LITORALPRESS

Fecha: 16-05-2026
Medio: El Mercurio
Supl. : El Mercurio - Sábado
Tipo: Noticia general
Título: EL LABORATORIO INMOBILIARIO de la isla San Francisco

Pág. : 6
Cm2: 371,2

Tiraje: 126.654
Lectoría: 320.543
Favorabilidad: No Definida

EL LABORATORIO INMOBILIARIO de la isla San Francisco

En una isla privada del sistema fluvial de Valdivia, donde habitan güiñas y chungungos, desde hace un año también viven personas. Sus desarrolladores venden unidades habitables bajo una figura de conservación que implica acatar un reglamento interno que regula incluso la tenencia de mascotas, y monitoreo permanente del Centro de Humedales Río Cruces. La promesa, dicen, es ensayar una nueva forma de habitar un territorio frágil. POR ARTURO GALARCE

CEDIDAS

La isla tiene 65 hectáreas y está a pocos kilómetros del centro de Valdivia.

En el camino a Niebla, en el sector La Estancilla, luego de cruzar un portón y acercarse al río, hay una botonera instalada frente al agua. Se aprieta el botón y, al otro lado, una barcaza sin tripulación empieza a moverse sola.

Es miércoles. 9:30 de la mañana.

La barcaza se llama Laurelia. Fue diseñada por un astillero local y funciona con energía solar. Tiene sensores, una plataforma para vehículos y demora algo más de cuatro minutos en cruzar el canal San Francisco. A mitad de trayecto se detiene. Algo apareció bajo el agua: un tronco, una rama, un pez, cualquier cosa que el sistema debe leer antes de seguir. Hay que presionar otra vez. La barcaza retoma.

El río está gris. Llueve suave.

Del otro lado está la isla. Un paño privado de unas 65 hectáreas en el sistema fluvial de Valdivia, a pocos kilómetros de la ciudad. Desde el agua, se ve primero una masa de árboles nativos, algunos claros y el camino que sube desde el embarcadero. No hay portones ni cercos visibles desde la ribera. Tampoco casas a la vista.

Adentro, explicará más tarde el desarrollador del proyecto, Egon Simon, hay cámaras trampa registrando lo que se mueve cuando no hay personas mirando: pudúes, zorros, coipos, güiñas. En abril de 2024, una de ellas captó una güiña melánica cruzando entre los árboles. En el agua, dos equipos Humedata del Centro de Humedales Río Cruces (Cehum) de la Universidad Austral de Chile miden los indicadores del río. También hay una estación meteorológica, senderos, zonas agrícolas, un huerto regenerativo y soluciones de tratamiento de aguas servidas basadas en humedales depuradores.

Quienes viven aquí son, al mismo tiempo, accionistas de la empresa de conservación creada para sostener un proyecto habitacional poco habitual: vender unidades privadas dentro de una isla, pero bajo reglas diseñadas para que quienes compran no puedan hacer cualquier cosa con ella.

La herencia

Egon Simon habla de la isla sentado en el quincho que se levanta al centro del huerto. Ahí se hacen talleres, visitas y conversaciones con quienes llegan a conocer el proyecto. En una pared cuelga un mapa antiguo, datado antes de 1800 y recuperado por un antropólogo hace algunos años. En el dibujo aparece la isla, ya usada como suelo agrícola y para crianza de animales. Más tarde, Ignacio Rodríguez, director del Cehum, aportará un dato que conecta con ese mapa: dirá que en la isla no se han aplicado pesticidas, y por su condición insular, la huerta orgánica no presenta trazas de pesticidas.

> "A la naturaleza le importa un comino quién la conserve. No le importa si es un empresario o gente de una toma. Lo que importa es que se haga bien".

Egon se acomoda. Cuenta que creció en el campo, en Panguipulli. Su familia materna era de San José de la Mariquina y Pelchuquín, una zona de agricultores. Por el lado paterno, su abuelo, un relojero y joyero de origen alemán, llegó desde Europa después de la Primera Guerra Mundial. Su padre, en cambio, se acercó a la tierra por otro camino: compraba terrenos deteriorados, los recuperaba y después los vendía.

Su infancia, explica, transcurrió sin luz eléctrica, con salidas escasas al pueblo y una vida conectada al trabajo del campo.

