

Fundación "Defendamos la Ciudad"

www.defendamoslaciudad.cl – Luz 2889, Las Condes

Santiago, martes 2 de junio de 2009

Señor Carlos Alarcón

Director de Obras de Las Condes

Presente

Nos referimos al Oficio N° 499 del 16 de abril de 2009 de la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Cámara de Diputados que, entre otros documentos, contiene la exposición del alcalde señor Francisco de la Maza en esa instancia colegiada, en donde dio cuenta de los hechos ocurridos en la Dirección de Obras de la Municipalidad de Las Condes respecto de innumerables permisos de edificación otorgados por su antecesora con normas urbanísticas derogadas el 5 de diciembre de 2003 por el imperio de la legislación vigente.

Ahora bien, previamente deseamos compartir con Ud. algunos conceptos establecidos en el marco regulatorio.

El artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) que define los distintos vocablos utilizados en el ámbito de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) se refiere así al concepto :

Anteproyecto: “presentación previa de un proyecto de loteo, de edificación o de urbanización, en el cual se contemplan los aspectos esenciales relacionados con la aplicación de las normas urbanísticas y que una vez aprobado mantiene vigentes todas las condiciones urbanísticas del Instrumento de Planificación respectivo y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que éste se hubiera aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que señala esta Ordenanza.”

Y cuál es el plazo que fija esta Ordenanza ? :

Este plazo está expresamente determinado en el segundo párrafo del artículo 1.4.11. de la OGUC que dice “el anteproyecto aprobado mantendrá su vigencia respecto de las normas urbanísticas consideradas en dicho anteproyecto y con las que éste se hubiere aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo de 180 días, salvo en los casos que a continuación se señalan, en que dicho plazo será de 1 año”.

No reproducimos esos casos, por su irrelevancia y porque son ampliamente conocidos. Pero sí convengamos que todos los permisos de edificación que se acogieron a las permisivas normas urbanísticas anteriores al 05/12/03, por tener más de 10.000 m² construidos, se debieron haber autorizado en el transcurso de un año a partir de los 3 días siguientes de la aprobación del anteproyecto respectivo.

Está en línea con lo anterior, el mandato del artículo 116° de la LGUC que dice “La Dirección de Obras Municipales, a petición del interesado, emitirá un certificado de informaciones previas que contenga las condiciones aplicables al predio de que se trate, de acuerdo con las normas urbanísticas derivadas del instrumento de planificación territorial respectivo. El certificado mantendrá su validez mientras no se modifiquen las normas urbanísticas, legales o reglamentarias pertinentes. Sin perjuicio de lo anterior, podrán someterse a la aprobación del Director de Obras Municipales, anteproyectos de loteo, de edificación o de urbanización. El anteproyecto aprobado mantendrá su vigencia respecto de todas las condiciones urbanísticas del instrumento de planificación territorial respectivo y de las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que se hubiere aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que determine la misma Ordenanza”.

Y a mayor abundamiento, el último párrafo del artículo 3.1.4. de la OGUC expresa “El anteproyecto aprobado mantendrá su vigencia por el plazo indicado en el artículo 1.4.11. de esta Ordenanza para los efectos de obtener el permiso correspondiente”.

También destacamos lo señalado en dictamen N° 29192 del 22 de junio de 2006 de la Contraloría General de la República sobre el desarrollo de los hechos, respecto de la ingeniosa fórmula empleada para ampliar la vigencia de los anteproyectos, con la cual los permisos de edificación iban a mantener ilegalmente las normas urbanísticas derogadas : ”se concluye que el procedimiento *ad-hoc* utilizado por la Dirección de Obras Municipales de Las Condes en cuanto a considerar vigentes anteproyectos en que había caducado el plazo legal desde la notificación de su aprobación, y a prolongar esa vigencia durante todo el lapso en que no se pagaron derechos municipales a la sazón inexistentes, no se ha ajustado a derecho, por lo que procede hacer efectivas las responsabilidades administrativas que correspondan”.

Asimismo, en el dictamen N° 19885 del 7 de mayo de 2007, la Contraloría General de la República concluyó que “su municipio no se ajustó a derecho al utilizar para la clasificación de las construcciones un *Cuestionario de Atributos de la Construcción* con menor cantidad de atributos evaluables distinto al aprobado por el MINVU.....” (sic), situación anómala radicada en los tribunales de justicia, los que ya conocen el informe de la Policía de Investigaciones del 26 de agosto de 2008 en donde se transcriben las declaraciones de algunos funcionarios municipales y actores inmobiliarios.

