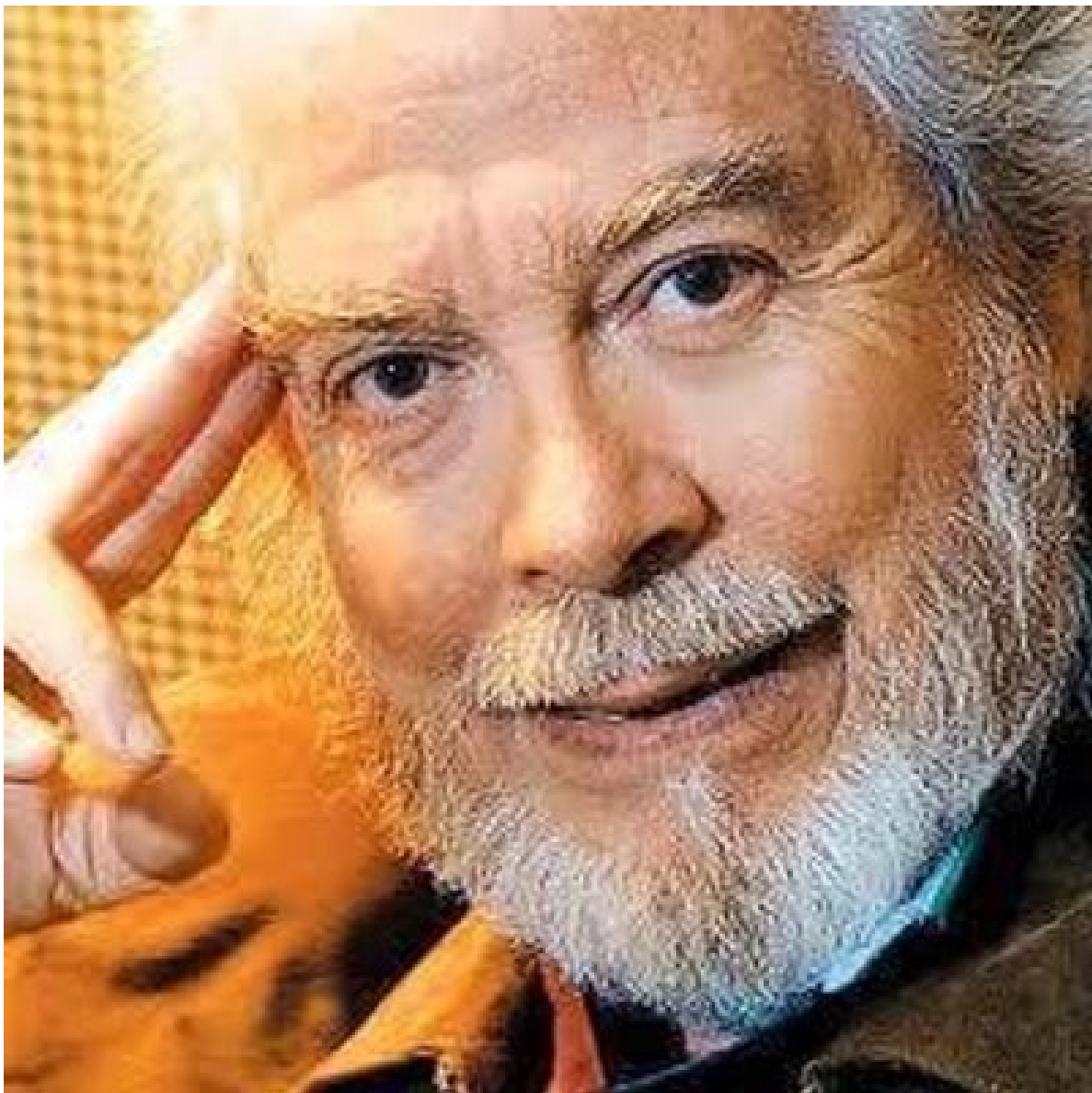


COLUMNAS

En negocios inmobiliarios ilegales, Ñuñoa gana

El Ciudadano · 18 de enero de 2018



Una vez más la Corte Suprema ha tenido que ejercer sus atribuciones jurisdiccionales, pues en la comuna de Ñuñoa la empresa Ova Desarrollos S.A. con el propósito de no someterse a las normas urbanísticas que se estaban tramitando para modificar el Plan Regulador Comunal (PRC) de Ñuñoa, ingresó el 23/10/15 en la Dirección de Obras Municipales (DOM) respectiva, una solicitud de resolución de anteproyecto de un edificio de 10 pisos exclusivamente habitacional con 59 viviendas a emplazarse en 3 predios a fusionarse con un total de 1.400 m2 en la [calle Las Verónicas 4534, 4548 y 4562](#).

