

## **PATRICIO HERMAN, Pdte. Defendamos la Ciudad**

### Negocios inmobiliarios en comunas sin regulación urbana

Como una cuestión previa señalamos que en Chile no hay planificación urbana, sino tan solo regulación a nivel intercomunal y comunal con instrumentos que se llaman Plan Regulador Intercomunal (PRI) y Plan Regulador Comunal (PRC), dejándose en claro que las normas contenidas en los primeros prevalecen siempre sobre las normas de los segundos. El artículo 38° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) ordena que las disposiciones de los PRI, que constituyan alteraciones a las disposiciones de los PRC existentes, se entenderán automáticamente incorporadas a éstos como modificaciones.

Con la mala práctica de admitirse en los hechos la conformación de núcleos habitacionales, con la figura de las parcelas de agrado mal acogidas al DL 3.516 de 1980, amplias extensiones de terrenos rurales, luego no insertos en los PRC, se han transformado en especies de villorrios sin ningún tipo de urbanización, los que obviamente no son reconocidos por las autoridades y por ello, cansado de tanto desorden institucionalizado, el ministro de Agricultura, Esteban Valenzuela, tomó el toro por las astas y ahora, desde hace algunos meses, el Servicio Agrícola Ganadero (SAG) está muy estricto cuando se le solicitan subdivisiones prediales acogidas a dicho DL.

Al respecto debemos tener presente lo que sucede en la comuna de Iquique, en donde se construyen elevados edificios en zonas inundables, utilizándose el vocablo inexistente en la ley "densidad libre" (sic), porque sus autoridades se rigen por un libertino PRC de 1981, es decir, de hace 42 años, que no considera las zonas riesgosas sí expresadas en el Plan Regulador Intercomunal Costero de Tarapacá (PRICT), vigente desde julio del año 2022, las que ese municipio se niega a incorporar en su PRC. En democracia, luego desde marzo del año 1.990, solo 3 alcaldes, Jorge Soria, su hijo Mauricio y Myrta Dubost, han ejercido el poder y ninguno de ellos ha obedecido la ley que obligaba a modificar ese instrumento local cada 10 años, con lo cual se demuestra que estaban muy conformes con ese añoso PRC.

En visita a Iquique conocimos el permiso de edificación para un proyecto de 26 pisos, violando las exigencias de los Informes de Mitigación de Impacto Vial (IMIV), a pesar de que Iquique, por la zona franca, tiene la mayor cantidad de automóviles por habitantes en Chile y de los Estudios de Conos de Sombra, como también se ha otorgado una autorización para un proyecto similar en un terreno área verde que le pertenecía al Club de Tenis Tarapacá, ello porque en ese PRC no se listan las áreas verdes y el Director de Obras Municipales (DOM) estimó graciosamente que el uso de suelo del terreno era apto para construir viviendas y equipamientos de alto impacto.

En la comuna de Estación Central, desde el año 2013, se han otorgado entre 80 y 90 permisos de edificación con agrupamiento continuo, en una zona determinada que no dispone de un PRC, actos administrativos con los cuales se han construido la misma cantidad de moles en elevadas alturas. Todos los permisos fueron declarados ilegales por el Minvu y por la Contraloría General de la República y este ente fiscalizador obligó

al anterior alcalde y al anterior DOM para que se paralizaran las obras, se invalidaran los permisos, se iniciaran los respectivos sumarios administrativos y no se cursaran las recepciones finales de obras.

Nada de ello sucedió, motivo por el cual el autor de este texto, el 23/10/2021, con los arquitectos Jonás Figueroa, Miguel Lawner y Miguel Prieto, el abogado Rodrigo Avendaño, el ingeniero Antonio García y el dirigente social Alejandro Verdugo, interpusimos una querrela criminal en el 6° Juzgado de Garantía, RUC 2110049038-K, por el delito de prevaricación administrativa en contra de las autoridades municipales que infringieron la ley. La Fiscal Giovanna Herrera tenía la responsabilidad de investigar, dejándose en claro que dicha querrela fue ratificada en la Policía de Investigaciones (PDI). Hasta ahora, no se ha conocido el fallo.

El actual alcalde, en conjunto con el actual DOM, adoptaron la decisión de no otorgar las recepciones finales para otros pocos edificios ya terminados, ante lo cual, la fundación Defendamos la Ciudad, tuvo que proponerle al gobierno que se consideraran ciertos aportes económicos para resarcir a la comunidad, por parte de estas inmobiliarias, ello como contraprestación para que sus edificios puedan funcionar. Se hizo esta propuesta, pues es indebido el trato discriminatorio que se ha producido, dado que la mayoría de los edificios ya están funcionando y los otros pocos no. El ejecutivo no ha resuelto dicha proposición.

En la comuna de Calera de Tango, que tampoco tiene un PRC, existen infinidad de ilegalidades en el uso del territorio. Por ejemplo, conocemos varios hogares de ancianos, colegios particulares, un hogar de menores, "ex Sename" que no cuentan con permisos de edificación. En la esquina de la avenida Calera de Tango un supermercado de una conocida empresa de retail funciona con un permiso para actividades distintas, La municipalidad acepta loteos con arriendo de sitios comerciales y para bodegas, sin contar con los permisos y, aunque los lectores no lo crean, hay servicios públicos como Fonasa, Oficina de Programa Quiero Mi Barrio del Seremi Minvu, Servicio de Impuestos Internos (SII), Banco Estado que operan también en locales sin permisos.

Finalmente, de las 346 comunas que hay en nuestro país, el 25% no tienen PRC y de las 52 comunas existentes en la región metropolitana de Santiago, regida por el PRMS de 1994, 20 de sus comunas tienen PRC sin actualizar y 9 comunas carecen de PRC, lo que es indicativo de que sus autoridades han optado por el mayor de los libertinajes y como en este ámbito de materias es recurrente, por desconocimiento o por decisiones indebidas, la vulneración de las normas vigentes, le formulamos un formal llamado al gobierno y al poder legislativo, para que las 16 regiones del país y 346 comunas, en un razonable período de tiempo, dispongan de estos vitales instrumentos normativos. Por lo relatado apoyamos, sin reservas, El Manifiesto que se da a conocer a la opinión pública el 4 de diciembre de 2023.

Patricio Herman

Presidente, Defendamos La Ciudad