La isla la compró su padre en 1991. En 2003 la heredó en vida a sus hijos y empezaron las conversaciones sobre qué hacer con ella. Durante años pensaron en distintas posibilidades: un hotel *boutique*, una granja experiencial, un proyecto agrícola, pero ninguna terminó de cuajar. En 2013, tres hermanos salieron de la sociedad. Quedaron Egon y su hermana Anne, junto a dos socios externos.

Egon venía del mundo inmobiliario. Había trabajado en proyectos urbanos y rurales, viveros, constructoras y desarrollos habitacionales. En San Francisco, dice, la pregunta no era solo qué hacer con la isla, sino cuánta carga podía soportar el territorio.

Esa pregunta lo llevó al Derecho Real de Conservación. La figura, creada para proteger atributos ambientales de predios privados, le permitiría transformar la idea en reglas claras. Egon la traduce a un lenguaje que conoce: "Es como equivalente a un seccional. Define lo que puedes hacer y lo que no".

El resultado quedó escrito sobre el predio: terrenos agrícolas a perpetuidad, bosque nativo y humedales protegidos, no más de dos casas por unidad y el 85% del territorio fuera de venta. También quedó definida una empresa de conservación como propietaria de los terrenos no vendibles, a la que los compradores se incorporan como accionistas al momento de entrar al proyecto.

"A pesar de no existir un marco regulatorio escrito en alguna parte, internamente sabíamos cuál era el resultado que queríamos obtener", dice Egon.

Ese diseño no apareció de la nada. La subdivisión de San Francisco estaba aprobada desde 2017, pero Egon dice que desde el año siguiente empezó a mirar con atención lo que ocurría alrededor. En distintas zonas del sur, terrenos agrícolas subdivididos en lotes de 5.000 metros cuadrados empezaban a funcionar, en los hechos, como desarrollos habitacionales.

Egon dice que él mismo era crítico de esa fórmula. "Yo he sido tremendamente crítico de la subdivisión predial agrícola desde el año 2000", dice. "Porque ha sido permanentemente una forma de fraccionar los campos, pero sin hacerse cargo de lo que esos territorios terminan siendo. Incluso utilizados con fines industriales".

En San Francisco, cuenta, ese límite debía estar puesto antes de salir a vender: cuántas unidades habitacionales sostendría el proyecto, qué parte de la isla quedaría fuera del negocio, qué se podía construir y qué no. También, cuenta, había que explicar el proyecto antes de que quedara atrapado en la misma categoría que otros desarrollos rurales.

Ahí, relata Egon, entraron asesores, organizaciones ambientales, científicos, abogados y conversaciones con distintos actores de Valdivia. Egon dice que necesitaban comunicar lo que iban a hacer antes de llevarlo a cabo y decidir con quiénes se iban a acompañar. En ese mapa aparecían la comunidad valdiviana, la comunidad de humedales, científicos y autoridades.

El momento, eso sí, no ayudaba. En octubre de 2021, la alcaldesa Carla Amtmann paralizó seis obras en la costa valdiviana: proyectos que pasaban por el SAG como subdivisiones rurales de 5.000 metros cuadrados, sin un fin agrícola real. Era la misma autoridad a la que Egon fue a pedir audiencia.

"Se nos juntó la tormenta perfecta", dice. "Nos paramos como empresarios. Nosotros, empresarios, el lado oscuro, pero además empresarios inmobiliarios, o sea, más negros todavía. Teníamos cachos, colas, dientes, el diablo completo".

Recuerda que en esas primeras reuniones no fueron recibidos con entusiasmo. La alcaldesa no estuvo en esa primera cita. "Era algo comprensible. Pero con el tiempo, y la verdad gracias a la coherencia en la ejecución del proceso, fuimos ganando confianza y respeto. Y decidimos no partir con esto hasta que no tuviéramos claro cómo lo íbamos a hacer".

Hoy, la alcaldesa ya tiene una opinión formada: "Si bien se trata de un piloto orientado a un segmento muy acotado y específico, valoramos que el sector privado busque innovar, explorando nuevas formas de desarrollo y poner en valor atributos naturales que son parte de la identidad de nuestra región", señala Carla Amtmann.

Comprar reglas

El reglamento del proyecto define, entre otras cosas, que no se puede cercar todo el perímetro, que los perros no pueden andar sueltos, que una bodega no puede levantarse separada de la casa y que cada unidad puede tener un máximo de dos casas.

"Yo veo la regulación no como un elemento que me limita a mí, sino como un elemento que limita a mi vecino. Porque sé lo que voy a hacer yo. Lo que no sé es lo que va a hacer el vecino", dice Egon.

