LITORALPRESS

Fecha: 14-10-2020
Medio: La Segunda
Supl. : La Segunda
Tipo: Actualidad
Título: Fallo de la Corte Suprema sube exigencias para comprar y vender parcelas de 5 mil m2

Pág. : 12
Cm2: 681,6
VPE: $ 1.513.816

Tiraje: 11.692
Lectoría: 33.709
Favorabilidad: No Definida

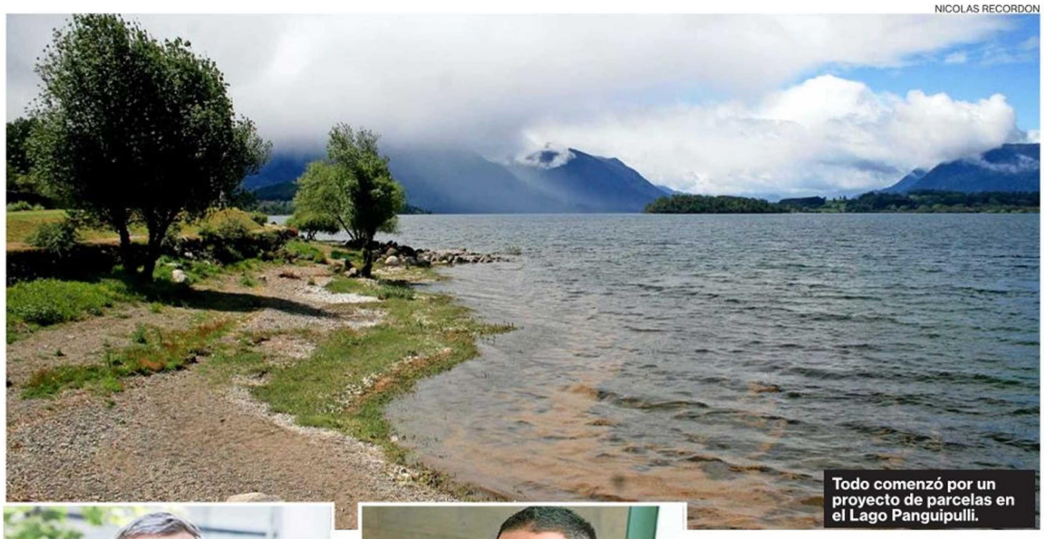
En zonas rurales como lagos, playas y campos:

Fallo de la Corte Suprema sube exigencias para comprar y vender parcelas de 5 mil m²

Será requisito pedir un cambio de uso de suelo al SAG, a la Seremi de Vivienda y la Seremi de Agricultura.

Por Ximena Pérez Villamil

NICOLAS RECORDON



Todo comenzó por un proyecto de parcelas en el Lago Panguipulli.

Juan Ignacio Correa, socio de Correa Squella

Juan Francisco Sánchez, abogado de Correa Squella

Una sentencia de la Corte Suprema, con fecha 5 de octubre, provocará cambios y mayores exigencias para la compra y venta de terrenos de 5 mil metros cuadrados (m2) en zonas rurales, léase lagos, playas, ríos, campos y alrededores de Santiago.

"En forma unánime, los cinco ministros de la Tercera Sala confirmaron el dictamen de la Contraloría Regional de Los Ríos, que en enero declaró ilegal el loteo Bahía Panguipulli y decretaron que un proyecto en una zona rural, es decir, fuera del radio urbano si tiene fines inmobiliarios, para ser válido requiere un cambio de uso de suelo", explica el abogado Juan Ignacio Correa, socio de Correa Squella, quien representó a cuatro vecinos opositores del proyecto Bahía Panguipulli.

Correa alegó que este desarrollo inmobiliario utilizó ilegalmente el DL 3.516, de 1980, ya que incumplió la obligación de mantener el destino agrícola de los sitios, pues su intención es venderlos para la construcción de una vivienda.

"A pesar de que el fallo aplica a Bahía Panguipulli, sienta un precedente sobre la aplicación de la ley (DL 3.516). El dueño de un loteo tendrá que solicitar un Informe Favorable para construcciones ajenas a la agricultura en área rural -el nuevo nombre del cambio de uso de suelo- al SAG (Servicio Agrícola y Ganadero), a la Seremi de Vivienda y a la Seremi de Agricultura. Habiendo cumplido eso, el propietario del terreno recién podrá solicitar su permiso de edificación a la Dirección de Obras Municipales (DOM)", afirma Juan Francisco Sánchez, abogado del mismo estudio. Calcula que un Informe Favorable o cambio de uso de suelo puede demorar, al menos, 45 días. Esta exigencia corre para las zonas rurales, no urbanas.

