

Santiago, viernes 10/11/2023

Señor Jorge Bermúdez Soto  
Contralor General de la República  
Presente

Asunto: Artículo N° 38 Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), Plan Regulador Intercomunal Costero de Tarapacá (PRICT) del año 2022, Plan Regulador Comunal (PRC) de Iquique del año 1981 e Informe actualizado de la Armada, SHOA y Senapred sobre zonas urbanas inundables.

Debido a que, aceptando una gentil invitación de privados de la sociedad civil de Iquique, empresarios, arquitectos, médicos y abogados, viajamos a dicha ciudad para conocer in situ lo que acontece en este ámbito de materias, nos permitimos complementar nuestro ingreso de reconsideración a su ente fiscalizador del 03/11/2023 con número 167.812, informando en esta ocasión que nos hemos entrevistado, acompañados con algunos de los anteriores, el día 08/11/2023 con la Contralora Regional de Tarapacá, con el Seremi Minvu Tarapacá y con el DOM de Iquique.

En esas reuniones se abordó lo que sucede con un terreno área verde, por imperio de la ley, que le pertenecía al club de tenis de Tarapacá, adquirido en el reducido precio de mercado de las áreas verdes, por una persona jurídica conformada por ciertos socios del club, quienes después se lo vendieron en un precio 6 veces más alto, a un desinformado inversionista extranjero, con la suposición de que el predio sería apto para desarrollar actividad inmobiliaria. Como el DOM de Iquique desconocía que este terreno es área verde, desaprensivamente cursó un anteproyecto de edificación comercial que tendrá que invalidarlo.

Recordemos que las áreas verdes de los clubes deportivos están eximidas del pago de contribuciones de bienes raíces, en la medida de que sus propietarios suscriban convenios con colegios municipales para que sus alumnos ejerzan deportes en determinadas fechas de cada mes. En este caso en particular la directiva del Club de Tenis Tarapacá nunca suscribió convenio con colegio alguno, razón más que suficiente para que el Servicio de Impuestos Internos (SII), haya procedido a no aplicar finalmente la exención indicada. En ese terreno en la actualidad funciona fácticamente un estacionamiento de vehículos motorizados y en el transcurso de la próxima semana, como consecuencia de la querrela criminal interpuesta por uno de los socios del club, serán formalizados aquellos socios que temerariamente hicieron el negocio buscando una plusvalía.

En las reuniones del 08/11/2023, con las tres autoridades señaladas en el primer párrafo, se les expresó que en el antiguo PRC de Iquique no están listadas las áreas verdes comunales, lo que genera interpretaciones erradas, motivo por el cual instamos, tanto al Seremi Minvu Tarapacá como al DOM Iquique, para que dicha incorrecta situación no se repita con la atrasada modificación del PRC Iquique pronto a aprobarse en el Concejo Municipal. Por otro lado, al DOM de Iquique le informamos en nuestra entrevista que el permiso de edificación de 26 pisos con destino habitacional en la calle Arturo Prat 3208 de esta ciudad, está mal otorgado por carecer del IMIV y de un correcto Estudio de Conos de Sombra. Este acto administrativo ilegal cuenta con una modificación del 11/10/2022, razón por la cual, estando en fecha para proceder, esperamos que el referido DOM lo invalide a la brevedad.

Con esta nueva reconsideración a su dictamen N° E409591/2023 del 26/10/2023, en el cual se sostiene que el oficio N° 0681 del 12/09/2022, suscrito por el anterior Seremi Minvu Tarapacá se ajustaba a derecho, le manifestamos que en dicho documento, en sus efectos prácticos, se sostiene que las densidades restrictivas establecidas en el PRICIT aplican a futuro, cuando las autoridades de turno decidan modificar los PRC, los que no estableciendo densidad, la autorizan libre (sic) y de paso dejan sin aplicación las áreas inundables o potencialmente inundables por Maremoto o Tsunami, que tienen por

objeto proteger a la población residente en el borde costero, que reconoce el propio PRICT, aprobado el año pasado.

Parece incompresible que normas que persiguen cautelar la vida de poblaciones, a través de los estudios correspondientes, y que debieran ser previos al otorgamiento de los permisos de construcción, se intente no aplicar, vulnerando la jurisprudencia. El artículo 1.4.4 numeral 5 letra k) de la OGUC, que regula la emisión de los CIP establece que se deben indicar las áreas de riesgo o de protección, contempladas en el instrumento de planificación territorial, señalando las condiciones o prevenciones que se deberán cumplir en cada caso, asimismo en el numeral 7 letra b), se obliga a explicitar las condiciones establecidas en el Plan Intercomunal o Metropolitano, conforme a lo dispuesto en el artículo 183 de la LGUC, que indica, "los planes reguladores intercomunales o metropolitanos podrán establecer condiciones adicionales de urbanización o equipamiento, así como condiciones asociadas a obras que aporten al cuidado ambiental y consideraciones ambientales del desarrollo sustentable relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático".

