

EDITORIAL

Falta de certezas para el crecimiento

Si bien se trata de un cambio de las reglas del juego para el inversionista, lo que cobra especial relevancia en un contexto de trabas a la inversión en una región con altos índices de pobreza, donde el déficit habitacional sigue siendo un desafío pendiente; la legislación es muy clara y la protección ambiental es el bien superior. Lamentablemente, lo que revela este caso es la ausencia de una planificación territorial estratégica que dé certezas a todos los actores, porque, lamentablemente, el plan regulador no fue capaz de prever esta situación.

El crecimiento de las ciudades muchas veces genera tensiones en distintos ámbitos, como el social, en el transporte y también en materia medioambiental, frente a disyuntivas que dicen relación con proyectos necesarios para el desarrollo.

Es el caso del conflicto generado en Chillán Viejo, donde una constructora busca desarrollar un proyecto de viviendas sociales en paños colindantes con el humedal Maipú de O'Higgins, cuya declaratoria se oficializó en diciembre de 2024, mucho después de que la empresa comprara los terrenos y diseñara el proyecto.

Esta declaratoria es una protección efectiva para el humedal, en virtud de la Ley de Humedales Urbanos, promulgada en 2020, que reconoce estos espacios como refugios vitales para la biodiversidad y el desarrollo sostenible. Esta no prohíbe todas las actividades, pero exige que se realicen sin afectar estos ecosistemas.

Desde la perspectiva de la constructora, esta declaratoria impone cargas no solo sobre el humedal, sino sobre los terrenos aledaños, exigiendo que su proyecto se someta al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, vale decir, a diferencia de lo que ocurre con otros proyectos que no colindan con un humedal, en este caso la empresa tendría que ingresarlo ante el SEA, lo que representará una mayor inversión, más tiempo para los estudios y un periodo indeterminado en evaluación, que puede bordear los dos años. Ello, sin considerar las complejidades de una eventual oposición de vecinos -varios han adelantado sus críticas- y del municipio, ni las observaciones técnicas de los servicios consultados. Una odisea que muchos califican

como "permisología ambiental".

Para enfrentar esa falta de certezas es que el gobierno presentó, en enero de 2024, el proyecto de Evaluación Ambiental 2.0, que modifica la Ley de Bases y, entre sus objetivos, busca simplificar el proceso de evaluación.

Dado este escenario es que la empresa decidió hacer una apuesta distinta, solicitando ante el Tribunal Ambiental dejar sin efecto la declaratoria del humedal, aduciendo que hubo "vicios esenciales en el procedimiento".

Desde la Seremi de Medio Ambiente, repartición que, junto al municipio, lideró el proceso para la declaratoria, aseguraron que el procedimiento se llevó adelante en conformidad con la normativa y expresaron su confianza en que la justicia confirmará la legalidad del proceso.

Si bien se trata de un cambio de las reglas del juego para el inversionista, lo que cobra especial relevancia en un contexto de trabas a la inversión en una región con altos índices de pobreza, donde el déficit habitacional sigue siendo un desafío pendiente; la legislación es muy clara y la protección ambiental es el bien superior. Proyectos viales muchos más grandes, como el puente en la desembocadura del Itata o la Circunvalación Oriente debieron ingresar, al menos, una consulta de pertinencia al SEA, dado que sus trazados cruzan humedales urbanos.

Lamentablemente, lo que revela este caso es la ausencia de una planificación territorial estratégica que dé certezas a todos los actores sobre las condiciones de uso del suelo, porque, lamentablemente, el plan regulador de Chillán Viejo no fue capaz de prever esta situación, lo que ha dado espacio a un cambio que no solo afecta a una empresa, sino que a decenas de familias que sueñan con una casa.