como también los inmuebles contenidos en ese perímetro fueron grabados fundadamente con la zonificación de “Zona de Conservación Histórica”, la cual contiene una ordenanza especial en la ordenanza del plan regulador vigente (ver “Plan Regulador Comunal de Rengo – Ordenanza Zonas Urbanas de Rengo, Rosario y Esmeralda” en link municipal de Transparencia anteriormente citado)

En el caso específico de la ZCH y de los inmuebles involucrados la ficha técnica fue la siguiente:

Plan Regulador Comunal de Rengo – Estudio de Patrimonio Arquitectónico Comunal	
FICHA PATRIMONIO PROYECTO PLAN REGULADOR COMUNA DE RENGO Localidad de Rengo Ficha N° 21	
NOMBRE O DESTINO Conjunto casas Avenida Arturo Prat	
DIRECCIÓN Avenida Arturo Prat	
PROTECCIÓN	
USO Vivienda	
PROPIETARIO	
ANTECEDENTES	
DESCRIPCIÓN ENTORNO Estas casas se sitúan muy cerca del centro comercial de Rengo, en la calle Arturo Prat, la cual es el origen de esta ciudad.	
ESTILO Colonial	
CARACTERÍSTICAS Estas construcciones tienen la importancia de constituir un testimonio del desarrollo de la localidad de Rengo. Esta ciudad tiene un desarrollo longitudinal al borde de la calle que antiguamente unía Chile de norte a sur, y que con la aparición del tren se creó un espesor mayor que tensionó el crecimiento hacia el poniente. Estas casas se caracterizan por constituir un todo armónico, con elementos morfológicos similares como la fachada continua, la altura de un piso, ornamentación austera, el trabajo de carpintería en puertas y ventanas, pero que en las pequeñas diferencias de estos mismos elementos generan un paisaje muy rico en formas, detalles y colores.	
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN Regular a Buena	MATERIALIDAD PREDOMINANTE Adobe
OBSERVACIONES DEL ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN Existe una gran diversidad en cuanto al estado de la construcción, ya que como pertenecen a particulares, depende de ellos la mantención que cada una de estas casas tenga.	

siguiente:

Con posterioridad a la entrada en vigencia de los gravámenes correspondientes a la aplicación de las zonas del Plan Regulador Comunal relacionadas con ZCH y de la determinación de cuáles eran los inmuebles de valor patrimonial se realiza una presentación por oficina de partes de una solicitud de Gabriel Eugenio Boissier Cabello, en representación de la Sucesión Marta Cabello Erazo, que expone los problemas que se presentaban con la zonificación y gravámenes referidos, adjuntando una serie de argumentos que consideraban dignos de ser tenidos en cuenta, toda vez que, en su debida oportunidad los involucrados no asistieron a las audiencias públicas donde se presentaron los respectivos proyectos de zonas urbanas de Rengo,



I. MUNICIPALIDAD DE RENGO
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES

Rosario y Esmeralda, por lo que su posición, en su debida oportunidad no fue conocida por la I. Municipalidad de Rengo.

Posteriormente a la solicitud sobrevinieron los sismos del 27 de Febrero y 11 de Marzo de 2019 que afectaron a una gran cantidad de edificaciones de la región de O'Higgins, incluyendo a los inmuebles roles 70-34, 70-33, 70-32, 70-31. Las propiedades en su mayoría presentaron daños severos en su estructura, como por ejemplo el caso de la propiedad N°1090, correspondiente al rol 70-31, el cual, según certificado de la Dirección de Obras municipales "*presenta muros y tabiques de adobe con grietas, cortes y desaplomos*" calificados como "*daños mayores*" (se adjunta como anexo ejemplar del informe).

Entrando en funcionamiento la Comisión de Urbanismo Municipal conformada por los arquitectos municipales de la Secretaría de Planificación Comunal y de la Dirección de Obras Municipales quienes tienen como encargo general y permanente el hacer revisión de la planificación territorial comunal, incluyendo la necesidad de evaluar todos los procedimientos que fueran necesarios para mantener actualizado el Plan Regulador Comunal de Rengo, a solicitud de la Sucesión Marta Cabello Erazo se consideró necesario hacer una reevaluación del caso del patrimonio referido en la presente Memoria Explicativa, esta vez aplicando las circulares vigentes relacionadas con el tema, motivo por el cual se encargó al Encargado de Urbanismo y Medio Ambiente Municipal realizar un informe detallado del caso, dado el tiempo transcurrido y las circunstancias acaecidas en los años pasados ya desde el año 2009.

5

[Evaluación Ambiental Estratégica] Análisis de lo señalado en la Circular DDU 247 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

La referida Circular intenta reglamentar de modo provisorio mientras el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica no se encuentra vigente.

