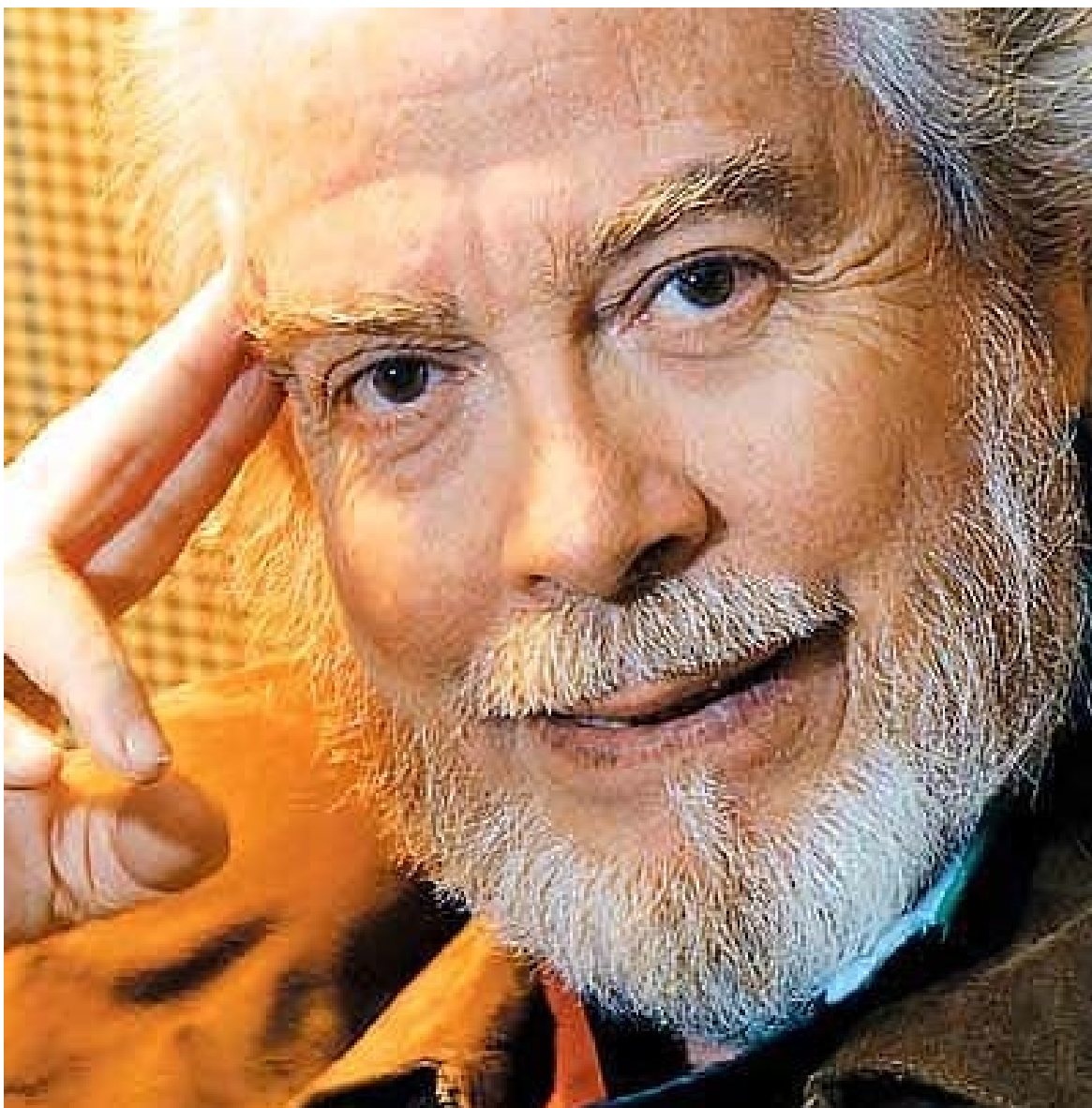
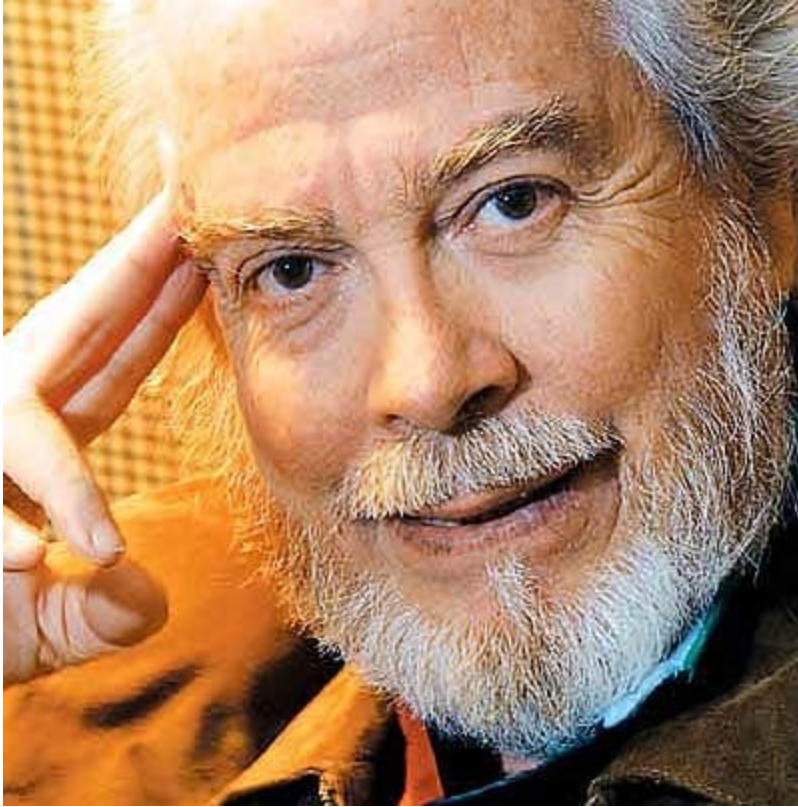


