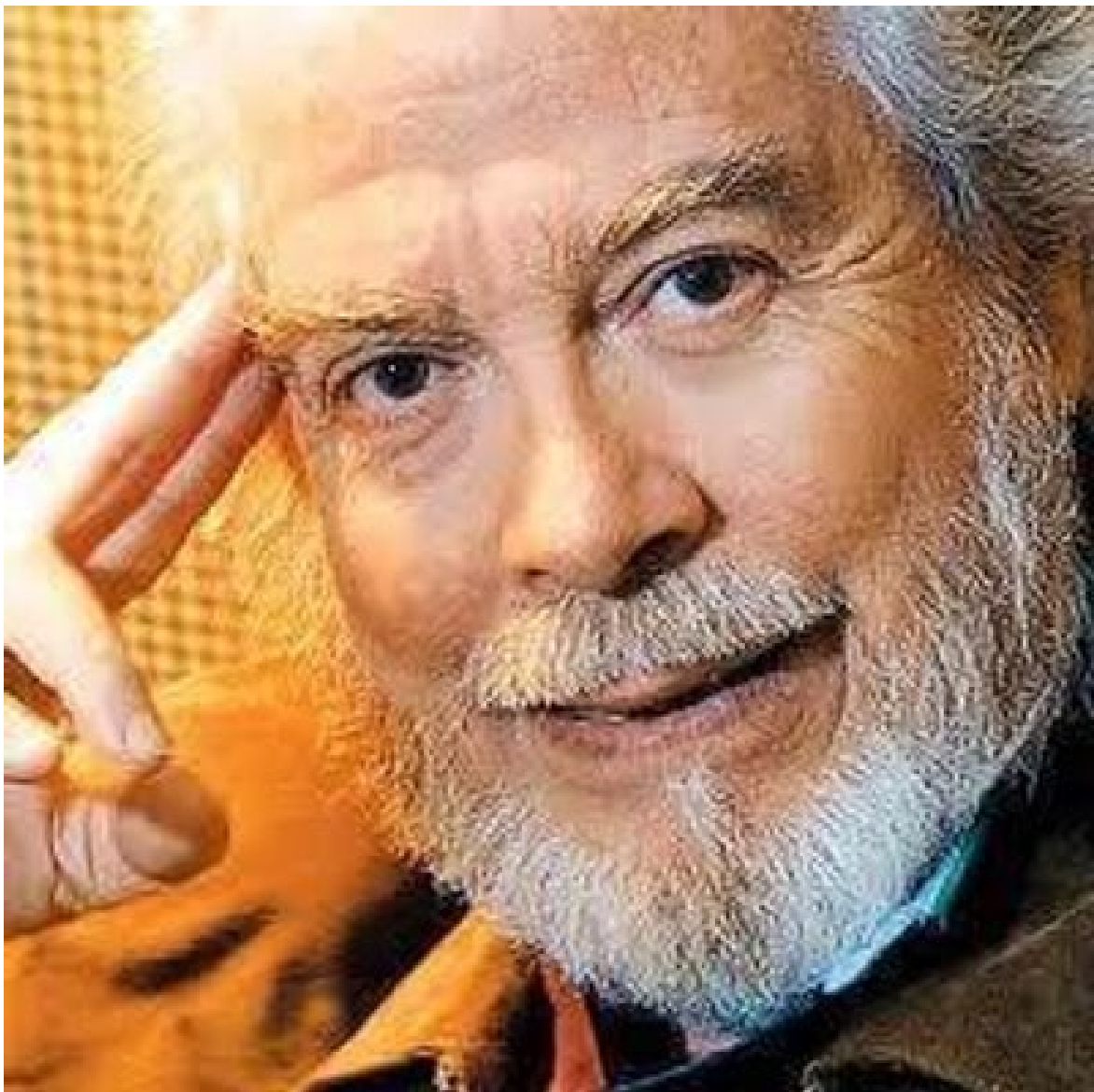


COLUMNAS

Funcionarios públicos y amigos de las inmobiliarias

El Ciudadano · 6 de noviembre de 2017



El 28/10/17 el diario de circulación nacional *El Mercurio*, adalid en Chile de la posverdad, publicó una alegre entrevista que le hizo al arquitecto Agustín Pérez, presidente de la Asociación de Directores de Obras Municipales, en donde éste dice, como una especie de mandamás de una organización de socorros mutuos, posiblemente sin darse cuenta de su garrafal error, que “*el permiso de edificación es una cosa juzgada; produce un derecho adquirido*” (?), ello con motivo del categórico fallo de la Corte Suprema que anuló un permiso de edificación mal cursado por la Dirección de Obras Municipales de Ñuñoa. Se trata del edificio llamado Botero, el que ya tiene una recepción de obras y por lo tanto muchos de sus departamentos vendidos por el inversionista están habitados.

