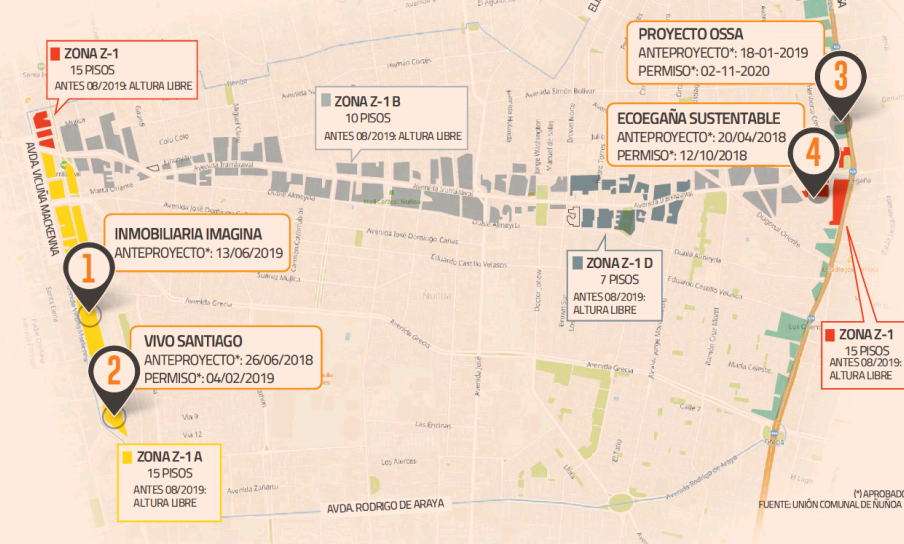


EMPRESAS

Las zonas que cambiaron en el último plan regulador

- 18 DE MAYO 2017**
Se publica la modificación N° 17 al plan regulador, que no limita alturas en calles principales.
- 30 DE AGOSTO 2018**
Municipalidad anuncia congelamiento de permisos de edificación al estar tramitando un nuevo cambio al plan regulador.
- 30 DE NOV. 2018**
Anuncian la prórroga del congelamiento de permisos de edificación por seis meses más.
- 30 DE AGOSTO 2019**
Se publica la modificación N° 18 al plan regulador y se limitan las alturas.



EMILIA RÍOS
ALCALDESA ELECTA DE
ÑUÑOA.

Próxima revisión de proyectos en Ñuñoa se centrará en los permisos de edificación otorgados entre 2018 y 2019

La nueva edil Emilia Ríos tendrá en la mira a desarrollos inmobiliarios cuya construcción se aprobó entre las dos últimas modificaciones del plan regulador, al igual que los anteproyectos presentados en ese lapso que bordearían las 68 iniciativas con alturas mayores a 15 pisos.

POR VALENTINA OSORIO

Una "revisión estratégica" de los permisos de edificación que se han entregado en los últimos años tendrá entre sus prioridades la alcaldesa electa de Ñuñoa Emilia Ríos (Revolución Democrática), quien 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 decimotava modificación del plan regulador", lo que en la práctica acota el análisis a las solicitudes ingresadas entre el 18 de mayo de

2018 y el 30 de agosto de 2019, fechas que corresponden a los últimos cambios introducidos en la norma urbana comunal.

En efecto, la modificación decimotava del plan regulador de Ñuñoa restringió la cantidad de pisos de los edificios en las principales vías estructurantes de la comuna: Irarrázaval, Vicuña Mackenna y Américo Vespucio, que antes eran de libre altura y pasaron a tener un tope máximo. Y previo a ese cambio, en agosto de 2018, la municipalidad aplicó un congelamiento de los permisos de edificación -que implicó que en Ñuñoa "no podrán ingresar proyectos que superen los 15 pisos

en ninguna zona del territorio"-, medida cuyas disposiciones serán claves en la revisión que iniciará la nueva administración comunal a las aprobaciones que se realizaron en ese periodo entre 2018 y 2019.

Esto, porque con posterioridad al inicio de ese congelamiento y previo a la decimotava modificación del 30 de agosto de 2019, se aprobó un conjunto de 19 permisos para edificaciones de más de 15 pisos de altura según datos entregados por la municipalidad a la Unión Comunal de Juntas de Vecinos de Ñuñoa. Asimismo, una revisión de los permisos de obras realizada por DE, catastró que entre las últimas dos modificaciones al plan regulador se dio luz verde a 68 anteproyectos de edificaciones mayores a 15 pisos.

El foco del análisis

La presentación de iniciativas a trámite a nivel de anteproyectos corresponden a la primera pre-

sentación ante la municipalidad de lo que se va a construir para que ésta pueda evaluar si cumple con la norma vigente en el momento de su ingreso, explica el encargado del área de permisos y revisión independiente en la consultora Urbano Proyectos, Francisco Santibáñez. Es por esto que las decisiones adoptadas entre 2018 y 2019 en relación a esos trámites están en el foco de la nueva autoridad de Ñuñoa, al igual que lo sucedido con los permisos de edificación.

En respuesta, distintas inmobiliarias consultadas que recibieron las aprobaciones 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 decimotava modificación que comenzó en agosto de 2019.

