

Fecha: 30-11-2022
 Medio: Las Últimas Noticias
 Supl.: Las Últimas Noticias
 Tipo: Actualidad
 Título: **Compra segura: los trámites aprobados a tener en cuenta antes de adquirir un terreno**

Pág.: 10
 Cm2: 735,2
 VPE: \$ 4.043.124

Tiraje: 91.144
 Lectoría: 224.906
 Favorabilidad: ☐ No Definida

Suprema frenó venta y pidió fiscalizar parcelas en Puertecillo hasta evaluar impacto ambiental

Compra segura: los trámites aprobados a tener en cuenta antes de adquirir un terreno

Superintendente de Medio Ambiente (s) analiza el caso, cuyo inicio se remonta a una demanda judicial de vecinos el 2014.

FRANCISCA ORELLANA

“Es un caso complejo justamente por el estado del proyecto”, cuenta Emanuel Ibarra, Superintendente del Medio Ambiente (S), sobre el dictamen de la Corte Suprema que paralizó la venta de 295 parcelas de 5.000 mt2 del proyecto Punta Puertecillo, en Litueche, en la Región de O’Higgins por no contar con una Resolución de Calificación Ambiental que autorice su desarrollo.

Se le solicitó a la entidad, además, fiscalizar los terrenos ya vendidos y construidos para evaluar el impacto medioambiental por estar cerca del humedal Topocalma y la inmobiliaria a cargo fue multada con \$3.650 millones.

Es complejo por el tamaño de las parcelas, pero también por el tiempo que data el proyecto desde 2014, que fue cuestionado por organizaciones de vecinos. “Estamos organizando fiscalizaciones para ver el estado del proyecto, los efectos y si es necesario adoptar alguna medida”, dice la autoridad de la Superintendencia de Medio Ambiente (SMA).

¿Ante qué tipo de medidas los compradores se pueden quedar sin su parcela?

“Frente a riesgos o daños ambientales se pueden tomar distintos tipos de medidas, como de contención, control, paralización de obras, entre otras. La SMA, sin embargo, nunca afectará la propiedad de las parcelas porque aquello se rige por las reglas civiles y existen derechos asociados. Se analizará el estado del territorio frente a la construcción de las parcelas.

Indica que la fiscalización de loteos ha ido en aumento. Si en el 2021, el 16% de las investigaciones que llevaban adelante por elusión (proyectos sin permiso ambiental) eran relacionados a loteos inmobiliarios, este 2022 subió al 70%.



“Se comenzó a fiscalizar y se evidenció que muchas parcelaciones no cumplían con la normativa ambiental y urbanística”, dijo Emanuel Ibarra.

La SMA nunca afectará la propiedad de las parcelas

Emanuel Ibarra

sobre todo en las regiones del Maule, Los Ríos, Araucanía Lacustre, Los Lagos y Aysén: “Se comenzó a fiscalizar y se evidenció que muchas parcelaciones no cumplían con la normativa ambiental y urbanística”.

Ibarra destaca que fiscalizan sólo los proyectos con desarrollo urbano en zona rural: “Indicios de un posible núcleo urbano son el número de lotes con futuras construcciones. La normativa ambiental, por ejemplo, indica 80 lotes o más. Y se suma el hecho de que se contemplen obras de urbanización, sistemas de aguas potable y alcantarillado, espacios comunes con obras como club house, instalaciones deportivas, apertura de calles. Son obras que revelan que estamos frente a un desarrollo inmobiliario”.

Cómo comprar seguro

Nicolás Garat, presidente de la Asociación Gremial de Inmobiliarias de Predios Rurales (IPRA) y CEO de Parcelas de Chile, cuenta que por muchos años, la industria de las parcelas iniciaba la venta en blanco de terrenos sin las aprobaciones finales, sino que con la pre aprobación del plan del proyecto por parte del SAG, y luego la asignación del ROL en el Servicio de Impuestos Internos o inscripción en el Conservador: “El modus operandi nunca se había visto afectado hasta que salió el instructivo del Ministerio de Agricultura. Desde este año, se está desafiando la ley que ha estado vigente por más de 40 años”, dice.

Para comprar terrenos sin que se cuestionen a futuro, los analistas recomiendan, primero, hacer un estudio de título con abogados, para saber si tiene algún problema anterior como

litigios. También verificar si tiene rol aprobado (permiso de subdivisión) y el historial de los gestores del proyecto. “Es importante verificar además si el proyecto ha sido cuestionado por las comunidades cercanas o ver qué ha pasado con proyectos similares en la zona. Es entender dónde estoy comprando y qué es lo que rodea el proyecto”, destaca Andrés Sadler, CEO de PortalTerreno.com.

José Rivas, abogado de Jrvabogados.cl, menciona que hay que preguntar si cuenta con los permisos ambientales o chequearlo en la municipalidad, ya que cualquier problema que haya con los permisos, puede tomar años el tener una solución: “Ha pasado que también se involucran las municipalidades que por no cumplir con la normativa, piden demoler las viviendas porque sólo se permite una o dos”.