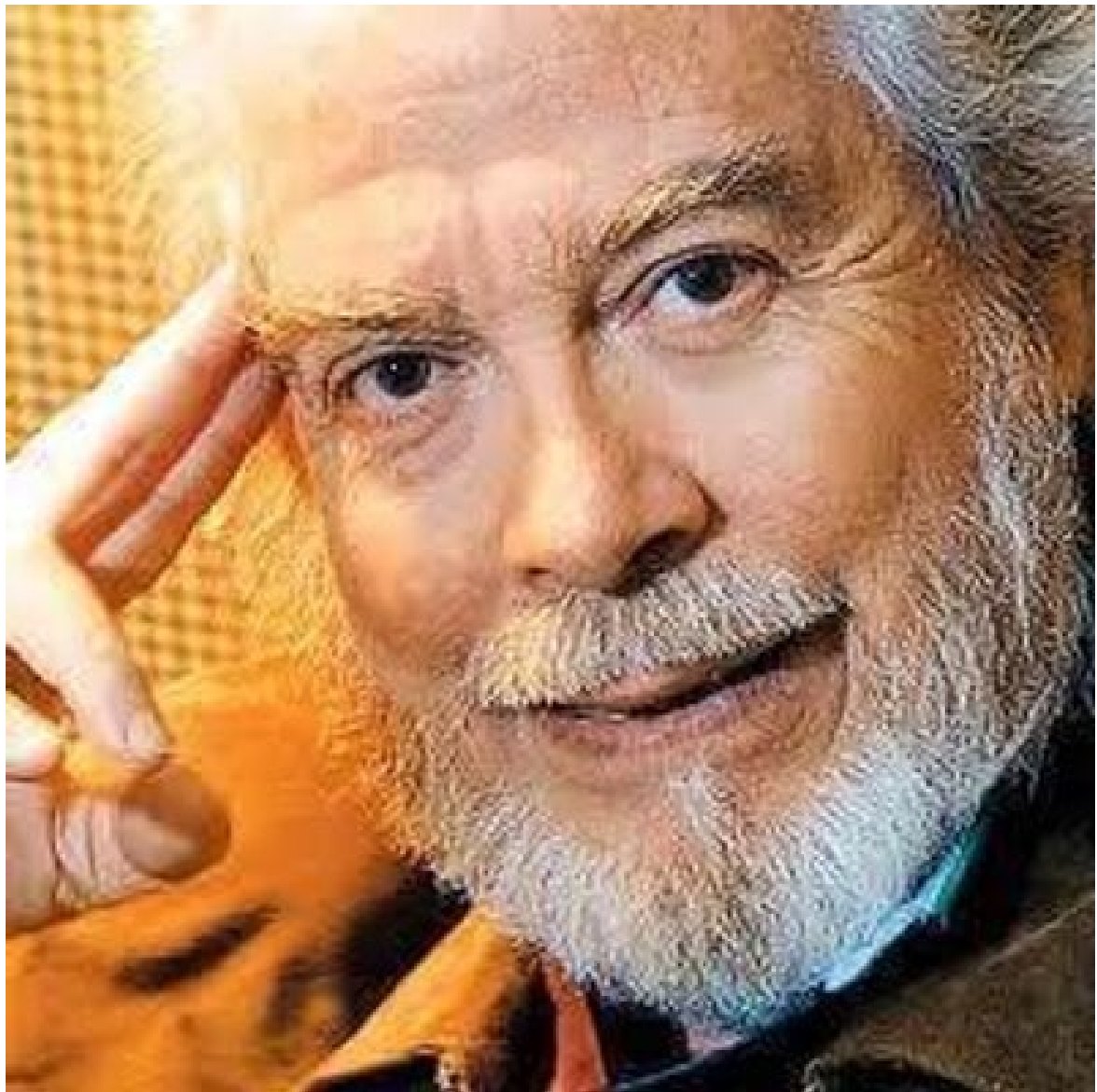
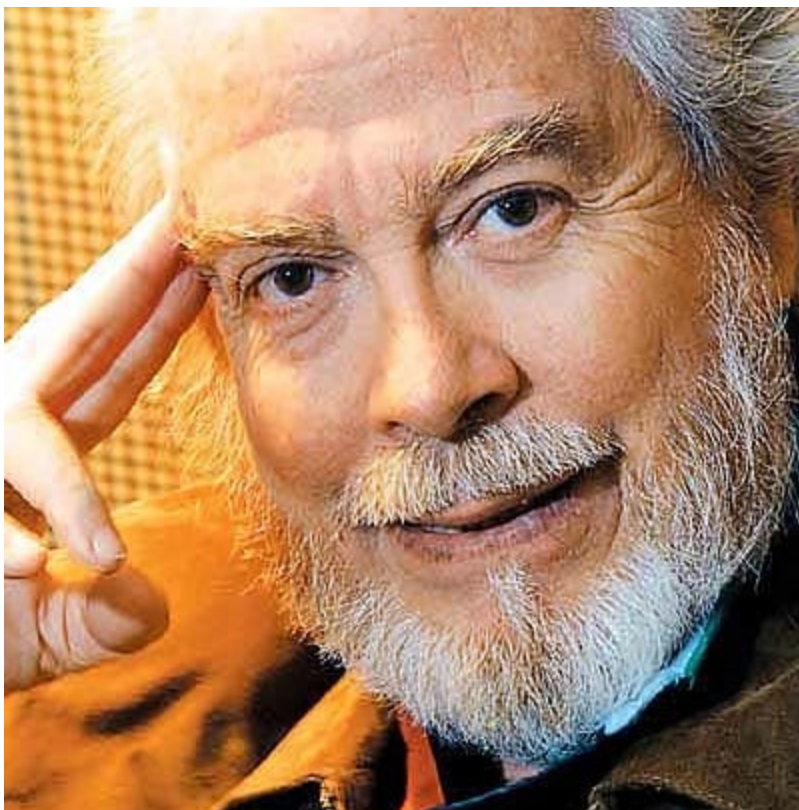


