

EXPEDIENTE EMPRESAS

Más de 80 proyectos inmobiliarios en Las Condes se ven afectados por fallo de la Contraloría

■ “Debemos evitar que decenas de proyectos queden en un limbo jurídico, afectando la inversión, el empleo y el desarrollo de nuestra ciudad”, dijo Ignacio Salazar, gerente general de Territoria.

POR J. TRONCOSO OSTORNOL

La luz de alerta la dio el grupo Territoria, empresa a cargo del proyecto inmobiliario en construcción más grande del país.

En Av. Apoquindo esquina El Bosque, la firma construye un complejo de tres torres de oficinas de alto estándar de 17, 18 y 19 niveles, además de ocho subterráneos (siete de los cuales ya están listos), junto con una placa comercial; todo con una inversión superior a US\$ 500 millones.

Ignacio Salazar, socio del proyecto -que tiene un permiso de edificación otorgado por Las Condes en 2015- se reunió con el alcalde de esa comuna, Joaquín Lavín, a fines de octubre, ocasión en la que le planteó que la obra se ve “gravemente afectada” por el dictamen N° 12.827 de la Contraloría. Entre otras materias, la entidad declaró contrario a derecho un permiso de edificación de la inmobiliaria FFV, por haber excedido la altura máxima y el coeficiente de constructibilidad.

La resolución de la Contraloría respondió una denuncia de la Fundación Defendamos la Ciudad sobre una serie de situaciones que esa organización calificó como improcedentes en materias de anteproyectos, permisos de edificación y eventuales vicios en el Plan Regulador Comunal de Las Condes.

Según la fundación liderada por Patricio Herman, la Dirección de Obras Municipales de Las Condes aplicó una “norma viciada” contenida en el artículo 16 del Plan Regulador Comunal, contradiciendo la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), que fija la manera de aplicar bien el coeficiente de constructibilidad,

y que sólo permite descontar las superficies de pisos subterráneos, pero no las del primer o segundo piso, pues dicha norma exige sumar todo sobre suelo.

En el caso de Territoria, Defendamos la Ciudad aseveró, entre otras materias, que el proyecto fue calificado con un equipamiento de continuidad -caso en el cual la norma permite construir más metros cuadrados- en circunstancias de que, a su juicio, se trata de un equipamiento aislado.

Según estimaciones de la industria, hay más de 80 proyectos en Las Condes que enfrentan los mismos cuestionamientos, iniciativas que en conjunto superan los US\$ 2.000 millones en inversiones.

Incluso, hay edificios ya construidos y habitados que son cuestionados por su legalidad, como el levantado por una filial del Banco Santander en Isidora Goyenechea casi esquina El Bosque Norte, y que fue adquirido en US\$ 100 millones por el grupo Angelini.

Transparencia del suelo

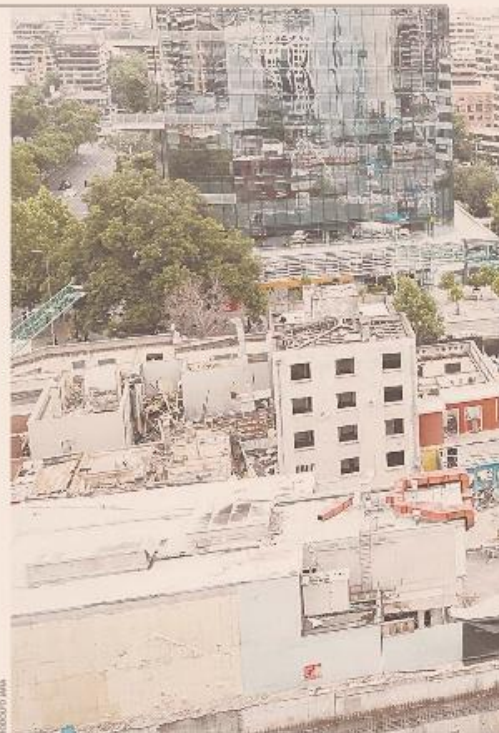
El 15 de agosto pasado entró en vigencia la Ley N° 21.078 sobre transparencia del mercado del suelo, normativa que comenzó a tramitarse bajo el gobierno de Michelle Bachelet luego del estallido del llamado caso Cayal.

El artículo quinto de la mencionada ley, declara que son válidos los incentivos o condiciones que hubieran contemplado los Planos Reguladores Intercomunales o Comunales con anterioridad a la Ley 20.958, que establece un sistema de aportes al espacio público.

Con esto, entre las inmobiliarias se pensó que se solucionarían la mayoría de los problemas generados,

US\$
500
millones
es la inversión de
Territoria Apoquindo.

US\$
2.000
millones
suman los proyectos
afectados por fallo de
Contraloría.



pues la ley sobre transparencia del mercado del suelo apuntaba a validar permisos que habían sido otorgados por direcciones de obras municipales y que consideraban una serie de beneficios que colisionaban con normas de mayor jerarquía, siempre que hubiera una contraprestación para el espacio público.

Pero dada la incertidumbre, diversos actores hicieron consultas ante la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Y su jefa, Paz Serra, emitió una circular el 12 de septiembre dirigida a organismos públicos (entre ellos el Ministerio de Vivienda, la Contraloría, intendentes y directores de obras municipales), así como a la Cámara Chilena de la Construcción y al Colegio de Arquitectos.

“En atención a diversas consultas recibidas sobre la validez de los incentivos y condiciones establecidos en los instrumentos de planificación territorial a la luz de lo establecido en el artículo quinto de la Ley 21.078, que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcción, se ha estimado necesario emitir la presente circular”, comienza Paz Serra.

