

# Salvataje a medias: en jaque proyectos inmobiliarios con permisos ambientales próximos a vencer

El Gobierno publicó en el Diario Oficial un decreto que prorroga por 18 meses la vigencia de cientos de permisos de edificación, pero varios también requieren una RCA vigente, las que hasta ahora no han sido extendidas.

POR J. TRONCOSO OSTORNOL

Un salvataje a medias. Así califican en la industria inmobiliaria la decisión del Gobierno del Presidente Boric, que el lunes publicó en el Diario Oficial un decreto que prorroga por 18 meses la vigencia de cientos de permisos de edificación, lo que —en una primera lectura— viabiliza unas 90 mil nuevas obras (entre viviendas, oficinas y loteos) que estaban al borde de perder su autorización y ahora tendrían un nuevo impulso.

Pero es considerado a medias porque varios de los proyectos inmobiliarios a los cuales se les extendió la vigencia de su permiso de edificación tienen —en paralelo— aprobada una Resolución de Calificación Ambiental (RCA) o una consulta de pertinencia, autorizaciones que en varios casos —principalmente en proyectos de gran envergadura— están próximas a vencer. Según la Ley 19.300, una RCA caduca cuando han transcurrido más de cinco años contados desde su notificación de aprobación sin que se haya dado inicio a la ejecución del proyecto o actividad. Y judicialmente se ha sostenido lo mismo respecto de los permisos viales.

El socio del estudio Andreucci & Torrejón, Rodrigo Andreucci, explicó que el Decreto 33 publicado el lunes (firmado por el Presidente Boric y el ministro de Vivienda, Carlos Montes) benefició a proyectos con permisos de edificación aprobados en el período de emergencia sanitaria (8 febrero de 2020 al 30 septiembre de 2021), pero también ayuda a las iniciativas que después de la pandemia se aprobaron pero que no iniciaron obras (aquellas que van desde el uno de octubre de 2021 en adelante) y que caducaban el 30 de septiembre de este año; todos ellos en un período que ya no era de emergencia sanitaria.

“Por un lado, es injusto en relación con los permisos aprobados desde el 2 de enero de 2018 al 7 de febrero de 2020, que se vieron afectados por el estallido social y la pandemia y no

iniciaron obras pues no pudieron vender en verde y cumplir las cuotas que los bancos exigen de promesas para dar inicio a la construcción. Y, por otro lado, como los permisos sectoriales (viales y ambientales) también caducan, todos los vinculados a proyectos que no han iniciado obras y que hoy tienen tres años y medio o más, están en un período de altísimo riesgo de caducidad. Es complejo que un banco financie en 12 o 16 meses más un proyecto al límite de su caducidad ambiental o vial”, sostiene el abogado experto en temas inmobiliarios.

¿Cuál sería la solución a este entuerto? Andreucci se manifestó partidario de “una simple ley de reforma de las leyes 19.300 (sobre Bases Generales de Medio Ambiente) y la Ley General de Urbanismo y Construcción que la envía el Presidente con el ministro de Economía (por incidencia, en Vivienda y Medio Ambiente) que diga ‘Se prorroga y homologa en 18 meses (o 36) adicionales todos los permisos de edificación así como los sectoriales sean ambientales y viales que guarden relación con los permisos de edificación aprobados desde el 2 de enero de 2018’”.

Consultado el Minvu, a través de una declaración oficial señaló: “Respecto a solicitudes de extender otros documentos, hay que ser precisos: el mandato legal del Minvu corresponde a los permisos de construcción y su vigencia, de acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcciones. No tenemos competencia para eximir o extender otros permisos sectoriales como las resoluciones de calificación ambiental”. Una respuesta similar se entregó desde el Ministerio de Medio Ambiente.

## Minvu: No hay desorden

En la edición digital de DF de este lunes 30 de septiembre, se plantearon una serie de cuestionamientos sobre el funcionamiento del Ministerio de Vivienda en relación al decreto que



JULIO CASTRO

# 90 MIL

OBRAS SE VIABILIZARON CON EL DECRETO DICTADO POR EL GOBIERNO, PERO VARIAS REQUIEREN UN PERMISO AMBIENTAL VIGENTE.

“No tenemos competencia para eximir o extender otros permisos sectoriales como las resoluciones de calificación ambiental”, señalaron desde el Ministerio de Vivienda.

extendió la vigencia de los permisos de edificación (y que ahora está bajo la lupa), el cual fue firmado por el Presidente Boric y el ministro Montes el viernes 27 de septiembre. Se esperaba que este fuera publicado en el Diario Oficial un día después, el sábado, lo que no ocurrió, generando que los permisos de edificación de 282 viviendas caducaran.

Y el lunes 30 de septiembre, en la primera edición del Diario Oficial el mentado decreto no fue incluido; si en una segunda tirada, ya pasado el mediodía.

Personeros vinculados al mundo inmobiliario, contactados por este medio, apuntaron a un desorden o desconocimiento al interior del Minvu sobre las implicancias que se generaban de no publicarse la mencionada norma.

En respuesta, Minvu envió una declaración oficial. “Durante la pandemia se extendió la vigencia de los permisos de construcción por 3 años, plazo que expiraba el lunes

30 de septiembre. Esta extensión no contemplaba una renovación obligatoria. El gobierno resolvió excepcionalmente dar una prórroga de 18 meses, con el objeto de dar un respiro a muchas empresas que por problemas económicos o de acceso al crédito no han podido iniciar obras. Con esto, creemos, también estamos ayudando a recuperar empleo y salvaguardar la construcción de miles de viviendas para las familias chilenas”, dijo.

“Debemos ser claros: no existe ‘desorden’ por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo como se afirmaba livianamente en la nota publicada ayer (lunes). La publicación de la extensión es un trabajo que requirió voluntad y varias conversaciones que malamente podrían haberse iniciado el viernes pasado. Al mismo tiempo, esta medida se suma a otras que se han implementado para fortalecer las empresas, actor clave en el desafío de la emergencia habitacional”.