COLUMNAS

Lo que sucederá con un terreno urbano con 2 distintos usos de suelo

El Ciudadano · 11 de agosto de 2017





Sin proponérselo, a través de la Fundación *Defendamos la Ciudad*, nos hemos transformado en fiscalizadores ciudadanos a nivel nacional, algunos nos llaman tábanos, y por ende en “clientes frecuentes” de la Contraloría General de la República, entidad que recientemente nos convocó para que integráramos el Consejo de la Sociedad Civil dentro de ella, conforme al mandato de la ley N° 20.500 del año 2011.

Hemos estado desarrollando esta entretenida actividad porque sabemos que en Chile existe bastante corrupción la que, en muchos casos, es tolerada por los organismos públicos sectoriales, con el agravante de que la impunidad también está presente en el aparato del Estado. No tiene sentido dar ejemplos concretos de tantas impúdicas colusiones público-privadas, pues la poca opinión pública informada las conocen y la otra opinión pública, aquella mayoritaria que “no está ni ahí” con las materias más trascendentes que existen en el país, simplemente esconde la cabeza para no marearse con cuestiones conceptuadas como “técnicas”.

Con el objeto de ir mejorando el quehacer profesional en las Direcciones de Obras Municipales (DOM), en una cierta ocasión que fuimos invitados a exponer respecto de un cierto proyecto de ley en la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Cámara de Diputados en Valparaíso, dado que los titulares de esas discolas DOM son en la práctica funcionarios vitalicios y por lo tanto administran la tramitación de los permisos de edificación a sus discrecionales gustos, le propusimos a los diputados asistentes que promovieran un cambio legislativo para que ese cargo fuera ejercido por un plazo determinado que podría ser de 4 o 5 años como máximo. La idea gustó y nunca se hizo nada, ya sea por flojera o por otras razones ininteligibles para nosotros.

En día pasados Felipe Alessandri, alcalde de Santiago, instruyó a su subordinado Miguel Saavedra, Director de Obras, para que invalide 3 permisos de edificación viciados del año 2016 a favor de una inmobiliaria, dueña de un terreno subdividido y localizado en la calle Carlos Valdovinos, ligada a la conocida Su Ksa por sus groseros guetos verticales de altísima densidad habitacional en la comuna Estación Central.

