
De nuestra consideración , en nuestra calidad de interesados venimos a dejar presente las siguientes irregularidades revisadas del proyecto Casino Enjoy Pucón , cuyos planos son de uso publico en el portal SEA.

Antes de cualquier permiso de edificación respecto al Casino, **la Dirección de Obras Municipales debe exigir la regularización del predio en el que se emplazará.** Se aprecia que el hotel colindante se superpone sobre el deslinde existente poniente. La única forma en que una edificación pueda emplazarse sobre un deslinde está dada por lo definido en los artículos 2.6.4. y 2.6.15 OGUC que definen las condiciones especiales de Conjunto Armónico, sin embargo, la DDU 161 CIRCULAR ORD. N°0087 niega la posibilidad de acoger a dicha disposición a construcciones que cuenten con recepción definitiva, como sería en este caso. Adicionalmente, no se cumpliría la condición base de un conjunto armónico que es enfrentar una vía de ancho mínimo de 20 m con calzada de 14 m. Por tanto la Dirección de Obras deberá exigir que se solucione la contingencia por medio de dos caminos.

a. Solicitar la demolición del sector que infringe la normativa y posteriormente regularizar la propiedad del hotel con la nueva solución.

b. Solicitar una Subdivisión y Fusión simultánea de acuerdo a lo establecido en el artículo 3.1.3. inciso tercero, que permitiría extraer el área del predio afectada para acto seguido incorporarla al lote del hotel, Haciendo cumplir la normativa vigente establecida en los Certificados de informes previos , de los cuales el hotel no cumple en altura del edificio (debe ser tres pisos y tiene 5 pisos) ocupación de suelos, adosamientos, rasantes.

2. Escalas de Equipamiento.

Para la aprobación del proyecto se debe cumplir con las Escalas de Equipamiento establecidas en el artículo 2.1.36. OGUC. tanto en la carga de ocupación como en la categoría de las vías que enfrenta el predio. El Casino propuesto, según los antecedentes disponibles, sobrepasa las cargas de ocupación que pueden soportar las vías que enfrenta el predio.

La carga de ocupación del proyecto del casino alcanza las 2.539 personas según lo declarado por Enjoy en el proceso para obtener el permiso de operación para el casino, por lo que necesariamente debe enfrentar una Vía Colectora o de jerarquía superior. Clemente Holzapfel, que es la vía que enfrentan y por la cual acceden, no está categorizada en el plan regulador comunal de Pucón vigente, pero puede homologarse, de manera supletoria, a una Vía de Servicio según lo establecido en el artículo 2.3.1. OGUC inciso cuarto. Las vías de servicio soportan una carga de ocupación de hasta 1.000 personas.

Por lo tanto, el proyecto de casino presentado no cumple con el artículo 2.1.36. OGUC ya que la carga de ocupación del proyecto supera la categoría de la vía a la cual enfrentan, vulnerando una norma base para los emplazamientos de los equipamientos a nivel nacional.

3. Ocupación de Suelo.

Considerando los antecedentes disponibles, el índice de ocupación de suelo sobrepasa el 20% establecido por el Plan Regulador Comunal. En el caso de considerar específicamente el lote en el que se emplazará el casino, la ocupación de suelo llega a un 43%, es decir, 23 puntos porcentuales

mayor. Si se decidiera fusionar el lote del casino con el del hotel para cumplir este coeficiente, de igual forma la ocupación de suelo ascendería a un 32%.

El proyecto presentado considera un coeficiente de ocupación de suelo, para cualquiera de los dos casos, superior al máximo permitido, vulnerando esta condición de edificación.

