

Costo por la paralización superaría los US\$ 80 millones

4.000 DEPARTAMENTOS PARALIZADOS enfrentan al Grupo Biba y Estación Central, pugna llega a Seremi de Vivienda



Proyecto detenido en Amengual, Av. Libertador Bernardo O'Higgins, Estación Central.

Son tres proyectos terminados y tenían una fecha de entrega estimada para 2021, pero no se ha cumplido porque la municipalidad "desconoce los permisos". E incluso —acusa la empresa— han incumplido dictámenes de Contraloría. Hoy Vivienda tiene la última palabra. "Estamos trabajando para que (la resolución) sea este año. No queremos dejar en incertidumbre ni a la inmobiliaria, ni a las familias, ni a Estación Central", señala la seremi. • GUILLERMO V. ACEVEDO

El drama inmobiliario en Estación Central suma un nuevo episodio. Seis proyectos se encuentran paralizados, con familias a la espera de sus viviendas y la empresa —Grupo Biba— exigiendo que los edificios sean recibidos por la municipalidad, lo que ha desatado una disputa que ahora tendrá que resolver la Seremi de Vivienda de la Región Metropolitana.

Los proyectos en cuestión equivalen a 4.000 departamentos, de los cuales 1.209 están terminados y a la espera de ser entregados desde 2021. Tres de ellos son proyectos terminados, y los otros tres están en etapas más tempranas de avance, aunque con los mismos problemas de tramitación, indican.

Pero en todos los casos existió una modificación de los permisos de edificación, y a raíz de eso, la Dirección de Obras Municipales (DOM) de la comuna no ha dado las autorizaciones aludiendo a "incumplimientos normativos" por parte del Grupo Biba, vinculada a Francisco Bascuñán, Armando Ide, Daniel Bossone y Marcelo Aste; que tiene los proyectos Scotto, Recreo y Amengual, todos en Estación Central. A través de un inserto, la empresa apuntó a que la Contraloría General de la República (CGR) les ha dado la razón en que "las modificaciones de permiso para los proyectos Federico Scotto y Amengual se encuentran ajustadas a derecho y al permiso de edificación", pero explican que la municipalidad "se ha negado a acatar".

Estos corresponden a edificios de viviendas sociales, residenciales y uno mixto entre hotel y residencial. Y las consecuencias de esta decisión son —aseguran—, por un lado, viviendas sin entregar a familias que ya habían comprado departamentos y accedido a créditos hipotecarios.

Y por otro, el despido de 4.500 trabajadores, afirman, además de efectos económicos para la inmobiliaria. Calculan en US\$ 150 millones la inversión total paralizada, y el costo que han significado los bienes sin vender, intereses y lucro cesante representa otros US\$ 80 millones.

"Hay personas que tienen sus promesas de compra, hay bancos que han cambiado las condiciones, lo que suma incertidumbre sobre si las respetarán dado el retraso en la entrega, ya que los precios han cambiado desde 2021", dicen desde la inmobiliaria.

El abogado del Grupo Biba, David Cademartori, explica que "la Contraloría declaró que los edificios que estaban pendientes debían ser recibidos". Agrega que este ya es el tercer dictamen desde CGR, y habiendo conversado con la municipalidad la semana pasada, la DOM le habría "confirmado expresamente que ellos van a desactuar el dictamen".

Desde la Municipalidad de Estación Central respondieron —de manera escrita— que el inserto "contiene varias imprecisiones, ya que las edificaciones que no tienen recepción final es porque, o no la han solicitado, o tienen incumplimientos normativos".

Y agregan que, "en consecuencia, la municipalidad revisará las solicitudes actuales y



Grupo Biba también tiene paralizado el desarrollo de un edificio en Placilla 122.

futuras a la luz de lo señalado por CGR en su último dictamen".

Grupo Biba agrupa también a otras empresas como Constructora Su Ksa, SCI de gestión inmobiliaria, Capital Hoteles, Pro Logística e Infratek, y hoy tienen presencia en sectores como la hotelería, bodegaje, construcción y energía.

