



Gian Franco Giovines D.
gian.giovines@mercuriovalpo.cl

Según datos de la Fundación Yarur, a través de Duna Viva, al menos tres proyectos en construcción en el entorno del campo dunar que comparten Viña del Mar y Concón -actual Santuario de la Naturaleza- han sido paralizados por sentencias judiciales: el edificio Makroceano, la torre Alto Santorini y el proyecto de loteo Costa de Montemar VI.

Todas estas obras en algún momento contaron con un permiso de edificación favorable, emitido por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Viña del Mar o Concón. Fue así que las constructoras iniciaron sus faenas, pero luego sus permisos fueron revocados por la justicia y se vieron obligados a someterse a Estudios de Impacto Ambiental.

Este escenario de incerteza jurídica ha derivado en imágenes lamentables, como el edificio Alto Santorini paralizado y a medio terminar; la enorme excavación sobre la duna donde se iba a instalar el edificio Makroceano, o el bullado caso del Hotel Punta Piqueros.

PROPUESTA LEGISLATIVA

En este contexto, y tal como se detalló en estas páginas en la edición del 23 de enero, diputados de la región se encuentran impulsando un proyecto de ley que busca dejar las reglas del juego más claras, tanto para las inmobiliarias como para los defensores ambientales. En rigor, el proyecto busca modificar el artículo 25 bis de la Ley de Medioambiente, estableciendo que las Resoluciones de Calificación Ambiental (RCA) favorables sean un requisito al momento de la solicitud del permiso de obras ante la DOM, y no al momento de la recepción de obras.

La normativa actual establece que "las Direcciones de Obras Municipales no podrán otorgar la recepción definitiva si los proyectos o actividades (...) no acreditan haber obtenido una Resolución de Calificación Ambiental favorable", lo que busca ser modificado en el Congreso.

La iniciativa, impulsada por los diputados Hotuiti Teao (Ind./Evópoli), Tomás de Reementería (Ind./PS) y Andrés Longton (RN), entre otros, busca establecer una normativa más precisa de protección ambiental y, por otro lado, generar condiciones de mayor certeza para las constructoras y desarrolladores, recibiendo un respaldo transversal, desde



PROPUESTA SURGE A RAÍZ DE LOS CASOS DE PROYECTOS QUE, PESE A CONTAR CON UN PERMISO FAVORABLE DE LA DOM, HAN SIDO JUDICIALIZADOS.

“Ley Yarur” es cuestionada por la Asociación de directores de obras

DUNAS. Proyecto que exige a constructoras una RCA favorable al momento de la solicitud de obras a la DOM no es respaldado por el gremio: “Sólo lo enreda todo”.

Duna Viva hasta abogados del rubro inmobiliario.

ADOM SE OPONE A PROYECTO
Sin embargo, el proyecto, acuñado como “Ley Yarur” por parte de Duna Viva, es cuestionado por la Asociación de Directores de Obras Municipales.

A diferencia del exDOM de Viña del Mar, Julio Ventura, quien acusó los “fallos” de la normativa, Yuri Rodríguez, DOM de Casablanca y presidente de la ADOM Chile, sostiene que “la norma es bien precisa, y no considera la precisión ambiental en la admisibilidad de una solicitud de permiso, y eso está muy bien”.

Sin embargo, de aprobarse la “Ley Yarur”, ésta significará “más pega” para las Direcciones de Obras, “que aparte no tiene competencias en el ámbito ambiental, por lo que tendrían que hacer estudiar de nuevo a todos los revisores para que, una vez certificadas sus competencias ambientales y modificada la ley, (...) los municipios tengan facultades análogas a las de la SMA”.

Subraya, por ende, que “esto requiere recursos, y eso hace inviabile el proyecto, porque para hacer esta torta hay que comprar hartos huevos, y todas las iniciativas legales que

“Es más pega para el mismo revisor, que aparte no tiene competencias en el ámbito ambiental. (...) Sólo lo enreda todo. Seguro que es una idea fallida de legislar obtenida de una IA”.

Yuri Rodríguez
Presidente ADOM Chile

apuntan al mejoramiento de las gestiones en las DOM, no tienen recursos asociados”.

En síntesis, critica que el proyecto de los diputados “sólo lo enreda todo”, asegurando que “es una iniciativa que no entiende el problema y ataca los efectos y no las causas”. “Seguro que es una idea fallida de legislar obtenida de una IA”, fustiga.

Rodríguez afirma además que los conflictos urbanos-ambientales son “un problema de la planificación”, por lo que debe ser resuelto en instrumentos como el Premval o el PRC de las comunas. “Hagamos planes reguladores donde la ciudadanía se exprese y se debata en el Concejo Municipal de cada comuna lo que es un verdadero atributo ambiental y lo

“La realización de Estudios de Impacto Ambiental, antes de la recepción municipal, es fundamental para garantizar la sostenibilidad de los proyectos inmobiliarios”.

Uriel Padilla
Académico Construcción UV

blindamos”, propuso.

PROPONE REVISIÓN AL SEA

En esa misma dirección, la abogada urbanista Jeanette Bruna opina que, en vez de cargar a los municipios “con más tareas para las que no tienen recurso humano capacitado ni financiamiento, lo que se debe fortalecer es la labor del SEA y la SMA para asegurar que las obras que deban entrar a evaluación ambiental no comiencen sin contar con RCA”.

Un aspecto que se debe revisar, enfatiza, es la “nula fuerza vinculante” de los certificados de no pertinencia ambiental del SEA, “porque con base a ellos se comienzan las obras sin RCA, y luego tribunales los obliga a la evaluación ambiental, lo que provoca la incerteza

jurídica”.

RESPALDO A PROPUESTA

En contraste, el presidente de la Fundación Defendamos la Ciudad, Patricio Herman, cree que el proyecto de Ley Yarur “es fantástico y lo apoyamos plenamente”, destacando que, con su eventual aprobación, “ningún titular va a solicitar un permiso de edificación, si no tiene la Resolución de Calificación Ambiental en su mano”.

“Yo creo que va a limar asperezas, buscando que, siempre respetando los marcos regulatorios, los titulares de los proyectos tengan certezas jurídicas”, destacó Herman.

En tanto, el académico de la Escuela de Construcción UV, Uriel Padilla, si bien manifestó que “es interesante la iniciativa”, asegurando que “la realización de Estudios de Impacto Ambiental, antes de la recepción municipal, debo decir que es fundamental para garantizar la sostenibilidad de los proyectos inmobiliarios y proteger el medioambiente”; dice que para evitar casos como los edificios Kandinsky y Miramar, que terminaron al borde de una tragedia, más que Estudios de Impacto Ambiental, los proyectos deben ser sometidos a estudios de riesgos y desastres. **CS**