

Fundación "Defendamos la Ciudad"

Luz 2889, Las Condes – 09/2585459

www.defendamoslaciudad.cl

Santiago, lunes 17 de octubre de 2011

Sr. Pablo Zalaquett, Alcalde de Santiago
Sra. Marisol Rojas, Seremi de Vivienda y Urbanismo
Sr. Miguel Saavedra, Director de Obras de Santiago

Materia : Conflicto urbano en la comuna de Santiago originado por la construcción de 2 torres de 24 pisos c/u, de propiedad de la Inmobiliaria Paz, cuyas faenas son ejecutadas por la Constructora Novatec en un predio que enfrenta un estrecho pasaje.



Construcción ejecutándose sobre el pasaje Sara del Campo

Complementando nuestra comunicación del 11/10/11, dirigida a Marisol Rojas, con copia a Pablo Zalaquett, al diputado Felipe Harboe y a Leonardo Melo de la Comunidad del Edificio Carmen 77, cuyos residentes se han visto muy afectados por esa construcción, teniendo a la vista el documento 1953 del 05/10/11, firmado por el Alcalde y el Director de Obras de la Municipalidad de Santiago, sin conocer nosotros el texto de la comunicación enviada a la Seremi de Vivienda y Urbanismo por esa municipalidad acerca del cuestionado proyecto de 2 torres con 777 viviendas sobre el pasaje Sara del Campo, esquina calle Carmen, expresamos lo siguiente :

Gracias al trabajo de investigación efectuado por Leonardo Melo,



Leonardo Melo, residente de la comunidad afectada, funcionario del Ministerio Público.

tenemos ante nuestra vista los siguientes formularios municipales, los que contienen información de relevancia para que la institucionalidad adopte, la decisión que legalmente corresponde :

1) Resolución de Aprobación de Anteproyecto de Edificación N° 78 del 27/02/08, en donde se refleja que la respectiva solicitud es de fecha 20/02/08. Este permiso preliminar se otorgó a Inmobiliaria Paz 100 Ltda. RUT 76.701.870-3, contemplándose 805 viviendas, 1 local comercial y 348 estacionamientos. En este acto administrativo se consignó que para la obtención del permiso de edificación se deberá acompañar un Estudio de Impacto Sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU), según lo dispone el artículo 2.4.3. de la OGUC ya que todo proyecto habitacional con más de 250 estacionamientos debe contar con ese estudio aprobado por el Seremi de Transportes. Asimismo se fijó la obligación de tramitarse la fusión de los predios como condición para la obtención del permiso de edificación.

2) Solicitud de Permiso de Edificación N° 35.723 del 08/10/08 para construir sobre los terrenos signados con los roles 535-547/85-93-97/92. Se contemplan 777 viviendas, 1 local comercial y 220 estacionamientos y el titular del proyecto se abstuvo firmar el recuadro "Declaración Jurada del Propietario" de los predios en donde construiría. Los otros recuadros contenidos en este formulario sí están firmados.

3) Permiso de Edificación N° 14.312 del 21/04/09 en donde se observan las mismas 777 viviendas, 1 local comercial y 220 estacionamientos, con clasificación B3 como calidad de construcción, en un terreno de 3.358,30 m², y una superficie a edificarse de 43.533,77 m² en Sara del Campo N° 535-547, sector 19-N, sector urbano, zona B del PRC. Es decir, entre la solicitud y el otorgamiento del permiso mediaron 6 meses y 13 días. En las notas del permiso se dice que la construcción se ejecuta en Sara del Campo N° 535 y que la fusión predial fue aprobada el 15/09/08. También se dice que al solicitar la recepción final de obras, entre otras cosas, se deberá acreditar la fusión predial archivada en el CBRS, la evaluación de impacto ambiental y que el uso debe ser concordante con lo prescrito en el PRC vigente.

