

1 Junio del 2023.

Informe Actualización Inmobiliaria N° 4.579.

La actual problemática de los permisos de edificación en la Comuna de Iquique.

1. Plano Comunal de Iquique del año 2007.

Cuenta con una serie de modificaciones y enmiendas, y lo esencial para nosotros, es que en toda la zona AU (norte de la comuna) así como en otras zonas de la ciudad de Iquique el PRC - que además carece de evaluación ambiental estratégica - tiene “densidad libre”. Este es el dato esencial.

2. Densidades urbanísticas que tienen reconocimiento legal en Chile.

Conforme el art. 2.1.22. de la OGUyC sólo tienen existencia y validez, las referencias a densidad bruta y densidad neta.

Los dictámenes de la Contraloría General de la República, por más de 15 años son bastante uniforme en este aspecto, no existen legalmente otro tipo de densidades. Y los Oficios de los Seremi Minvu, en general, siguen la misma línea, salvo uno que otro oficio erróneo, como el que ahora comentamos.

Toda referencia a “densidad libre”, “densidad máxima” o similares, no tienen validez, no deben ser reconocidas ni otorgan derechos a los ciudadanos e inmobiliarias, y la interpretación debe ser sólo a una de las dos acepciones de la palabra “densidad” según la norma 2.1.22.

Pero acá lo delicado, por mandato expreso de la OGUyC en su referido art. 2.1.22 en los Instrumentos de Planificación Territorial sólo debe hacerse referencia a densidad bruta, así de tajante lo es, sólo se admite este sentido de densidad y no el otro sentido de “densidad neta”.

La densidad y constructibilidad, son los dos temas más importantes del diseño de un edificio residencial, estábamos hablando de una materia que es de conocimiento de un alumno de tercer año de arquitectura, estamos tratando de algo “elemental” nada complicado que merezca un informe en derecho acabado. Sólo tener tercer año de arquitectura o bien leer dos líneas de la OGUyC.

3. Plano Intercomunal Costero de Tarapacá de Julio de 2022.

Publicado en julio del año pasado, fija la densidad bruta por hectárea en la zona AU de la comuna de Iquique en 800 habitantes por hectárea. Se llegó a tal cifra, después de una evaluación ambiental estratégica del PRI, que puede leerse en la web del Gobierno Regional en la “Memoria Explicativa”.

Desde ese preciso momento el Director de Obras de Iquique, comenzó a emitir los Certificados de Informaciones Previas declarando como densidad bruta, la contenida en el Plano Intercomunal Costero. Lo que es correcto, pues en silencio de un IPT en la regulación de una materia, se aplica la norma superior in actum, y el silencio existe en el plano comunal de Iquique no sólo en la zona AU sino que en distintas zonas que tienen densidad libre, es decir, no existe norma en el PRC de modo que según nuestra legislación urbanística debe recurrirse al IPT competente de grado superior “inmediatamente” y no opera acá la idea que la densidad libre se mantiene vigente hasta la siguiente modificación del PRC, no opera pues la densidad libre es equivalente a inexistencia de norma.

4. Error de interpretación del Seremi Minvu de Iquique.

Consultado por una revisora independiente de arquitectura el mismo mes de julio del 2022, el Seremi Minvu por Oficio N° 0681 de fecha 12 de Septiembre del 2022 en uso de las facultades contenidas en el art. 4 de la LGUyC, sostuvo que el DOM de Iquique debía respetar la densidad libre del Plano Regulador de Iquique, pues la circular DDU 398 autoriza que en caso de dictarse un IPT de grado superior que disminuye la densidad bruta o la densidad bruta promedio respecto del PRC, sólo en la siguiente modificación del PRC debía realizarse la adecuación. El error del Seremi Minvu de Iquique son esencialmente tres (los hay más): a) la DDU 398 supone que el PRC tiene densidad bruta, o densidades brutas diferentes para distintas zonas (promedio), no supone que existe densidad libre pues aquella urbanísticamente no tiene valor. b) Los dictámenes de la Contraloría desde hace 15 años, sostienen que el Minvu en uso del art. 4 de la LGUyC no puede torcer la interpretación del IPT, como es el caso. c) La jurisprudencia que nace de los “Guetos Verticales de Estación Central”, que es un problema idéntico a este caso, en donde existen alrededor de 200 acciones judiciales deducidas por Inmobiliarias ante la Corte de Apelaciones de Santiago, la Contraloría General de la República, el Tribunal Constitucional y la Corte Suprema, todas las resoluciones sostienen que en caso de silencio del IPT de grado inferior – o inexistencia – rige in actum el IPT de grado superior. 7000 departamentos completamente concluidos hace 8 años, 10 años de conflicto, 200 acciones judiciales, todas perdidas, nos demuestran que el Oficio Seremi Minvu Iquique del 12 de Septiembre del 2022 tiene un error fundamental, luego de la abundante y UNANIME JURISPRUDENCIA de las Cortes de Apelaciones de Santiago y Constitucional, de la Corte Suprema y dictámenes de la Contraloría General, se han debatido otro centenar de ocasiones sobre la prevalencia en caso de silencio- inexistencia – contradicción entre el PRC versus un IPT de grado superior, y en la totalidad de ese centenar de ocasiones todas las cortes han sostenido que prima el instrumento de grado superior, de hecho, así lo dice también la propia OGUyC.

