

TITULO: 3 preguntas a: Martín Santa María				
NÂ°	FECHA	MEDIO	SECCIÃ“N	PÃ•GINA
59537	2019-12-23	Capital	Capital Legal	72

Imagen 1/1



72

### 3 preguntas a: Martín Santa María

El socio de Guerro Olivos se refiere al fallo de la Corte Suprema que rechaza la construcción del megaproyecto de la inmobiliaria Toro Mazotte, de dos torres de 38 pisos, en Estación Central.

**-¿Cree que el fallo de la Corte Suprema fija un nuevo precedente en la forma en que se aprueban los proyectos inmobiliarios en el país?**

-En el caso de Estación Central, las principales lecciones son: que el Estado debe regular oportunamente los territorios, vía Plan Regulador Comunal, a fin de evitar vacíos de regulación; y que cuando el Estado modifica sus interpretaciones administrativas respecto de las normas ambientales y urbanísticas, debe hacerlo evitando efectos retroactivos que afecten negativamente situaciones previamente consolidadas, por ejemplo, a través de anteproyectos. El fallo confirma lo resuelto por el Tribunal Ambiental, el que reconoció el impacto sobre el medio humano y la evaluación del efecto acumulativo de proyectos como elementos ya regulados por las normas ambientales en general, pero que la administración no aplicaba específicamente a proyectos inmobiliarios en área urbana evaluados a través de DIAs.

**-¿En qué pie queda la autonomía de los municipios?**

-Los municipios tienen facultades de regulación en materia urbanística a través de los Planes Reguladores Comunales. No es una buena práctica que estas normas se aprueben en situaciones de urgencia, producto de presión social generada por la falta de regulación, pues normalmente eso conlleva situaciones de conflicto profundo. Tener un buen Plan Regulador Comunal y actualizado debiera ser una meta importante de todo municipio y muy fiscalizada por los ciudadanos.

**-¿Qué efectos puede tener en la industria inmobiliaria la decisión de la Corte?**

-La industria valora la certeza jurídica. La valoración del precio de un terreno basado en un anteproyecto no puede ser afectada retroactivamente por decisiones que impliquen cambios o aplicación de normas. En el caso de Estación Central, esta situación se dio ya hace varios años debido a los cambios realizados por la administración en la aplicación de ciertas normas y criterios. Producto de estas situaciones, la industria inmobiliaria está tomando precauciones adicionales y asumiendo mayores riesgos, lo que finalmente tiende a encarecer el producto final.