4) Solicitud de Modificación de Proyecto de Edificación N° 9381-10 del 24/03/10, la que se dejó sin efecto. El titular del proyecto no firmó la Declaración Jurada relativa a su condición de ser propietario de los predios.

5) Resolución de Aprobación de Subdivisión y/o Fusión con N° T-75 del 24/08/10. En esta fecha se fusionaron los predios ubicados en calle San Isidro N° 92 esquina Sara del Campo N° 535 al N° 547, Carmen N° 93 al N° 97 y N° 85. El documento se refiere a los roles 369-28, 369-29 y 369-76 e indica que la superficie del predio resultante es 3.588,20 m2.

6) Solicitud de Modificación de Proyecto de Edificación N° 2.093.055 del 07/09/10. El titular del proyecto no firmó la Declaración Jurada relativa a su condición de ser propietario de los predios y no adjuntó el plano topográfico. En este documento se refleja que la superficie total del terreno es de 3.358,30 m2. estableciéndose ahora que los estacionamientos del proyecto se reducen a 219.

7) Resolución de Aprobación de Modificación de Proyecto de Edificación N° 479 del 20/10/10. Se establece su enlace con el PE N° 14.312 del 21/04/09, teniéndose en cuenta que desde septiembre de 2010 a septiembre de 2011 esta zona estaba congelada, acorde al artículo 117° de la LGUC. Entre otras cosas, se dice que, la fusión de los predios se formalizó el 24/08/10. Las viviendas se acogen a las franquicias tributarias del DFL2, informándose que finalmente se trata de 777 viviendas con superficies individuales inferiores a 70 m2, 1 local comercial y 220 estacionamientos. En el punto 6.- de las Notas se dice "Al solicitar la recepción final de las obras, se deberá cumplir o acreditar lo siguiente : fusión predial aprobada y archivada en el Conservador de Bienes Raíces y Evaluación de Impacto Ambiental....." (sic)

Tenemos conocimiento que las faenas de estas 2 torres se iniciaron en el primer trimestre del año en curso y que, por el desprecio por los vecinos que ha demostrado tener la empresa constructora Novatec, la municipalidad le ha cursado multas. Casi todas estas sanciones por la contaminación acústica, derivada del exceso de decibeles, que sufren sus vecinos.

Conclusión:

En conocimiento de la enérgica carta (ORD. N° 1059 del 09/06/06) del ex alcalde, Raúl Alcaíno, a la ex ministra de Vivienda y Urbanismo, Patricia Poblete, en donde se le critica algunas modificaciones a la OGUC efectuadas por el Minvu orientadas a promover la densificación sin control en esa comuna y otras prácticas impartidas por ese ministerio para falsear información con el propósito de que se consignara que los



Esquina de vías Carmen y Sara del Campo (9,00 m entre líneas oficiales)

departamentos de ciertos edificios en altura eran *viviendas sociales* y por lo tanto no se les exigiera la cuota de estacionamientos requeridos, nos extraña sobremanera que la Municipalidad de Santiago, haciendo tabla rasa con lo anterior, haya autorizado el permiso en comento, con el agravante de que el proyecto no fue sometido a un EISTU, tal como lo ordena el artículo 2.4.3. de la OGUC.

En nuestra entrevista del 11/10/11 con el alcalde Zalaquett, en donde estaban presentes todos los funcionarios de la Dirección de Obras, le hicimos notar esta trascendente contradicción e incluso le informamos de la denuncia que, con el ex senador Nelson Ávila, hicimos en la Contraloría General de la República sobre la grotesca simulación aludida, indicándoles a todos quienes estaban en la reunión que el contenido del dictamen N° 58261 del 21/12/07 era gravísimo por sus consecuencias en dicha comuna.

