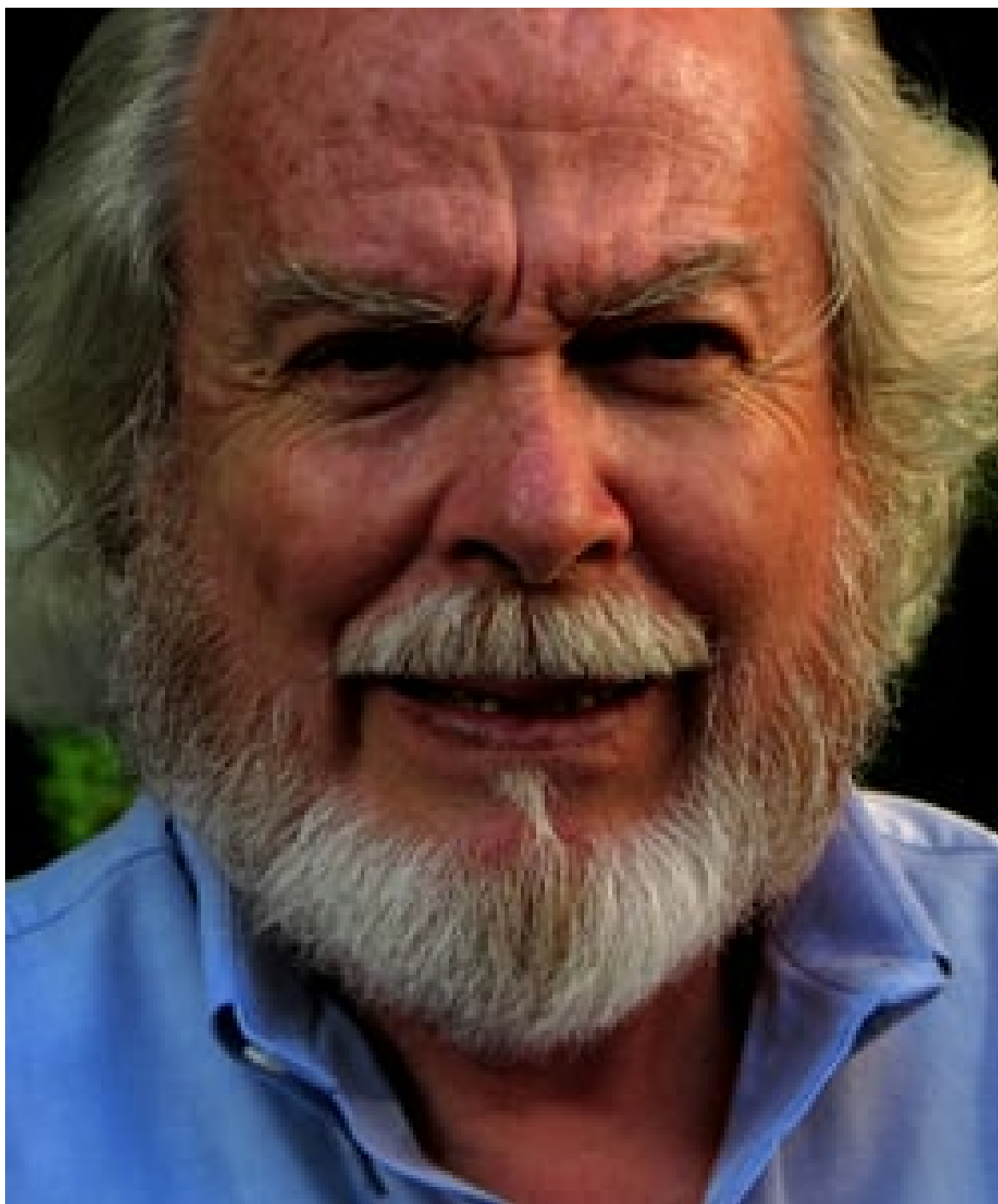


COLUMNAS

Un Estado que no ejerce sus atribuciones

El Ciudadano · 27 de septiembre de 2012



Desde hace años estamos diciendo que la Administración del Estado chileno, por lo menos en el ámbito de las leyes de Urbanismo y Construcciones y de Medio Ambiente, que son las que conocemos muy bien, no ha podido funcionar. Ello por cuanto, de una u otra forma, los individuos investidos de poder para fiscalizar a los actores privados que se desenvuelven en esos sectores simplemente no lo hacen y/o buscan subterfugios para, vía eufemismos interpretativos, convalidar las recurrentes malas prácticas de los anteriores.

Como no se trata de hablar sin fundamentos, damos a conocer un ejemplo concreto, a saber:

En la manzana delimitada por las calles Bellavista, Ernesto Pinto Lagarrigue, Dardignac y Pío Nono, comuna de Recoleta, a través de una de sus empresas inmobiliarias relacionadas, la privada Universidad San Sebastián, la que adquirió notoriedad pública porque allí el locuaz Cristián Boza ejercía como decano de la Escuela de Arquitectura, se construyó su casa central, un centro de extensión y obviamente 3 elevadas torres residenciales de 19 pisos cada una.

