



DIARIO FINANCIERO

Inicio > Empresas > Construcción

Construcción

Inmobiliarias y particulares se enfrentan con Contraloría por dictamen que desestima permiso de edificación en Áreas de Preservación Ecológica

De acuerdo a los propietarios de terrenos rurales, los permisos de edificación se sustentan a partir de lo previsto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Por: Claudia Saravia | Publicado: Domingo 12 de febrero de 2023 a las 21:00 hrs.



Compartir



Tras el polémico instructivo del Ministerio de Agricultura que fijaba nuevos criterios para autorizar loteos -y que fue suspendido temporalmente-, hoy los dueños de terrenos rurales nuevamente se enfrentan a nuevos criterios respecto del uso del suelo. Esta vez, a causa de un dictamen emitido hace algunas semanas por la Contraloría General de la República (CGR), que **dejó sin efecto un oficio de la Secretaría Regional Ministerial (Seremi) Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, en el cual se autorizaba la construcción de viviendas en Áreas de Preservación Ecológica (APE)**. Y apuntó a la protección medioambiental de la superficie.

El pronunciamiento de la entidad se dio luego de que Patricio Herman, en representación de la Fundación Defendamos la Ciudad, lo **solicitará para determinar la juridicidad de un oficio elaborado por la Seremi**, en el cual se manifiesta la posibilidad de construir viviendas tanto para el propietario como los trabajadores de ciertos predios emplazados en las Áreas de Preservación Ecológica (APE) del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), en Colina.

De acuerdo a la normativa actual, los titulares de aquellos predios resultantes de subdivisiones emplazadas en las APE -que fueron autorizadas entre los años 2013 y 2015, y que no se sometieron a un procedimiento de invalidación-, **pueden acogerse a lo previsto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones**.

Además, se señala que fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores, no se permitirá subdividir para formar poblaciones, **"salvo aquellas que fueron necesarias para las viviendas del propietario y sus trabajadores**, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de UF 1.000".

Y según las normas actuales, es la Seremi la que deberá "cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana intercomunal".

Sin embargo, y según lo expuesto por Contraloría, pese a lo establecido por esta norma y por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), que permite construcciones "ajenas al destino definido para cualquier territorio del área restringida o excluida al Desarrollo Urbano", e incluso en aquellas áreas de valor natural y/o de interés silvoagropecuario **siempre y cuando**

cuenten con autorización de la SEREMI, el permiso emitido por esta última entidad no cuenta con un sustento jurídico suficiente.

¿El motivo? A juicio del organismo fiscalizador, **la aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones** que permite a los dueños de predios rurales construir viviendas, **"no puede prescindir de la regulación territorial vigente"** en lo que se refiere al Plan Regulador de la RM. Y es que este último documento, define las APE como áreas que serán mantenidas en estado natural, para asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente, como asimismo preservar el patrimonio paisajístico.

E incluso precisa que "se permitirá el desarrollo de actividades que aseguren la permanencia de valores naturales, restringiéndose su uso a los fines: científico, cultural, educativo, recreacional, deportivo y turístico, con las instalaciones y/o edificaciones mínimas e indispensables para su habilitación".

Ley de Cambio Climático

En tanto la Contraloría rememoró un dictamen emitido por esta misma entidad en 2017 que señaló que "aun cuando a la luz de la normativa reglamentaria vigente las APE no se enmarcarían en las áreas donde se podría prohibir la subdivisión predial, en su oportunidad el PRMS se dictó con apego a lo dispuesto en la normativa legal y reglamentaria, y, en tal virtud, **el planificador consideró a las nombradas APE como terrenos no susceptibles de ser subdivididos, en atención a su especial naturaleza y ubicación**".

Y mencionó que ese mismo pronunciamiento determinó que las correspondientes certificaciones realizadas por esa SEREMI a subdivisiones realizadas en terrenos ubicados en las APE -pertenecientes a la comuna de Lo Barnechea-, no se ajustaron a derecho.

De esta manera, la Contraloría concluyó que bajo lo establecido en el Plan Regulador de la RM, que indica que "en las APE no se encuentra permitido el uso de suelo residencial, y en armonía con lo expresado por la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo en su informe a esta Contraloría General, **no se advierte el sustento jurídico de lo resuelto por esa SEREMI en el apuntado oficio**".

Y añadió que en tales áreas -que contemplan normas de carácter ambiental-, "la admisión de edificaciones conllevaría una afectación del principio de no regresión" consagrado en la letra e) del artículo 2° de la ley N° 21.455, Marco de Cambio Climático, el que tiene por objetivo

evitar que una vez que un Estado ha avanzado en la protección del medio ambiente, pueda retroceder y desprotegerlo".

"Así, reducir un área protegida como las APE o modificar su categorización a una protección más débil o dejarla sin efecto, sin motivación suficiente, vulnera dicho principio", mencionó.

Caso escala a la Corte de Apelaciones de Santiago

Entre algunos proyectos afectados con esta disposición se encuentran aquellos pertenecientes a la **Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente y a Patagon Land Administración de Activos S.A.**, además de casos particulares. Lo anterior, debido a que tras la emisión del dictamen señalado, la Contraloría se dirigió a cada una de las compañías y/o dueños de terrenos para informar que se había dejado sin efecto el oficio de la Seremi de Vivienda y Urbanismo que autorizaba la edificación correspondiente, debido a los motivos ya mencionados.

Gustavo Cruzat es abogado de dos particulares afectados por el dictamen y sostiene que a su juicio, el escrito presentado por Contraloría **"atenta contra la irretroactividad de los actos administrativos, art. 52 Ley 19.880"** debido a la existencia de un oficio que autoriza a propietarios a construir sus viviendas fuera de los límites urbanos.

"Los particulares tomaron su decisión de comprar sus terrenos y construir sus viviendas, con costosos créditos hipotecarios, sobre la base de la presunción de legalidad de los actos administrativos y el contralor no puede desconocer dichos derechos adquiridos, constitucionalmente protegidos", menciona. Pues, menciona que "el derecho adquirido es un límite jurídico intangible a la potestad invalidatoria de la Administración".

Ante esto, las empresas y dueños de predios presentaron recursos de protección que buscan echar abajo lo dispuesto por la CGR, y **actualmente se encuentran a la espera del pronunciamiento de la Corte de Apelaciones de Santiago.** Y no descartan que esta situación pueda escalar hasta la Corte Suprema.

Te Recomendamos



¿Sam? ¿¿Está ahí?!' Las bizarras y brutales horas finales de FTX | Diario Financiero



Salmonera canadiense perdería siembra de 170 mil peces tras disputa con la SMA en Tribunal Ambiental | Diario Financiero



Ministerio de Agricultura duplicará el presupuesto para enfrentar emergencia por incendios | Diario Financiero



Los integrantes de la Comisión Experta, quiénes son y qué hacen (Capítulo IV) | Diario Financiero



Cargos de la SMA y denuncias de estafa caen sobre mega parcelación de más de 2 mil lotes en La Campana | Diario Financiero



Ahora en DF | Representante de Inmobiliaria justifica valor de la venta de clínica Sierra Bella | Diario Financiero