

CÓMO GESTIONAR LA PERMISOLOGÍA

Integrar la asesoría jurídica desde el diseño de los proyectos es uno de los consejos de TM Abogados para gestionar mejor los permisos sectoriales y en el SEIA.



Mientras Chile avanza firme en su transición energética, la realidad de los permisos que deben obtener los proyectos de inversión en nuestro país sigue siendo compleja. Más allá del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), la ruta de permisos sectoriales se ha convertido en el verdadero campo de batalla para los desarrolladores. Cada iniciativa enfrenta una variada red de autorizaciones de distinto tipo que deben tramitarse ante múltiples organismos, cada uno con sus propios criterios, procedimientos y plazos.

A juicio de Pablo Méndez, socio de TM Abogados y profesor de Derecho Administrativo de la Universidad de Chile, estos desafíos están lejos de ser nuevos, pero hoy adquieren matices distintos con la implementación de la nueva Ley Marco de Autorizaciones Sectoriales. *"La presión por ejecutar inversiones en plazos acotados y el endurecimiento de los requisitos ambientales hacen que un permiso mal secuenciado o una observación no prevista por el titular puedan detener meses de trabajo y afectar la economía del proyecto. Más*

que una obligación formal, la gestión de los permisos se ha convertido en una herramienta estratégica para asegurar el CAPEX y la certidumbre del proyecto".

PERMISOS Y OBLIGACIONES

Todo proyecto de inversión requiere decenas de permisos sectoriales: concesiones eléctricas, servidumbres, permisos de edificación, autorizaciones hidráulicas, de monumentos nacionales, entre otros; cada uno con una lógica y temporalidad distinta. Por ejemplo, mientras la servidumbre eléctrica exige coordinación temprana con propietarios y planificación de trazados; el permiso de construcción puede depender de un pronunciamiento municipal o regional. *"Comprender esta red de interdependencias es esencial, porque el "cuello de botella" puede no estar solo en el SEIA, sino también en los procedimientos sectoriales y en su interrelación",* agrega Méndez.

En opinión de este especialista legal, hay cuatro errores frecuentes

que se presentan en el desarrollo de proyectos:

- 1) Subestimar la simultaneidad de trámites y permisos, pues varios de ellos pueden tramitarse en paralelo, pero las empresas suelen esperar la resolución de calificación ambiental (RCA) definitiva o no logran dar abasto a una tramitación estratégica simultánea de todos ellos.
- 2) No integrar las restricciones territoriales, en tanto áreas de protección, de riesgo o de valor ambiental, así como recursos protegidos, pueden invalidar localizaciones de proyectos o instalaciones.
- 3) Tener una deficiente trazabilidad de permisos y obligaciones, lo que se ve en cambios de ingenierías no comunicadas a tiempo al equipo de permisos, o no tener claridad de los cronogramas para el cumplimiento de ciertas obligaciones o permisos. Por ejemplo, esperar el último momento para ejecutar un compromiso que debe estar listo antes de iniciar la operación, o tramitar a última hora ciertos permisos para liberaciones de áreas.
- 4) Falta de gobernanza interna en la compañía, lo que se asegura con una matriz clara de responsables, plazos y dependencias.



"Los desarrolladores de proyectos hoy buscan abogados que sepan leer el entorno regulatorio, anticipar riesgos y ayudar a navegar en los permisos", afirma Pablo Méndez.

BUENAS PRÁCTICAS

Pablo Méndez plantea que hay algunas buenas prácticas que pueden implementarse para afrontar mejor el panorama descrito. La primera consiste en diseñar un permiso maestro o matriz regulatoria integral: una hoja de ruta que ordene el calendario, interdependencias y riesgos de cada autorización, y de sus obligaciones y condiciones asociadas en cada caso. Esto es determinante para la viabilidad financiera y reputacional del proyecto. "Y para esto es necesario monitorear todas las transformaciones autorizatorias que tendrán lugar con la implementación de la Ley de Autorizaciones Sectoriales", acota.

Luego, agrega que "la asesoría jurídica debe integrarse desde el inicio del diseño de ingeniería, no una vez que el procedimiento de evaluación de impacto ambiental ya ha comenzado". En países con cierta madurez regulatoria los equipos de permisos actúan como un eje central del proyecto de inversión. En Chile, esa cultura empieza a instalarse: los titulares de proyecto ya no buscan solo abogados litigantes que defiendan el permiso; sino asesores que tengan una capacidad de prevenir o precaver litigios con años de anticipación (incluso antes de la etapa de evaluación ambiental). "El abogado asesor del proyecto debe ser visto como un integrante y aliado más en el equipo y no como 'el que pone las trabas desde el escritorio', como se nos caricaturiza –a veces con cariño, otras no tanto– por los ingenieros del proyecto", apunta.

El camino de la gestión de permisos no depende solo de la tecnología o la voluntad política, sino también de inteligencia jurídica, planificación y diálogo interinstitucional. Por eso, la clave hoy no es solo cumplir, sino gestionar estratégicamente los permisos críticos que hacen posible convertir nuestros proyectos en una inversión real. 