

Alcaldía de Rodrigo Delgado recaudó \$5 mil millones por polémicos proyectos inmobiliarios en Estación Central

El Ciudadano · 23 de marzo de 2023

Durante la gestión de Rodrigo Delgado como alcalde de Estación Central, la Municipalidad recaudó más de 5 mil millones de pesos en permisos de edificación entre los años 2011 y 2020, mientras que 68 edificios en categoría de “guetos verticales” iniciaron obras tras ser aprobada su edificación, pese a no existir un Plan Regulador Comunal. Además, un dictamen de Contraloría determinó la invalidación de 49 permisos, siendo sólo 7 invalidados, incumpliendo lo determinado por el ente fiscalizador.



En las últimas semanas, el ex alcalde de Estación Central, Rodrigo Delgado, ha sido noticia por su candidatura a alcalde de la comuna de Maipú. Pero, también han surgido cuestionamientos al exministro del Interior, por su gestión en la alcaldía de Estación Central, especialmente por la construcción de múltiples edificios hiperdensos -más conocidos como “guetos verticales”-, los que hasta la fecha han provocado en la comuna problemáticas de urbanismo, vivienda y seguridad.

Es importante recordar que Rodrigo Delgado asumió la alcaldía de Estación Central el 6 de diciembre de 2008, cargo en el que estuvo hasta noviembre de 2020 -luego de 3 períodos electo-, y al que renunció para asumir el Ministerio del Interior y Seguridad Pública del segundo gobierno de Sebastián Piñera.

Durante la administración de Delgado, se iniciaron grandes construcciones verticales, las que fueron denominadas “mega edificios o edificios hiperdensos”. Pero, la historia de estas construcciones en la comuna no comienza con Delgado, sino que en los últimos meses de gestión de Gustavo Hasbún (UDI), alcalde predecesor.

Según antecedentes de la Dirección Jurídica de dicha Municipalidad, el 14 de enero de 2008, Armin Seeger, jefe del Departamento de Urbanismo de la Dirección de Obras Municipales de Estación Central, envió una carta dirigida al alcalde Hasbún, en donde le propuso el “Programa de fortalecimiento de la DOM (Dirección de Obras Municipales), para orientar y agilizar la atención de iniciativas de desarrollo inmobiliario”, con el propósito de promover a Hasbún, la llegada del rubro inmobiliario a la comuna, a pesar de no existir un Plan Regulador Comunal.

Lo anterior, provocó que el alcalde Gustavo Hasbún, retirara del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA), el proyecto de Plan Regulador Comunal -el 31 de julio de 2008-, lo que continuó durante el período de Rodrigo Delgado. Además, tras la muerte del director de Obras Municipales, Marco Antonio Vidal -el 5 de julio de 2012-, asumió el cargo de manera subrogante Armin Seeger, quien bajo su dirección, aprobó la mayor cantidad de proyectos inmobiliarios que infringieron la normativa urbanística -como lo confirma una querrela criminal en su contra de mayo de 2022-.

-A finales de la administración del ex alcalde Gustavo Hasbún, se desarrolló la teoría consistente en que al no existir un Plan Regulador Comunal en Estación Central, no habría una prohibición para realizar edificaciones bajo el sistema de agrupamiento continuo. Luego, esta teoría continuó desarrollándose y consolidándose bajo el mandato de Rodrigo Delgado, quien al no utilizar las herramientas legales y administrativas de las cuales se encontraba facultado en su calidad de alcalde, no puso freno a esta invasión de mega edificios, generando lo que llamamos tristemente como una zona de sacrificio urbano en la comuna-, sostiene Juan Pablo Labrín, director jurídico de la Municipalidad de Estación Central.

Pero, ¿qué son las edificaciones continuas? Jorge Inzulza, director del Depto. de Urbanismo, de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, explica que en el caso de Estación Central los guetos verticales asumen una especie de fachada continua, pero con una altura de edificación que no está explícita en un Plan Regulador Comunal, lo que ha permitido que tenga una gran fachada continua con altura sin límite.