El numeral 5.6 de la circular DDU 247 señala textual lo siguiente: "*Para los efectos de la Evaluación Ambiental estratégica, se entenderá por modificación sustancial de este Plan, [1] cuando se amplíe el límite urbano, salvo que se ajuste a lo que haya establecido un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, en cuyo caso no se entenderá como una modificación sustancial.*

Asimismo, se entenderá por modificación sustancial cuando se dé cualquiera de las siguiente situaciones: [2] se incremente la densidad, [3] el coeficiente de constructibilidad y/o [4] la altura sobre los parámetros y condiciones definidas en el artículo 2.1.13. de la OGUC; [5] se incorporen o modifiquen en zonas del plan territorios destinados a infraestructura y/o actividades productivas; [6] se permita el destino de viviendas en las zonas previamente mencionadas, o [7] cuando estas actividades aumenten el riesgo de su funcionamiento, conforme a la calificación que dispone el artículo 4.14.2 de la OGUC."

Necesario es tener en cuenta que la ZCH existente en este proyecto de Modificación se asimilará a la ZH2 y a la ZH4 respectivamente, zonas dentro de las cuales existen limitantes a las siguientes condiciones de edificación:

ZH2 "*Coficiente máximo de constructibilidad: Residencial y comercio: 1,8. Otros equipamientos: 2,4.*",
"*Altura máxima 10,5 m.*",
"*Densidad Máxima 200 hab/há.*"

ZH4 "*Coficiente máximo de constructibilidad: 1,2*",
"*Altura máxima Residencial: 9 m; Otros: 10,5 m.*",
"*Densidad Máxima: 350 hab/há.*"

En atención a lo citado se demostrará que la Modificación N°1 al Plan regulador Comunal de Rengo no es de índole "sustancial":

- [1] Ampliación de Límite Urbano:** no se proyecta ampliar el límite urbano de Rengo:
- [2] Incremento de la Densidad:** no se proyecta incrementar la densidad por cuanto en la "ORDENANZA ESPECIAL PATRIMONIAL" del Plan Regulador Comunal de Rengo, Rosario y Esmeralda no se detalla, para ninguna zona patrimonial, un límite de densidad, por lo cual tal concepto se entiende como sin restricción en este sentido, a lo que se suma que



I. MUNICIPALIDAD DE RENGO
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES

existe bastante terreno residual dentro del cual se podría edificar inclusive en altura sin limitación alguna relacionada con la densidad.

- [3] **Ampliación del Coeficiente de Constructibilidad:** no se proyecta incrementar el coeficiente de constructibilidad por cuanto en la “ORDENANZA ESPECIAL PATRIMONIAL” del Plan Regulador Comunal de Rengo, Rosario y Esmeralda no se detalla para ninguna zona patrimonial un coeficiente de constructibilidad específico, por lo cual tal concepto se entiende como sin restricción en este sentido, a lo que se suma que existe bastante terreno residual dentro del cual se podría edificar inclusive en altura sin limitación alguna en relación al coeficiente de constructibilidad.
- [4] **Altura:** no se proyecta incrementar la altura por cuanto en la “ORDENANZA ESPECIAL PATRIMONIAL” del Plan Regulador Comunal de Rengo, Rosario y Esmeralda no se detalla para ninguna zona patrimonial una altura límite específica, por lo cual tal concepto se entiende como sin restricción en este sentido, por lo menos en los paños zonificados como ZCH sin edificación calificada y gravada como de interés patrimonial. Existe bastante terreno residual dentro del cual se podría edificar inclusive en altura sin limitación alguna en relación a esta determinante técnico -urbanística.
- [5] **Modificación de Zonas destinadas a Infraestructura o Actividades Productivas:** no se proyecta involucrar ninguna zona destinada a infraestructura ni productiva; la ZCH involucrada tiene predominantemente destino habitacional y comercial en desuso y las zonas a las cuales se asimilará la ZCH – la ZH2 y la ZH4 - son de índole predominantemente habitacional.
- [6] **Autorización de uso de suelo de vivienda en zonas destinadas a infraestructura o actividades productivas:** no se contempla lo descrito, pues ninguna de las zonas involucradas en la Modificación N°1 es de índole de Infraestructura especialmente permitida o de actividades productivas especialmente permitidas.
- [7] **Aumento del Riesgo según lo establecido en el artículo 4.14.2. de la OGUC:** no se contempla lo descrito, pues ninguna de las zonas involucradas en la Modificación N°1 es de índole productiva.

6

Solicitudes de contribuyentes que instalaron el tema de discusión

Los siguientes antecedentes de particulares se relacionan con la decisión municipal de evaluar la necesidad de modificar el plan regulador comunal en lo que respecta a su patrimonio en el sector ubicado frente a la escuela Luis Galdámez.

