

ACOMPAÑA DOCUMENTOS

SEÑOR SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE

MATÍAS MONTOYA TAPIA, en representación de INMOBILIARIA E INVERSIONES PIRIGÜINES LIMITADA (en adelante, la “Inmobiliaria”), en procedimiento administrativo sancionador Rol D-091-2017, solicito respetuosamente al señor Superintendente del Medio Ambiente (en adelante, la “SMA”), tener por acompañados los siguientes documentos:

- Escrito “*Se tenga presente*”, de la Inmobiliaria, presentado a la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, en el marco de la solicitud de pronunciamiento realizada por la SMA.
- Informe Urbanístico, Proyecto Puertecillo, preparado por Francisco Baranda, de Punto Idea. Marzo de 2018.
- Informe Terreno, Caracterización Humedal y Estero Topocalma, preparado por Viviana Vásquez y revisado por Carla Lostarnau, del Centro de Ecología Aplicada. Febrero de 2018.

POR TANTO,

SOLICITO AL SEÑOR SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE, tener por acompañados los documentos.



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping letters and a long horizontal line extending to the right.

EN LO PRINCIPAL : Se tenga presente.
EN EL OTROSÍ : Acompaña documentos.

SEÑOR DIRECTOR EJECUTIVO DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

MATÍAS MONTOYA TAPIA, en representación de INMOBILIARIA E INVERSIONES PIRIGÜINES LIMITADA (en adelante, la “Inmobiliaria”), como se encuentra acreditado procedimiento administrativo iniciado por la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, la “SMA”), solicito respetuosamente a usted tener presente las siguientes consideraciones al momento de dar la respuesta requerida por la SMA mediante Res. Exenta N°5 / Rol N°091-2017, de fecha 31 de enero de 2018 (en adelante, la “Solicitud”):

- El proyecto denominado Punta Puertecillo (en adelante, indistintamente, “Punta Puertecillo” o el “Proyecto”) consiste en una parcelación sometida al régimen establecido en el D.L. 3516, es decir, se refiere a una subdivisión predial rústica, de la cual resultan parcelas de, al menos, 5.000 metros cuadrados;
- La parcelación Punta Puertecillo no se encuentra en la tipología establecida en el artículo 3 letra g del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “RSEIA”) y, por ello, no requiere ser sometido a evaluación ambiental. Lo anterior es refrendado por los informes técnicos que se acompañan desde el punto de vista ambiental y urbanístico. Sumado a lo anterior, y no obstante no existir cargo específico alguno al respecto, el Proyecto no tiene relación alguna con el humedal de Topocalma, encontrándose fuera de su área de influencia y sin producir efecto alguno sobre el mismo, como también es refrendado por informe técnico acompañado al efecto.
- El mismo Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”), ha sentado criterios claros respecto a cuándo nos encontramos frente a un proyecto que debe ser evaluado; y, en lo pertinente a la tipología en cuestión, ello ocurrirá cuando (i) se desarrolle al interior de un área protegida o (ii) se desarrolle un loteo propiamente tal; situaciones que no ocurren en la especie.

A continuación, se explican en detalle las razones por las cuales no corresponde que el Proyecto sea sometido obligatoriamente al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”), las cuales solicitamos respetuosamente al señor Director Ejecutivo del Servicio de Evaluación Ambiental tener presentes al momento de resolver la Solicitud.

A. PUNTA PUERTECILLO NO REQUIERE SER SOMETIDO AL SEIA

1. Sin perjuicio que gran parte de lo aquí expuesto ya ha sido presentado a la SMA como parte de los descargos, a continuación, para efectos de claridad en la exposición al señor Director

Ejecutivo del SEA, se presentan los argumentos en razón de los cuales el Proyecto Puertecillo no debe ser sometido al SEIA.