Seremi de Vivienda tiene la última palabra

Los proyectos en cuestión comenzaron su desarrollo entre 2014 y 2015. En su momento, comenta el abogado de Grupo Biba, los edificios se construyeron en base a normativas que les permitían tener una altura



Edificio afectado en Estación Recreo, aún no terminado.

libre, vale decir, la cantidad de pisos que quisieran, y que se podrían adosar al deslinde en un 100%.

Pero del proyecto inicial se hicieron modificaciones por parte de las inmobiliarias, de modo que necesitaron permisos nuevos, que consideraban cambios en la altura y en la distribución del adosamiento, comenta Cademartori. "Son esas modificaciones las que la municipalidad no ha querido aceptar, pero los cambios en la estructura ya se realizaron".

La seremi de Vivienda de la RM, Carolina Casanova, afirma que "existen cuatro proyectos ingresados por el municipio respecto de la legalidad de la recepción final" (tres de

ellos corresponden a los antes indicados).

A partir de eso, comenta, desde la Seremi ingresaron una consulta a la Contraloría, porque "teníamos un permiso original que era ilegal y que está en estos cuatro casos (...). Estos fueron entregados con una ilegalidad normativa urbanística por la Dirección de Obras Municipales de Estación Central entre 2016 y 2018".

La seremi explica que en estos cuatro casos "el permiso original no se condice con lo que se ejecutó, y en este terreno gris tuvimos que consultarlo a la Contraloría, porque en estricto rigor, la ley que habilitaba construir edificios con este tipo de agrupamientos no existe".

Lo que hoy hace la Seremi de Vivienda de la RM es analizar si, de acuerdo a las normas urbanísticas específicas que le indicó Contraloría en su dictamen, la envergadura de la modificación de cuatro proyectos es más permisiva, y si esas modificaciones se desvían de lo inicial. "Como seremi no dictamos resoluciones de reemplazo, lo que decimos es que debe hacer la Dirección de Obras, y ella obrará en consecuencia de eso".

Respecto al tiempo que puede tardar esta resolución, Casanova indica que hoy trabajan en el análisis exhaustivo para resolverlo cuanto antes: "Estoy trabajando para que sea este año, ese es mi objetivo (...). No queremos dejar en incertidumbre ni a la inmobiliaria, ni a las familias, ni a Estación Central".

Y agrega: "Yo no puedo decir que voy a aceptar los cuatro casos, no estoy en condiciones de dar una respuesta sobre ello. Sin embargo, sí puedo decir que la Contraloría nos da una línea de interpretación que permite dar una salida al menos a la mayoría de los casos que fueron presentados".

Empresa acusa "convenio ilegal"

Cada proyecto tenía una inmobiliaria con su nombre, vale decir, las inmobiliarias Scotto, Recreo y Amengual, todas parte de Grupo Biba. Además, tienen otros tres desarrollos que aún no se terminan en similar condición. Las tres primeras tuvieron permisos aprobados entre los años 2016 y 2018.

Desde Biba alegan que "es sorprendente que la municipalidad no quiera acatar un dictamen de la Contraloría, ya que por ley orgánica constitucional los funcionarios están obligados a eso. Que la municipalidad no haya querido aceptarlo, al margen de la discusión jurídica, es un tema político", afirman.

Al respecto, en el inserto, la empresa denunció ser "víctima" de un convenio entre Estación Central y Recoleta, acuerdo que ya habría sido "declarado ilegal por la Contraloría General".

Cademartori profundiza en que esta fue una colaboración que incluyó traspaso de funcionarios de confianza entre ambos municipios, que se materializó alrededor de 2021, entre el entonces alcalde de Recoleta, Daniel Jadue, y el recién asumido alcalde de Estación Central, Felipe Muñoz, reelegido la semana pasada.

Como contexto, agrega, interpusieron una denuncia por responsabilidad funcionaria contra la Municipalidad de Estación Central por este "convenio ilegal promovido desde la Municipalidad de Recoleta". A partir de dicho convenio habrían designado a un director de obras, Juan Hernández, quien "paralizó resoluciones manifiestamente injustas", y que fue removido tras el dictamen de Contraloría.

Además, el abogado señala que el alcalde ha utilizado como una bandera de lucha que los motivos de la inseguridad en la comuna se deben a los edificios de Estación Central, lo que ha imposibilitado el avance en las entregas.