

## Municipio de Viña del Mar gestionó prórroga por nueve meses: Amplían el congelamiento de los permisos de construcción en una zona de dunas de Reñaca

La medida ocurre en el marco del procedimiento de modificación del plan regulador comunal en esa área y generó discusión entre expertos.

MARCO GUTIÉRREZ V.

A petición de la Municipalidad de Viña del Mar, la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso prorrogó por nueve meses la postergación de los permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de construcción en el sector norte-costa de Reñaca. Esto, en el marco del procedimiento de modificación del plan regulador comunal (PRC) en el área adyacente al Santuario de la Naturaleza Campo Dunar Punta de Concón.

La decisión ocurre luego de que culminara —ayer 2 de enero— el plazo previo de tres meses del congelamiento aprobado por el municipio que lidera Macarena Ripamonti.

El objetivo general de la modificación es ajustar “la normativa urbanística, considerando las características de riesgo, ecológicas y naturales del área, así como otras condicionantes del territo-

rio, para establecer un marco normativo adaptado al contexto particular del área y su desarrollo urbano”, señala un documento del municipio viñamarino. El área en estudio involucra unas 31 hectáreas y está en la zona donde se han producido socavones.

“Ante la urgente necesidad de evaluar el impacto de la urbanización de alta intensidad en el sector Reñaca Norte Costa y establecer regulaciones que garanticen la seguridad de la población en dichos sectores, el municipio de Viña del Mar sigue avanzando en los estudios para modificar el plan regulador comunal vigente, por lo que ha prorrogado el plazo de otorgamiento de permisos de edificación para obras nuevas, loteos, subdivisiones y urbanizaciones en el área”, explicó ayer la alcaldía.

El municipio de Viña del Mar afirmó que de este modo “está atendiendo las diversas solicitudes que ha hecho llegar la comunidad organizada, como juntas

de vecinos, administraciones de edificios del sector, vecinos y vecinas, quienes solicitaron la intervención urgente en el sector que abarca el área adyacente al Santuario de la Naturaleza Campo Dunar Punta de Concón, que se denomina técnicamente como zona V3”.

### Posible judicialización

Rodrigo Andreucci, socio de Andreucci y Torrejón, experto en materias inmobiliarias y asesor de empresas del rubro, señala que la modificación parcial del PRC “es inconstitucional, ilegal y arbitraria. Es inconstitucional, al afectar a menos de 10 lotes que aún quedan sin construir en toda la zona, y lo que se pretende es crear áreas verdes o de restricción que imposibiliten las obras, y eso es una expropiación encubierta sin pretender pagar indemnizaciones”.

Añade que “es ilegal, pues no da el municipio ni un solo parámetro de refe-



El área en estudio involucra unas 31 hectáreas y las modificaciones afectarían unos 10 lotes aún sin construcciones.

rencia para hacernos una idea objetiva, de cuál sería la densidad, constructibilidad, altura máxima, diferencia de construir en terrenos con suelo de rocas y terreno con suelo dunar, antejardines, etcétera”. A la vez, argumenta que es una iniciativa “arbitraria” que no tendrá una evaluación ambiental estratégica para la modificación.

Andreucci afirma que “al judicializarse estos conflictos, por terrenos que tienen una valorización comercial de US\$ 300 millones, si se suma el daño moral, el municipio podrá estar enfrentando demandas civiles por falta de servicio que bordearán los US\$ 1.000 millones”.

Gabriel Muñoz, abogado del movimiento Duna Viva, integrado por la Fundación Yarur Bascuñán y la Corporación Pro Defensa del Patrimonio His-

tórico y Cultural de Viña del Mar, complementa: “Duna Viva desde hace 10 años está discutiendo este tema, el de proteger el santuario dunar de Concón; lo ha hecho con acciones judiciales y otras acciones, buscando declarar la zona de los socavones como un área de riesgo. Nos parece que el congelamiento de los permisos de edificación en la zona de riesgo llega tarde”.

Añade que la posición de la organización no es oponerse a la construcción, sino proteger las dunas.

Un empresario inmobiliario manifestó su conformidad con la prórroga en ese sector, debido a que no hay muchas inversiones activas en el actual contexto económico. De todos modos, indicó que en otras zonas hay paralizaciones por “permisología” que no se justifican.