En su oficio, la directiva analiza la normativa y plantea: “Respecto de anteproyectos aprobados y permisos de edificación otorgados por las direcciones de obras municipales que se acogieron a los incentivos y condiciones establecidos en instrumentos de planificación territorial, ahora validados por el

artículo quinto de la Ley 21.078, esta división entiende que el articulado en referencia produce en ellos el mismo efecto de convalidación, en atención al principio de economía procedimental y presunción de legalidad que gozan los actos administrativos a que se refiere la Ley 19.880, salvo en aquellos que fueron invalidados por un acto de autoridad o que tengan situaciones pendientes de resolución”.

Frente a esto, el gerente general de Territoria, Ignacio Salazar, dijo a **Diario Financiero**: “Nuestro permiso -y así señala la reciente circular del Minvu- está correctamente otorgado desde 2015, y se encuentra en plena ejecución”. Ello, agrega, sin perjuicio de que “la situación que afecta a una enorme cantidad de proyectos en Las Condes amenaza con restar certeza jurídica a iniciativas que obtuvieron su permiso de edificación apeándose estrictamente a las normativas vigentes”.

Pero el directive fue más allá, y planteó la incerteza que vive la industria inmobiliaria en Las Condes, donde se construye la mayor cantidad de edificios de alto estándar del país. “Confiamos en que esta diferencia de visiones entre distintos entes del Estado se subsane a la brevedad. Debemos evitar que decenas de proyectos queden en un limbo jurídico, afectando la inversión, el empleo y el desarrollo de nuestra ciudad”, enfatizó Salazar.



Territoria Apoquindo suma cuarto edificio

El asesor urbanista del municipio de Las Condes, Pablo de la Llera, dijo hace unos días a **Diario Financiero** que la postura municipal es de apoyo y mantención en el tiempo a los criterios de ordenamiento territorial contenidos en el plan regulador comunal, lo que incluye incentivos urbanísticos. Eso, siempre y cuando los proyectos realicen mejoras en su entorno, como es el caso del proyecto Territoria. En este proyecto participan los socios de Inmobiliaria Territoria (ligada a Ignacio Salazar y Francisco Rencoret), además de la familia Calvo Puig y el fondo de inversión Abu Dhabi Investment Authority. En definitiva, tendrá cuatro edificios más una placa comercial, ya que a las tres torres del proyecto original, se sumará otra de trece pisos luego que la empresa comprara un paño donde funcionó un Pizza Hut.

Patricio Herman: "Soy un talibán del libre mercado"

■ El presidente de la Fundación Defendamos la Ciudad ha liderado una serie de denuncias ante Contraloría sobre el mercado inmobiliario.

La Fundación Defendamos la Ciudad nació a fines de 1997. Pero ha sido en los últimos años donde ha adquirido una mayor relevancia. Su actual presidente, Patricio Herman, ha liderado una serie de denuncias ante la Contraloría y los tribunales de justicia sobre el funcionamiento del mercado inmobiliario.

"Somos una fundación que busca el buen funcionamiento de los mercados; y para que estos funcionen no pueden haber algunos que abusen de su poder y de sus influencias para obtener beneficios", dice Herman, quien se autodefine como "un talibán del libre mercado". Destaca que el organismo funciona gracias al trabajo ad honorem de arquitectos y abogados, entre otros expertos. Que no reciben dineros públicos ni de particulares, y que el único costo fijo es un periodista para ayudar en el tema comunicacional.

Explica que la fundación la componen hoy 47 personas, pero que en la primera línea trabajan 10 expertos. "Tenemos independencia política y solvencia, además de un acabado conocimiento de las leyes", resalta Herman, quien jubiló hace 20 años luego de trabajar en una multinacional en Chile y el extranjero. "Me acogí a un plan de retiro muy conveniente, por lo que tengo solvencia para desempeñarme en este cargo sin ningún problema", cuenta.

¿Cómo interpreta las recientes resoluciones de Contraloría y tribunales de justicia respecto a los permisos de edificación?

— El tema pasa por un

error de origen que se produce en Chile como consecuencia de una disposición que señala que los actos administrativos de las municipalidades no van a toma de razón en la Contraloría General. Grave error. Este tema yo lo he conversado con Jorge Bermúdez y con Ramiro Mendoza en términos de que ellos, como contralores, influyan ante los gobernantes para que todos los actos municipales tengan

obligatoriamente toma de razón. ¿Por qué? porque si no la tienen, se producen los grandes problemas.

¿Cuáles son las causas?

— Se producen no por un ánimo de corrupción, sino por desconocimiento de las normas. Entonces, tenemos que muchas municipalidades establecen normas urbanísticas y planes reguladores ilegales.

¿Qué papel debe jugar la Contraloría en esa materia?

— Una vez que recibe una denuncia, debe aplicar el derecho. Y ese es el motivo por el cual tenemos una seguidilla de dictámenes que señalan que son contrarios a derecho un montón de permisos de edificación porque fueron obtenidos con normas ilegales. En todo caso, el gobierno de Michelle Bachelet ya favoreció a muchos titulares de proyectos a través de la publicación de la Ley de Transparencia en el Mercado del Suelo.

¿Cuál es la solución ahora?

— Una ley del mono para los ricos por instrucción del Presidente Sebastián Piñera.



“
Tenemos independencia política y solvencia, además de un acabado conocimiento de las leyes”.

Patricio Herman
Presidente Fundación
Defendamos la Ciudad