1.- Carta de fecha 26 de Octubre de 2009 dirigida al Sr. Alcalde, firmada por Gabriel Eugenio Boissier Cabello en representación de la sucesión _Marta Cabello Erazo.

2.- Carta de fecha 27 de Junio de 2012 dirigida al Sr. Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo con copia a la I. Municipalidad de Rengo, firmada por Gabriel Eugenio Boissier Cabello en representación de la sucesión Marta Cabello Erazo.

7

Acta de Comisión de Urbanismo que evaluó técnicamente el caso en cuestión

A continuación se presentan fragmentos atinentes tanto de las actas N°4 y 5 de la Comisión de Ordenamiento Territorial, en las cuales se evaluaron técnicamente las características patrimoniales del sector de interés, que arrojaron resultados negativos en lo relacionado al carácter patrimonial del conjunto.



I. MUNICIPALIDAD DE RENGO
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES

Acta Comisión Ordenamiento Territorial N°4 (fragmento)

“Siendo las 15:30 del Jueves 14 de octubre de 2010 se ha reunido la Comisión de Ordenamiento territorial de la Ilustre Municipalidad de Rengo, con el fin de iniciar el aporte y análisis de potenciales soluciones relacionadas con aspectos urbanísticos que compete resolver a la I. Municipalidad de Rengo, asesorada por la Comisión aludida.

Asisten María José Alruiz, Mariano Fuenzalida, Joel Henríquez y Sergio Meza C. Participa también como representante de la Comisión Infraestructura el Concejal Fernando Zapata A. y, en calidad de contribuyente de visita, asiste Don Eugenio Boissier Cabello, quien solicita ser escuchado en relación al tema del gravamen patrimonial de propiedad de la Sucesión Marta Cabello Erazo, de la cual declara ser miembro y representante.

Don Eugenio expone el siguiente tema: que con fecha 26 de Octubre de 2009 presentó una solicitud de ser eliminado el gravamen de su propiedad ubicada en la calle Arturo Prat #1099. En esa ocasión argumentó a su favor opinando que fue perjudicado por el gravamen que implica la zonificación de Zona de Conservación Histórica añadiendo a tal zonificación la clasificación de inmueble de valor patrimonial a la totalidad de sus construcciones. Agrega que con el terremoto del 27 de Febrero de 2010 y posterior del 11 de Marzo sus construcciones quedaron muy dañadas como lo expresa consonantemente un informe de la Dirección de Obras. Reitera solicitud de que se elimine a su propiedad de la zonificación ya aludida y que se elimine a sus inmuebles de la clasificación de inmueble de valor patrimonial.”

Acta Comisión Ordenamiento Territorial N°5 (fragmento)

“Se inicia la reunión analizando el tema expuesto por el Contribuyente representante de la Sucesión Marta Cabello Erazo, Sr. Eugenio Boissier respecto del gravamen que afecta la propiedad ubicada en calle Arturo Prat N° 1099; “Zona de Conservación Histórica”.

Temas tratados con conformidad de modificación:

1

Se aplica circular DDU186 / 2007, aplicación inciso segundo arte 60 LGUC al caso de la Sucesión Marta Cabello E.

TABLA VALORACIÓN PARA DEFINIR ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA		
VALOR	ATRIBUTO CONCEPTO	PUNTOS
URBANO	IMAGEN	1
	CONJUNTO	1
	ENTORNO PATRIMONIAL	0
ARQUITECTÓNICO	REPRESENTATIVIDAD	1
	SINGULARIDAD	1
	MORFOLOGÍA	1
HISTÓRICO	RELEVANCIA	0
	RECONOCIMIENTO ESPECIALIZADO	0
ECONOMÍA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	0
SOCIAL	RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD	2
TOTAL		7
NOTA:	Puntaje acordado por comisión	



I. MUNICIPALIDAD DE RENGO
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES

Resultado aplicación de Tabla de valorizaciones: **7 puntos**, cuando el mínimo es de 10 puntos en relación al establecimientos de un puntaje capaz de definir atributos mínimos rescatables y preservables mediante las zonificaciones u otros gravámenes relacionados, por lo tanto se acuerda como Comisión sugerir al Concejo retirar el carácter patrimonial de este conjunto de fachadas, edificaciones y zonificaciones, por completo.

