

TÍTULO: Abogados analizan la creciente falta de certeza jurídica para los proyectos inmobiliarios				
Nº	FECHA	MEDIO	SECCIÓN	PÁGINA
169922	2022-05-04	Diariofinanciero.cl	On Line	SP

Imagen 1/1

Inicio > Empresas > Entre Códigos

Entre Códigos

Abogados analizan la creciente falta de certeza jurídica para los proyectos inmobiliarios

Entre las sugerencias de los expertos, destaca la actualización de los instrumentos de planificación para integrar a vecinos, empresas y las necesidades en materia de vivienda.

Por: Claudia Saravia | Publicado: Miércoles 4 de mayo de 2022 a las 04:00 hrs.



Las dificultades en el acceso a permisos de edificación, el aumento de reclamos de vecinos y la revocación de aprobaciones ambientales, son algunos de los frentes de conflicto que durante los últimos meses han tomado cada vez más protagonismo en el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Y la gravedad de la situación radica en que por estos días figuran probablemente como el mayor riesgo que enfrenta la industria.

Casos como el megaproyecto de Fundamenta en Ñuñoa o el Mall Vivo Santiago son muestra de aquello y, pese a que el pronunciamiento de Tribunales y Contraloría de la República no es algo nuevo, desde el sector ven con preocupación este fenómeno por los riesgos que implica esta incerteza jurídica, los cuales, según dicen, podrían incluso extrapolarse a zonas alejadas de Santiago.

"Frente a reclamaciones no hay mucho que hacer, salvo realizar las defensas correspondientes", sostiene Martín Santa María.

"Se ha generado una situación de mucha incertidumbre (...) Las empresas han tenido que reforzar sus equipos de asesores en distintas materias y cambiar la proyección de sus tiempos de ejecución", comenta la socia de Fontaine & Cia, Montserrat Valverde. Y responsabiliza de lo anterior, en parte, a una normativa "más compleja" que abarca diversos aspectos como el ambiental y las mitigaciones, por lo que advierte que "la judicialización va a terminar siendo la alternativa más frecuente" entre los afectados. "El mayor riesgo es que la falta de certeza jurídica se transforme en un incentivo negativo para que no se desarrollen proyectos que pueden generar aportes positivos para la comunidad", dice.

Pocas opciones de defensa

El panorama es complejo. Según explica Martín Santa María, socio de Guerrero Olivios, "la industria en principio no tiene inconvenientes con los cambios normativos (...) Sin embargo, el riesgo se genera cuando ciertos dictámenes en la práctica producen efectos retroactivos, siendo aplicables a permisos otorgados con anterioridad a los mismos". Y lo peor, agrega, es que "lamentablemente frente a reclamaciones o judicialización contra los proyectos no hay mucho que hacer, salvo realizar las defensas correspondientes".

De modo que, a su juicio, resultará fundamental entender si el "adecuado control legal y técnico" que las seremias y el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) desarrollan sobre las resoluciones de las Direcciones de Obras Municipales (DOM) "se mantendrá en el futuro", precisa.

Representación comunal

Pabla Gainza, socia de CMS Carey & Allende, sostiene que estas condiciones de incerteza se dan en todo el país, y una de las grandes críticas está en que la ferviente oposición de ciertos actores a proyectos inmobiliarios no implican necesariamente una solución al problema habitacional por el que atraviesa el país. De manera que pese a que las viviendas pueden ser de una superficie aceptable, los cuestionamientos a la densidad de éstos echan abajo los proyectos.

"Lo importante es acordar la norma urbana de la comuna o ciudad que queremos tener. Y esto se logrará en la medida que los vecinos participen en la tramitación de los planes reguladores (...) de esa manera los municipios se aseguran de que los lineamientos de la comuna representan a sus vecinos", menciona.

En este sentido, destaca que "es urgente actualizar los instrumentos de planificación, para conjugar los intereses de los vecinos, la necesidad de vivienda y los intereses de las inmobiliarias".