El estudio Cubillos Evans, que representó a Bahía Panguipulli y perdió el caso, no quiso hacer declaraciones.

Socios del proyecto

Bahía Panguipulli es desarrollado por Inversiones Panguipulli, sociedad integrada por Claudio Cordero, con el 45%; Jorge Morel, ex gerente general de CMPC Tissue acusado en la colusión del confort y quien ocupa la gerencia general de Bahía Panguipulli desde 2018, con el 20%; el economista Paul Fontaine, el animador Rafael Araneda y la abogada Paola Bruzzone, vicepresidenta de Clínica Las Condes, cada uno con un 5%.

Hasta ahora el proyecto lleva invertidos US$25 millones, tiene 41 lotes vendidos de un total de 228 y 13 permisos de edificación otorgados por la Municipalidad de Panguipulli, que fueron declarados ilegales por la Contraloría Regional de Los Ríos, porque "la DOM (de Panguipulli) no dio cumplimiento al procedimiento establecido en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo en cuanto a exigir que se presenten los informes favorables para el respectivo cambio de uso de suelo", dice el fallo de la Suprema.

En simple, el mencionado artículo de la Ley General de Urbanismo sostiene que fuera del radio urbano no se pueden levantar viviendas, salvo "las que fueran necesarias para la explotación agrícola o para la vivienda del propietario y sus trabajadores". Tomando esta última parte, más el DL 3.516 de 1980, que permite la subdivisión de predios rústicos -con aptitud agrícola, forestal o ganadera- de más de 5 mil m2, "se han realizado más de 70 mil divisiones de predios rústicos en los últimos 15 años, ejecutando obras interiores de caminos, luz y agua", sostuvo el abogado de Bahía Panguipulli, Gonzalo Cubillos, socio de Cubillos Evans, a La Segunda el pasado 13 de agosto para explicar que lo que hizo su cliente no es distinto a lo realizado por otros proyectos inmobiliarios.

Repercusiones

"De aquí en adelante, los desarrolladores inmobiliarios van a tener que solicitar un Informe Favorable a los tres organismos (SAG y las Seremi de Vivienda y Agricultura) para el cambio de uso de suelo. Los compradores de un loteo deben exigirlo, porque de lo contrario no podrán obtener el permiso de edificación", explica el abogado Sánchez.

Y agrega que en el caso de loteos que ya fueron vendidos, el Informe Favorable debe tramitarlo cada propietario de terreno. "Su costo es de 1,2 UTM ($63 mil) y debe contratar a un arquitecto para que entregue al SAG una serie de documentos como certificado de ruralidad, avalúo fiscal, tres planos originales con las obras de construcción (de la vivienda), instalaciones (agua, luz) y deslindes. Y debe obtener el mismo Informe Favorable del Seremi de Vivienda", precisa Sánchez. Se exceptúa, en estos casos, el Seremi de Agricultura, porque la subdivisión y urbanización es responsabilidad del loteador.

"Los compradores de Bahía Panguipulli que ya tienen inscrito su terreno en el Conservador de Bienes Raíces, tendrán que hacer el trámite. Si no lo desean, pueden pedir la nulidad del contrato a un juzgado civil", precisa Sánchez. Y si están negociando la compra de un sitio, esperar a que Bahia Panguipulli realice el cambio de uso de suelo.

Todos los loteos en zonas rurales que contemplan la construcción de más de 80 viviendas, por ley deben obtener una Resolución de la Calificación Ambiental (RCA) en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) y con ello viene incluido el cambio de uso de suelo. Pero los compradores de terrenos igual deben tramitar el cambio de uso de suelo, acompañando la RCA, en el SAG y a la Seremi de Vivienda.

Inversiones Panguipulli no tramitó una RCA, por lo cual la Superintendencia de Medio Ambiente la multó, el 31 de julio, con $200 millones, por eludir el SEIA, ya que el tamaño y las instalaciones proyectadas de luz, agua y alcantarillado eran para 228 casas, lo que supera el umbral legal de 80. La empresa apeló y ademas achicó el proyecto a 79 casas para no tramitar una RCA. Claudio Cordero, socio principal del proyecto, no formuló declaraciones.