Los lectores medianamente inteligentes de aquel medio de prensa se tienen que haber percatado que lo dicho por ese funcionario municipal de la comuna de La Florida, en donde ejerce el cargo de Director de Obras, no resiste ninguna credibilidad y para colmo de sus tonteras *El Mercurio*, cuya periodista, ¿será estudiante en práctica?, se limitó a reproducir la ignorante expresión del entrevistado “*hoy, cualquiera puede recurrir a una instancia y poner en duda algo y llegar a una demolición.....*”. Le informamos a Pérez que en los

países serios, y el nuestro así se considera, los derechos adquiridos se obtienen solo si los permisos se ciñen escrupulosamente a los estatutos legales.

Ahora bien, como en este medio digital hablamos con fundamentos, señalamos que en razón de la sentencia del máximo tribunal del país, tan pronto esté ejecutoriada, se debería aplicar la demolición del edificio, tal como está ordenado en distintos artículos de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), incluso con la ayuda de la fuerza pública, sin perder de vista que los funcionarios municipales que no acataron oportunamente los reproches formales del Seremi de Vivienda y Urbanismo, jefe de los anteriores, tienen responsabilidades penales por haber procedido burlando disposiciones del Plan Regulador Comunal (PRC) de Ñuñoa.

Después que se conocieran las prácticas corruptas del Mopgate, el gobierno de entonces envió al Congreso Nacional el texto de una ley que iba a poner coto al desorden institucionalizado y así fue como en mayo de 2003 se publicó en el Diario Oficial la Ley N° 19.880 del Procedimiento Administrativo, obligatorio para todos los servicios de la Administración del Estado.

Aprovechando esta columna, le informamos al presidente de los Directores de Obras Municipales (DOM) para que no siga repitiendo la bobería expresada en su entrevista mercurial, que los permisos de edificación, que son actos administrativos, gozan de una presunción de legalidad y si no se enmarcan en las distintas disposiciones reglamentarias y legales se deben invalidar por el mismo funcionario que los otorgó. Queda claro entonces que, conforme a la ley vigente, bajo ninguna circunstancia ese tipo de permisos se pueden entender como *cosas juzgadas*, como dice el funcionario municipal utilizado por ese medio de expresión.

Por otro lado, cualquier particular que se vea amenazado por decisiones discrecionales y/o deshonestas por parte de un DOM, puede interponer un recurso de ilegalidad ante el alcalde respectivo y si éste se hace el desentendido, el caso llega a la Corte de Apelaciones cuyos magistrados examinan la situación y fallan conforme a derecho. Lo propio hace la Contraloría General de la República ante requerimientos de los ciudadanos y son innumerables sus dictámenes que han dejado de manifiesto las pillerías que se cometen en las DOM para favorecer a los grandes actores del mercado inmobiliario.

A los DOM y a muchos agentes públicos les gusta aludir a los atávicos conceptos de la *buena fe* y a la *confianza legítima*, como escenarios que posibilitarían los hechos ilegales consumados y al respecto decimos que no existe el dogma de la buena fe, la que sí vemos en los compradores de viviendas, y que la confianza legítima es un simple ardid, pues es muy fácil que un actor privado le solicite a un DOM que cometa un error que lo favorezca para construir más m² de lo admitido, para impetrarla con adusta expresión.

En Chile siempre ha estado presente la corrupción en el ámbito inmobiliario y en el último tiempo algunos casos se están conociendo debido a las fortalezas de ciertas organizaciones de vecinos que claman por sus derechos y a la irrupción de las redes sociales y medios de prensa digitales, incluyendo a algunas radios. Así, la arquitecta Valeska Peña nos ha informado, asunto publicado en la prensa regional del Maule, que el edificio Los Alpes construido ilegalmente en Curicó, tal como quedó plasmado en dictámenes de la Contraloría, tiene una medida precautoria del 31/10/17 (rol C-976-2017) del 2º Juzgado de Letras de esa ciudad que impide la venta de sus departamentos. En Valparaíso, según dictamen de la Contraloría, se «asimilaron» irregularmente los pasajes a vías locales, para que se edificaran torres habitacionales. Y hasta el día de hoy, con tal de favorecer a ciertos actores privados, las DOM de Valparaíso y Viña del Mar no revisan los

conos de sombra con oportunos «errores» de innumerables proyectos inmobiliarios.

Sobre los DOM es urgente que se modifique la ley para que sus titulares ejerzan el cargo por un período acotado ya que hoy en día son prácticamente vitalicios, materia que propusimos tiempo atrás en la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Cámara de Diputados. Sus miembros nos escucharon y, como buenos políticos, consintieron presencialmente en la propuesta, pero no hicieron nada para implementarla.

Pero vendrán tiempos mejores con la pronta iniciación de una plataforma electrónica a nivel país en las DOM, muy similar a la existente en el Servicio de Evaluación Ambiental (SEA). Con ella, mediante un procedimiento estandarizado, se tramitarán todas las solicitudes de certificados de informaciones previas (CIP), de permisos de anteproyectos, permisos de edificación y recepciones finales de obras, con lo cual todos los ciudadanos tendremos accesos a los distintos proyectos de inversión en las ciudades del país. A esta medida, que está en línea directa con la transparencia que necesitamos, se le puede calificar como modernizadora en la gestión inmobiliaria.

Fuente: [El Ciudadano](#)