El Director de Obras, ante nuestra acusación, asintió y debemos entender que tanto ese dictamen, como el ORD. N° 1059 del ex alcalde Alcaíno, están siendo examinados con autocrítica por parte de todos los funcionarios municipales que se relacionan con la materia, incluyendo naturalmente al alcalde Zalaquett. Asimismo deducimos que Marisol Rojas, seremi del ramo, está muy preocupada por los contenidos de esos documentos, desconocidos para ella, porque en esa época ejercía su profesión de arquitecta en la Municipalidad de Peñalolén.

Por otro lado, el Director de Obras aduce que, no exigió el EISTU porque en la fecha del ingreso de la solicitud de anteproyecto (20/02/08) estaba vigente en esa municipalidad una norma que exigía 1 estacionamiento por cada 5 viviendas. Pero a partir del 31/05/08, tres meses después, la norma estableció 1 estacionamiento por cada 2 viviendas. En todo caso, contradiciéndolo, debemos tener presente que en el artículo 7.1.2. de la Ordenanza del PRMS, de mayor jerarquía que los PRC, se regula con claridad este asunto : *"en el territorio del Plan Metropolitano los proyectos de construcción, habilitación, cambio de destino, o regularización, deberá cumplir con las normas y estándares mínimos de estacionamientos de vehículos motorizados, que se señalan en el cuadro 10 del artículo 7.1.2.9. de la presente Ordenanza"* .

El artículo 7.1.2.8. del PRMS dice que tales normas pueden ser modificadas en los PRC *"siempre que determinen exigencias mayores"*, de tal forma que la cantidad de estacionamientos,

por las zonas del Cuadro 10 aludido, a partir de la vigencia en 1994 del PRMS, son los que se exigen en esa comuna.

Independientemente de la proporción viviendas/estacionamientos aplicables en la especie, en la Resolución de Aprobación de Anteproyecto de Edificación del 27/02/08, el Director de Obras confirmó que se debían construir 348 estacionamientos. Luego, el permiso de edificación y su modificación posterior, debían refrendar esa cantidad de estacionamientos y bajo ninguna circunstancia reducirla a 220.

¿Qué dice el Cuadro 10, Normas y Estándares Mínimos de Estacionamientos del PRMS?

El territorio se divide en las zonas A - B - C - D - E - F para los distintos destinos y para el caso de viviendas dice :

No se exigen estacionamientos para las viviendas sociales localizadas en ninguna de esas zonas, con excepción de la zona A en la que se requiere 1 estacionamiento por cada 10 viviendas.

Las viviendas que forman parte de edificios emplazados en la zona A:

si tienen hasta 50 m² = 1 estacionamiento por cada 2 viviendas
entre 50 y 100 m² = 1 estacionamiento por cada vivienda
entre 100 y 150 m² = 2 estacionamientos por cada vivienda

Volviendo atrás, la fusión predial se formalizó el 24/08/10 y el permiso de edificación se otorgó el 21/04/09, vulnerándose así el artículo 3.1.3 de la OGUC, dejando constancia nosotros que la incorporación de la palabra "perfeccionamiento" en ese artículo el 23/05/09 carece absolutamente de sentido porque, en términos legales, se es propietario de un inmueble solo cuando éste goce de una inscripción en el Conservador de Bienes Raíces. Queda de manifiesto entonces que el permiso de edificación se debió haber otorgado a su solicitante a partir de la fecha en que era dueño de todos los predios, o dicho como corresponde, del predio fusionado resultante.

Continuando con los vicios en la tramitación de los permisos, dejamos en claro que la reglamentación de la OGUC es muy explícita, en cuanto a los plazos fijos máximos para que los titulares de los proyectos obtengan sus aprobaciones. Si el 13/10/08 la Inmobiliaria Paz 100 Ltda. ingresó su solicitud de permiso de edificación y éste fue aprobado el 21/04/09, más de 6 meses después, ello significa que se transgredieron abiertamente los artículos 1.4.9. y 1.4.10. de la OGUC.

