

Francisca Mayorga

Los dos socavones producidos en las dunas de Viña del Mar, que obligaron a la evacuación de cuatro edificios aledaños y provocaron una crisis en la Delegación Presidencial de Valparaíso por el presunto hurto en 46 departamentos pese a disponer de un perímetro de seguridad, volcaron la atención de los medios y especialistas sobre lo que ha sido el desarrollo urbano en el entorno del santuario de la naturaleza Campo Dunar La Punta de Concón, de 30,1 hectáreas, de las cuales 2,3 están en Viña del Mar y 27,79 en Concón.

Según dio a conocer el movimiento Duna Viva, que se ha opuesto a la construcción de edificios y ha logrado paralizar proyectos por carecer de permiso ambiental, en el sector hay construidas 38 torres: 11 en Viña del Mar y 27 en Concón. Además, en la Ciudad Jardín hay uno en edificación: hoy Eluchans.

Si bien la alcaldesa de Viña del Mar, Macarena Ripamonti (RD), afirmó después del primer socavón que "la mayoría de los permisos" entregados por la Dirección de Obras Municipales (DOM) fueron otorgados antes del inicio de su administración en julio de 2021, en su web de Transparencia el municipio informa que, desde entonces, la DOM ha autorizado o entregado permisos inmobiliarios de diversa índole a más de 30 nuevos proyectos en la zona. Algunos ya cuentan con la autorización para vender oficinas o departamentos. Otros, en cambio, sólo tienen un anteproyecto aprobado.

El detalle se encuentra contenido en 31 resoluciones y certificados que reflejan el avance inmobiliario en la zona de los socavones, la cual compone lo que los geógrafos han denominado la duna holocénica de Concón, ubicada al sur del río Aconcagua y que abarca desde La Punta de Concón a La Punta de Montemar, en Viña del Mar. Su extensión en 1955 era de 169,73 hectáreas, la cual disminuyó a 52,973 en 2017, principalmente por factores como la urbanización.

Así entonces, el 5 y 19 de noviembre de 2021, y el 16 de marzo de 2022, la DOM emitió resoluciones de aprobación de tres anteproyectos de cuatro edificios (todos de 14 pisos). A ello se suma que el 1 de julio de 2021 y el 26 de enero, 8 y 11 de abril, y 5 de julio de 2022, este departamento municipal otorgó permisos de edificación de obra nueva para otras cinco torres –de 4, 14 y 15 niveles, y dos de 20 que integran un mismo condominio y un local comercial.

Además, el 7 y 10 de septiembre, y 13 de octubre de 2021; así como el 5 de agosto y 27 de diciembre de 2022, aprobó la modificación de cinco proyectos. El 2 de septiembre de 2021, en tanto, la DOM también certificó la recepción parcial de un edificio de 15 pisos; y el 3 y 31 de enero, 29 de abril y 13 de octubre de 2022, también se observa la recepción definitiva de tres torres (de 4, 23 y 24 pisos) y una casa de tres pisos.

Asimismo, emitió certificados de copropiedad inmobiliaria a cuatro proyectos en el sector: uno el 14 de septiembre de 2021, dos el 3 de diciembre de ese año y uno el 13 de



► Según Duna Viva, que se ha opuesto a la construcción de edificios, en el sector hay construidas 38 torres.

Durante administración de Ripamonti

Socavones: ¿Qué hacer con los 31 permisos de edificación ya aprobados?

Se trata de tres anteproyectos de cuatro edificios, permisos de obra nueva para cinco torres y un local, la modificación de cinco proyectos, la recepción parcial de un edificio y un total de cuatro inmuebles. A cinco de ellos, la Dirección de Obras Municipales también les aprobó certificados de copropiedad inmobiliaria, lo que permite vender. El director Julio Ventura, a quien la alcaldesa busca destituir, también ha aprobado la fusión y subdivisión de decenas de predios, constituyendo al menos 11 nuevos terrenos donde proyectar viviendas.

marzo de 2023. Este documento, junto a la recepción de obras, permite a las sociedades vender oficinas o departamentos.

Y eso no es todo. El 29 de octubre y 13 de diciembre de 2021, y el 7 de enero, 18 y 28 de abril (2), 9 de noviembre, y 29 y 30 de diciembre (2) de 2022, la dirección encabezada por Julio Ventura, a quien Ripamonti busca destituir, aprobó la fusión y subdivisión de decenas de predios, constituyendo al menos once nuevos terrenos ya urbanizados, es decir, que cuentan con los servicios para poder proyectar nuevas viviendas en esa zona, calificada –por la propia alcaldesa– como un espacio sensible y estratégico para la comuna.

Producto de este caso, la figura del director de Obras Municipales se ha visto fuertemente cuestionada, al contar con autonomía para autorizar proyectos sin requerir la venia del alcalde de turno. Además, considerando que Ventura se desempeña desde 1981 al interior de la DOM, la diputada (Ind.) Paula Labra presentó una moción en el Congreso para acortar la duración del cargo a seis años. Mientras, el mo-

vimiento Duna Viva y el diputado Jorge Brito (RD) presentaron, por separado, denuncias a Contraloría en contra de dicho funcionario, acusando presuntas irregularidades en la entrega de permisos –autorizar proyectos sin requerir Estudio de Impacto Ambiental–; incumplimientos a la Ley de Lobby y conflictos de interés entre trabajadores de su repartición e inmobiliarias de la zona.

¿Es posible revocar esos permisos? Según Gabriel Muñoz, abogado de Duna Viva, un permiso de obra nueva o de recepción de obras se puede revocar "unilateralmente por la DOM en los casos que estipula la Ley General de Urbanismo y Construcciones. También puede haber caducidad, o pedir que se declare la ilegalidad del permiso, como hicimos nosotros con el proyecto Alto Santorini, y donde si la DOM o la alcaldesa no lo hacen nosotros podemos recurrir a la Corte de Apelaciones de Valparaíso".

Además, sigue Muñoz, "la Ley Orgánica Constitucional de Bases del Medio Ambiente indica en sus artículos 10 y 11 que, en los

casos allí descritos, no se pueden recibir proyectos sin Resolución de Calificación Ambiental. También lo dice expresamente el artículo 25 bis, que rige desde el 2010. Lo que Duna Viva ha hecho a través de la jurisprudencia es que, además, tanto en el permiso de obras como en la recepción parcial y final debe considerarse que estas construcciones están en una zona que era y es un campo dunar, cuya depredación le ha causado un daño irremediable. Construir sobre estas dunas milenarias es también una causal para declarar nulo u ilegal un permiso".

Por su parte, Rodrigo Andreucci, abogado de inmobiliarias y profesor de Derecho Inmobiliario, señala que es posible realizar ese trámite, de invalidar los permisos, hasta dos años después de haber sido otorgados. Para invalidarlos, "lo decreta la DOM, de oficio o a petición de una parte, o bien puede ser ordenado iniciar el proceso de invalidación por parte de la Seremi Minvu, la Contraloría o por orden judicial a través de un reclamo de ilegalidad". ●