

Santiago, jueves 28 de Diciembre, Día de los Santos Inocentes, de
2017

Sr. Luis Eduardo Bresciani
Presidente del
Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU)
Piso 21º del edificio de Miraflores 130
Santiago

Nos es grato compartir con ustedes en esta ocasión, opiniones respecto del **Dictamen N° 043367** del 11/12/17 de la Contraloría General de la República, vinculante y obligatorio para la Administración del Estado, referido a los denominados *guetos verticales* construidos al margen de las disposiciones legales en la comuna de Estación Central. También quisiéramos proponerles algunas ideas en relación a las consecuencias prácticas del referido dictamen, toda vez que con el pronunciamiento del Órgano Superior de Fiscalización queda de manifiesto que los 71 Permisos de Edificación que utilizaron el sistema de agrupamiento *continuo*, sin poder hacerlo, son contrarios a derecho.

Al respecto cabe destacar, que dicho dictamen recoge las opiniones de varios titulares de proyectos inmobiliarios y de la fundación que presidimos, los primeros objetando las contundentes resoluciones emitidas por la División de Desarrollo Urbano (DDU) y el Seremi, ambas funciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) que han establecido al respecto la imposibilidad de utilizar el sistema de agrupamiento *continuo* en esa comuna, toda vez que el instrumento de planificación territorial, o la ausencia de éste, no fijan la altura máxima de la misma, y por tanto, carece de uno de los aspectos esenciales de su definición, criterio que en ese dictamen se ratifica.

En cambio, los inmobiliarios sostenían que, al no definirse la altura máxima de la edificación continua, ésta era libre y por tanto, con una decisión impropia del Director de Obras Municipales (DOM) de Estación se dio lugar a la aprobación de torres habitacionales con excesivos coeficientes de constructibilidad, altura y densidad, levantadas con construcción *continua*, que el Intendente Metropolitano Claudio Orrego con sumo ingenio les denominó “guetos verticales”.

El referido **Dictamen N° 043367** también sostuvo que, en el área que en su momento se reguló por el Seccional Alameda Poniente, del antiguo Plan Regulador Intercomunal de Santiago (PRIS), derogó las normas del antiguo Plan Regulador Comunal (PRC) de Santiago, en el sector urbano escindido de esta última comuna, y que hoy se rige por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), no obstante que el aludido PRC de Santiago seguía vigente para el resto del área territorial que se heredó de la comuna de Santiago.

Ustedes tienen en su poder, pues se lo enviamos oportunamente, el listado de 75 permisos de edificación y 30 resoluciones de anteproyectos y plano de ubicación en color de esos actos

administrativos cursados por la DOM de Estación Central. De su lectura se aprecia que 71 permisos de edificación son de *continuidad*, 3 son *aislados* y uno es *pareado*. Lo que interesa, desde el punto de vista del **Dictamen N° 043367** son aquellos que utilizaron el sistema de edificación *continua*.

El asunto radica en que, el 100% de los Permisos de Edificación que utilizaron el sistema de agrupamiento *continuo*, sin que fuese procedente hacerlo, se concentran en un área territorial muy reducida, que distingue tres (3) regulaciones distintas, a saber :

1.- Por un lado, aquellos Permisos de Edificación que se ubican dentro del área a que se refiere el dictamen, en donde antes se regía por el Seccional Alameda Poniente, y que ahora se rigen por el PRMS. Dicha área estaba comprendida por las calles Ecuador, Apostol Santiago, El Belloto, San Borja, 5 de Abril, General Velásquez, Coronel Souper, Diagonal 5 de Abril y Las Rejas.

2.- Un segundo grupo de Permisos de Edificación que se ubican dentro del área que aún está vigente el Plan Regulador Comunal (PRC) de Santiago, el que está al sur de la comuna de Estación Central, es decir, al sur de las calles Coronel Souper y Diagonal 5 de Abril.

3.- Un tercer grupo de Permisos de Edificación que se ubican dentro del área que se heredó de la comuna de Quinta Normal, básicamente al lado norte de la calle Ecuador, el cual no tenía un PRC a la fecha de la creación de la comuna de Estación Central en el año 1985, razón por la cual, se rigen también por el PRMS, es decir, por las mismas normas que el primer grupo.

Pues bien, en lo que dice relación con los Permisos de Edificación del primer y tercer grupo, que se rigen por el PRMS, estaban afectos a las normas del artículo 3° transitorio de dicho instrumento de nivel intercomunal, según el cual, tienen una constructibilidad máxima de 2,4 y una ocupación de suelo de 60% máxima. Sin embargo, ninguno de los proyectos ubicados en esas áreas cumple con tales restricciones, y por tanto son contrarios a derecho.

Respecto de los Permisos de Edificación del segundo grupo, que se rigen por el antiguo Plan Regulador Comunal (PRC) de Santiago, se rigen por las normas de su Zona V, que sólo admitía una altura máxima de 8 metros y una ocupación máxima de 50%. Es decir, igualmente ninguno de los proyectos ubicados en esa área cumple con tales restricciones, y por tanto también son contrarios a derecho.