Desglose de los acuerdos ítem por ítem: TABLA VALORACIÓN PARA DEFINIR ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA		
VALOR	ATRIBUTO CONCEPTO	CONCEPTOS
URBANO	IMAGEN	"Contribuye a la estructura o paisaje urbano"
	CONJUNTO	"Forma parte de un conjunto o zona de valor patrimonial"
	ENTORNO PATRIMONIAL	"Desvaloriza el elemento"
ARQUITECTÓNICO	REPRESENTATIVIDAD	"Es característico de un estilo o tipología"
	SINGULARIDAD	"Es un ejemplo escaso de un estilo o tipología"
	MORFOLOGÍA	"Es un elemento de calidad estética y arquitectónica"
HISTÓRICO	RELEVANCIA	"No está vinculado a hechos históricos"
	RECONOCIMIENTO ESPECIALIZADO	"No está publicado"
ECONOMÍA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	"Está en mal estado y su recuperación no es rentable"
SOCIAL	RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD	"Es identificado y valorado como patrimonio importante"
<p>NOTA: Conclusiones conceptuales acordadas por la Comisión.</p>		

Oficina de Convenio F 2829

INFORME DE INSPECCION BIENES RAICES NO AGRICOLAS N° 590

11:15h - 08. Mar. 2010

NOMBRE PERSONA QUE RECIBE: Eugenio Boissier Cabello (Sucesión) RUT: 3.716.193-4

TELÉFONO: PERMITE INGRESO: Arturo Prat N° 1099

SITUACION DE LA PROPIEDAD: DEMOLICIÓN

DESCRIPCION DE LA INSPECCION Y/O OBSERVACIONES: Vivienda en muros de adobe (medianero norte y poniente) desaplomados con peligro de derrumbe, tabiques interiores con desprendimiento de revoque. Daños mayores inhabitable, fachada sin problemas, propietario retira revoques para revisar muros.

Eugenio Boissier Cabello

Cabe hacer notar que la referida circular DDU aplicada coincide en las tablas aplicadas y en las puntuaciones obtenibles de aplicarse la **Circular DDU 240 con su anexo** actualmente vigente, por lo que las conclusiones de puntuación se mantienen

8 Informes de Daños Propiedad Rol 70-31

Realizado por el Constructor Civil UC Rodrigo Meléndez con anterioridad al segundo terremoto del 11 de Marzo de 2010.

"11:15 Hrs, 8 de Marzo de 2010

Rut 3.716.193-4

Arturo Prat 1099

DEMOLICIÓN

Vivienda en muros de adobe (medianero norte y poniente) desaplomados con peligro de derrumbe, tabiques interiores con desprendimiento de

revoque. Daños mayores, inhabitable, fachada sin problemas, propietario retira revoques para revisar muros

(firma)

Eugenio Boissier Cabello"



9

Algunas actas de Concejo que se refieren al tema en comento

Las actas de Concejo que se han referido al tema de la eliminación del patrimonio en el sector frente a la Escuela Luis Galdámez como tema programado son las siguientes:

ACTA DE SESIÓN 34 28.10.2009

“-Presentación del señor Fernando Zapata:

Señala que el 26 de Octubre ha recibido nota del señor Eugenio Boissier, reclamando que su propiedad quedó afectada como zona patrimonial en el nuevo Plan Regulador. A raíz de esta nota, propone estudiar una solución para modificar éste y otros casos que tienen problemas y ver en reunión estos temas. El alcalde indica que aprovechando esta indicación, deberían estudiarse todas las indicaciones relacionadas con el Plan Regulador, por lo que se ha hecho entrega al asesor urbanista. Cuando esté listo el estudio, se pedirá al señor Meza que traiga su propuesta al Concejo.”

ACTA DE SESIÓN 83 02.03.2011

“...11. Familia Boissier solicita por escrito que se realice la siguiente modificación al Plan Regulador Comunal: que se elimine la zona patrimonial frente a escuela N°1. Comisión de Urbanismo acordó, tras aplicar procedimientos analíticos establecidos por el MINVU modificar esa zona a ZH4.

POR LO TANTO SE SUGIERE APROBAR SECCIONAL PARA CAMBIAR EL SECTOR A ZH4”.

“Así lo acuerda el Concejo, en forma unánime.”

ACTA DE SESIÓN 113 04.01.2012

“Para el conocimiento del Concejo

Se propone incluir dentro de las primeras modificaciones substanciales al Plan Regulador Comunal de Rengo, junto a:

- 1. La modificación a zona patrimonial frente a escuela n°1 (Caso Boissier)*
- 2. La modificación en el trazado de nueva calle entre Sargento Aldea y Manuel Rodríguez (Caso Gaona y otros)*
- 3. La modificación de coeficiente de constructibilidad en ZH2 (Caso Buracchio)*
- 4. La inclusión de nueva calle en Parque La Piscina (Caso Secplán)*
- 5. La modif. a 300 m2 de superf. Mínima de Subdivisión en ZH10 para Esmeralda*
- 6. La modif. A 500 m2 de superf. Mínima de Subdivisión en ZI3 (Caso S. Saldaña)*
- 7. La modificación de Zona de ZAV a Zona que permita actividades de equipamientos de turismo y esparcimiento en ZAV Víctor Palma (Caso V. Palma)*
- 8. El cambio de trazado de calle de “Circunvalación (30m)” pasando por Chapetón, como se ha explicado en la presente presentación.”*