En línea con lo anterior, Santibáñez añade que el análisis de los otor-

gamientos de permisos debe tener en cuenta las facultades que rigen en un periodo de congelamiento como el aplicado en Ñuñoa en 2018, ya que esta última herramienta permite a la municipalidad detener la construcción de edificaciones en altura, pero va dirigida a nuevas iniciativas y no a las que ya habían iniciado sus trámites -a través del ingreso de anteproyectos- anteriormente.

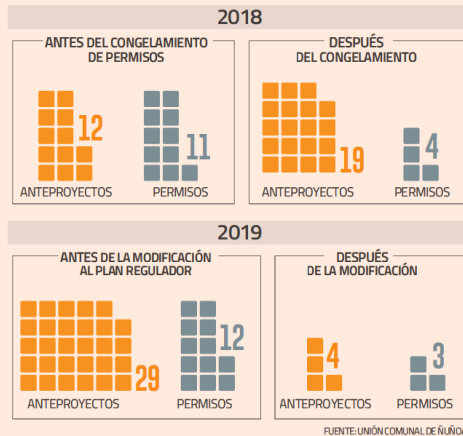
Proyectos emblemáticos

Entre los permisos aprobados en la época que se buscaría revisar, se encontraría el del proyecto Eco Egaña Sustentable de Inmobiliaria Fundamenta, que considera cuatro torres de 32 pisos en la esquina sur-poniente de Irarrázaval y Américo Vespucio, el cual 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



ANTEPROYECTOS Y PERMISOS APROBADOS DE EDIFICACIONES DE MÁS DE 15 PISOS



período fue el Mall Vivo Santiago, -proyecto de Vivocorp en Viñaña Mackenna y Nuble- que consta de un centro comercial y un edificio residencial, el cual 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.

Dos iniciativas que recibieron luz verde de sus anteproyectos en 2019 son de Inmobiliaria Imagina y de Constructora Nahmias. La primera es un complejo de 11 edificios (en Viñaña Mackenna # 1460) cuyas alturas van desde los 15 a los 35 pisos, y aún no han iniciado las faenas.

En tanto, la iniciativa de Nahmias (en Av. Ossa # 260) fue aprobada 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 ocho pisos

de altura. Su permiso definitivo fue aprobado en 2020 y aún no ha iniciado los trabajos.

El socio de Larrain Abogados, José Pedro Baraona, argumenta que la aprobación del anteproyecto 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 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 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.

TERRENO DF

Constructora Brotec no logra salir de su compleja situación y solicita su quiebra

■ A 10 meses de su reorganización, la empresa dijo que es "insostenible" continuar. Apuntó a la pandemia y retrasos en pagos del MOP.

POR J. TRONCOSO OSTORNOL

Brotec Construcción -filial de Brotec S.A., grupo que tiene varias unidades de negocios, como el inmobiliario- no logró salir de su compleja situación y solicitó su liquidación voluntaria.

La compañía había iniciado un proceso de reorganización en mayo del año pasado. Ahí explicó que la crisis social y luego la pandemia derivaron en una paralización o ralentización del 90% de las obras en desarrollo y, por consiguiente, una disminución considerable del flujo de caja. Tres meses después, en agosto, sus acreedores aprobaron por amplia mayoría una reestructuración financiera a cinco años, con un esquema de pago de las deudas (por \$ 12.120 millones) en tres tramos según monto.

Sin embargo, a 10 meses de su reestructuración, la empresa dijo que es "insostenible" continuar.

En su escrito presentado a la

justicia, detalló que participa en el rubro de la construcción y de la minería, tanto del área pública como privada y que su principal mandante es el Estado de Chile a través del Ministerio de Obras Públicas (MOP). "Dependiendo directamente nuestra capacidad financiera del cumplimiento de los pagos por parte del MOP, pagos que en los últimos meses han sufrido diversos atrasos, incidiendo importantemente en el desarrollo y ejecución de las obras, sumado a la imprevisible extensión que ha tenido la pandemia en nuestro país, se ha hecho imposible seguir con el normal funcionamiento de la empresa", dijo la firma.

La empresa creada por la familia Browne en la década de 1960 -y que hoy cuenta con más accionistas- ha participado en obras como el Aeropuerto de Santiago (en sus inicios), tramos de la Ruta 5 y autopistas urbanas donde participó en

dos concesiones y la central Ralco. Ahora está en casi una docena de proyectos, varios junto a otras compañías.

"Pese a haber hecho un enorme esfuerzo por cumplir el acuerdo de reorganización judicial, actualmente vigente, Brotec Construcción ha enfrentado enormes dificultades que ha tornado insostenible continuar con el normal desarrollo de los negocios. Incluso se ha visto dificultada en obtener la emisión de boletas y/o pólizas de garantías, las que en muchos casos son esenciales para poder adjudicarse nuevas obras, modalidad de trabajo que además es propia del área de la construcción", detalló la empresa.

Añadió que muchos de sus proveedores le han exigido pagar al contado las nuevas compras. "Resultado ilusorio, considerando el estado de la caja de la empresa", dijo.

"Todos los inconvenientes anteriormente descritos, y la incertidumbre respecto a la continuación de la pandemia, nos han llevado a tomar la decisión de presentar la solicitud de liquidación voluntaria, tal como se informó a la señora interventora y a la totalidad de los acreedores en la pasada audiencia de fecha 7 de mayo del presente año", explicó la compañía.

Tras su reestructuración, la empresa había detallado que se aseguraban casi 18 meses de funcionamiento.

\$ 12.120 MILLONES DE DEUDA TENÍA LA COMPAÑÍA.

