



Corte rechaza reclamo por el permiso para Makrocéano

VIÑA DEL MAR. No acogió la acción presentada por la Fundación Yarur; aunque abogado afirma que fallo ratifica exigencia de EIA. Inmobiliaria está conforme.

Cristián Rojas M.

cristian.rojas@mercuriovalpo.cl

La Corte de Apelaciones de Valparaíso rechazó el reclamo de ilegalidad presentado por el abogado Gabriel Muñoz, en representación del Comité Pro Defensa del Patrimonio Histórico y Cultural de Viña del Mar y de la Fundación Yarur Bascuñán, en contra de la Municipalidad de Viña del Mar. La acción judicial impugnaba el permiso de obras del edificio Makrocéano, emplazado en el campo dunar, a unos 200 metros del Santuario de la Naturaleza.

El edificio, de ocho pisos y escalonado, ya tiene su obra gruesa construida, pero su edificación se encuentra paralizada, a la espera de que obtenga una Resolución de Calificación Ambiental (RCA), dado que su Estudio de Impacto Ambiental (EIA) fue rechazado por la Comisión de Evaluación Ambiental de Valparaíso y la inmobiliaria llevó el caso ante el Comité de Ministros, que debe resolver.

En su considerando vigésimo, el fallo establece que “en la práctica, en atención a lo ordenado por esta Corte -a lo que ha dado cumplimiento la entidad edilicia-, existe una imposibilidad absoluta en orden a dar inicio a las obras del proyecto inmobiliario en que incide dicho permiso, lo que determinará al tenor de lo preceptuado por el artículo 1.4.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en la caducidad automática a los tres años de concedido el correspondiente permiso de edificación en el evento de que no se hubieren iniciado las obras co-

rrespondientes o si ellas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso, hipótesis en la que podría incurrir el tercero independiente, en el evento de no subsanarse la exigencia ambiental en orden a contar, previo al inicio de las obras, con la Resolución de Calificación Ambiental, más aun teniendo en consideración que el plazo de caducidad referido, no se interrumpe ni se suspende, y solamente atiende al hecho objetivo del transcurso del plazo”.

“RATIFICA NECESIDAD DE EIA”

Tras conocer la sentencia, el abogado Gabriel Muñoz señaló que “estamos estudiando las consecuencias del fallo y los considerando del mismo, para presentar las acciones si corresponden o no. Pero respecto al fallo mismo hay que decir tres cosas. Lo primero es que el fallo ratifica la resolución del municipio de Viña del Mar que ya había acogido parcialmente nuestro reclamo. Segundo, el fallo ratifica la necesidad de un Estudio de Impacto Ambiental (EIA) antes de un permiso de edificación, porque así lo había declarado la Corte de Apelaciones y la Corte Suprema”.

Sobre esto último, precisó que “esa ratificación de la necesidad de un EIA previo a un permiso de edificación, cuando se construye sobre o alrededor del Santuario Dunar de Concón, significa en la práctica, y en este caso en particular, que ese permiso de edificación ha perdido vigencia, porque en este caso, el 4 de septiembre del año 2024, la Comisión de Evaluación Ambiental de Valparaíso rechazó el EIA y rechazó la RCA de este proyecto

“Cuando habla de la caducidad, lo que hace la Corte es reconocer expresamente que se debe aplicar esa caducidad”.

Gabriel Muñoz

Abogado de la Fundación Yarur

“La inmobiliaria está muy contenta con esta sentencia que falló en contra de la petición de la Fundación Yarur para invalidar el permiso”.

Rodrigo Andreucci

Abogado inmobiliaria Makrocéano

por unanimidad y por propuesta del propio Servicio de Evaluación Ambiental (SEA)”.

En ese sentido, estima que “este proyecto es inviable ambientalmente porque así lo propuso el organismo técnico responsable de declararlo, que es el SEA”.

En tercer lugar, agregó Muñoz, “el fallo rechaza el reclamo de ilegalidad por una cuestión formal, porque nos dice que la solicitud de invalidación o la ilegalidad debió haberse solicitado dos años después de haber otorgado el permiso, que es el año 2019, y nosotros presentamos la ilegalidad a finales del año 2021, fuera de esos plazos, extemporáneamente, según la Corte”.

