

Aclara equipo, autor de estudio publicado.

Estimado director:

Aunque en la actualidad no soy funcionario público creo mi deber hacer un alcance a la presentación del trabajo titulado "Desarrollo Integral del Río Mapocho" aparecido en el número 42 de Revista AUCA.

El referido trabajo fue realizado efectivamente en el Departamento de Asesoría Urbana de la Ilustre Municipalidad de Las Condes; pero también con la colaboración de la Secretaría Ministerial Metropolitana del MINVU, la cual destacó en Comisión de servicio al suscrito, en ese entonces Jefe del Sub-Departamento de Planificación Urbana.

El estudio fue dirigido por éste arquitecto, bajo la supervisión del Asesor Urbanista don Eugenio Ringling, con la participación del arquitecto Miguel Latapiat de Asesoría Urbana y la colaboración del resto del personal de ese Departamento.

Agradeciendo de antemano la publicación de esta nota, le saluda atentamente.

Jaime Márquez Rojas  
Arquitecto ICA 1662

*AUCA agradece la información que permite identificar a los autores del interesante estudio que publicamos en nuestro número anterior sobre el Desarrollo Integral del Río Mapocho.*

## REFORMAS A LA LEY DE CONSTRUCCIONES

Señor Director:

Siempre hemos considerado AUCA como una tribuna legítima para debatir los problemas profesionales, y puesto que este tipo de debate es por ahora casi inexistente en el medio gremial, me permito solicitar su atención para uno de los más significativos temas planteados últimamente.

Me refiero a un proyecto de modificación de la Ley y Ordenanza General de Construcciones, actualmente en estudio por las autoridades competentes, del cual hemos tenido noticia a través de la prensa y comentarios de la Cámara Chilena de la Construcción. En este cuerpo se proponen varias novedades de las que vale la pena destacar dos:

a) Supresión del trámite de permiso municipal para edificar y b) la posibilidad de transar mediante compensaciones económicas, las restricciones urbanísticas que afectan a la edificación.

El comentario agrega que ello no significa la supresión de las normas y obligaciones a que están sometidos los proyectos, sólo que al eliminar el pase de la Dirección de Obras, tanto profesionales como propietarios interesados, asumirán la responsabilidad de su cumplimiento, bajo riesgo de comparecer ante la justicia por presunta violación.

Suponiendo que la prensa no engaña, aún cuando esta vez parece difícil creer lo que se anuncia, la reforma resulta de tal trascendencia y gravedad que justificaría a un órgano como AUCA requerir la opinión que merece a sus técnicos y profesionales. Aunque sin ilusiones respecto a que ella pudiera influir en los estamentos de decisión, evitaremos al menos el silencio que implica una interpretación de asentimiento o complicidad.

Con relación a la libertad de edificar sin permiso, no conozco precedentes en el mundo civilizado que pudieran aportar alguna experiencia válida. En todas partes, la tendencia natural del promotor inmobiliario es la de sacar el mayor rendimiento a su terreno en términos de altura, volumen edificado, ocupación del suelo y economías de equipamiento y la tendencia

obligada del profesional que le secunda es hallar la optimización de tales variables interpretando las normas del modo más conveniente a esa finalidad. Si su interpretación, suponiendo la mejor buena fé, se excede, es la Dirección de Obras la llamada a limitar el proyecto a sus justos términos. Difícilmente encontraremos un colega que haya escapado a esa experiencia en la aprobación de sus proyectos.

Suprimamos, pues, el control municipal, por burocrático que sea y las agresiones a la ciudad, que ya existen a pesar de éste, crecerán en progresión geométrica, estimuladas por desentendimiento o por un puro patrón especulativo.

El argumento con que se intenta rebatir esa suposición consiste en que si la mera ética profesional y comercial no es suficiente para detener la tentación de sobrepasar las normas lo será el riesgo de consecuencias económicas y penales de cualquier denuncia que pudiera afectar a sus responsables. ¿Quién estaría dispuesto a arriesgarse si, en casos graves, el tribunal podría decretar la demolición del edificio? Al respecto, permítasenos algunas dudas y dos supuestos:

Primero: La transgresión fue hecha de buena fé, por mala interpretación o desconocimiento de cualquier de las múltiples disposiciones vigentes de la Ordenanza (algunas contradictorias entre sí y otras anticuadas e impracticables) ¿para qué esperar que el error se cometa para castigarlo enseguida?

Segundo: Con manifiesta intención de lucro se ha abusado de la altura, el volumen, las rasantes o el uso del suelo obligatorios. Pero no hay recepción municipal (nadie lo dice, pero suponemos que a la inexistencia de permiso habrá de corresponder también la de recepción) y, por lo tanto, la denuncia quedaría librada a la iniciativa voluntaria del vecino o ciudadano que se sintiese perjudicado. ¿Existirá siempre ese testigo responsable y vigilante? En la mayoría de los casos, el fraude quedaría en la impunidad. Cuando aparezca el denunciante, ¿a quién demanda? Porque debemos contar con la posibilidad de que el promotor comprometido hubiese vendido total o parcialmente las unidades construidas en propiedad horizontal de acuerdo a la Ley 6071. En tal caso, la parte demandada debería ser la comunidad de copropietarios formada en virtud de la compraventa. Es de imaginar que si algún organismo competente fallara obligando a la demolición del todo o parte del edificio, tendría que asegurar primero la indemnización de los propietarios perjudicados quienes no son en modo alguno culpables del fraude perpetrado.

Ahora bien, si al mismo tiempo la reforma otorga la posibilidad de transar en dinero entre las partes sus derechos urbanísticos, es posible que el contencioso se resolviera finalmente en el plano económico sin mayores consecuencias para la integridad del edificio. En este caso, el problema entre las partes quedaría resuelto, pero el daño a la ciudad, por el contrario, legalizado.

Si las normas urbanísticas fueron concebidas como un instrumento de defensa de los intereses de la comunidad y restricción del caos urbano, resulta curiosa, por decir lo menos, la idea de que se puedan negociar entre particulares. ¿Qué ocurre, entonces con el ciudadano en la calle y quien cautela sus derechos?

Cuesta creer que quienes idearon o están propiciando entusiastamente las modificaciones comentadas, jamás se hayan inquietado por esos problemas o, como en tantos otros casos, lo confían a la autoregulación del mercado...

Y una última pregunta, me temo que sin respuesta: ¿Hasta dónde pretende llevarnos el "urbanismo de Chicago"?

Lo saluda atentamente

Arquitecto Abraham Schapira