Un registro realizado por la actual administración del alcalde Felipe Muñoz (IND), revela que entre los años 2013 y 2020 se aprobaron 107 permisos de edificación de edificios; en tanto, entre el 2011 y 2018, se iniciaron obras de 68 edificios en categoría de “mega edificios” (muchos considerados como edificación continua), los que en algunos casos siguen en construcción, mientras que 56 ya poseen recepción final. Además, dicho registro hace énfasis que entre el 2013 y 2021 se aprobaron permisos de edificación de construcciones sin límite de altura.

Pero, este documento también menciona que la población comunal en el año 2011 era de 140.000 habitantes, mientras que en el 2020 alcanzó una cifra de 207.000. Respecto al total de viviendas en la comuna, en el 2011 era de 36.000, en tanto en el 2020 era de 83.000. No obstante, una de las mayores preocupaciones en la alcaldía de Muñoz, es el “déficit de infraestructura producto de la construcción irregular de edificios”, puesto que, en el área de salud requieren de 4 Cesfam y 2 Cosam, en educación 17 establecimientos educacionales y 10 jardines infantiles, y en seguridad tan solo poseen 2 comisarías y un cuartel de la PDI (la Bicerim de Cerrillos que es compartida con Estación Central).

En cuanto a esto, el alcalde Muñoz confiesa que la comuna debería poseer 4 comisarías y 6 Cesfam, debido a las necesidades actuales en salud y seguridad.

-Muchos de estos permisos de edificación eran abiertamente ilegales, dado que no cumplían con las normas base. Además, no había que ser muy perspicaz, para comprender el enorme daño que se iba a provocar a la comunidad (...) se dieron las condiciones para que la voracidad de la industria inmobiliaria y la complicidad e inacción, principalmente del municipio, generaran lo que llamamos una zona de sacrificio urbano en Estación Central (...) Hubo un intenso y dramático crecimiento de la comuna en pocos años, sin ninguna planificación, sin ética, sin sentido de ciudad ni control ni freno por parte de ninguna institución del Estado-, afirma Felipe Muñoz, alcalde de Estación Central.

Un documento de la Dirección de Obras Municipales de Estación Central, respecto a los ingresos generados por los departamentos de Edificación y Construcción (permisos de trabajos en vía pública), explica que la Municipalidad recaudó \$10.843.667.259 entre los años 2011 y 2020; siendo el 2015 (\$1.528.624.802), 2016 (\$1.970.808.671), 2017 (\$1.707.647.352) y 2018 (\$1.712.226.926) los años con mayores ingresos.

Incluso, en un informe elaborado por esta misma Dirección -y al que El Ciudadano tuvo acceso-, se detalla que entre los años 2011 y 2020, la Municipalidad recaudó \$5.782.050.555 en ingresos por permisos de edificación, los que en algunos casos están relacionados con la construcción de “guetos verticales”. Además, en su desglose se revela que en el 2015 el monto de ingresos fue por \$1.221.474.499, mientras que al año siguiente la recaudación alcanzó \$1.477.593.597; muy por debajo de los \$122.762.451 recaudados en el 2022. (DOCUMENTO 1)

-Aquí se privilegió el negocio de las inmobiliarias y la voracidad del dinero. Hoy, las consecuencias están a la vista y son muy graves. Tienen rostro y cuerpo, son historias de vecinos y vecinas a quienes se les mató la calidad de vida; no solamente a los vecinos antiguos, sino que también a quienes llegaron a vivir a estos mega edificios. Hay un daño muy profundo e irreparable-, comenta Muñoz, en conversación con El Ciudadano.

Además, el actual edil comenta que ningún ingreso por concepto de permiso de edificación, compensa en lo más mínimo el tremendo daño que se le ha hecho a Estación Central, “además del enorme deterioro en la calidad de vida y destrucción de barrios, el que ha generado un enorme déficit de equipamiento, cuyo costo es muchísimo mayor que cualquier ingreso municipal por permisos de edificación. Recibimos un municipio endeudado, y calculamos que el Estado debería invertir al menos \$97.200.000.000 para revertir este déficit de equipamiento”.