“Sin embargo, a renglón seguido, en el considerando final (20) establece algo que solicitamos también en el transcurso de

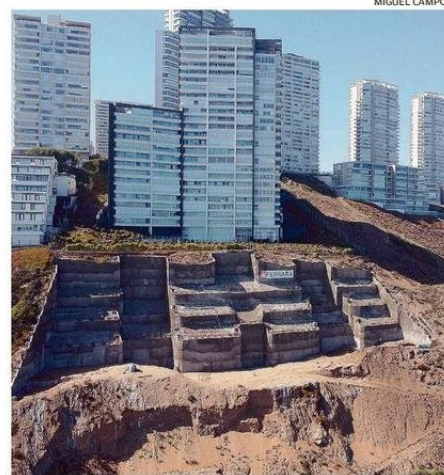
estos dos años, que debe declararse la caducidad del permiso de edificación porque ya han transcurrido los tres años que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). En el último considerando, cuando habla de la caducidad, lo que hace la Corte es reconocer expresamente que se debe aplicar esa caducidad”.

Sobre esto último, precisó que la OGUC establece que si no hay obras durante tres años, el permiso caducaría, por lo que “la Corte reconoce que ya transcurrió el plazo para haber iniciado algún tipo de obra, y que eso no ocurre desde el año 2019 o desde el año 2021, cuando fue el fallo de la Corte Suprema. Sea el año 2019 desde que se toma en cuenta el plazo, o sea el año 2021 tras el fallo de la Corte Suprema, en el proyecto ya han transcurrido más de tres años”.

MAKROCÉANO CELEBRA FALLO

Por su parte, el abogado de la inmobiliaria Makrocéano, Rodrigo Andreucci, aseguró que “la inmobiliaria está muy contenta con esta sentencia que falló en contra de la petición de la Fundación Yarur para invalidar el permiso de edificación. La Corte de Apelaciones, siguiendo otra sentencia anterior, le dijo que el permiso estaba bien otorgado, que no tenía ningún vicio y que era legítimo”.

“Pero además nuestra satisfacción se extiende porque durante la tramitación del juicio, la Corte se fue preocupando de saber qué estábamos haciendo nosotros para la obtención de la RCA, y por eso ofició en algún momento al SEA (Servicio de



LA OBRA DEL EDIFICIO MAKROCÉANO SE SITÚA EN LAS DUNAS DE VIÑA.

Evaluación Ambiental), y el SEA le dijo ‘mire, se lo rechazamos’. Le preguntó después la Corte ‘y qué puede hacer ahora’, puede reclamar el permiso del juicio ante el Comité de Ministros”. Y la Corte paró el alegato de la causa hace muchos meses atrás, esto fue en agosto, hasta que ya el SEA le dijo ‘sí, mire, presentaron una reclamación al Consejo de Ministros, fue declarada admisible en noviembre del 2024 y está en tramitación’, agregó Andreucci.

Ahondando en este punto, el jurista explicó que “la Corte quería saber si la inmobiliaria estaba haciendo los trámites necesarios para obtener la RCA. Entonces dijo en el considerando 20 algo importantísimo, dijo ‘todos los permisos de edificación caducan a los tres años, pero la inmobiliaria está haciendo los trámites para subsanar que no tenía una RCA, y si no la tiene, eventualmente ya está caduco el permiso’”.

En su opinión, “esa declaración que hace la Corte de Apelaciones de Valparaíso es magnífica para la inmobiliaria, porque refuerza algo que veníamos sosteniendo -que no es objeto de este juicio-, de que mientras no haya un dictamen final sobre si tenemos o no tenemos la RCA, el plazo de caducidad está conge-

do. Si obtenemos la RCA podemos reiniciar inmediatamente la obra. Si nos rechazan la RCA, en definitiva caducó nuestro permiso. Y eso es muy correcto”.

En tal sentido, Andreucci destacó que en el considerando 20 la Corte utiliza la palabra “subsanarse”, lo que “significa que tienes una opción. O si no, no sería la palabra subsanar. Y la opción es obtener la RCA”.

En ese contexto, estima que “esta resolución de la Corte es maravillosa para las pretensiones de la inmobiliaria”.

PERMISO “DEBILITADO”

Para la abogada Jeanette Bruna, académica de Derecho Urbanístico de la PUCV, “el considerando 20 deja debilitado el permiso porque, en definitiva, le abre una puerta a que la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar a futuro decida caducar el permiso, y conociendo la historia de caducidades en Quilpué (donde ejercía como director de Obras Municipales el actual titular del mismo cargo en el municipio viñamarino), es una probabilidad bastante alta, por lo cual es importante para la inmobiliaria evaluar recurrir a la Corte Suprema, para sacar este famoso considerando 20”. ✎