

COLUMNAS

Se acabó el mall Barón en Valparaíso

El Ciudadano · 3 de enero de 2018



Gran impacto se produjo con el esclarecedor y reciente fallo de la Corte Suprema que estableció la ilegalidad del permiso de edificación, de febrero de 2013, alegremente cursado por la Dirección de Obras Municipales de Valparaíso a la Empresa Portuaria de Valparaíso (EPV) para que en su extenso terreno del borde costero de la ciudad puerto, Patrimonio de la Humanidad, vía concesión, una filial de Falabella, construyera una voluminosa estructura comercial de *retail* que le iba a brindar a ésta excelentes flujos monetarios.

Tal actividad mercantil se posibilitó gracias a un Decreto Supremo del año 2006 firmado por Michelle Bachelet, lo que generó el inmediato y generalizado rechazo por parte de la ciudadanía instruida e informada porteña, incluyendo la oposición de algunos parlamentarios de la zona. Quienes más se

destacaron en sus documentados obstáculos al proyecto, entre otros, fueron Sandra Horn Jorge Bustos, Arturo Alejandro Michell, Rodrigo Avendaño, Carlos Manterola, Manuel Millones, Salvador Donghi, Cecilia Jiménez, Juan Mastrantonio y Gonzalo Ilabaca, todos porteños de buena cepa y la propia Delegación Regional del Colegio de Arquitectos de Chile.

El principal promotor del proyecto era el alcalde Jorge Castro y a continuación la plana mayor gerencial de la EPV, instancia pública que contó con el decidido apoyo de Gabriel Aldonay a partir de su nombramiento, en el año 2015, como intendente regional. Todos sabemos que el actual alcalde de Valparaíso, Jorge Sharp, y la mayoría del Concejo Municipal estaban en contra de ese invasivo equipamiento comercial de escala mayor.

Los “errores” cometidos por la anterior administración municipal fueron varios, pero el más gravitante de todos tiene relación con la violación flagrante del artículo 2.1.36 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), asunto puntual que sabían todos los involucrados, tanto agentes públicos como actores privados, los que no le dieron mayor importancia al hecho, pues suponían que esa “equivocación” era de menor cuantía. Lamentablemente para ellos, calcularon mal porque ese equipamiento de alta carga tenía la obligación de enfrentar una vía troncal o expresa, lo que no acontecía, asunto que este columnista, desde hace años y en diferentes medios digitales, majaderamente decía que por ese solo motivo el permiso de edificación estaba viciado.

Con la sentencia de la Suprema empezó el lloriqueo de las asociaciones empresariales, para quienes ceñirse a la ley es una mera decisión voluntaria de cada titular de proyectos, pues lo que interesa en definitiva, es la inversión que produce crecimiento económico y ocupación de mano de obra. Con este discurso falaz se han cometido las más atroces brutalidades en los distintos territorios del país.

Ahora las autoridades municipales, proclives al diálogo democrático, después de llegar a acuerdos con la ciudadanía, deberán ejercer sus atribuciones para resolver qué se hace en la explanada que le pertenece a la EPV y en tal sentido se comenta que allí se podría construir un muelle para cruceros, habilitando la bodega Simón Bolívar para atender con esmero a los pasajeros de otras latitudes. El alcalde ha dicho que es partidario de desarrollar allí un paseo público con excelentes áreas verdes de esparcimiento y recreación, compatibilizándose con un lugar comercial de escala básica o menor y con un espacio de carácter cultural. También habría que explorar la posibilidad de construir una zona de navegación deportiva para aprovechar las ventajas que entrega el mar y obviamente se debería pensar en un terminal para embarcaciones turísticas, como lo propuso un urbanista y académico de la Universidad Católica de Valparaíso.

Como vemos, ya no se hablará más del *mall* Barón sino del parque Barón, iniciativa que debería ser apoyada con fortaleza por la presidenta Bachelet y naturalmente por sus dependientes que administran

la EPV hasta el 10 de marzo próximo. En todo caso nos llamó la atención que la presidenta del Sistema de Empresas Públicas (SEP), organismo creado por la Corfo, con quien nos reunimos tiempo atrás para darle cuenta de varias irregularidades cometidas por la plana mayor de la EPV, no hubiese adoptado ninguna resolución correctiva al respecto. También recurrimos, entregando valiosa documentación acusatoria en la Contraloría General de la República, la que no ha tenido el tiempo suficiente para contestarnos. Está claro que en este episodio la responsabilidad recae en la EPV, la que entregó millonarios recursos públicos al privado para que éste se llevara las ganancias.

Por último y como un paréntesis curioso, el sábado 30/12/17, en la sección cartas de *El Mercurio*, se publica una titulada “Borrando la certeza jurídica”, firmada por el abogado José Tagle, quien transparentemente se identifica como un actor que se desenvuelve en la industria inmobiliaria, criticando el fallo que hemos aludido. Dicho abogado sostiene, a la luz de este fallo judicial y de otros tantos similares, que ahora los derechos de propiedad de esos permisos de edificación son muy frágiles como consecuencia de interpretaciones que ponen en entredicho la certeza jurídica de ese tipo de actos municipales, ante lo cual inmediatamente enviamos a ese medio una rectificación, la que obviamente no se publicó.

Al respecto se debe saber que, en un Estado Democrático de Derecho, son los tribunales de justicia los que tienen la potestad final para resolver si tales permisos, que son simples actos administrativos firmados, muchas veces, por funcionarios incompetentes y/o sustitutos del titular, pueden producir efectos o no. Las Direcciones de Obras Municipales se equivocan al cursar permisos y ello ocurre recurrentemente, pero esos errores nunca favorecen a las comunidades, por el contrario, siempre favorecen a sus clientes habituales. Por lo demás, los derechos adquiridos sobre ellos se obtienen solo si en la tramitación de tales permisos se respetan escrupulosamente las normas establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones como en su Ordenanza y en las distintas disposiciones reglamentarias de los Planes Reguladores Comunes.

De tal forma que en el caso del ex *mall* Barón y en otros tantos que cuentan con sentencias similares del máximo tribunal del país, sus altos magistrados aplicaron con rigor profesional el marco normativo sectorial y comprendemos la molestia del abogado Tagle, a quien le aconsejamos con simpatía porque lo conocemos, que informe a sus varios clientes inmobiliarios que, para tener certeza jurídica en sus actos municipales, se esmeren en contratar a los más idóneos arquitectos proyectistas de la plaza y que, dejando a un lado la codicia, no traten de pasarse de listos cuando solicitan permisos, pues ahora en estos tiempos en que la información técnica es conocida por la ciudadanía, es más complicado para ellos “pasar gatos por liebres”.

