

CHILE / ECONOMÍA

Kaputt uno de los negocios de Paulmann

El Ciudadano · 27 de abril de 2015





El 12 de diciembre del año 2000 el arquitecto José Ignacio Cañas, Director de Obras de la Municipalidad de Vitacura, aprobó el permiso de edificación N° 121/2000 a nombre de la empresa Interpetrol S.A. para que en un sitio de un poco más de 2 hectáreas, localizado en la Av. Presidente Kennedy 8950 esquina de la Av. Padre Hurtado, construyera varios edificios en altura, uno de ellos con 55 pisos, con destinos habitacionales y comerciales, incluyendo un *mall* tiendas de lujo y un hotel de muchas estrellas, más otros tantos servicios de equipamientos.

Dicho permiso se acogió a la indecorosa e injustificada figura del “Conjunto Armónico” que entrega privilegios de constructibilidad y mayor altura a sus poseedores, contemplándose en él 270.000 m² de edificación bajo y sobre el nivel natural del suelo, estableciéndose la construcción de 2.700 estacionamientos en 5 niveles subterráneos que se conectarían bajo la vialidad expresa Presidente Kennedy con el *mall* Alto Las Condes.

En febrero de 2010, Carlos Celle, representante legal de Interpetrol S.A., se convierte en propietario del sitio y por lo tanto del mencionado permiso y en abril del mismo año quien compra el predio y ese acto administrativo es Cencosud Shopping Center, sin saber posiblemente su conocido controlador que el permiso, con tan espectaculares normas de edificación, ya se encontraba caducado conforme al mandato del artículo 1.4.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) que substituyó en el año 2001 el artículo 5.1.20 de la misma reglamentación. Para esta operación comercial Horst Paulmann contó con la asesoría del profesional José Ramón Ugarte, ex presidente del Colegio de Arquitectos de Chile y Cencosud, cuando tomó conocimiento de la caducidad, con la asistencia del anterior, está haciendo denodados esfuerzos para mantener con los típicos resquicios *chilensis* la vigencia de este permiso.

Si no se inician las faenas preliminares de los proyectos inmobiliarios, reseñadas con claridad en la OGUC, en el plazo de 3 años desde el otorgamiento del permiso o si las obras se hubieren mantenido paralizadas por el mismo lapso, indefectible y automáticamente ellos caducan y quienes declaran la caducidad son los funcionarios municipales que ejercen en el cargo de Director de Obras. El sitio eriazado de marras tiene un avalúo fiscal determinado por el Servicio de Impuestos Internos (SII) del orden de los \$ 11.600.000.000 y según la prensa de negocios allí Cencosud pensaba invertir unos 500 millones de dólares.

Ahora bien, como a la Municipalidad de Vitacura durante el prolongado período 2003-2014 se le olvidó aplicar la expiración de la vigencia del permiso, el 11 de abril de 2014, la Fundación “Defendamos la Ciudad” se vio en la necesidad de explicarle por escrito a la arquitecta Pamela Ortiz, Directora de Obras en funciones, que su obligación legal era actuar en los términos señalados en el marco regulatorio, más encima, porque las normas urbanísticas fijadas en el Plan Regulador Comunal (PRC) de Vitacura desde hace tiempo son bastante más limitadas.

El 15 de mayo de 2014, tal autoridad municipal contesta que el antiguo permiso del año 2000 se cursó en base a un anteproyecto autorizado el año 1999 y que en el transcurso de los años se habían efectuado denuncias por diversas infracciones, informándonos que la materia la iba a consultar con su colega Aldo Ramaciotti, Seremi de Vivienda y Urbanismo y el 21 de mayo de 2014, agradeciéndole su deferencia en contestar, le expresamos que carecía de sentido recurrir ante la instancia técnica superior pues ella, como autoridad local competente, debía declarar la caducidad del permiso. El 29 de mayo de 2014, la fundación indicada se dirige al Seremi para que éste, con los antecedentes en mano, instruyera a la Directora de Obras en cuanto a que su deber era declarar la caducidad del permiso.