COLUMNAS

Saieh intentó pasar gato por liebre

El Ciudadano · 20 de mayo de 2016





Patricio Herman

Todos aquellos privados que se desenvuelven en los negocios inmobiliarios y más aún los funcionarios públicos ligados al sector de la construcción, saben que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), instrumento regulatorio de la Ley respectiva, dice con bastante claridad que los permisos de edificación cursados por los Directores de Obras de las 345 municipalidades que hay en el país caducan perentoria y automáticamente a los 3 años de concedidos, ello si no se hubieren iniciado las obras preliminares correspondientes o si éstas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso, es decir, también 3 años.

Y para resaltarle a los díscolos actores que nunca faltan, esta regulación de alcance nacional explica que una obra se entenderá iniciada una vez se hayan realizado

todos los trazados en el terreno y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto, documentos públicos que quedan almacenados en un expediente numerado en cada Dirección de Obras Municipales.

Ahora bien, desde el año 1959 está vigente la ley N° 13.364, conocida como Ley Lorca, la que en su artículo 13 le entrega atribuciones a los Concejos Municipales para que autoricen permisos de edificación en el borde costero de Viña del Mar y así fue como en el año 2000, más de 3 lustros atrás, la mayoría de los concejales de la llamada ciudad jardín aprobaron un permiso para que la *Orden Hospitalaria San Juan de Dios* construyera en el terreno de la Av. San Martín 1355, en donde se localizaba su antiguo Sanatorio Marítimo, un espigado hotel de 21 pisos conservándose la hermosa capilla existente.

El sanatorio se demolió en el año 2010, el Director de Obras de Viña del Mar, a solicitud del titular de ese acto administrativo, modificó el proyecto y acto seguido la pía institución religiosa le vende el terreno y el permiso caducado a *CorpGroup* del habilidoso y versátil empresario Álvaro Saieh para que esa mega estructura, con espectacular vista al mar, funcionara como un hotel Hyatt.

Según la Contraloría, respondiendo una consulta formulada por la Fundación Defendamos la Ciudad, la Ley Lorca coexiste con la Ley y con la OGUC y según su dictamen N° 26910 del 11/04/16, los permisos acogidos a la Ley Lorca deben cumplir con la preceptiva urbanística aplicable que regula, entre otros aspectos, la vigencia y la caducidad de los permisos de edificación.

Lamentablemente para los intereses del comprador del permiso, *CorpGroup*, los concejales que ejercían sus cargos en el año 2000 fueron poco diligentes porque, ignorando la regulación urbanística, consistieron en que después de la demolición del sanatorio se podían iniciar las obras de construcción del hotel, equipamiento turístico-comercial que, en todo caso, nunca la *Orden Hospitalaria San Juan de Dios* había considerado construir. Por el contrario, esa orden religiosa consiguió el permiso única y exclusivamente para disponer de un instrumento tangible que más adelante lo iba a ofrecer en el mercado inmobiliario.

Después del permiso del año 2000 los vecinos que, con el posible emplazamiento del hotel, iban a perder la vista al océano, interpusieron recursos judiciales en contra de la municipalidad y del poseedor del permiso en aquel entonces, litigio que se resolvió con fallo de junio de 2004 impartido por la Corte Suprema a favor de los demandados, con lo cual se evidencia que, desde esa fecha, hasta junio de 2007, tres años, se debieron haber ejecutado los trazados y haber comenzado la excavación en el terreno del proyecto hotelero, lo que no sucedió y por ello ahora, si estamos de acuerdo en que el marco regulatorio se debe obedecer, el Director de Obras tendrá que certificar la caducidad automática del permiso, tal como él mismo lo hizo recientemente con el *mall* Marina Arauco 2 situado en la calle 14 Norte de esa ciudad, lo que también efectuó la Directora de Obras de Vitacura respecto de un antiguo permiso no vigente de Horst Paulmann en Vitacura.

Por lo relatado se infiere que los asesores de Saieh, tanto abogados como arquitectos y otros tantos “expertos” en negociaciones de este tipo, actuaron con extrema lenidad, es decir, sin cautelar los intereses comerciales de su jefe porque no le indicaron que comprar un permiso de edificación caducado era un riesgo de

marca mayor. Ahora la pregunta que surge es ¿Saieh desconocía totalmente las disposiciones legales ?

Así las cosas, *CorpGroup*, haciendo valer su indubitado derecho de propiedad sobre el terreno, podrá solicitar en esa municipalidad un permiso que se adscriba a las limitadas normas urbanísticas vigentes para el borde costero en el Plan Regulador Comunal de Viña del Mar y si quiere hacerse el puro y casto podrá alegar que él actuó de “buena fe” (sic), aunque en este tipo de negocios siempre han primado las malas prácticas privadas para sacar ventajas indebidas en el mercado.

Fuente: [El Ciudadano](#)