La inmobiliaria tenía la pretensión de no verse afectada por la aplicación del artículo 117º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) que congeló el 24/10/15, es decir, un día después, todas las solicitudes de permisos de edificación y anteproyectos en ese sector, el cual, con el nuevo PRC, iba a considerar una altura máxima de 5 pisos, es decir, el negocio *ad portas* era menos atractivo en términos de rentabilidad.

Debemos dejar en claro que en aquella época dicho sector denominado Z-8 en su PRC, permitía la construcción de equipamientos en casi todas sus variedades con alturas máximas de 2 pisos y si estas edificaciones contemplaban unidades de viviendas, la norma local permitía una mayor altura de 10 pisos. En razón a que el mencionado anteproyecto aprobado el 02/02/16 consideraba sólo viviendas y no equipamientos, como ordenaba el PRC, la Junta de Vecinos Parque Gorostiaga, Unidad Vecinal N°6, en conjunto con las familias que viven en los alrededores, presentaron un reclamo de ilegalidad ante el alcalde Andrés Zahri para que se invalidara ese acto administrativo viciado, tal como lo manda el artículo 53º de la Ley N° 19.880 del Procedimiento Administrativo. El alcalde, persona que posiblemente no conoce estas materias, rechazó el libelo, con lo cual así ayudaba al Director de Obras que cometió el garrafal error.

Mientras tanto, los vecinos que conocen los sesgos inmobiliarios de los municipios, entregaron todos los antecedentes ante el Seremi de Vivienda y Urbanismo para que éste ejerciera su rol de supervigilancia y fiscalización. Después de un tiempo, este funcionario público le envía un oficio al Director de Obras informándole que ese anteproyecto era ilegal por el motivo ya indicado, luego, dejando en evidencia que en esa zona Z-8 sólo se pueden construir proyectos mixtos, siempre asociados a equipamientos.

Por otro lado, el titular del anteproyecto no presentó ante la DOM, como era su deber reglamentario, las escrituras públicas de promesas de compraventa de los 3 predios en donde se iba a levantar el edificio. A todo esto, el díscolo Director de Obras, Carlos Frías, desobedecía las instrucciones de su jefe técnico, ante lo cual la comunidad organizada se vio en la obligación de ir a la Corte de Apelaciones de Santiago, instancia que equivocadamente rechazó el recurso, a pesar de que el fiscal judicial respectivo les había encontrado la razón a los reclamantes. Como un hecho significativamente curioso destacamos que Ova Desarrollos S.A, mientras estaba vigente el congelamiento (sic), ingresó el 28/07/16 en la DOM una solicitud de permiso de edificación, obviamente sin ningún resultado.

Ante esa sentencia judicial, los vecinos asesorados desde el inicio por el dirigente Ulises Valderrama, interpusieron un recurso de casación en la Corte Suprema, con la esperanza de que el máximo tribunal impartiera justicia. A todo esto, el banco comercial que financiaba la inversión, al tomar conocimiento de lo que sucedía, adopta la decisión de rescindir las 3 compraventas, con lo cual se deduce que las casas unifamiliares que se iban a demoler están vivitas y coleando. En esta superior instancia judicial, la municipalidad repetía la monserga de que el anteproyecto estaba bien otorgado mientras la inmobiliaria, con profesionales más preparados, desistía en su intento comercial.

Y así fue como el 18/12/17 la Corte Suprema, en rol 5980-2017, una vez más, le tira las orejas a los municipios, en este caso Ñuñoa, pues todavía no saben aplicar sus propias normas urbanísticas contenidas en sus PRC : anuló el anteproyecto de marras por las razones mencionadas en este opúsculo.

Dado que la industria inmobiliaria está poniendo el grito en el cielo en publicaciones de prensa porque los actos municipales no tienen certeza jurídica, a través de este medio le informamos a los dirigentes de sus asociaciones gremiales empresariales, que la mejor manera de obtener certezas en sus anteproyectos y permisos de edificación es adscribirse a la ley, lo que en definitiva no es tan difícil. La clase empresarial debe leer la ley N° 19.880 del Procedimiento Administrativo y no olvidarla, debido a que allí se dice que todos los actos administrativos gozan solo de una presunción de legalidad.

Patricio Herman

Fuente: [El Ciudadano](#)