El 10 de junio de 2014, mediante extenso oficio N° 871, dicha Directora de Obras le dice al Seremi, entre otras cosas, que *“no basta con presentar un trazado parcial del proyecto”* para sostener que se cumple la OGUC y que el permiso de edificación cuestionado *“mantiene las condiciones primitivas (.....) de la antigua Ordenanza Local de Las Condes de 1992 aplicable a Vitacura”*. En síntesis, le manifiesta estar en desacuerdo con aquellos actores que se esfuerzan por mantener vigentes proyectos arcaicos con el fin de evitar ceñirse a las exigencias urbanísticas, ambientales y viales vigentes. Por ello le pide instrucciones para proceder en consecuencia.

El 10 de septiembre de 2014 la fundación le expresa al Seremi que entregue una contundente respuesta a la Directora de Obras, con el propósito de dar señales al mercado en cuanto a que los tratos de privilegio son inaceptables en nuestro sistema económico, ya que por muy influyente que sea Cencosud, todos quienes compiten debe hacerlo en igualdad de oportunidades.

El 15 de octubre de 2014 la fundación se dirige a la Contraloría General de la República haciéndole notar que constriña a la autoridad local de Vitacura para que ejerza sus atribuciones formulando la caducidad del permiso y el 9 de octubre de 2014 el Seremi contesta a la fundación expresando que *“en visita efectuada no se observó algún trazado que pueda corresponder al resto faltante del área ya trazada y excavada que permita considerar que se encuentran realizados los proyectos y por ende, entender iniciada la obra del acuerdo al artículo 1.4.17 de la OGUC”*. Terminó su contestación revelando que *“el permiso de edificación caducará automáticamente a los 3 años de concedido si no se hubieren iniciado las obras correspondientes o si éstas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso”*. Más claro imposible.

Como vemos, tanto la autoridad local como la autoridad central ya habían resuelto que se debía caducar el permiso, pero como ello no acontecía, fue indispensable recurrir nuevamente a la Contraloría General de la República, lo que ocurrió el 21 de octubre de 2014. En esta ocasión la presentación al ente fiscalizador se realizó con copia al propio Seremi Aldo Ramaciotti y con copia al arquitecto Pablo Contrucci, jefe de la División de Desarrollo Urbano del Minvu.

El 4 de noviembre de 2014 la Contraloría le explica al Seremi que en relación a la denuncia en comento le tiene que entregar un informe fundado dentro del plazo de 10 días, lo que también le pidió en la misma fecha al Subsecretario de Vivienda y Urbanismo y el 26 de diciembre de 2014 la Contraloría ya molesta, reitera al alcalde de Vitacura que se pronuncie al respecto y para ello le otorga un plazo de 5 días.

En el entendido de que el alcalde Torrealba le dio a conocer su postura al contralor, la que este columnista desconoce pero sí la presume, en fechas 26 de febrero y 25 de marzo, ambas de 2015, la fundación ingresa en la Contraloría nuevos documentos que dejan de manifiesto que el permiso de hace 15 años, adquirido por Cencosud en un subido precio, ya está caducado por las razones entregadas por las autoridades sectoriales.

Pero, ¡oh sorpresa!, en la edición del 23 de abril pasado el diario *Pulso*, especializado en temas de negocios y economía, publica en forma destacada la crónica “*Vitacura caduca permiso de edificación para megaproyecto de Cencosud de US\$ 500 millones*”, lo que significa que era obvia la expiración del acto administrativo. Esto significará que Paulmann deberá solicitar en la Dirección de Obras de esa municipalidad un nuevo permiso, pero con las actuales normas urbanísticas (altura máxima 12 pisos) y su inversión, debido a la restricción contenida en el PRC, podría llegar a los US\$ 150 millones.

En todo caso, nos llama la atención que la Municipalidad de Vitacura se haya atrevido a ejercer su rol y que, para un caso exactamente igual en Viña del Mar –*mall* Marina Arauco 2- localizado en la angosta calle 14 Norte, la alcaldesa Reginato continúe haciéndose la distraída para así consolidar la maléfica doctrina de los hechos ilegales consumados. Dado que el Consejo Asesor Presidencial ya le entregó a la Presidenta Bachelet sus propuestas para atacar la corrupción y las otras lacras que todos conocemos, suponemos que este tipo de pillerías se irán reduciendo sustancialmente para que así podamos decir con propiedad de Chile es un país serio.

Fuente: [El Ciudadano](#)