



21 obras inmobiliarias en Iquique se encuentran en riesgo debido a irregularidades en sus permisos

POR LAURA GUZMÁN

Un nuevo dictamen de la Contraloría (CGR) puso en jaque a 21 grandes proyectos inmobiliarios y más de un centenar de desarrollos menores en la comuna de Iquique, Región de Tarapacá.

Hace algunos meses, la Fundación Defendamos la Ciudad puso bajo su lupa a la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Iquique, debido a que se percataron que dicha institución habría emitido algunos Certificados de Informaciones Previas (CIP) y permisos de edificación de manera irregular.

Según lo señalado, la DOM otorgó estos documentos sin dar cuenta de las áreas inundables por maremotos o tsunamis, disposición solicitada en el Plan Regulador Intercomunal Costero de Tarapacá (PRICT), que entró en vigencia en 2022.

Este escenario llevó a la fundación a escalar el conflicto a Contraloría; y luego de algunos meses de estudio, la institución emitió su juicio el pasado jueves 2 de enero.

■ Un dictamen de Contraloría obliga a la DOM de Iquique a anular algunos permisos de edificación por no considerar áreas inundables por maremotos o tsunamis.

En el documento, Contraloría indicó que, desde la entrada en vigor del PRICT, todas las áreas de riesgo deben ser consignadas en los CIP y en las solicitudes de permisos de edificación. Sin embargo, recaló que se pudo apreciar algunos proyectos que no cuentan con esta normativa, vulnerando con ello la Ley General de Urbanismo.

"El municipio tendrá que arbi-

trar las providencias que según el ordenamiento correspondan a fin de corregir las irregularidades descritas, en todos los CIP y permisos de edificación que haya emitido esa DOM sin reconocer las áreas de riesgos del PRICT", se extrae del oficio de Contraloría.

Así, la entidad le ordenó a la DOM anular los permisos de edificación que no hayan considerado las res-

tricciones específicas para zonas de inundación, emitidos desde el 6 de julio de 2022 en adelante.

Daños financieros

"Un terremoto inmobiliario". Así describe el socio de Andreucci & Torrejón, Rodrigo Andreucci, lo que está ocurriendo en la comuna de Iquique. Según un levantamiento realizado por el abogado, el dictamen afectará directamente a 21 grandes proyectos inmobiliarios y a un centenar de desarrollos menores, obras que tendrán que detener sus construcciones hasta obtener nuevamente los permisos de edificación.

Uno de los proyectos perjudicados es el Edificio Bermudas, de la sociedad inmobiliaria JR. Lo mismo ocurrirá con el desarrollo de un apart hotel y restaurante en la comuna, así como con la ampliación de un equipamiento deportivo y las viviendas sociales.

La invalidación de estos permisos -recalcó el abogado- representa un golpe financiero y operativo significativo para las inmobiliarias y los bancos involucrados. Por un lado, las pólizas de seguros de venta en verde perderán vigencia, dejando a las empresas sin respaldo legal para proseguir con las obras. Por otro lado, el Impuesto al Valor Agregado (IVA) asociado a las construcciones no podrá ser recuperado.

"El riesgo reputacional para los bancos debido a este problema podría superar los US\$ 840 millones, incluyendo costos de terrenos, construcciones, y obligaciones con terceros. Además, justo el lunes 6 de enero de 2025, la CMF publicó un cambio en las normas RAN sobre las exigencias de las garantías para enfrentar el riesgo crediticio. Ahora, además de Basilea III, los bancos tendrán que asumir el riesgo de eventuales acciones penales, que terceros pudiesen dirigir contra ellos, por estar financiando obras que han sido ordenadas a ser invalidadas por riesgos al medio ambiente y al medio humano", concluyó Andreucci.

US\$

840 MILLONES

PODRÍA SER EL RIESGO REPUTACIONAL PARA LOS BANCOS.

Socovesa levantará proyecto habitacional en Osorno por US\$ 35 millones

Con una inversión estimada de US\$ 35 millones, la comuna de Osorno, en la Región de Los Lagos, se prepara para recibir un nuevo megaproyecto inmobiliario liderado por Socovesa.

Brisas de Mirasur, como se denomina el desarrollo, contempla la construcción de dos condominios habitacionales de nueve edificios en total. El primero contará con

■ El desarrollo contempla dos condominios de nueve edificios y un loteo de 76 casas.

cinco torres que albergarán 270 departamentos, mientras que el segundo incluirá cuatro edificios con 216 vi-

viendas. A esto se suma un loteo residencial compuesto por 76 casas.

El desarrollo no solo contempla espacios habitacionales, sino también la creación de áreas verdes, un local comercial y equipamiento comunitario. En tanto, los edificios de ambos condominios incluirán salas multiuso y estacionamientos para vehículos motorizados



y bicicletas.

De acuerdo con la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) presentada al Servicio de Evaluación Ambiental (SEA), la construcción está planificada para comenzar en noviembre de 2026, con un

cronograma que se extenderá hasta aproximadamente junio de 2032.

El proyecto -que se emplazará en un sector delimitado por las calles Lago Paraíso, Nancagua, Chacarillas y el límite urbano- será entrega-

do en cuatro etapas, permitiendo la entrega paulatina de viviendas a medida que concluyan las fases de construcción. Así, los primeros propietarios podrían recibir sus hogares al finalizar la primera etapa en noviembre de 2028, marcando el inicio de la operación parcial del proyecto.

Inmobiliaria Socovesa Sur indicó en su DIA que todo el proyecto, que ocupará una superficie de aproximadamente 4,6 hectáreas, "busca dar solución a la demanda habitacional en la comuna de Osorno", combinando viviendas con áreas verdes y equipamiento urbano de alto estándar.