LITORALPRESS

Fecha: 23-08-2025
Medio: Las Últimas Noticias
Supl. : Las Últimas Noticias Segunda Edición - Chile
Tipo: Noticia general
Título: Edificio fantasma": las cinco diferencias entre el proyecto original y lo que se levantó

Pág. : 10
Cm2: 726,1
VPE: $ 3.992.819

Tiraje: 91.144
Lectoría: 224.906
Favorabilidad: No Definida

Corte Suprema le dio la razón a la Municipalidad de Estación Central, que se niega a autorizar su uso

"Edificio fantasma": las cinco diferencias entre el proyecto original y lo que se levantó

Francisca Orellana

La Corte Suprema falló en contra de la inmobiliaria Federico Scotto -hoy llamada Su Ksa-, que buscaba que la Municipalidad de Estación Central entregara la recepción final de un edificio que modificó sustancialmente sus características durante su construcción. La obra incluso pasó de tener un uso 100% residencial a uno mixto, al incluir un hotel.

Se trata de un proyecto ubicado en Av. Libertador Bernardo O'Higgins 3837, que se levantó entre 2018 y 2022. Desde esa fecha, pasó a formar parte de los 22 "edificios fantasmas" de la comuna, llamados así porque están terminados, pero no se pueden habitar. En este caso, la torre contaba con un permiso de edificación, pero el municipio negó a la recepción final porque el resultado no se ajustaba al permiso original ni a las normas urbanísticas.

La empresa acusó que la demora en obtener la recepción -requisito indispensable para que una vivienda se pueda habitar- le ha generado deudas por 528.677 UF (más de $20.766.000.000), lo que amenazan su continuidad de giro. Los abogados alegaban "silencio administrativo positivo", figura que se usa cuando un organismo público no responde a una solicitud dentro del plazo establecido y se asume que la petición se aprueba.

El fallo de la Tercera Sala fue unánime: los ministros indicaron que la Dirección de Obras Municipales (DOM) había rechazado expresamente las modificaciones y descartó una ilegalidad en dicho actuar.

"Este fallo es categórico y reafirma lo que antes había fallado la Corte de Apelaciones. Significa que hemos hecho las cosas bien, apegados a la ley y la normativa urbana", señala el alcalde de Estación Central, Felipe Muñoz.

El jefe comunal agrega que su administración no pretende frenar la inversión, sino que se cumpla la ley en pos del bienestar de la comunidad. De los 22 "edificios fantasmas" originales, solo cuatro no han resuelto sus temas pendientes, todos ligados a esta inmobiliaria.

Las diferencias

El edificio cambió una serie de aspectos que estaban aprobados inicialmente. El más importante fue el cambio de uso de 100% residencial a uso mixto, es decir, residencial y hotel. Este destino no está permitido en la zona donde se construyó porque el uso de suelo donde está ubicado el proyecto es para vivienda y no para hotelería.

La altura del edificio también se modificó: pasó de 42 a 36 pisos. Se proyectaron 732 departamentos, pero se hicieron 398. El resto de la superficie construida se destinó a 155 habitaciones y las instalaciones del hotel.

La cantidad de estacionamientos bajó de 119 a 101, para agregar 93 espacios para bicicletas y tres para carga de autos eléctricos.

Todos estos cambios implicaron a que se modificaran las cargas de ocupación del lugar: subió de 1.589 a 1.798 personas. Entonces, el coeficiente de ocupación de suelo (que es el parámetro que se ocupa para regular en cuánto espacio del terreno se puede construir) pasó de 0,75 a 0,77. Al final, se usó el 77% del espacio y eso supera el máximo permitido. En la práctica, el edificio debería deshacer algunas obras para ajustarse a lo permitido.

"No es mucho el aumento, pero 0,75 es el máximo que permite la normativa. Si te excedes, quedas fuera. Si se permite pasar los rangos, la pregunta es dónde paramos", plantea el arquitecto Álvaro Farrú, docente de la Facultad de Arquitectura de la Universidad del Desarrollo.

"Los permisos de edificación son muy específicos y acotados. Un cambio de destino debe ser autorizado por una Modificación de Proyecto, que también es específica. Esa autorización debe obtenerse antes de realizar la edificación. Si no ocurrió, la inmobiliaria asumió el riesgo de que hubiera dificultades en la recepción final. En general, los ajustes de proyectos son caros y difíciles, y no siempre son realizables", detalla Reinaldo Gleisner, vicepresidente de la empresa Colliers.

Megatorre sería de 42 pisos y fue de 36; cambió su uso habitacional e incorporó un hotel y tiene menos estacionamientos.

Farrú advierte que algunos actores del mundo inmobiliario han jugado a traspasar los límites para maximizar las ganancias.

"Y no se puede. Es lo mismo que tener un motor de 4.000 revoluciones, si lo usas a 5.000, se va a fundir. Termina siendo a la larga un problema gravísimo. Las normas son normas y hay que privilegiar el bien común", señala.

¿Qué viene ahora?

La inmobiliaria puede adecuar el proyecto para conseguir la aprobación. De partida, que vuelva a su plan original de ser 100% residencial, que deseche la idea del hotel, que ocupe solo el espacio de construcción aprobado y haga otras modificaciones como ajustarse a la cantidad de estacionamientos contemplados inicialmente. Desde la municipalidad indican que están llanos a revisar las modificaciones las veces que sean necesarias para entregar la recepción final, siempre y cuando el resultado se ajuste a la normativa.

"El permiso original de este proyecto inmobiliario, que transgredía la norma urbanística, solo permitía un uso residencial habitacional. Por tanto, solo se permite obtener recepción final en la medida que mantenga dicho uso, una decisión coherente con lo instruido por la Contraloría", detalla Carolina Casanova, secretaria regional del Ministerio de Vivienda en la Región Metropolitana.

"La legislación en Chile es muy detallada", acota Gleisner. "Por dictámenes de Contraloría, los tribunales e intervención de grupos de presión, se ha quitado todo espacio de ajuste o negociación. Hay una extrema rigidez muy perniciosa. Debiera haber un espacio de negociación y de acercarse a la norma, de común acuerdo de las partes, en virtud del enorme daño patrimonial", opina.

Lo único que queda, dice Farrú, es que la inmobiliaria demuela o haga reestructuraciones: "Qué reordene las unidades interiores, bote tabiquería, modifique instalaciones. Todo eso implica un costo económico importante también. No logro entender cómo una inmobiliaria se arriesgó a eso".

MAURICIO QUEZADA

La torre tenía originalmente 732 departamentos, lo que se redujo para tener habitaciones de hotel.