10

Conclusiones

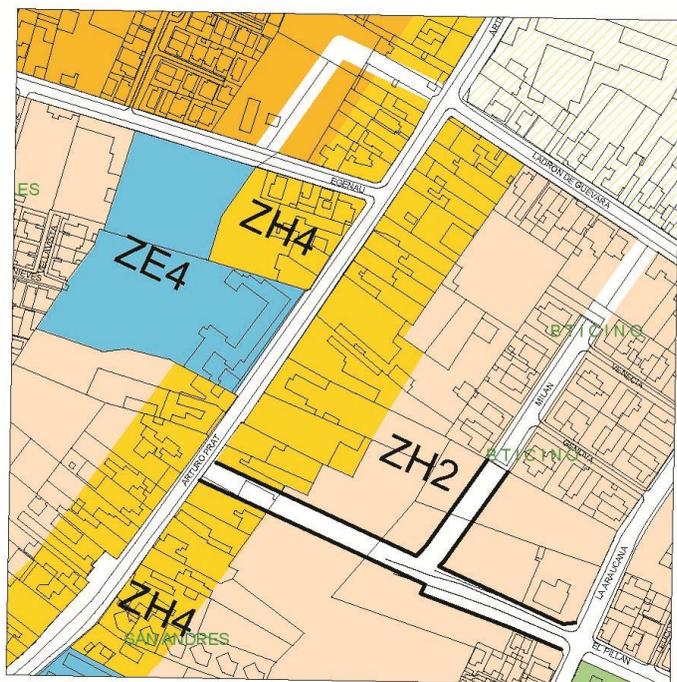
Al interior de la I. Municipalidad de Rengo, en lo que respecta a sus instancias técnicas (Comisión de Urbanismo), como en lo que respecta a las instancias políticas (H. Concejo Comunal) existe plena concordancia en que la ZCH, junto a los inmuebles involucrados en esa zona que a su vez están considerados como de “interés patrimonial” debe ser eliminada según las tramitaciones normativa y reglamentariamente procedentes.

En suma:



I. MUNICIPALIDAD DE RENGO
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES

Contribuyentes involucrados en el gravamen materializado por medio de la declaración de patrimonio de la zona referida han solicitado se eliminen tales restricciones; por su parte la Comisión de Urbanismo Municipal analiza técnicamente el caso en cuestión, aplicando los procedimientos de evaluación específicamente establecidos para estos casos por parte del Ministerio de Vivienda y urbanismo a través de las circulares DDU correspondientes; a la vez habiéndose producido ya un estado de claridad reglamentaria en referencia a las tramitaciones ambientales que efectivamente deben realizarse ya demás habiéndose pronunciado el Honorable Concejo comunal en reiteradas ocasiones acerca de lo que considera una urgencia en lo que a planificación urbana respecta al interior de la ciudad de Rengo, consistente en eliminar los gravámenes que ocasionan todas las restricciones de índole patrimonial que se han aplicado desde el 14 de Abril de 2009 a los predios 70-34, 70-33, 70-32 y 70-31,



según consta en el documento denominado “Ordenanza Zonas Urbanas de Rengo, Rosario y Esmeralda” que forma parte del Plan Regulador Comunal Vigente, a lo que, además se suman dos terremotos (27/2/2010 y 11/3/2010) ocurridos con posterioridad a la zonificación y calificación de las viviendas de los predios referidos como “patrimoniales”, que dejaran al conjunto en condiciones predominantes de daño severo, sólo basta concluir que es necesario y está técnicamente justificada la inexistencia actual de las características patrimoniales que, en su debida oportunidad fueron atribuidas al conjunto de viviendas ya referidas, por lo que se procede a la tramitación de la Modificación al Plan regulador Comunal de Rengo N°1 correspondiente, según lo establecido en la legislación vigente, teniendo en cuenta los mecanismos y exigencias que la legislación

ambiental ha determinado para estos caso, complementadas por la Circular Minvu/DDU 247.

Al respecto de las solicitudes correspondientes, de las cuales se incluyen copias, esta I. Municipalidad, haciendo uso de sus facultades, por medio de la presente Memoria y del correspondiente procedimiento respaldado en la legislación vigente, da respuesta efectiva a las inquietudes planteadas, materializándola en la presente justificación técnica, tendiente a resolver en definitiva el caso expuesto, referido a los predios rol 70-34, 70-33, 70-32, 70-31 y otros involucrados, dentro de los cuales se encuentra toda la zona en su debida oportunidad zonificada y actualmente vigente.