En ese proceso, algunos compradores han desistido. Querían perros libres, cercos perimetrales, portones. Egon dice que no los juzga, pero que ahí no se puede vivir de esa manera. El argumento no es solo estético. Los cercos, dice, bloquean corredores biológicos. Los perros sueltos pueden alterar la vida de animales que ya estaban en la isla.

Rodrigo Cárcamo y Nicole Leay fueron de los primeros en instalarse. Él dirige una empresa de marketing. Ella es psicóloga organizacional y dejó una jefatura en el Servicio de Salud de Los Ríos. Llegaron cuando el proyecto todavía estaba armándose. Y antes de vivir ahí, cuentan, tuvieron que aceptar que la propiedad no funcionaría como una parcela aislada. La casa, el camino, el bosque, los animales y las áreas comunes forman parte de una misma estructura, organizada y cuidada por la comunidad.

Lo explica Egon: quien compra se convierte también en accionista de la empresa de conservación propietaria de los terrenos no vendibles. Es decir, bosques, parques, suelos agrícolas y áreas comunes. Además organiza el plan de manejo territorial y responde por la operación productiva de la isla que incluye la crianza de animales de pastoreo que utilizan las áreas de praderas de la isla. Animales que luego son vendidos para financiar el mantenimiento de la isla. Lo mismo ocurre con la venta de madera de árboles de especies invasoras presentes en la isla, como el aromo australiano, y que la empresa controla con un plan de manejo monitoreado.

"El propietario se incorpora y es partícipe de todo lo que pasa adentro y por lo tanto, responsable de lo que ocurre acá. Porque hay una empresa que opera", dice Egon. "Ahí nos salimos un poquito de este mundo *soft* y nos profesionalizamos, porque conocemos el valor del rigor administrativo necesario para la transparencia económica".

Ese sistema, dice Nicole, tiene un costo. "Somos conscientes de que es un lujo que nos podemos dar. No todas las personas tienen acceso a vivir en un espacio como este y poder vivir de esta forma, que busca un equilibrio con la naturaleza", dice. Rodrigo conecta ese costo con la estructura que sostiene el proyecto desde un comienzo. "No es barato hacerlo bien", dice. "Acá hay un equipo de científicos, antropólogos y abogados que han trabajado para que esto salga bien y se regule más allá de lo que exige la ley".

Egon lleva esa idea al costo de urbanizar sin dejar cabos sueltos, como habitualmente se hace en la venta de loteos: si el desarrollador no se hace cargo de caminos, accesos, del tratamiento de aguas, de la electricidad, la basura, alguien tendrá que hacerlo después. "La pregunta es", dice Egon, "¿a quién le va a costar? ¿Al usuario o al municipio, al Estado? Porque esas preguntas aparecen cuando el problema ya existe. Cuando ya hay casas con basura que ¿quién la recoge?, con mascotas sueltas, etc.".

Medir la promesa

Ignacio Rodríguez, médico veterinario y doctor en ecotoxicología, no llegó a Isla San Francisco convencido desde el primer día. Como director ejecutivo del Centro de Humedales Río Cruces, sabía lo que podía significar, o parecer, que un centro dedicado a la conservación de humedales se vinculara con una inmobiliaria. Dice que entraron con cautela. Que hubo preguntas internas. Que antes de aceptar escucharon, revisaron y pidieron mirar el proyecto por dentro.

Lo que terminó inclinando la decisión, cuenta, no fue una presentación cerrada ni una promesa de bajo impacto, de *zero waste*. Fue el proceso: visitas, apertura para recibir comentarios, invitar a especialistas que hicieran observaciones y discutir medidas. En esa dinámica, dice, el centro empezó a tomar en serio la invitación.

"Fue un proceso abierto", dice Ignacio, al interior de su oficina. "Con visitas, talleres. Entonces uno se pone serio, porque dice: esto es serio, esto no es *greenwashing*. Yo no conocía a Egon, pero me fui dando cuenta de su mirada. De decir: bueno, ¿por qué yo, que soy empresario, que quiero hacer un proyecto inmobiliario, tengo que sentirme avergonzado? ¿O por qué no puedo proponer cosas que son potentes en varias índoles? Se puede caminar y mascar chicle. Y eso me gustó".

Egon, dice, le pidió datos. En una de las conversaciones cuenta que les pidió a Ignacio y a su equipo una base científica para mirar lo que podía ocurrir con el agua. No solo lineamientos generales, sino base científica.