Sin embargo, los ex directores de la Dirección de Obras Municipales de la administración de Rodrigo Delgado, actualmente están querellados y sumariados administrativamente por la aprobación de permisos de edificación.

Guetos Verticales: Querella, ilegalidad y sumario

Tras las diversas denuncias presentadas por vecinos y vecinas de la comuna, por el aumento de construcciones de mega edificios, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) dictaminó la Circular 203-DDU 313 (División de Desarrollo Urbano), el 16 de mayo de 2016, el cual imposibilita la edificación continua, en donde “el respectivo instrumento de planificación territorial no contempla altura máxima aplicable en estos casos, la norma urbanística estaría incompleta”. Por lo tanto, no es posible aplicar en una edificación un sistema de agrupamiento con edificación continua, en tanto no se perfeccione dicha norma en el instrumento de planificación territorial respectivo.

Pero, la Dirección de Obras Municipales no respetó dicho dictamen, aprobando permisos de edificación posterior a la Circular 203-DDU 313, aplicando mal el criterio de interpretación a la normativa.

-La DDU313 es bien clara al prohibir el sistema de agrupamiento con edificación continua. No es un cambio normativo, por lo que la dirección de obras municipales nunca debió permitir que se aplicara ese sistema en nuestra comuna-, explica Juan Pablo Labrín, director jurídico de la Municipalidad de Estación Central.

Por lo que el 5 de abril de 2017, el ex intendente metropolitano y actual gobernador de la Región Metropolitana, Claudio Orrego, denominó a los mega edificios de Estación Central como “Guetos Verticales”, denunciando -a la vez- que algunas de estas construcciones no contaban con permisos medioambientales.

En aquella oportunidad, Orrego afirmó que “no tener un plan regulador, lamentablemente, ha hecho que esta comuna se transforme en una ley de la selva para muchos desarrollos inmobiliarios. Hoy día tenemos una actitud absolutamente contraria al estado de derecho de parte de algunos privados”.

Debido a lo anterior, 12 de octubre de 2018, la Contraloría General de la República, a través del dictamen N°27.918, determinó la ilegalidad de 49 permisos de edificación otorgados por la Municipalidad de Estación Central e instruyó su invalidación administrativa, además, de realizar un sumario administrativo en la Dirección de Obras Municipales para establecer responsabilidades funcionarias e indagar si existen otros permisos que incurran en «vicios de ilegalidad». Pero, de este proceso, 7 permisos fueron invalidados, 3 caducos (es decir, si no se iniciaron las obras dentro del plazo de 3 años, el permiso caduca) y 39 siguieron válidos.

-La Contraloría ordenó que se iniciara el proceso de invalidación de todas aquellas edificaciones que fueron autorizadas sin cumplir con la normativa vigente. Sin embargo, se dilató tanto el inicio del proceso de invalidación, y eso es algo que se está investigando, que al comenzar con dichos procesos, ya se habrían cumplido los 2 años de tope que permite la normativa para poder invalidar dichos permisos de edificación, permitiendo así, que las construcciones siguieran su curso normal-, dice Labrín, en conversación con este medio.

El 13 de mayo de 2022, la Municipalidad de [Estación Central](#) interpuso una querrela criminal por el delito de prevaricación administrativa y negociación incompatible, en contra de Armin Seeger, María Isabel Gaete, Pedro Vera, y Angélica Gallardo; quienes ejercieron el cargo de directores subrogantes del DOM, a diferencia de Gaete quien en la actualidad está suspendida de sus funciones como directora del departamento, mientras se encuentre en curso un procedimiento administrativo en su contra.

En la querrela se detalla que Seeger en su calidad de director subrogante de Obras Municipales (2012-2018), y Gaete, como directora titular (2018 en adelante), aprobaron permisos de edificaciones de

proyectos inmobiliarios de edificios en altura, incumpliendo la normativa vigente, sin considerar lo ordenado por la Contraloría General de la República (respecto a la Circular 203-DDU 313).

