

66 juicios de constructoras para desarrollo de proyectos

Judicialización por humedales urbanos podría ahondar crisis habitacional

Cámara de la Construcción alerta sobre el cambio de criterio para edificar en terrenos antes definidos como urbanos y hoy como sitios de conservación.

Por Sergio Sáez Fuentes

En Osorno, el Plan Urbano Habitacional (PUH) tenía proyectado construir 1.200 viviendas sociales que ya no podrán ser ejecutadas por la declaratoria de un humedal en el sector, dejando a más de mil familias esperando por una solución", cuenta la presidenta del grupo de trabajo de humedales de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Paula Bedecarratz.

Desde la entrada en vigor de la Ley 21.202 de Humedales Urbanos, que entró en vigencia en enero del 2020, la industria de la construcción ha experimentado un nuevo problema asociado a estos sitios de conservación natural: la judicialización.

Esto, dado que el Ministerio del Medio Ambiente (MMA) ha designado terrenos privados, originalmente destinados a la construcción de viviendas, como áreas restringidas bajo esta normativa que prohíbe toda actividad productiva. En la cámara argumentan que este fenómeno limita significativamente la disponibilidad de suelos "en medio de una crisis habitacional que afecta a más de 640.000 familias".

Bedecarratz cuenta que la mayoría de estos terrenos urbanos, según los planos reguladores, permitían el desarrollo de proyectos de vivienda e infraestructura y "eso cambió con la nueva ley, aumentando las restricciones impuestas, por lo que es muy complejo avanzar en un proyecto viable en torno a un humedal, afectando fuertemente la valorización comercial de los terrenos".

También critica que el proceso de declaratoria tarde más de un año, lo que genera incertidumbre: "se mantienen paralizadas inversiones y proyectos en dife-



rentes etapas de desarrollo, construcciones de viviendas de interés público y también privadas, así como obras de infraestructura".

Bajo la ley, al 10 de abril del 2023, el MMA había declarado 100 humedales urbanos en 11 mil hectáreas y 88 estaban en trámite. La Región de Los Lagos es la que tenía más humedales declarados, con 22, y la Metropolitana, con la mayor superficie (2.886 hectáreas). El primer humedal urbano reconocido fue en Santiago bajo la resolución 534 del 7 de junio del 2021: Tranque La Dehesa 1 y Tranque La Dehesa 2, en Lo Barnechea.

De juicio en juicio

Desde el inicio de la ley, los tribunales ambientales de Santiago y Valdivia han sido sede recurrente de juicios entre las empresas, el MMA y el Consejo de



“
Es necesario regular este tema con la participación tanto del sector público como privado”

Juan Armando Vicuña, presidente CChC

Defensa del Estado (CDE), el que debe defender las declaraciones de humedales realizadas por la secretaría de Estado a cargo de Maisa Rojas.

A la fecha ya son 66 litigios, lo que ha sido complejo para el ministerio pues ha sufrido emblemáticas derrotas frente a las inmobiliarias. En algunos casos, los tribunales han pedido justificar mejor sus resoluciones, según los propios jueces (ver nota secundaria).

Por eso, en la CChC piden revisar la ley para desatrabar los proyectos habitacionales en el centro sur del país. Empresas cuentan que se han encontrado con la declaración de humedal urbano cuando el dictamen ya está firmado, y sólo queda ir a la justicia y litigar contra el MMA.

La falta de comunicación es una queja recurrente. El sistema actual permite que terceros aporten antecedentes al pro-



Los dardos de Espinoza: **“tenemos una ministra maximalista”**

El socialista Fidel Espinoza, presidente de la Comisión del Vivienda del Senado, es crítico de la Ley de Humedales Urbanos. Alega que podría obstaculizar el cumplimiento de la promesa del Presidente Boric de construcción de viviendas. "Este Gobierno ha expresado en

múltiples ocasiones su compromiso de entregar 260 mil viviendas al final de su mandato. Sin embargo, personalmente creo que no alcanzarán ni siquiera las 140 mil o 150 mil, y uno de los problemas principales son los humedales. En las regiones del sur, basta con dos días de lluvia para



Los jueces cuentan su experiencia

Los tribunales especializados han sido protagonistas de esta nueva línea de judicialización.

En el Tercer Tribunal Ambiental de Valdivia, cuentan que el primer ingreso por humedales urbanos llegó el 2 de octubre del 2021. Ese año, ingresaron ocho recursos vinculados a seis humedales. Al año siguiente (2022), hubo 34 ingresos de causas vinculadas a 13 inmobiliarias relacionadas con 17 zonas protegidas distintas. En este año, han entrado cinco nuevas causas. En total, en la entidad con jurisdicción entre Ñuble y Magallanes se han ventilado 47 casos.

Según el presidente del órgano judicial, Iván Hunter, el aumento de las reclamaciones respecto a humedales "se debe probablemente a tensiones entre intereses que no fueron resueltos en su oportunidad por el legislador y la autoridad administrativa (...); no creo que el legis-

lador haya dimensionado el índice de litigación sobre humedales". En el Segundo Tribunal Ambiental de Santiago se han tramitado 19 causas, muchas de ellas emblemáticas.