SERGIO MEZA C.
ARQUITECTO
ENCARGADO DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

MARIANO FUENZALIDA R.
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS

ALCALDE



I. MUNICIPALIDAD DE RENGO
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES

11
Anexos

En Rengo 26 de octubre de 2009

SR. MARCOS GATICA MUÑOZ
ALCALDE
I. MUNICIPALIDAD DE RENGO
PRESENTE

Junto con saludarle me dirijo a usted con el objeto de solicitar que revoque la resolución que declara que la propiedad ubicada en calle Arturo Prat N° 1099 de la comuna de Rengo, se encuentra contemplada en "Zona de Conservación Histórica", debido a que transgrede gravemente mis derechos fundamentales, en particular mi derecho de propiedad sobre el inmueble antes referido, por los hechos y fundamentos de derecho que expongo:

LOS HECHOS

Con fecha 17 de Agosto del presente año, concurri a la municipalidad de Rengo, para solicitar un certificado de informaciones previa de la propiedad ubicada en calle Arturo Prat N° 1099, de Rengo. En ese momento me informan que la propiedad se encuentra sujeta a una serie de prohibiciones por estar contemplada en una Zona de Conservación Histórica de la comuna de Rengo. Frente a la respuesta que obtuve y a mi ignorancia respecto a lo que significaba dicha resolución, acudí al señor Sergio Meza, quien me hace entrega de copia del capítulo 6 de Ordenanza Especial Patrimonial que forma parte del Plan Regulador Comunal de Rengo, donde indica el tipo de prohibiciones a las que se encuentra sujeta la propiedad ya individualizada, y señala expresamente que sólo puedo destinar el uso de mi propiedad a: **Residencial, equipamiento de culto, cultura, comercio, servicios restaurantes, fuentes de soda, cafés, oficinas profesionales.**

En forma resumida no puedo transformar ni hacer prácticamente nada con la propiedad, y si en algún momento me veo en la necesidad de vender la misma, nadie va a querer adquirir una propiedad llena de prohibiciones en que la Municipalidad ordena su conservación sin asumir ni subvencionar los gastos que ello trae consigo. Por tanto, me exigen asumir irrevocablemente con los gastos de conservación y riesgos que eventualmente pueda causar no sólo a nuestra familia, sino también el daño que pueda ocasionar a terceros, considerando que este inmueble se encuentra muy deteriorado, producto del terremoto de 1985. Deterioros que, a grandes rasgos, paso a indicar:

1. La muralla divisoria con el inmueble de la familia Raquel Faúndez V., (deslinde norte de la propiedad), se abrió en toda su extensión hasta la despensa, llegando a tener 10 cm. de separación en la parte alta, circunstancia que hace inhabitables los tres dormitorios, baño, cocina y despensa.
2. Esta misma muralla divisoria hubo que rebajarla en dos metros de altura para quitarle peso y evitar que se siguiera abriendo, supliéndose el material original con planchas de intermit.
3. La muralla norte que da hacia la galería se asentó en unos cinco cm., por lo cual las puertas y ventanas ya no cierran bien.
4. La muralla que separa el tercer dormitorio y el baño está absolutamente deteriorada.
5. El baño esta cuarteado y la mayoría de los azulejos quebrados.
6. Las murallas de la cocina están quebradas y la mayoría de los azulejos están quebrados.
7. El techo de tejas del ala norte y del ala sur fue cambiado por planchas de zinc, ya que producto de sismo éstas se deterioraron.
8. El tejado de calle Arturo Prat también, por la misma razón fue, en parte, cambiado por planchas de zinc.
9. El techo del ala sur que corre a lo largo de la entrada de vehículos, también fue totalmente cambiado por planchas de zinc.
10. El tejado del portón se encuentra en mal estado. Las viguetas se desplazaron hacia la Panadería Ruiz, por lo tanto se hace necesario arreglar y alivianar el techo colocando planchas de zinc.
11. La mitad de los corredores del primer patio fueron transformados en galerías con ladrillos y ventanas metálicas.
12. En un dormitorio y el baño del lado sur se bajaron los cielos rasos.
13. Las habitaciones del segundo patio se hallan en pésimas condiciones de habitabilidad. El techo del corredor está construido completamente de fonolas y el corredor sur del segundo patio fue cerrado con intermit para bodegas.
14. La muralla que da al segundo patio amenaza derrumbe.

El fundamento esgrimido por el estudio efectuado por la Universidad Católica y que sirvió de base para incluir la propiedad de Arturo Prat N°1099, de esta ciudad, en una Zona de Conservación Histórica dice relación con las características que presenta la



I. MUNICIPALIDAD DE RENGO

DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES

fachada de la casa, pero lamentablemente el capítulo 6 de Ordenanza Especial Patrimonial, establece una serie de requisitos y exigencias que es imperativo cumplir frente a las reparaciones y arreglos a que eventualmente se sujeta la toda la propiedad, imponiendo un gravamen que resulta extremadamente oneroso para sus dueños, poniendo en riesgo, frente la imposibilidad de dar cumplimiento a dichos requerimientos, la vida e integridad física de sus habitantes, como también de terceros.

