

Permisos irregulares de obras inmobiliarias en Iquique desatan conflicto entre alcalde y actores del sector

Diario Financiero Online · 18 jun. 2025

A más de cinco meses de que la Contraloría General de la República (CGR) emitiera un dictamen que puso en jaque la legalidad de decenas de proyectos inmobiliarios en la comuna de Iquique, Región de Tarapacá, la crisis urbanística se mantiene sin solución.



Los demandantes solicitaron abrir investigaciones formales sobre el actuar del municipio y destituir tanto al alcalde como al director de Obras.

Este escenario llevó al presidente de la Fundación Defendamos la Ciudad y consultor urbanístico, Patricio Herman; al abogado ambientalista, Gabriel Muñoz; y al abogado penalista, Enzo Morales, a solicitar la destitución del alcalde Mauricio Soria y del director de

Obras Municipales (DOM), Sergio García, acusando un reiterado desacato a los requerimientos del ente fiscalizador.

El conflicto se originó en enero de este año, cuando la CGR instruyó a la DOM anular 73 permisos de edificación emitidos desde el 6 de julio de 2022 en adelante, por no cumplir con lo establecido en el Plan Regulador Intercomunal Costero de Tarapacá (PRICT).

US\$ 3.000 millones podría ser el riesgo para los bancos involucrados

Este instrumento -vigente desde 2022- exige que las áreas de riesgo por maremotos y tsunamis sean consignadas tanto en los Certificados de Informaciones Previas (CIP) como en los permisos de edificación. Sin embargo, la DOM habría omitido esa condición en múltiples proyectos, vulnerando así la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

La alerta fue levantada inicialmente por la Fundación Defendamos la Ciudad, tras detectar una serie de certificados emitidos sin considerar las restricciones por zonas inundables. A partir de esta denuncia, la Contraloría comenzó a emitir oficios que obligaban al municipio a remediar las irregularidades.

Los últimos meses

Pese a la orden de anulación de permisos, la Municipalidad de Iquique no ha avanzado. En dos ocasiones, Contraloría debió extender el plazo otorgado para entregar la información requerida sobre los permisos observados y los pasos a seguir.

Luego, en una maniobra que buscaba cumplir con el mandato, el edil dictó un decreto alcaldicio que ordenaba iniciar el procedimiento de invalidación de los 73 permisos cuestionados. Sin embargo, semanas después, ese mismo decreto fue revocado, ya que -según informó el propio municipio- las gestiones realizadas no se ajustaban a la normativa vigente. De acuerdo con la explicación entregada por la administración municipal, el proceso formal de invalidación fue finalmente iniciado el 18 de marzo de 2025. Aún así, Herman y los abogados Muñoz y Morales advirtieron que no se ha materializado ninguna acción concreta desde entonces, lo que generó nuevas tensiones.

“La larga espera, el desacato y las rebuscadas interpretaciones del municipio nos llevaron a solicitar al subcontralor Hugo Merino que, dado el excesivo tiempo transcurrido, derivara los antecedentes al Ministerio Público y al Consejo de Defensa del Estado”, afirmó Herman. Además, los abogados y el consultor urbanístico solicitaron abrir investigaciones formales sobre el actuar del municipio y destituir tanto al alcalde como al director de Obras. Consultada por DF, la Municipalidad respondió que “hasta ahora, no hemos tenido antecedentes sobre una petición de ese tipo y tampoco procede, pues carece de sustento”.

Riesgos para la banca

El impacto del caso va más allá del ámbito urbanístico. El abogado y socio del estudio

Andreucci y Torrejón, Rodrigo Andreucci, advirtió que los bancos involucrados enfrentan un riesgo financiero que podría superar los US\$ 3.000 millones. Según explicó, el marco regulatorio establece criterios claros ante irregularidades en permisos de edificación. En particular, detalló que existen dos riesgos reputacionales ya configurados para la banca: el primero, asociado a proyectos en ejecución que omitieron las áreas de riesgo. Estas omisiones afectan la validez de las garantías hipotecarias, que deben considerarse como “mal ponderadas” para efectos del capital exigido por la banca.

El segundo riesgo apunta a operaciones de financiamiento de compraventas de viviendas que ya obtuvieron la recepción municipal, pero sin cumplir con dichas exigencias técnicas, lo que limita el porcentaje de financiamiento –impidiendo, por ejemplo, cubrir el 70% del valor del inmueble– y obliga a los bancos a aumentar la liquidez por los préstamos concedidos. “Los riesgos para la banca deben multiplicarse por tres en relación con el valor de los inmuebles que sean construidos con estos permisos si no se rectifican los errores y omisiones”, sostuvo el abogado.