Un juicio relevante fue la reclamación presentada por Inversiones Butamalal, Inmobiliaria Los Silos III y la familia Iracheta, luego de la declaración del Humedal Urbano de Quilicura. En este caso, el tribunal pidió al MMA una nueva declaratoria y expuso que cualquier proyecto que se realice en dicho espacio debe ser sometido al Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA).

El mismo tribunal dejó sin efecto la declaración del humedal de "Estuario Los Molles", y pidió que se incorporen las observaciones de los vecinos de la agrupación Cabillo

Abierto Los Molles y también la inmobiliaria Lilén, que desarrollaba un proyecto en la zona. La precautoria fue la misma: congelar cualquier actividad en el humedal mientras el ministerio perfecciona su declaración.

"En el análisis que el tribunal ha realizado de aquellas causas en que ha acogido la reclamación contra el ministerio, se ha podido observar algunas inconsistencias en el procedimiento del ministerio, falta de fundamentación de las decisiones, así como los criterios que deben considerarse al momento de delimitar un humedal urbano, por ejemplo", comenta el presidente (S) del Segundo Tribunal Ambiental, Cristián Delpiano. El ministro agrega que es importante que el MMA realice una adecuada fundamentación de los elementos y razones que lo llevan a definir como humedal un sitio.

"Se ha podido observar algunas inconsistencias en el procedimiento del ministerio"
Cristián Delpiano, presidente (s) Tribunal Ambiental de Santiago.



"No creo que el legislador haya dimensionado el índice de litigación sobre humedales"
Iván Hunter, presidente Tribunal Ambiental de Valdivia.

ceso de delimitación del humedal dentro de los primeros 15 días y normalmente quienes están dentro del llamado polígono inicial o muy próximos, tratan de participar. Sin embargo, cuando el terreno crece o varía significativamente, no se abren espacios adicionales para nuevos actores

que podrían verse afectados, concluyen en la CChC.

"Es necesario regular este tema con la participación tanto del sector público como privado, para acordar soluciones que impulsen un marco regulatorio concreto y aborden la crisis habitacional e infraestructural de manera sostenible", dice Juan Armando Vícuña, presidente de la CChC.

Escalada en los casos

A la fecha, los tribunales ambientales de Valdivia y de Santiago han tramitado 66 juicios cuestionando las declaratorias de humedales urbanos del MMA. Agrupaciones vecinales, ONG y sobre todo constructoras han tenido que ir a la justicia.

Este mes, uno de los juicios más emblemáticos alcanzó notoriedad por llegar a la Corte Suprema. Involucra a las inmobiliarias Pocuro y Lircay, asociadas a las familias Sironvalle y Galilea, respectivamente. La controversia surgió por la resolución del MMA en mayo que declaró hu-

medal urbano al "Mallinko Abtao Lawal" en la comuna de Puerto Montt.

Requisitos para un humedal urbano

La norma en Chile indica que basta que por separado, un terreno cuente con vegetación hidrófita, suelos hídricos con mal drenaje o régimen hidrológico permanente o temporal, para ser declarado humedal urbano. Según la CChC, en otras regulaciones estos tres requisitos deben presentarse de manera conjunta para una declaración de este tipo.

medal urbano al "Mallinko Abtao Lawal" en la comuna de Puerto Montt.

Ambas compañías cuentan con activos en la zona y se sintieron perjudicadas cuando se amplió la superficie del humedal de 21 a 93,9 hectáreas.

Pocuro y Lircay argumentaron que la declaración carecía de justificación, alegato que fue acogido por el Tercer Tribu-



Se trata de una ley deficiente, con requisitos genéricos y ambiguos"

Rodrigo Benítez, socio de Schultz Carrasco Benítez.



En Osorno, el Plan Urbano Habitacional (PUH) tenía proyectado construir 1.200 viviendas sociales que ya no podrán ser ejecutadas"

Paula Bedecarratz, CChC.

nal Ambiental de Valdivia. Ahora, las inmobiliarias buscan confirmar la sentencia en la Tercera Sala Constitucional de la Suprema, presidida por Sergio Muñoz.

Según el abogado de Lircay, Rodrigo Benítez, es fundamental comprender que la declaración de humedales se realiza en terrenos privados y "muchos de ellos se encuentran en áreas donde la planificación territorial siempre ha permitido el desarrollo de proyectos, incluyendo viviendas sociales. Además, se trata de una ley deficiente, con requisitos genéricos y ambiguos para la declaración de un humedal urbano".

Por el lado de Pocuro, su abogado Gonzalo Cubillos, especialista inmobiliario que ha representado al Parque Residencial Chamisero, Urbanya y Núcleo Ochagavía, sostiene que el proceso realizado por el MMA no fue comunicado públicamente y que en el recurso de queja, que presentó el CDE en representación del ministerio ante el máximo tribunal, "no se explica ni se ha identificado una conducta concreta -por lo demás, inexistente- imputable a alguno de los ministros" que integran el tribunal ambiental.

El CDE expone que el ecosistema constituye un hábitat para especies de flora y fauna amenazados, presenta altos niveles de amenaza actuales y proyectadas, que, y es relevante en términos culturales, sociales y turísticos.

El Ministerio de Medio Ambiente fue consultado para este reportaje, pero al cierre de esta edición no hubo respuesta.