A solicitud de terceros interesados en conocer el desarrollo de los hechos nos llenamos de datos y documentos obtenidos inicialmente por parte de unos

periodistas de un canal de televisión quienes estaban averiguando cómo y porqué se demolió el muy católico Liceo Alemán de la Congregación del Verbo Divino, tradicional establecimiento educacional que ocupaba esa manzana y que en la actualidad se mudó al emergente sector de Chicureo, comuna de Colina.

De acuerdo a la normativa de zonificación del Plan Regulador Comunal (PRC) de Recoleta esa manzana de una y media hectárea tiene diferentes condiciones de edificación : La franja que limita al sur con la Av. Bellavista se denomina zona E-A1 y ahí se permite la edificación en altura. La franja que enfrenta la calle Dardignac por el norte, se llama zona E-M3 en donde se admiten solo alturas de hasta 20 metros, aproximadamente 8 pisos.

Para burlar la norma de la limitada altura fijada para la zona E-M3 la Municipalidad de Recoleta había introducido, antes del inicio de la tramitación del permiso de edificación, un rebuscado cambio en su PRC, vigente éste desde enero de 2005, con lo cual se pretendía eliminar para el proyecto específico la restricción de altura, asunto que con posterioridad fue objetado legalmente por la propia Sub-Secretaria de Vivienda y Urbanismo. Con ese ardid administrativo, detectado extemporáneamente por el ministerio aludido, se igualaba la zona E-M3 a la zona E-A1 y así se “autorizaron” y construyeron las torres de 19 pisos.

En la época en que Gonzalo Cornejo ejercía como alcalde de Recoleta los dueños de esa universidad obtuvieron de la Dirección de Obras Municipales un permiso para construir los equipamientos educacionales y las aludidas 3 torres, éstas en el sector que, como dijimos, permite solo una altura de 8 pisos. Por la gran carga de ocupación del proyecto global era necesario someterlo a un riguroso Estudio de Impacto Ambiental (EIA), que contempla un proceso de participación ciudadana, pero la empresa titular del negocio, para simplificar las cosas, prefirió someter solo las 3 torres habitacionales a una abreviada Declaración de Impacto Ambiental (DIA), la que rápidamente fue aprobada por la servicial ex Corema.

Como vemos, ni la casa central ni el centro de extensión de la Universidad San Sebastián fueron evaluados ambientalmente y es más, esa pomposa institucionalidad no se atrevió a sancionar al privado que conscientemente infringió la ley. ¿Qué dirá la ministra Benítez, quien a raíz de su reciente invectiva a la Corte Suprema se vanagloria de las potestades “técnicas” que poseen sus dilectos funcionarios?

Este caso fue denunciado por organizaciones ciudadanas de Recoleta y por nuestra fundación ante las propias autoridades municipales competentes, es decir, ante la Dirección de Obras, cuyo arquitecto titular, por fuerza mayor, ha sido reemplazado por una colega suplente. Hicimos lo mismo ante la Seremi de Vivienda y Urbanismo, Contraloría General de la República, Consejo de Defensa del Estado, ex CONAMA y ex Corema, ex intendente metropolitano y alcaldesa Sol Letelier, quien recibió el “pastel” de su antecesor.

Como ninguna autoridad, hasta ahora, ha hecho valer la ley porque posiblemente el caso se considera “de alto riesgo”, el jueves 20 de septiembre pasado, el autor de este artículo ingresó en la Contraloría General de la República, dirigido al titular de este órgano de fiscalización, el documento que, por obligatoria transparencia, damos a conocer públicamente, el cual fue apoyado por Juan Pastén, concejal de Recoleta y por Gerardo Lanzarotti, activo presidente de la Junta de Vecinos N° 35 de esa comuna.

El documento de marras dice:

En nuestro ingreso N° 112602 del 11/12/09 informamos a Ud. que la Dirección de Obras de Recoleta y digámoslo con claridad, con el apoyo de la propia Municipalidad de Recoleta, con tal de favorecer un negocio inmobiliario del particular «Desarrollo Inmobiliario Bellavista S.A. consistente en la construcción de 3 torres habitaciones de 19 pisos cada una, interpretando «equivocadamente» el marco regulatorio local había otorgado un permiso de

edificación vulnerando el artículo 2.1.21 de la OGUC, asunto que, con bastante acopio documental, habíamos denunciado el 17/12/09 al Seremi de Vivienda y Urbanismo, antecedentes que también entregamos en su oportunidad a su órgano fiscalizador.

El proyecto consiste en la edificación de la casa central de la Universidad San Sebastián su centro de extensión y 3 torres habitacionales.

La casa central y el centro de extensión de esa universidad privada se localizan en la zona E-A1 del PRC de Recoleta que permite sus alturas, pero a esta fecha estas dos impactantes construcciones nunca ingresaron al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), lo que significa una violación al artículo 8º de la Ley Nº 19.300 que impide el inicio de obras de proyectos que se deben someter al SEIA. Esta situación ha sido reconocida por la respectiva institucionalidad ambiental en informe del 20/01/11 del Gobierno Regional Metropolitano, firmado por el Intendente Metropolitano, en respuesta a nuestra objeción y en ORD. Nº 400 del 22/02/11 firmado por el Director (S) del Servicio de Evaluación Ambiental y por su propio servicio contralor.