En efecto, la Dirección de Obras tiene un plazo de 30 días para aprobar una solicitud de permiso, si los antecedentes son los idóneos y en caso contrario deberá formular las observaciones de rigor. Al respecto transcribimos la expresión atinente: *"En el evento que el interesado no subsane o aclare las observaciones en un plazo de 60 días, contados desde la comunicación formal del Director de Obras Municipales, éste deberá rechazar la solicitud de aprobación de anteproyecto o de permiso, en su caso, y devolver todos los antecedentes al interesado, debidamente timbrados".*

La Dirección de Obras argumenta que la calificación ambiental favorable, por tratarse este caso de un proyecto que tiene más de 300 viviendas, se requiere tan solo al momento de solicitarse la

recepción final de obras, avalando su pretensión conforme a lo expresado en la Circular DDU 156 del 21/11/05, emitida por la División de Desarrollo Urbano del Minvu.

Ese ministerio se equivocó al emitir esa Circular DDU 156 y por ello desmentimos al Director de Obras, porque los artículos 8º y 9º de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, ordenan que los proyectos que se someten al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) podrán ejecutarse previa evaluación, asunto corroborado por la Contraloría General de la República. Cuando conocimos esa Circular DDU 156, le manifestamos personalmente al arquitecto, Luis Eduardo Bresciani, jefe de la División de Desarrollo Urbano del Minvu, que la rectificara para respetar el mandato legal ambiental y debemos suponer que procedió en consecuencia.

En todo caso, los permisos se pueden otorgar sin la calificación ambiental, pero el inicio de sus obras está condicionado a la respectiva resolución de calificación ambiental. En el caso en comento, si esta calificación, vía DIA, es de fecha 07/09/09, como está atestiguado por el Director de Obras y por el Alcalde, no se violó esta ley porque el inicio de faenas de las 2 torres se produjo en el año en curso.

En resumen, la empresa inmobiliaria Paz se expuso al riesgo y como en el ámbito de la construcción no existen códigos de conducta, ni autorregulación del mercado, dependerá ahora como la Comunidad del Edificio Carmen 77 enfrentará la situación en defensa de sus derechos amagados, más aún, si la constructora Novatec, sin autorización de la anterior, se introdujo clandestinamente con tensores en su sub-suelo, violándose así el derecho de propiedad de esa comunidad. Debiéramos esperar que la comunidad exija que los 2 edificios objetados se enmarquen en la más sustentable regulación urbanística vigente en esa zona de la comuna de Santiago.

Y esperamos que el ministro del ramo, Rodrigo Pérez, instruya a la División de Desarrollo Urbano del Minvu para que se introduzca una indicación en la OGUC, de tal forma que los Directores de Obras Municipales, ante la técnica de los socializados, exijan a las constructoras las autorizaciones ante notario, por parte de los dueños de los predios colindantes a la excavación: Así terminemos con estos recurrentes abusos de los más fuertes.

Estaremos atentos al pronunciamiento de la Seremi de Vivienda y Urbanismo y de acuerdo al desarrollo de los hechos, vislumbramos que enviará los antecedentes para que la Contraloría investigue. Pasarán 2 años, las torres estarán terminadas y el ente fiscalizador dirá finalmente que estamos ante simples *errores administrativos* que no pueden perturbar los sacrosantos intereses comerciales de la Inmobiliaria Paz porque ésta *actuó de buena fe*.

Lo anterior, a pesar de que la Ley N° 19.880, del Procedimiento Administrativo, vigente desde mayo de 2003, establece que los actos viciados de la función pública tienen que ser invalidados, dentro de un plazo determinado, por la autoridad que los aprobó. Pero nuestra querida Contraloría, para no contrariar a los influyentes actores inmobiliarios que se desenvuelven a sus anchas en el mercado, ha adoptado la surrealista *doctrina* de no hacer valer esa ley de la República.

Atentamente,
Patricio Herman
Presidente
Indignado por la impunidad existente en Chile