Lote A3 / Casino:

Superficie Terreno: 4.651,36 m²
Superficie Edificada 1° Piso: 1.986 m² aprox.
Porcentaje de Ocupación de Suelo: 43%
Carga de Ocupación (según Enjoy): 2.539 personas

Fusión Lote A3 / Casino + Lote A1 / Hotel

Superficie Terreno A3 / Casino: 4.651,36 m²
Superficie Terreno A1 / Hotel: 12.467,08
Superficie Terreno Total: 17.118,44 m²
Superficie Edificada 1° Piso Casino: 1.986 m² aprox.
Superficie Edificada 1° Piso Hotel: 3.521 m² aprox.
Superficie Edificada Total: 5.507 me aprox.
Porcentaje de Ocupación de Suelo: 32%
Carga de Ocupación Casino (según Enjoy): 2.539 personas
Carga de Ocupación Hotel (según Enjoy): 1.932 personas
Carga de Ocupación Total (según Enjoy): 4.471 personas (en otra parte Enjoy indica 4.701 personas)

Al fusionar los lotes , el Hotel existente tampoco cumple con rasantes, adosamientos , y como futuro proyecto de equipamiento , solo se permite construcciones aisladas y no como ocurre hoy que tiene adosamientos , tampoco cumple la altura del edificio al superar los tres pisos exigidos y tener un real de 5 pisos . Del mismo modo el edificio de departamentos en copropiedad ubicado en Holzapfel con Ansorena ,se encuentra emplazado en el antejardín y debe considerarse su demolición .

4. Estacionamientos.

La propuesta original sobre la cual se entrega la concesión de Casino contempla 184 estacionamientos en predios vecinos, los cuales al momento del permiso de edificación deben tener recepción Municipal .

Las exigencias de los estacionamientos se cumplirán en otro predio, esto de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.4.2. OGUC.

Tratándose del cumplimiento de las exigencias de estacionamientos en otros predios o edificaciones, **el propietario deberá acreditar ante la Dirección de Obras Municipales, la compra, el arriendo u otro título que le permite la ocupación de dichos estacionamientos.**

Según la DDU 356 ORDINARIO N°0208, la Dirección de Obras debe reconocer técnicamente como estacionamientos los recintos o construcciones destinados para tal fin.

Entonces al momento de la presentación del anteproyecto el estacionamiento propuesto debe contar con recepción Municipal , y eso implica analizar en el caso de ser parte de un equipamiento , descontar la cantidad de estacionamientos que son parte del cumplimiento normativo de dicho edificio.

5. Anexos

5.1. Informe U. de Chile

Resumen de la Evaluación (Síntesis del análisis y conclusiones de la evaluación del indicador)

Para el emplazamiento del proyecto se consideraron dos lotes colindantes, el Lote A1 donde se ubica el hotel y el Lote A3 donde se ubica un edificio existente y el edificio proyectado del casino de juegos

Ambos enfrentan a la calle Clemente Holzapfel que tiene un ancho entre líneas oficiales de 20 m según lo informado en los C.I.P. respectivos.

Esta vía se puede clasificar como Vía Colectora de acuerdo a su perfil de 20 m según el Art. 2.3.4. de la O.G.U.C.

Sin embargo lo indicado en el documento “Informe viabilidad logística de los proyectos” ORD: n° 139 del 09 de enero de 2018 de la D.O.M. de la I. Municipalidad de Pucón, la vía se clasifica como una vía de servicio según lo definido en el Art. 2.3.2. -4. de la O.G.U.C.

Dicho informe señala que se deberá considerar la fusión de roles para verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas.

Proyecto comprometido por la operadora

Anexo tabla 5.2.1.4 COHERENCIA SUPERFICIES Y CARGAS .

La presente tabla es lo ofrecido por la operadora Casino del Lago S.A , no pudiendo en ningún caso disminuir las áreas

| | |
|------------------------------------|-----------------------------|
| Nombre sociedad postulante: | Casino del Lago S.A. |
|------------------------------------|-----------------------------|

5.2.1.4 Coherencia entre superficies y cargas de uso

| | |
|---|----|
| ¿Presenta Hotel el proyecto integral? (seleccione) | SI |
|---|----|