EL DERECHO

Conforme lo señala en artículo 562 de nuestro Código Civil "El dominio o propiedad es un derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra la ley o contra derecho ajeno.

Las facultades esenciales del dominio o propiedad son el uso, goce, y disposición.

- Usar, darle una función o empleo.
- Gozar, percibir y apropiarse de los frutos, y
- Disponer, transferir por acto entre vivos o transmitirlo por sucesión por causa de muerte.

Además, el derecho de propiedad tiene como características el ser:

- Un derecho absoluto: Es decir, su titular puede ejercitar sobre la cosa todas las facultades posibles y tiene un poder soberano para usar, gozar y disponer.
- Un derecho exclusivo: Supone un titular.
- Un derecho Perpetuo: Es decir no está sujeto a limitación de tiempo.

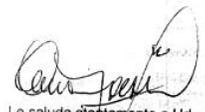
Nuestra Constitución Política de la República reconoce, ampara y brinda protección al derecho de propiedad en sus diversas especies, especialmente al ser considerado garantía constitucional en su artículo 19 N° 24 al señalar expresamente que: "Nadie puede en caso alguno ser privado de su propiedad, del bien sobre el cual recae o alguno de los atributos o facultades esenciales del dominio, sino en virtud de ley general o especial que autorice la expropiación por causa de utilidad pública o de interés nacional calificado por el legislador".

La propiedad privada es una garantía fundamental y absolutamente necesaria de autonomía personal y familiar y el haber incluido la propiedad de Arturo Prat 1099 dentro de la zona de conservación histórica importa una limitación a todas las facultades del

dominio, particularmente la de uso y disposición. En efecto, esta inclusión constituye un gravamen de tal magnitud y gravedad que reviste las características de una expropiación de facto, ya que no reúne ninguno de los requisitos que establece la Constitución Política de la República para privar al titular del derecho de dominio de la cosa u objeto sobre el cual éste recae, ya que si bien es cierto que la Ley General de Urbanismo y Construcciones permite su aplicación, no es menos cierto que la Constitución Política prevalece por sobre toda ley particular.

En este mismo orden de ideas, este gravamen que limita gravemente el derecho a disponer de la propiedad no obedece a una causa de utilidad pública o de interés nacional calificado por el legislador, ni tampoco a mediado el pago de una indemnización por parte del Fisco, previa tasación, como lo exige la nuestra Carta Fundamental.

Es por todos los argumentos señalados anteriormente que solicito a la Ilustre Municipalidad de Rengo, a quien usted representa como alcalde de esta comuna, deje sin efecto la resolución que contempla la propiedad ubicada en Arturo Pratt N° 1099, comuna de Rengo, como Zona Conservación Histórica.


Le saluda atentamente a Ud.,
Gabriel Eugenio Boisier Cabello
Representante de sucesión
Marta Cabello Erazo



I. MUNICIPALIDAD DE RENGO

DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES



Rengo, 25 de junio de 2012.



SR. SECRETARIO REGIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO:

Junto con saludarle, me dirijo a usted a fin de solicitar que se arbitren, conforme a las facultades que le confieren el ordenamiento jurídico, las medidas necesarias, destinadas a que se enmiende o modifique el seccional ZCH 4 del plan regulador de la comuna de Rengo, debido a una inexcusable negligencia por parte de la I. Municipalidad de Rengo de llevar a cabo esta modificación, que fuera aprobada por el Consejo Municipal, en la sesión de fecha 2 de marzo de 2011.

En efecto, con fecha 17 de agosto de 2009, tomé conocimiento a través del certificado de informaciones previas, que la propiedad ubicada en calle Arturo Prat N° 1099, de la ciudad de Rengo, se encontraba incluida en una zona de conservación histórica (ZCH), específicamente, en el capítulo 6° de la Ordenanza Especial Patrimonial, que forma parte del plan regulador de la ciudad de Rengo, la cual impone una serie de restricciones y limitaciones a la facultad de disposición, que es inherente al derecho de dominio sobre un inmueble.

Producto del terremoto del 27 de febrero de 2010, dicha propiedad fue calificada como **"inhabitable"**, según consta del certificado extendido por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Rengo, de fecha 11 de marzo de 2011, el que señala que el inmueble "presenta muros y tabiques de adobe con grietas, cortes y desaplomos, calificándolos como **daños mayores**".

De lo anteriormente expuesto se desprende que ya no existía el motivo o la causa que llevara a incluir dicho inmueble dentro de la zona de conservación patrimonial.