Por otro lado, debemos tener presente que desde hace muchos años está vigente el artículo 107° de la LGUC, referido a los *Conjuntos Armónicos*, definiéndolos como “aquellas agrupaciones de construcciones.....”, es decir, la ley le otorga una serie de beneficios a los proyectos que consideren 2 o más construcciones. Sabemos que en Las Condes y posiblemente en otras comunas, no siempre se ha cumplido esta exigencia.

Ahora bien, nuestra Fundación sabe, al igual que algunos interesados, que en Las Condes se han otorgado una alta e indeterminada cantidad permisos de edificación con normas derogadas, los cuales ha sido muy difícil conocerlos por las innumerables trabas que se nos ha impuesto a través del tiempo. Estamos conscientes que todos esos permisos no se pueden dejar sin efecto administrativamente porque la Ley N° 19.880

establece un plazo máximo de 2 años para proceder en tal sentido y por el tiempo transcurrido, todos los casos están prescritos. Asimismo, le manifestamos que no tenemos la intención de contratar abogados para iniciar acciones de nulidad de derecho público con el objetivo de hacer primar el marco regulatorio, hecho que debería tranquilizar a los privados, quienes, al no aplicarse preventiva oportunamente el artículo 117° de la LGUC, obtuvieron subidas ventajas económicas al margen de la ley.

Por lo anterior, en base a la Ley N° 20.285, de Acceso a la Información Pública, le solicitamos a Ud. que nos entregue en el plazo legal de 20 días hábiles, un listado con todos los permisos de edificación otorgados después del 5 de diciembre de 2003, con normas urbanísticas caducadas, indicándonos caso a caso, la razón social del titular, su RUT, el N° del anteproyecto indicándose la fecha de ingreso de su solicitud y la fecha de la aprobación del mismo, de acuerdo al dictamen N° 29192 del 22/06/06 de la Contraloría General de la República, el N° del permiso de edificación indicándose la fecha de ingreso de su solicitud y la fecha de su aprobación, mencionándose la dirección, la altura del edificio (o los edificios) y los m² construidos, aparte de su eventual calificación errónea de “Conjunto Armónico”, con el desglose de las siglas (B-1, B-2, B-3) referidas a los atributos de la calidad de construcción en la fecha de la autorización de cada permiso, para así saber quienes pagaron menos derechos, ocasionándole mermas económicas a la propia Tesorería de la Municipalidad de Las Condes.

Estimamos que en ese listado figurarán entre 80 y 90 permisos que han originado entre 80 y 100 edificios con alturas que superan los 20 pisos, llegando algunos a los 50 pisos, con inversiones totales que oscilan entre los 1.000 y 1.200 millones de dólares. Tenga presente que la figura del *Master Plan*, considerada en los permisos de las torres del Parque Arauco no está contemplada en la legislación chilena. Nuestra solicitud se justifica plenamente porque la información pública que usted nos entregará, nosotros la daremos a conocer a la ciudadanía con el único propósito de que se sepa que empresas inmobiliarias obtuvieron prebendas ilegales, sobre todo en estos tiempos en donde tanto se habla de transparencia en las instituciones del Estado. Tampoco vamos a insistir ante su municipalidad con nuestra propuesta de compensaciones económicas por parte de los beneficiados, las que, en más de alguna oportunidad se las hemos planteado a Ud. y por escrito al propio alcalde, como una fórmula de moderada reparación por el incumplimiento en las reglas del juego.

Tan pronto recibamos de Ud. ese listado, se lo entregaremos a la Ministra de Vivienda y Urbanismo, con quien nos reunimos el 4 de mayo pasado, facilitándole el mencionado Oficio N° 499 del 16 de abril de 2009, a la Contraloría General de la República, para los fines pertinentes y a la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Cámara de Diputados, para que esta instancia política fiscalizadora decida el camino a seguir, teniéndose en cuenta los presuntos dichos del Jefe de la DDU del Minvu, de acuerdo a la versión entregada por el señor alcalde de la Maza.

En el aludido Oficio N° 499 hemos subrayado algunas expresiones del alcalde, las que no repetiremos en esta presentación, porque en ellas se demuestra a ciencia cierta la validez irrefutable de nuestra posición indagatoria. Con este desafortunado episodio, no conocido aún en su real dimensión por la opinión pública, ciertos actores privados de la construcción, han obtenido mayores utilidades en sus negocios, las que por lo bajo cuantificamos en los cien millones de dólares.

Atentamente,

.....

Patricio Herman Pacheco

Se adjunta Oficio N° 499 de la Comisión de Vivienda de Cámara de Diputados y la declaración del alcalde de Las Condes en esa instancia.