TABLA 1

| Indicador de Coherencia entre Superficie y Cargas de Uso = $\frac{[(\text{Sup Cas} / \text{N}^\circ \text{ Us Cas}) / (\text{Carga Cas OGUC})] * 100 + [(\text{Sup Hot} / \text{N}^\circ \text{ Us Hot}) / (\text{Carga Hot OGUC})] * 100}{}$ | Cuantifique y justifique | Justificación Valor Asignado | Análisis y Medios de Verificación |
|---|---------------------------------|--|--|
| | Ingrese Valores | | |
| Número de usuarios del casino, según número de máquinas, mesas y el bingo (N° de máquinas de azar, N° de jugadores sentados en mesas o alrededor de éstas, más las posiciones de bingo) N° Us Cas | 736 | En el piso 2° del casino de juegos se ubica la totalidad de los juegos a operar. En la sala de juegos, incluyendo el salón VIP se ubican 317 Máquinas de Azar, 122 posiciones en juegos de cartas, 10 posiciones en juegos de dados, el bingo con 24 posiciones y 80 posiciones en juegos de ruleta. Además de 183 Máquina De Azar en la terraza. | PLANILLA 3.3.3. |

| | | | |
|---|----------------|---|---|
| Superficie del área de juego del casino (m2) Sup Cas | 1694 | El área considera la sala de juegos de 1.038 m2, un salón VIP de 137 m2, el bingo de 45 m2 y la terraza de 474 m2 informados. | PLANILLA 3.1.2.1. |
| Metros cuadrados por persona para la sala de juego o recintos similares, según tabla de carga de uso de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) Carga Cas OGUC | 1,5 | Para recintos cuyo uso es "Salones de Juego", la carga de ocupación es de 1,5 m2 por persona. | O.G.U.C. Artículo 4.2.4. |
| Número de usuarios del hotel, según habitaciones y camas (personas) Nº Us Hot | 299 | En el piso 2° se ubican 42 habitaciones y 1 departamento con un total de 112 camas. En el piso 3° se ubican 32 habitaciones y 6 departamentos con un total de 84 camas. En el piso 4° se ubican 38 habitaciones y 6 departamentos con un total de 103 camas. El hotel considera un total de 112 habitaciones y 13 departamentos con una capacidad de 299 personas. | OC_06 PLANTA |
| Superficie Total de las habitaciones del hotel (m2) Sup Hot | 4733,21 | Las superficies construidas correspondientes a las habitaciones del hotel según lo informado por el proponente consideran en el piso 2° una superficie de 1.440,62 m2, en el piso 3° una superficie de 1.210,15 m2, en el piso 4° una superficie de 1.235,53 m2 y en el piso 5° una superficie de 846,91 m2. | PI-01 MEMORIA DE DISEÑO DEL PROYECTO INTEGRAL |
| Metros cuadrados por persona para el hotel, según tabla de carga de uso de la Ordenanza General de | 18 | Para recintos cuyo uso es "Hoteles", la carga de ocupación es de 18,0 m2 por persona. | O.G.U.C. Artículo 4.2.4. |

| | | | |
|---|------------|--|--|
| Urbanismo y Construcciones (OGUC) Carga Hot OGUC | | | |
| Valor Indicador | 241 | | |

RESUMEN DE LA EVALUACIÓN (Síntesis del análisis y conclusiones de la evaluación del indicador)

Se observan discrepancias en el cálculo de las superficies construidas, en el número de usuarios, en cuadros de resumen y otros antecedentes informados por el oferente en los distintos documentos entregados.

Para la calificación "4 estrellas", el HOTEL debe tener implementados algunos servicios e instalaciones mínimas exigidas para su categoría que serán parte del hotel, sin embargo los documentos presentados no consideran la existencia de algunos de ellos.

Se entenderá que dichas instalaciones, como el SPA, gimnasio y piscina temperada, se considerarán como existentes que no serán intervenidas por el presente proyecto.

Algunas de las habitaciones del hotel que se definen como "suite", pese a cumplir con la superficie exigida para una suite en un hotel de 4 estrellas según NCh 2912, no cumplen con la definición de "suite" de la Nch 2760.