Es también obligación de la planificación intercomunal, regular el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas que, por sus relaciones, se integran en una unidad urbana, ello por medio de un Plan Regulador Intercomunal: así el artículo 2.1.17 de la Ordenanza señala que debe entenderse por áreas de riesgo, "aquellos territorios en los cuales, previo estudio fundado, se limite determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes", lo que ocurre en el caso del PRICT, ARR-4.2 Áreas Inundables o Potencialmente Inundables por Maremoto o Tsunami.

Así las cosas, el propio artículo citado señala que para autorizar proyectos a emplazarse en áreas de riesgo, incorporadas al PRC, situación que no se encuentra en discusión en el dictamen CGR, "se requerirá que se acompañe a la respectiva solicitud de permiso de edificación un estudio fundado elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización, incluida la Evaluación de Impacto Ambiental correspondiente conforme a la Ley N° 19.300 sobre Bases

Generales del Medio Ambiente, cuando corresponda.” Y agrega que en estas áreas el plan regulador establecerá las normas urbanísticas aplicables a los proyectos una vez se cumplan con los requisitos establecidos en este inciso.

Finalmente el artículo 38 de la LGUC, como ya lo hemos dicho, indica que “Las disposiciones de los Planes Reguladores Intercomunales, que constituyan alteraciones a las disposiciones de los Planes Reguladores Comunales existentes, se entenderán automáticamente incorporadas a éstos como modificaciones”. En el caso que nos ocupa, estamos ante una normativa intercomunal que altera las disposiciones vigentes del PRC, al introducir las Áreas Inundables o Potencialmente Inundables por Maremoto o Tsunami, entre otras, por lo dispuesto en el ya citado artículo 2.1.17 letra h), que obliga acompañar a la respectiva solicitud de permiso de edificación un estudio fundado elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente, estableciendo en estas áreas el plan regulador comunal las normas urbanísticas aplicables a los proyectos una vez se cumplan con los requisitos establecidos en el citado artículo 2.1.17. Como vemos en este caso, estamos ante una alteración de la normativa urbanística contenida en el plan regulador comunal por el PRIC.

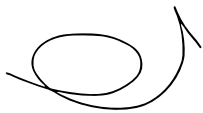
En este escenario, parece a lo menos sorprendente el ordinario SEREMI N° 0681, de 2022, que convalidó la singular circular DDU 398 del Minvu, ello en conocimiento de lo que estamos diciendo. Más allá de las facultades contenidas para la DDU Minvu y las SEREMIS en el artículo 4° de la LGUC, estas interpretaciones de la Ley por órganos del Estado debieran terminar, pues la Ley solo se aplica y no se debiese interpretar por el MINVU para aplicarla, salvo en el marco judicial de una discusión litigiosa en los Tribunales. Contra todo sentido prudente y juicioso, el Ord N° 0681 de la SEREMI, acoge las peticiones libertinas de los puntuales interesados que obtuvieron permisos de edificación, los que, como ya lo hemos expresado, deberían ser invalidados por el DOM de Iquique.

Usted sabe muy bien que existe abundante evidencia de que el cambio climático tendrá efecto sobre el nivel de los océanos y también es un dato cierto que nuestro país sísmico experimentó en 2010 la pérdida de

vidas ocasionadas por un devastador tsunami, y que la sostenibilidad, expresión tan repetida en la prensa, trata justamente de que la regulación urbana tenga en cuenta ante todo la seguridad y calidad vida de los habitantes de las ciudades. En esta nueva realidad, a juicio de las meras interpretaciones del SEREMI, una restricción por riesgo sísmico, tsunami o inundación, no tendría efecto sobre las comunas bajo un área intercomunal hasta que cada municipio decida motu proprio que es conveniente modificar su PRC.

Copia de esta presentación se le da a conocer a todos los ciudadanos de Iquique que nos invitaron a esa ciudad, solicitándole al abogado Claudio Pizarro que la misma se ingrese en las oficinas de partes de la Contraloría Regional de Tarapacá, Seremi Minvu Tarapacá, DOM de Iquique, para que sus titulares estén al tanto del asunto y se entregue a los editores de los medios de prensa que nos entrevistaron.

En espera de su dictamen final, en la certeza de que las equivocaciones de buena fe se rectifican para que impere el derecho, en conocimiento de que la Contraloría es el servicio público de la máxima credibilidad en el país, lo saluda atentamente.



Patricio Herman Pacheco  
fundación Defendamos la Ciudad  
hermanpatriciop@gmail.com  
Luz 2889, Las Condes