

29 de enero de 2020

Señora Ximena Silva  
Jefa Unidad de Medio Ambiente  
Consejo de Defensa del Estado (CDE)  
Presente

REF. Conforme al rol cautelar del interés fiscal que ejerce el CDE, solicita acciones correctivas en el ámbito ambiental y urbano

En el sector poniente de la comuna de Pudahuel existen diversos proyectos que han obtenido permisos de edificación de las autoridades "competentes" sin cumplir las normas urbanísticas y/o medio ambientales correspondientes. Ese sector está regulado actualmente por las normas del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) al estar mayoritariamente fuera del límite urbano de esa comuna.

Los proyectos irregulares se pueden clasificar en tres tipos:

- a) Depósitos de vehículos nuevos, que llegan desde los 2 puertos de la región de Valparaíso, almacenándose a la intemperie transitoriamente para su posterior entrega a distribuidores de las diferentes marcas.
- b) Centros de bodegaje o de distribución, que funcionan en la modalidad de condominios industriales cuyas bodegas y oficinas se arriendan a terceros.
- c) Loteos residenciales e industriales, cada uno abarcando cientos de hectáreas de terreno.

Desde el punto de vista de las normas urbanísticas, una parte de los proyectos corresponde a actividades de impacto similar al industrial (bodegaje) no permitidas según el PRMS y dictámenes de la Contraloría General de la República. Algunos proyectos incluso tienen aprobaciones recientes de la Seremi Metropolitana de Vivienda y Urbanismo entregadas con el mecanismo del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), en manifiesta contravención de numerosos dictámenes de la CGR y Circulares DDU del Minvu.

Sobre esto último es recurrente y notorio que las autoridades "competentes" en distintas regiones aplican de manera equivocada el mecanismo de excepción del señalado artículo 55°, permitiendo desarrollos inmobiliarios en terrenos rurales al margen de la ley.

Otra situación que ejemplifica las irregularidades en el ámbito urbanístico en Pudahuel es el Centro Logístico Lo Aguirre de la empresa Bodegas San Francisco cuyos permisos de edificación, que debieron ser declarados caducos en 1998, fueron modificados en el año 2014 con normas urbanísticas distintas a las que correspondía, mucho más favorables para el titular. Ese proyecto se está construyendo por etapas desde 2017, con una superficie ocupada de 50 hectáreas aproximadamente.

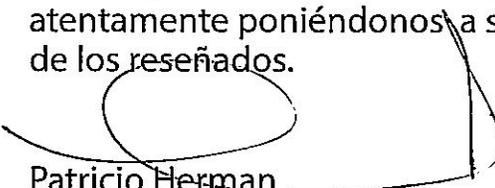
Por último, se tiene el caso de grandes loteos residenciales e industriales autorizados por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Pudahuel antes de la entrada en vigor del PRMS en 1994, siendo el más voluminoso de ellos Ciudad de Los Valles. El análisis de los planos de loteo originales y sus modificaciones muestra que desde 1993 esa DOM autorizó proyectos que no cumplen las normas urbanísticas que correspondía y así fueron presentados por sus titulares a la Corte de Apelaciones de Santiago y a la Corte Suprema para reclamar derechos adquiridos y evitar que se aplicaran en sus terrenos las normas restrictivas del PRMS, que excluyeron del desarrollo urbano al 80% del territorio comunal. Los evidentes e inexplicables errores de la DOM han provocado que miles de familias sean propietarias de viviendas irregulares, mal emplazadas o afectas a declaratorias de utilidad pública.

Desde el punto de vista de las normas medio ambientales, varios proyectos debieron realizar análisis de impacto ambiental, pero en la recepción definitiva de las obras la DOM de Pudahuel no ha exigido la correspondiente resolución de calificación ambiental favorable. En este sentido los ejemplos más claros son los centros de bodegaje de la empresa Bodegas San Francisco que cumplen con creces los requisitos para ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) y el fraccionamiento sistemático de varios loteos. Esto sin duda ha provocado impactos en el medio ambiente natural y humano que los titulares no han mitigado. Un claro ejemplo es el colapso de la Ruta 68 por el flujo de vehículos de los residentes de los loteos Lomas de Lo Aguirre, Ciudad de Los Valles e Izarra de Lo Aguirre que aumenta significativamente el tiempo de desplazamiento hacia Santiago de los usuarios interurbanos de esa ruta.

Vale mencionar que en algunas de las aprobaciones irregulares han intervenido ex autoridades del Minvu y miembros del Colegio de Arquitectos de Chile, dejándose en claro que la participación de esos profesionales probablemente ha facilitado la obtención de las autorizaciones sin cumplir las normas aplicables.

La Contraloría General de la República y la Superintendencia del Medio Ambiente han recibido denuncias muy bien fundamentadas sobre los proyectos señalados y varios otros. Actualmente, la Contraloría está desarrollando una auditoría en la municipalidad de Pudahuel donde además de las irregularidades en la aplicación de las normas urbanísticas y medio ambientales, está revisando la existencia de eventuales faltas al principio de probidad y conflictos de intereses de funcionarios y revisores independientes y su relación con las empresas inmobiliarias que ejecutan proyectos en esa comuna.

En la seguridad de que estos antecedentes serán de utilidad para el CDE, la saludamos muy atentamente poniéndonos a sus órdenes si fuese necesario para dilucidar cualquier asunto de los reseñados.



Patricio Herman  
Fundación Defendamos la Ciudad  
Luz 2889, Las Condes  
patricioherman@hotmail.com  
99 258 5459