Anexo tabla 5.1 INCREMENTO DE OFERTA TURISTICA.

| | |
|------------------------------------|-----------------------------|
| Nombre sociedad postulante: | Casino del Lago S.A. |
|------------------------------------|-----------------------------|

Indicador 5. 1 Incremento de la oferta turística de la zona de emplazamiento

| TABLA 1 | | | | |
|---------------------------------|--------------|--|---|---|
| Tipo de oferta turística | | Cuenta con la obra y/o servicio | Justificación Valor Asignado | Análisis y Medios de Verificación |
| | | (NO: 0 punto / SI: 1 punto) | | |
| 1 | Hotel | SI | <p>El Proyecto Integral considera la renovación del Gran Hotel Pucón existente con cinco pisos de altura, un subterráneo y un entrepiso. En el piso -1° se ubican bodegas, sala de calderas y baños que sirven al espacio exterior que se relaciona con la playa que tiene acceso directo al hotel.</p> <p>En piso 1° se ubican el lobby y la recepción del hotel con 174,37 m2 informados, business center (CN1) con 20,7 m2 informados, centro de convenciones (CC7) con 265,52 m2 informados, cuatro salones de eventos (CC3, CC4, CC5 y CC6) con un total de 402,67 m2 informados, restaurant (R3) con 560,85 m2 informados, cafetería (C1) con 275,08 m2 informados, instalaciones para la preparación de alimentos, oficinas y baños que sirven a las instalaciones proyectadas.</p> <p>En el entrepiso se ubican bodegas, oficinas e instalaciones para el personal del hotel.</p> <p>En el piso 2° se ubican 42</p> | <p>OC_06 PLANTA PLANILLA 3.1.1.5. PLANILLA 3.1.2.1.</p> |

| | | | | |
|---|--|----|---|---|
| | | | <p>habitaciones, 1 departamento, 8 oficinas, 1 recinto para el descanso del personal y 1 bodega.</p> <p>En el piso 3° se ubican 32 habitaciones, 6 departamentos y 15 oficinas.</p> <p>En el piso 4° se ubican 38 habitaciones y 6 departamentos.</p> | |
| 2 | Restaurante | SI | <p>En el hotel se ubica un restaurant (R3) en piso 1° con 560,85 m2 informados.</p> <p>En el casino de juegos se ubican dos restaurantes, el primero en el piso 1° el restaurant (R2) con 109,86 m2 informados y el segundo en el piso 2° el restaurant (R1) con 112, 28 m2 informados.</p> | <p>OC_06 PLANTA</p> <p>CJ_06 PLANTA</p> <p>PLANILLA</p> <p>3.1.1.5.</p> <p>PLANILLA</p> <p>3.1.2.1.</p> |
| 3 | Centro de convenciones/centro de eventos | SI | <p>En el hotel se ubica un centro de convenciones (CC7) en el piso 1° con 265,52 m2 informados.</p> <p>En el casino de juegos se ubican dos centros de convenciones (CC1 Y CC2) en el piso -1° con un total de 594,64 m2 informados. CC1 237,65 m2 y CC2 con 356,99 m2.</p> | <p>OC_06 PLANTA</p> <p>CJ_06 PLANTA</p> <p>PLANILLA</p> <p>3.1.1.5.</p> <p>PLANILLA</p> <p>3.1.2.1.</p> |
| 4 | Centro deportivo | NO | | |
| 5 | Museo | SI | <p>Ubicado en piso -1° del casino de juegos con 202,2 m2 de informados.</p> | <p>CJ_06 PLANTA</p> <p>PLANILLA</p> <p>3.1.1.5.</p> <p>PLANILLA</p> <p>3.1.2.1.</p> |
| 6 | Salón de espectáculos y/o eventos | SI | <p>En el hotel se ubican cuatro salones de eventos (CC3, CC4, CC5 y CC6) en el piso 1° con un total de 402,67 m2 informados. CC3 con 175,65 m2, CC4 con 75,63 m2, CC5 con 74,7 m2 y CC6 con 76,69 m2.</p> | <p>OC_06 PLANTA</p> <p>CJ_06 PLANTA</p> <p>PLANILLA</p> <p>3.1.1.5.</p> <p>PLANILLA</p> <p>3.1.2.1.</p> |
| 7 | Discoteca | NO | | |

