

■ “Al cambiar el uso de suelo a Área Verde sin expropiar, el municipio incurre en una desviación de poder, buscando obtener un beneficio público (espacio verde o restricción de densidad) a costo cero”, sostiene el privado.

POR J. TRONCOSO OSTORNOL

Un nuevo actor se sumó a la disputa que se desató tras la Actualización del Plan Regulador Comunal (PRC) de Lo Barnechea. Se trata de Inmobiliaria Las Hojas Dos, dueña de un inmueble ubicado en calle Pastor Fernández 18.580, que presentó un reclamo de ilegalidad en contra del municipio ante la Corte de Apelaciones de Santiago, solicitando que se declare ilegal el decreto alcaldicio con el nuevo instrumento de planificación urbana local.

La empresa, representada por el abogado Rodrigo Logan, argumentó que el mentado terreno fue adquirido legítimamente con el fin de desarrollar un proyecto inmobiliario, amparado en la normativa vigente a la época, el que –según dijo– “permitía un coeficiente de constructibilidad y ocupación de suelo (del 10%) que otorgaba valor económico y plusvalía al paño, permitiendo el desarrollo urbano en el sector del Arrayán”.

No obstante, el privado reclamó que el nuevo instrumento impuso sobre el predio una nueva zonificación: AVN1 (Área Verde Nueva 1) y APE (Área de Preservación Ecológica).

“Al gravar el predio como Área Verde, la normativa urbanística restringe la constructibilidad a un margen ínfimo (solo edificios de uso público o complementarios en un 20% del terreno)”, sostuvo el abogado.

Y añadió: “En la práctica, esto impide a mi representada destinar el bien al fin inmobiliario lícito para el cual fue adquirido, transformando el derecho de propiedad en una mera ilusión o cáscara vacía”.

Logan aseguró que la afectación es más gravosa incluso que una Declaratoria de Utilidad Pública, en cuyo caso un propietario mantiene derechos residuales, como construir viviendas de hasta dos pisos o reconstruir en caso de catástrofe.

“Sin embargo, la zonificación de Área Verde impuesta por el municipio es draconiana: prohíbe el uso residencial y comercial, eliminando la rentabilidad económica del inmueble. Esto no es una ‘función social de la propiedad’, sino una carga pública desproporcionada que recae sobre un único contribuyente en beneficio de la comunidad, rompiendo el principio de igualdad ante las cargas públicas”, dijo el abogado, quien insistió en que si



Otra inmobiliaria rechaza nuevo plan regulador de Lo Barnechea: dice que es una regulación expropiatoria que elude compensación

la autoridad deseaba destinar el predio a parque comunal o preservación, el mecanismo idóneo y legal es la expropiación mediante ley general o especial, pagando el valor comercial del terreno.

“Como bien señala la doctrina especializada al analizar precisamente el Plan Regulador de Lo Barnechea, estas Áreas Verdes Nuevas (AVN) a menudo se justifican por riesgos o pendientes, pero terminan siendo una ‘regulación expropiatoria’ al no permitir desarrollo alguno, eludiendo los mecanismos de compensación que sí existen para otras declaratorias”, afirmó el abogado de la inmobiliaria.

La otra pelea

Esta nueva acción legal en contra de la municipalidad liderada por Felipe Alessandri, se suma a la

iniciada por Enaco, que también presentó un reclamo de ilegalidad con el objetivo de que se declare ilegal el decreto alcaldicio.

La defensa de la inmobiliaria dijo que cuenta con permisos para construir diversos proyectos en terrenos de su propiedad en La Dehesa (se habla de 59 edificios para un total de 468 departamentos de tipo residencial) los que con el nuevo PRC están sujetos a una serie de restricciones mediante dos clasificaciones. La primera, ZHE-2-DC-1, limita la construcción en los sectores de Camino la Cumbre y Faldeos del Cerro a viviendas de máximo dos pisos con una densidad de 10 habitantes por hectárea y lotes mínimos de 2.500 m². Según la normativa, estas medidas buscan proteger a la población ante riesgos altos de seguridad.

Por otro lado, la clasificación AVN1 impuso una restricción mayor en el sector de Camino Faldeos del Cerro, prohibiendo edificaciones privadas en terrenos de Enaco, y permitiendo únicamente instalaciones de uso público o áreas verdes. Esta limitación –según el municipio– se justifica por la falta de urbanización y el peligro muy alto de remoción en masa.

El pasado 27 de febrero, la municipalidad liderada por Felipe Alessandri, solicitó al tribunal de alzada rechazar el reclamo de ilegalidad. Dijo que la regulación adoptada responde a un criterio multifactorial exigido por la legislación vigente, que pondera riesgos naturales, fragilidad ambiental, pendientes del terreno, contacto con el área de preservación ecológica y lineamientos de políticas

públicas en gestión de desastres y adaptación al cambio climático privilegiando el interés general.

Aseguró que la zonificación AVN1 y ZHE-2-DC1 aplicada a los predios de la inmobiliaria reclamante se encuentra plenamente ajustada a derecho, al haberse fundamentado en estudios especializados, en la Evaluación Ambiental Estratégica, en la Memoria Explicativa, así como en informes favorables sectoriales vinculantes emitidos por las Seremi de Vivienda y del Medio Ambiente.

En el mismo proceso, el holding HLR Group, de Peter Hiller, que tiene terrenos vecinos a los desarrollos de Enaco en el sector de El Huinganal, se manifestó en favor de la Municipalidad.

“Las obras autorizadas hace 25 años, no solo ya no se conciben con la regulación territorial, sino que sus permisos han caducado por no haberse iniciado obras dentro de los tres años siguientes a la emisión de la autorización o por haber paralizado por el mismo lapso”, señaló esa compañía respecto a los reclamos de Enaco.

“En la práctica, esto impide a mi representada destinar el bien al fin inmobiliario lícito para el cual fue adquirido, transformando el derecho de propiedad en una mera ilusión o cáscara vacía”.