

Exigen a inmobiliaria realizar evaluación ambiental por un proyecto de loteos

MEDIO AMBIENTE. La Superintendencia del Medio Ambiente (SMA), durante una fiscalización, detectó antecedentes que sugerían que la empresa podría estar eludiendo la normativa.

Verónica Salgado
 crónica@australosorno.cl

La Superintendencia del Medio Ambiente (SMA) requirió, bajo apercibimiento de sanción, que la Inmobiliaria e Inversiones GMR SPA ingresara su proyecto "Loteo GMR Osorno" al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (Seia), dado que, por sus características, necesita contar con una Resolución de Calificación Ambiental (RCA) antes de ser ejecutado.

Este proyecto, situado en la comuna de Osorno, consiste en una urbanización y loteo con destino industrial en una superficie de aproximadamente 22,45 hectáreas, en una zona rural saturada (Ruta U-55). Las obras incluyen acceso a caminos públicos, caminos interiores, compactación de suelo, red de energía eléctrica y de agua con conexión a cada lote, entre otras infraestructuras.

FISCALIZACIÓN

En julio de 2023, la Superintendencia dio inicio al proceso para requerir el ingreso del proyecto al Seia, tras las actividades de fiscalización donde se recogieron antecedentes, los cuales sugerían que la inmobiliaria podría estar eludiendo la normativa medioambiental.

Esta acción se desencadenó tras una denuncia presentada en 2023 por una vecina del sector. A través de su abogado, expuso pruebas de que en el terreno se habían realizado obras como la instalación de faena, el ingreso de varias grúas de gran tonelaje y camiones tolva con



EL PROYECTO CONSISTE EN UNA URBANIZACIÓN Y LOTEO CON DESTINO INDUSTRIAL EN UNA ZONA RURAL SATURADA DE LA RUTA U-55, QUE UNE OSORNO CON PUERTO OCTAY.

material de relleno, tal como consta en el expediente público de la causa ambiental. Estos hechos llevaron a que tanto la inmobiliaria como los denunciantes aportaran más información, incluyendo fotografías y videos de los trabajos en curso.

El proyecto no había sido sometido al Seia, ya fuera mediante una Declaración de Impacto Ambiental (DIA) o un Estudio de Impacto Ambiental (EIA), a pesar de las labores que se estaban llevando a cabo en la zona.

DECISIÓN

Finalmente, la SMA solicitó un pronunciamiento al Servicio de Evaluación Ambiental (SEA), el cual llegó en julio de este año.

El SEA indicó que "las obras y acciones ejecutadas por Inmobiliaria e Inversiones

GMR SPA (...) constituyen indicios de la existencia de un proyecto de loteo con destino industrial, en los términos establecidos en las tipologías de ingreso al Seia en los literales g.1.3) y h.2) del artículo 3 del Reglamento del Seia".

En el mismo pronunciamiento se explica que esta construcción está emplazada en un área que no se encuentra regulada por ningún instrumento de planificación territorial que, entre otros aspectos, "el titular ha publicitado su proyecto, indicando que posee alto potencial industrial y que efectivamente algunos compradores han dado un destino industrial a los predios resultantes adquiridos".

Tras analizar la información disponible, la Superintendencia resolvió que el proyecto debía ser ingresado al Seia. Ahora, la inmobiliaria tendrá

un plazo de aproximadamente 8 meses si opta por una DIA, o de 12 meses si lo hace a través de un ELA.

La empresa debe informar a la Superintendencia sobre el estado de avance y de ejecución del proyecto, ya que, según la Ley 19.300, ninguna actividad se haya eludido el Seia puede seguir ejecutándose sin una RCA que la autorice.

La superintendente Marie Claude Plumer afirmó que "la decisión de la Superintendencia se basa en que se pudo constatar, en actividades de fiscalización, que el titular se encontraba ejecutando un proyecto que debe ser evaluado ambientalmente. Esto tiene un objetivo claro que es determinar, mediante una evaluación a cargo del SEA, si la actividad se está ajustando o no a las normas vigentes".

Añadió que "acá lo impor-

tante es que los titulares acaten lo que está establecido por ley para el funcionamiento de cualquier iniciativa".

INMOBILIARIA

Aunque este medio intentó contactar a la inmobiliaria, no hubo respuesta.

No obstante, en el expediente público disponible en el Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental (Snifa), el representante de la firma indicó que "las publicaciones de corredores de propiedades son palabras de personas y empresas con las que no tenemos ningún tipo de contrato, y a los cuales se les paga una comisión por cierres de negocio. No nos hacemos cargo de promesas y argumentos de venta que esgrimen; no controlamos lo que publican, en especial promesas que no tengan asidero en las reales po-

tencialidades de los lotes en venta, los cuales, como hemos dicho, solo tienen uso de suelo agrícola. Sus potencialidades son meras expectativas, dado que a esta fecha estos lotes solo se les puede dar uso agrícola, a menos que en el futuro la autoridad determinara lo contrario, es decir, que las autoridades sectoriales autorizaran otros usos distintos al actual."

Agregaron que "nuestra empresa no cuenta con ningún lote con uso distinto al agrícola, por lo que dado que esta circunstancia no ha variado, y que los usos, autorizaciones y demás actos realizados por terceros en lotes vendidos son de exclusiva responsabilidad de quienes los ejecutan, pues al carecer de reglamento interno, el uso que les dan sus nuevos propietarios es exclusivamente el que les permita y prohíba la ley". ³³

22,45

hectáreas

es la superficie aproximada del proyecto "Loteo GMR Osorno".

2023

es el año

en que se inició la denuncia contra la Inmobiliaria e Inversiones GMR SPA.