| | | | | |
|---|---|----------|--|--|
| 8 | Centro comercial/locales comerciales | SI | Se consideran dos locales comerciales que sirven al hall de acceso del hotel. LC1 con 12,55 m2 y LC2 con 17,31 m2. | OC_06 PLANTA PLANILLA 3.1.1.5. PLANILLA 3.1.2.1. |
| 9 | Salas de cine | SI | Se consideran dos salas de cine ubicadas en el piso -1° del casino de juegos. SC1 con 118,73 m2 y SC2 con 119,31 m2. | CJ_06 PLANTA PLANILLA 3.1.1.5. PLANILLA 3.1.2.1. |
| 10 | Salas de teatro/anfiteatro | SI | Se considera un anfiteatro (ST1) que se ubica en el piso 1° y -1° del casino de juegos con 259,36 m2 informados. | CJ_06 PLANTA PLANILLA 3.1.1.5. PLANILLA 3.1.2.1. |
| 11 | Parque urbano | NO | | |
| 12 | Otra infraestructura de oferta turística (una o varias) | NO | | |
| TOTAL DE OBRAS Y/O SERVICIOS (T) | | 8 | | |

RESUMEN DE LA EVALUACION (Síntesis del análisis y conclusiones de la evaluación del indicador)

El proyecto considera la remodelación del edificio del hotel existente en el lote A1 y la construcción del edificio del casino de juegos en el lote A3 sin demoler el edificio habitacional existente. Se observan algunas diferencias entre los documentos entregados por el proponente. La planimetría presentada no considera la existencia de gimnasio, ni de SPA, ni de piscina temperada, instalaciones exigidas para la calificación de hotel de 4 estrellas. Se entenderá que se consideran como instalaciones existentes que no serán intervenidas por lo que no se consideran dentro de la mayoría de los antecedentes presentados.

Visitas a Terreno

| Fecha | Objetivo visita | Resultado visita |
|------------|--|---|
| 04-01-2018 | Obtener información adicional con respecto a la situación municipal de los predios considerados para el desarrollo del proyecto. | En entrevista con la Directora de Obras de Pucón se conversó en general de los proyectos y se aclararon algunas dudas con respecto a los terrenos de emplazamiento. Se conoció la existencia del informe elaborado por la D.O.M. respecto a la vialidad de las propuestas presentadas el cual fue enviado por correo electrónico. |

| | | |
|------------|---|--|
| 04-01-2018 | Verificar en terreno la situación existente para el emplazamiento del proyecto y las condiciones de los predios considerados. | Se observa que en el predio donde se proyecta el edificio para el casino de juegos (lote A3) actualmente existe un edificio habitacional de seis pisos de altura. |
| 04-01-2018 | Conocer las condiciones de accesibilidad del emplazamiento y la relación con el entorno cercano y con el resto de la comuna. | El emplazamiento del proyecto se encuentra dentro de la trama urbana consolidada de la ciudad de Pucón frente a la Plaza de Armas y a orilla de playa del Lago Villarrica. |

| Imágenes | | |
|------------|--|---|
| Fecha | Hipervínculo de imagen | Descripción de la imagen |
| 15-01-2018 | Emplazamiento Lt A1 Lt A3.jpg | Localización de los predios. Fuente: "www.sii.cl , Cartografía Digital SII Mapas". |
| 04-01-2018 | Acceso actual a hotel.JPG | Ubicación actual del hotel en Lote A1 por calle Clemente Holzapfel. Fuente: Elaboración propia. |
| 04-01-2018 | Esquina Holzapfel con Ansorena.JPG | Lote A3 en esquina de calle Clemente Holzapfel con calle Miguel Ansorena. Fuente: Elaboración propia. |

Raúl Ramirez Rebolledo
Gerente de Infraestructura
Sun Dreams