De modo que acá, existe total certeza jurídica de cual es el recto y sano

sentido de la norma en comento, que no es la que el Seremi Minvu de Tarapacá ha dado en Septiembre 12 del 2022.

5. Los reclamos existentes y su previsibilidad.

El Plano Intercomunal Costero de Tarapacá de julio del 2022, fue tramitado durante 13 años y contó con evaluación ambiental estratégica, y distintas organizaciones lo fueron criticando a través de la prensa y redes sociales, incluso se dedujo una querrela criminal aún en tramitación.

Quien es hoy Seremi Minvu y que asumió hace pocos meses atrás – después del oficio de Septiembre del 2022 - integro aquellas agrupaciones ciudadanas que se opusieron al actual PRI.

La Fundación Defendamos la Ciudad fue invitada a conocer de estos asuntos por tales organizaciones hace ya un lustro, y ha mantenido una activa presencia en los medios digitales y radiales de la zona, con intervenciones permanentes sobre estos tópicos. Si googlean podrán encontrar muchísima información sobre su postura acerca del PRI y del PRC de Iquique, o revisan programas de radio Paulina de Iquique – que están en youtube – tiene casi 50 horas de intervenciones varias sobre estos temas. Nuestro Estudio Jurídico, las fue ordenando, catalogando y entregando a todos los clientes que atendemos con proyectos en Iquique, desde el año 2018 en adelante, sobre los temas que don Patricio Herman tenía razón y que debía hacerse para contar con un proyecto en regla para evitar futuras invalidaciones.

Hasta que el día 26 y reforzado con nuevos antecedentes el día 31, ambos del mes de mayo del 2023 don Patricio Herman formuló denuncia ante la Contraloría General de la República e informó para efectos de aplicar las normas de Basilea 3 tanto al Banco Central de Chile como a la Comisión para el Mercado Financiamiento, normas que entraron a regir para los Bancos comerciales desde el día 1 de enero del año 2023 por mandato de la Norma de Carácter General N° 461 de la CMF, siendo la primera vez que una persona o institución pide aplicar las normas de Basilea 3 por **riesgos** (ambientales, medio humano o derechos humanos) en la financiación de proyectos inmobiliarios. La densidad, es un tema con aristas tanto ambientales como de medio humanos.

6. Lo que viene para los proyectos con permisos de edificación en toda la comuna de Iquique:

a. Permisos anteriores al 5 de julio del año 2022. Como no existía la norma de la densidad bruta de 800 habitantes por hectárea que aparece en el nuevo PRI, los permisos no solo en la zona AU (parte norte de la comuna), sino que de todas aquellas zonas de la comuna en donde existen densidad libre, están blindados en la medida que hayan transcurridos más de 2 años y no se efectuó ningún tipo de modificación de permiso de edificación en menos de dos años pues nace con aquella el plazo para invalidar”, además está blindado el permiso si existen derechos a favor de terceros de buena fé, pero sólo en la medida que no exista ninguna modificación de permiso de edificación que tenga menos de dos años, ni que se realice ninguna en el futuro. La razón es simple, la densidad bruta en el PRI prima IN ACTUM por sobre la inexistencia legal de la densidad libre, por eso

no puede modificarse el permiso de edificación, así fueron impugnados los proyectos “Edificio Botero de Ñuñoa”, o “Guetos Verticales de Estación Central”.

b. Permisos de edificación o modificaciones de los permisos de edificación posteriores desde el 5 de julio del año 2022.

Para que los proyectos estén acorde con la legalidad, se debe hacer todo un proceso de blindaje, que oportunamente fuimos comunicando a cada una de las inmobiliarias que atendemos para Iquique desde el mes de agosto del año 2018 cuando ya concluimos que el proyecto del PRI era el definitivo, como casi lo fue a la postre, y desarrollamos los ante proyectos y luego los permisos de edificación pensando en las normas PRI y el PRC en conjunto con la jerarquía in actum del primero, debidamente validado el certificado de informaciones previas, la línea oficial, el permiso de edificación, la modificación del permiso, LA DENSIDAD, por quienes corresponde y tienen la facultades legales para hacerlo, teniendo siempre a la vista los criterios de la Corte Suprema. Observamos en aquel momento, que en toda la comuna de Iquique menos del 10% de los permisos de edificación han sido así aprobados y tramitados, y conociendo el procedimiento de impugnación de la Fundación Defendamos la Ciudad el efecto domino sería así:

- proyecto en terrenos ex club de tenis Iquique (impugnado hace más de un año)
- luego los permisos de edificación en la zona AU de Iquique (impugnado el 26 de mayo del 2023) – Para concluir con la impugnación de la totalidad de los proyectos de edificación en toda las zonas de densidad libre de la comuna en algún momento dentro del segundo semestre del año en curso.



RODRIGO ANDREUCCI AGUILERA.
ABOGADO DE INMOBILIARIAS, CONSTRUCTORAS, FAMILY OFFICE Y BANCOS.
PROFESOR DERECHO INMOBILIARIO.