CEDIDAS

La barcaza funciona sin tripulación y utiliza energía solar. Demora algo más de cuatro minutos en cruzar el canal.

CEDIDAS

Tras conocer el reglamento del proyecto, algunos compradores han desistido. Querían perros libres, cercos perimetrales, portones. Egon dice que no los juzga, pero que ahí no se puede vivir de esa manera. En la foto, los hermanos Anne y Egon Simon.

Ahí aparecieron los Humedata, equipos desarrollados por el Cehum para medir distintos indicadores del agua. Egon propuso instalarlos a ambos lados de la isla: por el canal San Francisco y por el lado del río. La idea era saber si la intervención que venía podía afectar los cuerpos de agua más cercanos.

Para Ignacio no se trataba solo de mirar la isla: las aguas que pasan por San Francisco forman parte de una red mayor de ríos, lagos y humedales que terminan en el océano. La isla queda, en esa lectura, cerca de la punta del embudo. "Hoy las mediciones están en cero. O muy cercanas a cero", dice Ignacio.

—Cualquier impacto o cambio que haya, entonces, es muy probable que tenga relación con la reconversión habitacional de la isla. ¿Qué piensas de eso?

—Lo encuentro muy atrevido para el rubro inmobiliario. Pero no para la realidad de lo que estamos haciendo como centro. Por darte un ejemplo: nosotros medimos cafeína, que es como un proxy de otras cosas que vienen desde el humano. Las vacas no toman cafeína, los carpinteros no toman café. Entonces sabemos que si hay cafeína en el agua, hay algo que está llegando que puede traer otras cosas. Es como una primera medición. Propusimos integrar humedales depuradores como algo extra, una tecnología que hemos impulsado en el centro. Sabemos que con un humedal depurador el 100% de la cafeína se degrada, así como el 60% del hierro y el 70% del nitrógeno. La fosa séptica te da algo; esto te da un extra. Al final el agua queda de una calidad tal que puedes reutilizarla para regadío. Pasa por tantos filtros basados en la naturaleza que lo que vaya a caer al río, no digo que va a ser cero, porque nunca es cero, pero va a ser muy cercano a cero.

Luego agrega:

—Y aquí viene una cuestión paradigmática que es súper compleja, porque como siempre digo, a la naturaleza le importa un comino quién la conserve. No le importa si es un empresario, si es gente de una toma, o si es gente con mucho dinero, con poco dinero, si es de derecha, si es de izquierda. No le interesa nada eso. Lo que importa es que se haga bien. Y para saberlo se necesitan indicadores. Y a la comunidad y a otros actores que no son especialistas y que están dentro de un proceso como este.

—¿Es primera vez que tienen vínculo con un proyecto privado de estas características?

—Sí, no habíamos tenido. Y ha sido un aprendizaje. Yo creo que, de hecho, ahora como director de este centro sería un poco más audaz. Porque siempre nos involucramos con la empresa. Con los ministerios siempre hemos tenido esa mirada, que es difícil en humedales, y que por suerte ha cambiado mucho. Pero las últimas declaraciones de altos personeros de gobierno no ayudan a salir de esa dicotomía: o es una preservación absoluta o es una destrucción absoluta, cuando en realidad no es posible existir si no se utilizan y preservan los humedales. Y por eso mismo, por ser tan importante, siempre hemos adherido al concepto de uso racional, que es lo que Ramsar ha empujado por tantos años.

El concepto de uso racional le permite a Ignacio sacar el caso de la dicotomía, pero no de la discusión. La herramienta legal que ordena la isla, el Derecho Real de Conservación, también empezó a ser mirada con cautela.

Antes de la entrevista, Ignacio había estado leyendo un artículo publicado en el Journal of Environmental Law, de Oxford University Press. El texto, escrito por Ricardo Greene y Pedro Pablo Achondo, se titula "Ecological legal fictions: Land subdivisions, property, and conservation in Southern Chile". Allí se analiza cómo el DRC, creado en Chile en 2016 para proteger atributos ambientales de predios privados, ha sido usado en subdivisiones rurales del sur, donde la conservación puede terminar asociada a usos residenciales que de otro modo enfrentarían restricciones.

Ignacio lo resume así:

—Ha salido un paperazo de cómo se desvirtúa el DRC. No es el caso en San Francisco. Pero ahí vamos a ver. S