En razón a que dicho alcalde no debiera conocer la historia de ese predio, en pocas palabras decimos lo siguiente relacionado con el título de esta columna.

Los 3 permisos de edificación invalidados, en sendos terrenos contiguos, con una superficie total de 27.467 m², para 3 torres habitaciones de 15 pisos, forman parte de sector urbano conocido por los vecinos como Parque Las Moscas, ubicado en la calle Valdovinos 3017-3101, afecto como «área verde intercomunal», exactamente Parque Isabel Riquelme, según el artículo 5.2.3.4 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) de 1994.

Esos permisos se cursaron en una zona del PRC de Santiago que tiene normas de edificación, haciéndolas prevalecer erróneamente sobre las normas urbanas de mayor jerarquía que tiene el instrumento normativo PRMS. Es decir, los referidos

actos administrativos de los 3 permisos omiten, que dichos predios, como ya está dicho, están afectos por uso de suelo de «área verde intercomunal».

Todos los incumbentes debieran saber que una norma de nivel comunal, bajo ninguna circunstancia, puede sobrepasar una de nivel intercomunal. Esto está fijado en el artículo 38, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y además un área verde intercomunal constituye una materia propia de un Plan Regulador Intercomunal, conforme a lo establecido en el artículo 2.1.7, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

Haciendo un poco de historia esta área verde de 2,7 hectáreas le fue expropiada en el año 1960 por el Presidente Jorge Alessandri, tío abuelo del joven alcalde de Santiago, a un particular para que formara parte del parque Isabel Riquelme en el otrora Plan Regulador Intercomunal de Santiago (PRIS) del idéntico año 1960, mismo terreno que Pinochet en el año 1982 graciosamente le donó a Cema Chile, la que, a su vez más tarde, se lo vendió a una constructora que tenía que solicitar a las autoridades de turno una modificación de su uso de suelo, pues como área verde carecía de valor comercial.

El cambio normativo que posibilitaba la plusvalía patrimonial se hizo con la asistencia de serviles funcionarios públicos de la Municipalidad de Santiago, Seremi de Vivienda y Urbanismo y consejeros regionales (cores) del gobierno regional metropolitano de Santiago.

Los muchachos del gobierno regional de entonces -1998- se conformaron, posiblemente por ignorancia, con cambiar solo el uso de suelo en el PRC de Santiago y por ello hoy en día este instrumento urbano tiene normas de edificación habitacional, las que no pueden producir efectos por la prevalencia legal del PRMS. Demás está decir que esa modificación ilegal del PRC de Santiago que originó una resolución firmada por el intendente regional en ejercicio fue objetada

a fines de 1999 por la Contraloría, lo que motivó al privado a interponer un recurso de protección en la Corte de Apelaciones de Santiago en contra de la Contraloría.

La justicia admitió a tramitación dicho recurso y por ello la Contraloría, como era su deber, interpone ante el Senado una contienda de competencia y el Consejo de Defensa del Estado (CDE) debía litigar a favor del ente fiscalizador, pero el abogado designado para tal efecto no concurrió al tribunal el día fijado. Por ello la Corte falló a favor del privado, sobrepasando las atribuciones de la Contraloría, sin percatarse del fondo de la cuestión sometida a su conocimiento y por ello la sentencia errónea se consideró ejecutoriada y por lo tanto el Senado no se pronunció.

Pues bien, después de 17 años, la documentación del asunto PRMS-PRC de Santiago se acaba de entregar en la Contraloría para que dictamine conforme a derecho y en tal sentido constatamos que las 3 torres habitacionales de 15 pisos cada una en la comuna de Santiago con permisos invalidados por la oportuna disposición de Alessandri tienen, como se dice en el tenis, «doble falta», lo que significará en la práctica la restitución del área verde en el PRC de Santiago, con el sinsabor comercial que tendrá su dueño, el particular Su Ksa, conocido como el rey de los guetos verticales.

Fuente: [El Ciudadano](#)