“En orden a que si una determinada zona no se encuentra regida por una norma urbanística de altura máxima -como ocurre con las áreas en análisis-, en ella no es posible aplicar el sistema de agrupamiento de edificación continua (...) este sistema de agrupamiento, requiere en la medida de que los permisos de edificación y modificaciones, correspondan al sistema de agrupamiento continuo, los cuales no sería factible autorizar en razón de la falta de regulación de altura en el atingente IPT (Instrumento de Planificación Territorial), procede que esa entidad edilicia arbitre las medidas que resulten del caso”, se lee en la querella presentada ante el 6° Juzgado de Garantía de Santiago.

Con respecto a la querella, Juan Pablo Labrín comenta que los querellados tienen una relación directa con la aparición explosiva de “guetos verticales”, al otorgar permisos de edificación sin cumplir con la normativa urbanística, es decir, se otorgaron permisos de edificación abiertamente ilegales, tal como lo ha declarado la propia Contraloría General de la República.

-(Sobre el) sumario administrativo que fue solicitado por la Contraloría General de la República, con el fin de que se investigaran las responsabilidades administrativas de funcionarios municipales, en el otorgamiento de permisos de edificación continua en contravención a la normativa aplicable. En dicho sumario administrativo el fiscal Ricardo Ferrada Valenzuela, quien cumplía funciones de administrador municipal de don Rodrigo Delgado y luego de don Miguel Abdó, propuso el sobreseimiento definitivo del sumario, y este sobreseimiento fue aprobado y decretado por el alcalde de la época el 15 de junio de 2021, es decir a menos de 2 semanas de la asunción de la nueva administración (Muñoz)-, confirma Labrín.

Debido a lo anterior y tras la llegada de Felipe Muñoz a la alcaldía (2021), este sumario se reabrió, estando aún vigente.

El Ciudadano contactó a Rocío Andrade, Seremi Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, quien aseguró que desde esta Seremi ven con preocupación el fenómeno de la hiperdensificación que afecta a Estación Central, donde se autorizó la construcción de edificios en contravención a la norma establecida para ese sector de la comuna, puesto que, por una interpretación errada de la Dirección de obras municipales, se permitió la construcción de torres de gran altura en edificación continua, lo que no debió ocurrir mientras no estuviera definida la altura máxima permitida, siendo el problema normativo que hoy enfrentan como institución.

-Independiente de las responsabilidades administrativas y de los profesionales que propusieron estos proyectos, nos preocupa la situación urbana de la comuna. Hoy día allí viven familias que no reciben luz del sol en sus viviendas, que tienen que hacer fila para poder tomar el ascensor de su edificio, que ven colapsados los servicios municipales en el sector, entre otros. Compartimos la preocupación que en diversas ocasiones ha manifestado el alcalde por los problemas de seguridad, de habitabilidad de estos edificios y la recarga que se ha generado en el sistema sanitario-, explicó Andrade.

Este medio también consultó a Rodrigo Delgado su versión, respecto a esta problemática. Sin embargo, y pese a solicitar y recibir las preguntas, no emitió respuesta.

-Poco se habla de la responsabilidad del alcalde (Delgado) de la época en esta catástrofe inmobiliaria que detonó en su administración, siendo el alcalde siempre una figura muy importante en las decisiones que toma o deja de tomar un municipio. Claramente existe una responsabilidad con los vecinos de la comuna,

quienes tuvieron que organizarse y presentar denuncias en todas las instancias posibles para que se pudiera frenar la irregularidad que se estaba cometiendo en la Dirección de Obras-, dice Labrín.

Actualmente, los edificios en Estación Central son aprobados y construidos con un límite de 12 pisos, mientras que el Plan Regulador Comunal, ya se encuentra en su fase final.

Te interesa leer:

Los datos de El Ciudadano que refutan réplica de General Director de Carabineros por reportaje “La Manada”

Raúl Solís, cabecilla de La Manada de Carabineros, es el actual director de Seguridad Pública de la Municipalidad de Vitacura

Las reacciones a los zarpazos de La Manada de Carabineros

Fuente: El Ciudadano