Después de un año de haber instado a la modificación del plan regulador, con fecha 2 de marzo de 2011, el Concejo Municipal de Rengo acordó que se eliminara la zona patrimonial frente a la escuela N°1, lugar donde se haya ubicado la propiedad, indicando en el Acta de la Octogésima Tercera sesión que, "se sugiere aprobar seccional para cambiar el sector a ZH 4".

Sin embargo, hasta la fecha, no obstante las gestiones efectuadas por mi persona ante el Asesor Urbanista de la Municipalidad de Rengo, encargado de efectuar la modificación del seccional, no he obtenido un resultado favorable. Por el contrario, ha habido una dilación de un año para efectuar esta enmienda, lo que

en mi concepto constituye una negligencia inexcusable por parte de dicho funcionario público para dar una solución a este problema que afecta a mi patrimonio.

Así, consta del acta de la centésima vigésima sexta sesión del Concejo Municipal, de fecha 14 de mayo de 2012, que el Sr. Meza, frente a la solicitud de información del estado de tramitación de la modificación al seccional, por parte del concejal Zapata, indicó, a modo de explicación, que "cambio la ley ambiental y que el reglamento de aplicación aún no está listo".

De esta afirmación se puede concluir, que se ha interpretado que esta modificación al plan regulador es sustancial y por ende, debe ser sometida a la evaluación de impacto ambiental estratégico, conforme lo establece la ley 20.417. Sin embargo, la Contraloría General de la República, en su dictamen N° 41275, del año 2011 ha indicado que cuando sus titulares requieran realizar cambios a los proyectos aprobados, si estos cambios constituyen una modificación sustancial de los respectivos planes reguladores, o los reemplazan o sistematizan, deben someterse a evaluación ambiental estratégica. Por sustancial, según el Diccionario de la Academia Española, se ha entendido como lo más importante de una cosa. Conforme a este concepto el seccional, cuya modificación se está solicitando no puede considerarse como la parte más importante del plan regulador de Rengo, de manera que debe procederse a su modificación, sin necesidad que medie la evaluación ambiental estratégica.

Esta calificación de sustancial efectuada, arbitrariamente, por el asesor urbanista de la Municipalidad de Rengo ha producido un grave daño patrimonial a mi persona y a mi familia, ya que ha impedido la enajenación del inmueble, toda vez que los terceros interesados se han desistido de sus ofertas debido a las restricciones que ilegítimamente gravan el inmueble.

Conforme a lo expuesto, solicito a usted se sirva ordenar a la Municipalidad de Rengo la modificación o enmienda del seccional, antes referido, fijando un breve plazo para ello.

A fin de ilustrar mis dichos, acompaño copias de los siguientes documentos:

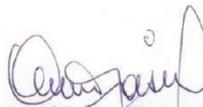
1. Certificado de informaciones previas N° 0261, de 28 de mayo de 2012, extendido por la Municipalidad de Rengo, de la propiedad rol de avalúo N° 070-031, de la comuna de Rengo.
2. Copia de Acta de la Octogésima Tercera sesión ordinaria de fecha 2 de marzo de 2011.



I. MUNICIPALIDAD DE RENGO
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES

3. Certificado extendido por la Dirección de Obras de Rengo, de fecha 11 de marzo de 2012, que declara el inmueble como inhabitable.
4. Copia de acta de la centésima vigésima sexta sesión ordinaria de fecha 14 de mayo de 2012.

Le saluda atte.,


Gabriel Eugenio Boisier Cabello
En representación de la sucesión
Marta Cabello Erazo.

Distribución:

- La Indicada
- c.c. Sr. Alcalde de la I. Municipalidad de Rengo.



DIRECCION DE OBRAS

CERTIFICADO

El Director de Obras Municipales de Rengo, que suscribe, certifica que:

La vivienda ubicada en Calle Arturo Prat N° 1099 Ciudad y Comuna de Rengo, se encuentra en calidad de "inhabitable", producto del terremoto ocurrido el día Sábado 27 de Febrero de 2010.

Según inspección realizada por el Profesional de la Dirección de Obras Sr. Rodrigo Meléndez González, quien pudo constatar el estado actual del inmueble, el cual presenta muros y tabiques de adobe con grietas, cortes y desaplomos, calificándolos como daños mayores.

Se otorga el presente certificado para los fines que estime conveniente.

RENGO, Marzo 11 de 2010.-


MARIANO FUENZALIDA RODRIGUEZ
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS

MFR/BA/G/rug.
-Ciudad-
-c.c. Archivo DOM.

M. URBRIOLA N° 26 RENGO - FONDO (72) 208315 - FAX (72) 208338 - EMAIL: obras.rengo@gmail.com