

LEONARDO CÁRDENAS

– El miércoles de la semana pasada, la Dirección de Obras del Municipio de Vitacura notificó a Cencosud –el holding controlado por Horst Paulmann– la caducidad del permiso de edificación del proyecto Alto Las Condes 2. Se trata de una de sus iniciativas más emblemáticas en la Región Metropolitana, cuyo avance no ha estado exento de polémica debido a las eventuales dimensiones de la iniciativa. El permiso autorizaba al grupo a construir una torre de 55 pisos, varios edificios y un centro comercial en un terreno de 22.500 metros cuadrados.

“Constátese la caducidad del permiso de edificación N°121/2000 del 12 de diciembre de 2000, la cual operó de pleno derecho a contar del 21 de diciembre de 2007, según la segunda causal del artículo 5.1.20 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) vigente al 29 de diciembre de 1999, es decir obras

paralizadas por más de tres años”, consignó la resolución que cuenta con 66 páginas. Según el documento, el 3 de mayo de 2018 Cencosud comunicó a la DOM el inicio de obras del proyecto en el terreno ubicado al otro lado de Av. Kennedy, justo frente al mall homónimo.

Sin embargo, para la autoridad “se estima que tales actuaciones no resultan antecedentes suficientes para determinar la existencia de las obras en ejecución y que sean capaces de suspender la caducidad. En efecto, la simple comunicación, que es un acto emanado de la parte interesada, que no va aparejado de la respectiva constatación de parte de inspectores de esta DOM y de su anotación en el libro de obras, no posee fuerza vinculante alguna”.

“Analizado el periodo completo, no se ha configurado un avance de la obra de la más mínima magnitud que permita establecer que se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 5.1.20 (OGUC 1997). De hecho, de existir una ejecución de obras en el tiempo no estaríamos en presencia de un sitio eriazado, teniendo en cuenta que el permiso se otorgó hace 21 años, es dable esperar contar con algún elemento construido, a modo de ejemplo, alguna pila, que es un elemento de contención de empujes laterales”, añadió la resolución.

“Esta DOM ha sido benevolente al establecer estos periodos de caducidad, pues ha tenido en cuenta una serie de certificaciones notariales efectuadas por Cencosud a lo largo de estos 21 años en línea con el criterio sostenido por la Contraloría General de la República en su dictamen N°51.178 de 2015, concluyó la directora de obras del municipio Carolina Zúñiga, quien tomó el caso en 2018, luego que la titular Pamela Ortiz se inhabilitara.

El origen del proyecto data del año 2000, cuando conglomerado compró el terreno de 25.000 m2 al empresario Carlos Celle Caffarena y pretendía invertir unos US\$ 300 millones

en el proyecto, según se reportó en la época. El paño es de alto interés para Cencosud, en particular porque se verá beneficiado con la futura construcción de una de las estaciones del Metro de la Línea 7.

Pero el origen de la discrepancia se remonta a 2015, cuando la administración del municipio, encabezado por el alcalde Raúl Torrealba, caducó el permiso de edificación del proyecto otorgado por la Dirección de Obras en el año 2000. Frente a la arremetida de la corporación, Cencosud acudió a la justicia para salvar la tramitación de la iniciativa. La Corte Suprema determinó que la autorización estaba vigente.

El caso pasó a manos de la Corte Suprema, que determinó que la autorización está vigente y, a partir del fallo, la Contraloría General de la República ordenó al municipio reevaluar el reclamo de Cencosud. Acto seguido, Cencosud solicitó a la DOM reevaluar los antecedentes, a fin de dar viabilidad al proyecto.



El último revés de Cencosud: Vitacura caduca el permiso de edificación de Alto Las Condes 2

La Dirección de Obras de la Municipalidad de Vitacura declaró la caducidad del permiso de edificación del proyecto Alto Las Condes 2 de Cencosud debido a que no acreditó el avance de las obras. El permiso había sido otorgado en 2000 y, en los próximos días, el conglomerado podría acudir a tribunales para revocar la resolución.

Cencosud Shopping, la sociedad dueña del terreno, reportó en sus estados financieros al cierre de 2021 que en junio de 2018 la DOM de Vitacura inició un procedimiento administrativo para determinar si el permiso de edificación N°121 que recae sobre la propiedad ubicada en Av. Kennedy 8950, estaba vigente. “Tal procedimiento se encuentra en etapa de discusión”, decían los balances.

LAS OPCIONES DE CENCOSUD

Tras la notificación, Cencosud analiza acudir a tribunales e impugnar la resolución de la Dirección de Obras del Municipio de Vitacura. El holding –que es asesorado por el abogado Arturo Ferrandois– tiene dos posibilidades y ambas alternativas conducen a la Corte de Apelaciones de Santiago: un recurso de protección o un reclamo de ilegalidad en contra de la resolución del municipio.

En el conglomerado existe molestia con la resolución, dicen fuentes cercanas a este caso, ya que la autoridad demoró tres años y cinco meses en pronunciarse sobre el permiso de edificación. Por ello, Cencosud podría cuestionar el “excesivo tiempo” que tomó la autoridad en emitir la resolución, más aún cuando la ley establece que un procedimiento administrativo debe estar terminado en un plazo máximo de seis meses y si el órgano no cumple, debe dictar una resolución explicando el por qué prorrogará sus tiempos. En enero de este año, Cencosud pidió a la municipalidad el cierre del proceso.

Concededores del caso avizoran que es muy probable que el holding inicie una arremetida legal. Con ello no sería la primera vez que el proyecto se ventila en tribunales.

Consultados por esta controversia, ni la alcaldesa de Vitacura, Camila Merino ni Cencosud quisieron realizar declaraciones.

Quien sí tuvo palabras sobre la resolución fue la presidenta de la Junta de Vecinos A-10 Tabancura, Paulina Bearb, quien valoró la decisión de la autoridad y aclaró que no se oponen al desarrollo del proyecto, sino que que buscan que la futura iniciativa pueda ser amigable con el entorno. “Queremos que sea sustentable y que tenga restaurantes, áreas verdes y que sea un aporte para nosotros. Y que no sólo contemple edificaciones en altura”, concluyó. ●