Baste recordar el **Permiso de Edificación N° 187**, de 2016, para el predio ubicado en calle Conde del Maule N° 4675, es decir, en territorio heredado de la comuna de Quinta Normal, otorgado por el DOM de Estación Central en favor de **Inmobiliaria Suksa Limitada**, autorizó una construcción de **27.982,04** m², en 35 pisos, en un terreno muy pequeño, de tan solo **1.131,13** m², para 544

departamentos, 195 bodegas, 2 locales comerciales, 146 estacionamientos de vehículos y 140 estacionamientos para bicicletas, **con la sorprendente densidad de 19.237 habitantes por hectárea (Hab/Há), y una constructibilidad de 16,78, lo que contrasta con la constructibilidad máxima de 2,4 establecida en el artículo 3° transitorio del Plan Regulador Metropolitano de Santiago**, norma supletoria aplicable, a falta de un Plan Regulador Comunal para esa porción del territorio, heredado de la comuna de Quinta Normal. Es decir, en el caso específico del ejemplo, la constructibilidad se sobrepasa en casi 7 veces.

Así las cosas, no cabe duda de que la DOM de Estación Central aprobó proyectos contrarios a derecho, y las inmobiliarias se beneficiaron indebidamente, aplicando una visión excesivamente libertina, en circunstancias que, sí existían normas que debían respetar. Nosotros nos preguntamos, sin tener respuesta, si hubo connivencia entre estos actores privados con las autoridades de la comuna de Estación Central para que los primeros sobrepasaran todas las disposiciones legales y reglamentarias con sus proyectos inmobiliarios, asunto que solo el Ministerio Público podría resolver.

Sin embargo, el gran desafío ahora, es qué hacer con todas esas construcciones mal habidas, dado que detrás de ellas, hay una inversión ascendente a 2.500 millones de dólares, y en algunos casos, con familias viviendo en los edificios.

Por lo mencionado y en el entendido de que el CNDU es un organismo público-privado probo, responsable, promotor de políticas públicas sectoriales sustentables que no permite el abuso en este ámbito de materias, dado que sería impracticable la demolición de esas torres, le proponemos que, por ahora, los titulares de esos proyectos que ya cuentan algunos con recepciones finales de obras y por lo tanto con unidades de viviendas ya colocadas en el mercado, aporten una necesaria compensación económica a favor de la comunidad de Estación Central.

Este aporte asociado a la rentabilidad privada estimada de cada construcción, suma que debería ser administrada por una asociación pública privada sin fines de lucro, con auditoría y control de algún servicio público reconocidamente íntegro, creada para el efecto, la que tendría la tarea de invertir esos fondos en mejoras de infraestructura y creación de aportes al espacio público, aprovechando la pronta vigencia del artículo 184 de la Ley N° 20.958, a través de una amplia interpretación.

La otra opción viable para resolver el intrínquilis, sin que se demuelan las construcciones viciadas, sería que el Minvu envíe un proyecto de ley *ad hoc* al Congreso Nacional con trámite de urgencia para incorporar en la Ley General de Urbanismo y Construcciones un artículo que considere la situación en comento, con lo cual se podrían zanjar otras situaciones existentes de innumerables proyectos

inmobiliarios terminados y con recepciones de obras que han vulnerado los marcos regulatorios.

En todo caso, dado que en Estación Central la inversión total de los edificios en altura, sin considerar los anteproyectos, es del orden de los US\$ 2.500 millones, con una rentabilidad aproximada del 18%, sería más que prudente considerar la compensación económica aludida en la suma equivalente a ese porcentaje

Por lo tanto, en esta ocasión debemos analizar los pro y los contra de esta propuesta ciudadana que persigue reparar parcialmente la inacción o los errores del Estado, al menos en lo que se refiere a la DOM de Estación Central que otorgó los permisos viciados y la Seremi Metropolitana de Vivienda y Urbanismo quien no supervigiló a tiempo una vorágine de actos administrativos que se remontan al año 2014 en adelante. El CNDU que se relaciona directamente con las máximas autoridades del país, tiene que resolver si esta idea es factible de llevar a cabo, con el compromiso formal de que se congelan las acciones judiciales interpuestas por los grupos de vecinos de esa comuna y que los mismos u otros no llevarán más adelante el conflicto ante los tribunales.

Por último, ustedes comprenderán que permitir por pasividad un hecho ilegal consumado de esta envergadura en Estación Central sería una pésima señal para el mercado y para las asociaciones empresariales de la construcción y con mayor gravedad para nuestras instituciones públicas que deben funcionar en un Estado de Derecho. Recordemos que Chile pertenece a la OCDE, organismo internacional que ya tiene opinión sobre el desarrollo urbano en nuestro país.

Está claro que en esta ocasión ustedes no podrán adoptar una decisión sobre esta propuesta, pero sí sería recomendable que las autoridades del actual gobierno la revisen con los cuerpos técnicos del próximo gobierno para que, como máximo, dentro de los próximos 90 días, el CNDU ya debiera tener una postura concreta al respecto y en tal sentido nos ponemos a sus órdenes para examinar la materia siempre buscando el bien público, vía reparación económica, por los errores que se cometen en el ámbito de las Direcciones de Obras Municipales que aprovechan algunos privados, *desinteligencias* que desde hace años estamos denunciando en medios de prensa digitales independientes y en algunas radios.

Por último, y en esto debemos estar de acuerdo, si queremos que los mercados operen bien, no podemos aceptar los enriquecimientos sin causa por parte de algunos actores que se desenvuelven, ya sea en el negocio de la construcción, como en otras actividades productivas.

Atentamente,

Patricio Herman
Fundación Defendamos la Ciudad
patricioherman@hotmail.com