En cambio, esas 3 torres habitaciones de 19 pisos c/u se emplazan en la zona E-M3 del PRC de Recoleta que permite una altura máxima de 20 m. es decir, 8 pisos, razón por la cual la Contraloría General de la República (CGR) le pidió en Oficio 72032 del 29/12/09 al Ministerio de Vivienda y Urbanismo un informe fundado respecto de nuestra presentación del 11/12/09.

La Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo, en su ORD. 18 del 11/01/10, responde categóricamente a la CGR en orden a que nuestra posición es la correcta respecto de la supremacía del artículo 2.1. 21. de la OGUC sobre las normas de los PRC, acorde a lo dispuesto en el artículo 2.1.1. de la OGUC. Es decir, el ministerio que tiene a su cargo la aplicación de la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, como también la supervigilancia de

los distintos planes reguladores hace 32 meses ya se pronunció sobre la ilegalidad cometida en esa municipalidad en el caso puntual de las 3 torres de 19 pisos c/u.

Es más, el Consejo de Defensa del Estado (CDE) en su ORD. N° 2629 del 02/05/11 le expresa a la Seremi de Vivienda y Urbanismo que las 3 aludidas torres se edifican con infracción a la normativa urbanística y la funcionaria sectorial, en su ORD. N° 2268 del 23/05/11, respondiendo la interpelación del suscrito del 09/05/11, se limita a aseverar que le solicitó un pronunciamiento al Director de Obras Municipales por «las posibles irregularidades de este proyecto» (sic), sin que se conozca la correspondiente respuesta.

Por otro lado, una empresa relacionada con la Universidad San Sebastián obtiene lucro con la explotación de un estacionamiento subterráneo cuyo acceso se construyó en la calle Pío Nono a través de un simple permiso precario.

Señor Contralor, en su informe N° 6607 del 02/02/11 usted nos decía que en relación a nuestra «solicitud de remisión de antecedentes al Ministerio Público, cabe consignar que este Ente Contralor ponderará esa posibilidad, según el mérito del proceso disciplinario que se encuentra sustanciando en la Dirección de Obras Municipales de Recoleta, una vez que dicho procedimiento se encuentre afinado».

A esta fecha, diecinueve (19) meses después de este informe, desconocemos el resultado del sumario y del proceso disciplinario, aunque estamos en conocimiento que el titular de la Dirección de Obras de Recoleta y otros funcionarios municipales se encuentran imputados por otras razones en el Ministerio Público, exactamente en la Fiscalía en Delitos de Alta Complejidad.

Hasta ahora constatamos que ninguna institución de la Administración del Estado, por motivos incomprensibles en un Estado Democrático de Derecho como el nuestro, haya adoptado la decisión de paralizar y enseguida demoler, conforme a lo ordenado en los artículos 148º y 157º de la LGUC, las obras de esas construcciones. Ante esta evidente falta de servicio, lo que en nuestra opinión es una clara señal de impunidad para el sector privado, el titular de la empresa «Desarrollo Inmobiliario Bellavista S.A.» ya está ofreciendo en el mercado de la vivienda los cientos de pequeños departamentos que conforman esas 3 torres.

En conocimiento que su órgano contralor, a través de su persona, ha suscrito en París, Francia, un convenio con la OCDE para mejorar sus procesos de gestión y fiscalización, estamos seguros que su próxima resolución para este caso, dirigida al suscrito, a la alcaldesa de Recoleta, al ministro de Vivienda y Urbanismo y a las dos (2) personas que firman apoyando esta nota, debería ser ejemplificadora con el propósito de que en el futuro todos los actores del mercado inmobiliario operen en igualdad de condiciones, es decir, sin tratos de privilegio y sobre todo respetando las leyes vigentes. Solo así se evitará el enriquecimiento ilícito de algunos temerarios que confían en sus «contactos» municipales para actuar de manera tan impúdica.

Como la Contraloría General de la República sostiene la doctrina de la buena fe en los negocios para evitarse la emisión de dictámenes que invaliden los actos administrativos viciados, reproducimos a continuación el resumen de un trabajo de investigación de una competente abogada académica universitaria.

¿Qué dice esa especialista en el Derecho?

En suma, aunque dogmáticamente puede decirse que el principio de la

buena fe (y su especificación en la protección de la confianza legítima en

el ámbito administrativo) es un principio general del derecho utilizado por

la Contraloría General de la República como fuente jurídica para evitar la aplicación de la facultad de invalidación de los órganos de la Administración en materias urbanísticas, la realidad es que este se aplica en base a distinciones fácticas y no jurídicas, lo que no es deseable en un control jurídico como el que debiera aplicar

Más claro echarle agua, pero nosotros vamos más allá a la luz de cómo actualmente se están haciendo las cosas en Chile. Sostenemos invariablemente que en materia de los actos de la Administración se debe presumir la mala fe.

Patricio Herman

[Defendamos la Ciudad](#)

Fuente: [El Ciudadano](#)