

COLUMNAS

Acusamos al gobierno por ser dócil con Cencosud

El Ciudadano · 23 de noviembre de 2015



En la edición del martes 17 de noviembre pasado del diario Pulso se publicó una alegre nota periodística titulada “Vivienda acoge recurso de Cencosud y da luz verde a mall frente al Alto Las Condes” (sic). Allí se decía que un megaproyecto inmobiliario del empresario Horst Paulmann que contenía tiendas de lujo junto con torres de oficinas, incluido un rascacielos de 55 pisos, no tenía problemas en razón a que el Seremi de Vivienda le encontró la razón a Cencosud en su recurso de reposición en contra de la Directora de Obras de Vitacura quien, como era su deber, había declarado la

caducidad del permiso cursado el año 2000, 15 años atrás, para construir 271.599 m2 en un terreno de 22.500 m2 localizado en la Av. Kennedy 8.950.

En dicha crónica también se decía que el permiso tenía una duración de 3 años y que Cencosud había comprado ese terreno con el permiso en el año 2010 a su dueño original en US\$ 56 millones, dejándose en claro que, conforme a la decisión del Seremi, la caducidad impartida por la Directora de Obras era equivocada, a pesar de que la Contraloría ya había resuelto con anterioridad la caducidad del permiso con el cual se posibilitaba una inversión del orden de los US\$ 500 millones correspondientes a la inmensa construcción antes indicada. En todo caso, digamos que ese Seremi y el propio diario Pulso conocían muy bien lo que había dicho la Contraloría al respecto y por ello encontramos asombrosa, tanto la postura del funcionario público como la crónica de ese diario, a quien le explicamos en detalle lo que el privado hizo para intentar un mayor lucro con su negocio.

Así y todo, suponemos que Paulmann quedó muy contento con la curiosa resolución de ese Seremi divulgada por uno de los medios de prensa especializados en finanzas, economía, inversión y negocios. Como estamos ante un hecho muy significativo que induce a la lacra de la desinformación, sucintamente diremos lo que efectivamente pasó y cuál será el epílogo de la situación.

Pues bien, para evitarse las normas urbanísticas del Plan Regulador Comunal (PRC) de Vitacura, vigente desde el 30 de diciembre de 1999, un avisado particular propietario de ese terreno baldío, situado al norte de la Av. Kennedy, solicitó un anteproyecto en la Dirección de Obras de Vitacura, antes de la publicación en el Diario Oficial de ese PRC, adscribiéndose a las normas urbanísticas bastante permisivas contenidas en el PRC de Las Condes. Recordemos que la comuna de Vitacura en el año 1992 se escindió de la comuna de Las Condes.

Con el anteproyecto en la mano, el cual tiene una vigencia máxima de un año, ese propietario con fecha 23 de junio del 2000, estando ya vigentes las normas urbanísticas más restrictivas del PRC de Vitacura, solicitó en la respectiva Dirección de Obras un permiso de edificación, el cual fue aprobado el 12 de diciembre de ese año con el N° 121/2000. Si nos fijamos en las fechas, concluimos que este acto administrativo terminal se obtuvo fuera del plazo perentorio establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), irregularidad no detectada por nadie en aquella época.

Como ya está dicho, diez años después, en el transcurso del 2010, Cencosud se transforma en dueño del terreno y del permiso, sin saber Paulmann que estaba haciendo un mal negocio porque tal permiso, con esas extraordinarias normas urbanísticas, ya estaba caducado. Cabe la probabilidad que a este avezado empresario alguien de su confianza le aseguró que los permisos tienen duración indefinida, razón por la cual desembolsó una elevada suma de dinero para así aprovechar en beneficio propio las espectaculares normas contenidas en el mismo.

Este asunto, a raíz de una denuncia ciudadana, fue examinado por la Contraloría General de la República, órgano fiscalizador que escuchando a los abogados de la empresa del retail, dictaminó lo que se sabía, es decir, estableció la caducidad automática del permiso conforme a lo estipulado en el artículo 1.4.17 de la OGUC, continuador del artículo 5.1.20 de la misma Ordenanza. La competente Directora de Obras actuó en consecuencia, lo que molestó sobremanera al actor privado quien, el lugar de pedir una reconsideración a la Contraloría o lisa y llanamente presentar un recurso de protección en contra de la Contraloría, eligió el camino más fácil para lograr su objetivo. Por ello reclamó ante el Seremi de Vivienda haciéndole notar su buena fe y otras lindezas.

Por lo relatado se evidencia que Paulmann intentaba levantar su tremendo mall con normas urbanísticas nunca existentes en Vitacura, lo que se podría haber materializado gracias al comportamiento “ayudista” del gobierno. Pero es muy

risible lo que acaba de suceder, ya que la trucha y por lo tanto errónea resolución del Seremi, dirigida el 13 de noviembre de 2015 a la Directora de Obras de Vitacura conminándola, con un lenguaje muy serio y rebuscado, para que revalide el permiso, es de la misma fecha que tiene el nuevo dictamen N° 90257 de la Contraloría, cuyo destinatario es Raúl Torrealba, alcalde de Vitacura, en donde se le reitera que la caducidad del permiso en cuestión había operado de pleno derecho, con lo cual seguramente sin proponérselo, le quitó el piso al desorientado Seremi de Vivienda.

Ahora Cencosud, tiene dos caminos a seguir :

- 1.- Solicita un nuevo permiso de edificación con el cual, una vez cursado, podrá construir bastante menos m2, sin posibilidad alguna de edificar su torre de 55 pisos.
- 2.- Citará a sus abogados para analizar una eventual acción judicial en contra de la Contraloría, a sabiendas que son muy remotas sus posibilidades de éxito.

Conclusión :

Con una Contraloría autónoma e independiente, como la actual, más una ciudadanía vigilante, se asegura el imperio del derecho en la Administración del Estado y por ello es necesario que su nuevo (a) titular provenga de ese servicio. En paralelo, le decimos al Seremi involucrado que, a raíz de este episodio, nunca más trate de pasarse de listo porque su función pública siempre debe garantizar la correcta operación del mercado inmobiliario.

Fuente: [El Ciudadano](#)