

Construcción

Emilia Ríos define los permisos de edificación que pondrá en revisión en Ñuñoa

Le edil tendrá en la mira los proyectos que se aprobaron entre las modificaciones de planes reguladores, donde hubo un congelamiento de permisos entre medio.

Por: Valentina Osorio | Publicado: Lunes 14 de junio de 2021 a las 15:10 hrs.



Una "**revisión estratégica**" de los permisos de edificación que se han entregado en los últimos años tendrá como una de sus prioridades [Emilia Ríos](#), la alcaldesa de Revolución Democrática electa de Ñuñoa, y que asumirá el cargo el 28 de junio.

Consultada por los alcances de la medida, la futura edil explicó que "se revisarán todos los permisos de edificación que hayan sido ingresados entre la decimoséptima y decimoctava

modificación del plan regulador", lo que en la práctica **acota la ventana a las solicitudes que llegaron entre el 18 de mayo de 2018 y el 30 de agosto de 2019.**

El cambio al plan regulador que se hizo en esos años en Ñuñoa restringió la cantidad de pisos de los edificios en las principales vías estructurantes de la comuna: Irrazával, Vicuña Mackenna y Américo Vespucio, que antes eran libres de altura y pasaron a tener un tope.



Durante la tramitación de la última modificación al plan regulador, en agosto de 2018, **la municipalidad informó un congelamiento de permisos.** Esta medida será el factor clave en la revisión, para ver las aprobaciones que se realizaron bajo los límites anteriores.

"Hoy (dependiendo la zona) solo se podrán construir edificaciones de un máximo de 15 y 10 pisos; por lo que en Ñuñoa desde hoy no podrán ingresar proyectos que superen los 15 pisos en ninguna zona del territorio", dijo la municipalidad en ese entonces.

Aunque no hay cifras oficiales del alcance que puede tener esta revisión, según datos entregados por la municipalidad a la Unión Comunal de Juntas de Vecinos de Ñuñoa, posterior al congelamiento, se aprobaron 19 permisos para edificaciones de más de 15 pisos de altura en esos dos años. Una revisión de los permisos de obras realizada por DF, catastró que entre las modificaciones se dio luz verde a 68 anteproyectos de edificaciones mayores a 15 pisos.



El encargado del área de permisos y revisión independiente de proyectos en la consultora Urbano Proyectos, Francisco Santibáñez explica que el congelamiento de permisos "es una herramienta de la municipalidad" que les permite detener la construcción de edificaciones en altura, pero que **va dirigida a nueva iniciativas, no a las que ya habían iniciado sus trámites -a través del ingreso de anteproyectos- antes.**

La defensa de los permisos

Mientras se analizan los permisos, las dudas respecto de qué permisos caerían dentro de la revisión se han acentuado. En especial, porque **dentro de cómo se aprueban los proyectos de construcción, juegan un rol clave los denominados anteproyectos.**

Santibáñez explica que el anteproyecto es la primera presentación ante la municipalidad de lo que se va a construir, para que pueda evaluar si cumple con la norma vigente en el

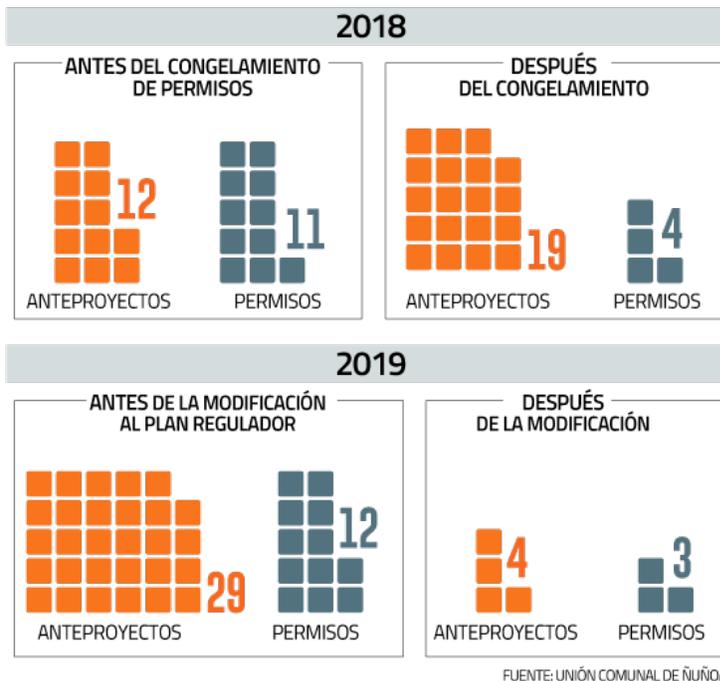
momento de su ingreso.

Entre los permisos aprobados en la época que se busca revisar se encuentra **Eco Egaña Sustentable de Inmobiliaria Fundamenta**, el que considera la construcción de cuatro torres de 32 pisos en la esquina sur-poniente de Irarrázaval con Américo Vespucio, y que se encuentra en un proceso ante el Tribunal Ambiental. Esta iniciativa recibió su permiso el 12 de octubre de 2018.

Otra emblemática construcción que recibió su aprobación en ese período fue el **Mall Vivo Santiago, proyecto de Vivocorp** que considera un centro comercial y un edificio residencial, que ya recibió aprobación ambiental para la etapa de demolición y excavación, pero que mantiene su segunda etapa aún en trámite en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Consultadas, distintas inmobiliarias que recibieron la aprobación de sus permisos en ese período, aseguran que **sus anteproyectos ingresaron antes del cambio en el plan regulador**, por lo que su tramitación debía regirse bajo la normativa previa a la decimoctava modificación que comenzó en mayo de 2018.

ANTEPROYECTOS Y PERMISOS APROBADOS DE EDIFICACIONES DE MÁS DE 15 PISOS



Dos iniciativas que recibieron luz verde de sus anteproyectos en 2019 son de Inmobiliaria Imagina y de Constructora Nahmias. El primero se trata de un complejo de 11 edificios, cuyas alturas van desde los 15 a los 35 pisos. Aún no han iniciado las faenas.

En tanto, el de Constructora Nahmias fue aprobado en enero de ese año, y consta con seis edificios con alturas entre 13 y 11 pisos. Pese a no superar los 15 pisos, se encuentra en una zona que la modificación de agosto de 2019 no permite más de 8 pisos de altura. Su permiso definitivo fue aprobado en 2020 y aún no ha iniciado obras.

El socio de Larraín Abogados, José Pedro Baraona, señala que efectivamente la aprobación del anteproyecto te permite "fijar" las normas por un período de 6 meses o un año para tramitar el permiso con certeza.

"La Dirección de Obras aprueba un anteproyecto y lo que hace es que te fija las normas y no obstante haya un cambio al plan regulador, y posteriormente incluso te impida construir eso, tu igual estás habilitado a construirlo", explica.

Santibáñez de Urbano Proyectos lo respalda y señala que "las inmobiliarias compran el terreno con la aprobación de un anteproyecto para asegurarse que pueden construir".

Además, Baraona detalla que un alcalde no tiene las facultades para revisar permisos de forma directa. Lo que tiene que hacer es iniciar investigaciones a través de la justicia o de Contraloría.