2. **Punta Puertecillo es un proyecto de venta de parcelas resultantes de una subdivisión predial acogida al DL N°3516, que *Establece Normas sobre División de Predios Rústicos*, debidamente aprobada por el Servicio Agrícola y Ganadero, que no se encuentra contemplado en la tipología del artículo 3 letra g del RSEIA**
3. Pues bien, respecto a las características del Proyecto, se puede indicar que: (i) el propietario de cada parcela puede contratar el suministro de agua potable al servicio particular operado por una sociedad administradora –cuyos accionistas son los propietarios de parcelas de Punta Puertecillo–; (ii) los caminos interiores, todos sin pavimentar, se encuentran emplazados en servidumbres prediales que cada parcela ha constituido al efecto–es decir, terrenos de carácter privado–; (iii) existen postes y arranques de electricidad de propiedad de la sociedad concesionaria del servicio eléctrico y (iv) ciertas obras de canalización de aguas lluvias para evitar la rotura de los caminos de servidumbre. Al respecto, todas y cada una de las obras que requieren algún tipo de autorización o permiso cuentan con él.
4. Por su parte, respecto a la venta de parcelas, ella es realizada por la Inmobiliaria y obedece a su única actividad, sin incluir en modo alguno la construcción ni obtención de permisos de eventuales obras a realizar en cada una de las parcelas vendidas, lo que compete a cada uno de los propietarios, como lo estimen del caso, en conformidad a la ley.
5. Así las cosas, el Proyecto sólo contempla la venta de las parcelas resultantes, sin edificación ni urbanización.
6. Por ello, no corresponde a un proyecto de desarrollo urbano o turístico con obras de edificación y/o urbanización y, consecuentemente, no se encuentra en ninguna de las causales de ingreso al SEIA establecidas en la letra g) del artículo 10 de la Ley N°19.300 (artículo 3 g) del Reglamento del SEIA) emplazándose, además, en una zona comprendida por un plan evaluado estratégicamente (Plan Regulador Intercomunal), por lo que no corresponde su evaluación ambiental obligatoria, como ha esbozado la SMA.
7. **Punta Puertecillo no constituye un desarrollo urbano**
8. Respecto al concepto de desarrollo urbano, elemento rector en la tipología establecida en el artículo indicado, cabe indicar que el Proyecto no corresponde a ninguno de ellos por dos razones principales: (i) por encontrarse en zona rural; y, además, (ii) por cuanto para encontrarnos frente a un desarrollo urbano en zona rural, nuestra legislación exige aplicar el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, “LGUC”), norma que resulta inaplicable en el presente caso.

9. En efecto, el Proyecto no consiste en un desarrollo urbano, toda vez que sólo obedece a la división de la tierra cumpliendo con la superficie predial mínima que establece la normativa legal vigente para zonas rurales, esto es, un mínimo de 5.000 m², y cumpliendo, además, todos los otros requisitos establecidos en dicha normativa, motivo por el cual dicha división fue aprobada por el Servicio Agrícola y Ganadero en conformidad a lo previsto en el DL 3.516. y el plano respectivo archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Litueche, encontrándose todos los certificados de este punto –junto a otros antecedentes que dan cuenta de las distintas autorizaciones y actos administrativos de contenido favorable con los que cuenta el Proyecto–, acompañados en el marco del procedimiento administrativo seguido por la SMA.
10. A mayor abundamiento, y siguiendo el Informe Urbanístico Proyecto Puertecillo, preparado por el arquitecto señor Francisco Baranda, de la Consultora Punto Idea, que se acompaña en el otrosí bajo el número 2, (en adelante, el “Informe Urbanístico”), desarrollo urbano, de conformidad a los conceptos normativos aplicables, corresponde a la generación de condiciones urbanas de ciudad para un futuro desarrollo de territorio, situación que no corresponde de manera alguna al Proyecto.

11. Punta Puertecillo no contempla una urbanización

12. Respecto al cargo imputado, otro elemento fundante de la tipología en cuestión es el concepto de “obras de urbanización”, que supuestamente habría ejecutado mi representada.
13. Sobre el punto, debemos hacer presente que más allá de una utilización coloquial del término, éste es un concepto de carácter legal y, por tanto, corresponde a su respecto la aplicación del artículo 20 del Código Civil, el que al efecto señala: “Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal.”
14. Así las cosas, tal como ya adelantamos, el Proyecto no contempla urbanización, ya que el concepto “urbanizar” se encuentra definido en la normativa urbanística, específicamente en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, como:

“Ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la LGUC que correspondan según el caso, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo.”

15. Y, por su parte, el artículo 134 de la LGUC, señala:

“Para urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio de terreno.”

Sin embargo, cuando las obras que deban ejecutarse beneficien también a otros propietarios, el servicio respectivo determinará el pago proporcional que corresponda al propietario en estas obras, en la forma que determine la Ordenanza General.

Las plantaciones y obras de ornato deberán ser aprobadas y recibidas por la Dirección de Obras Municipales respectiva.

La Ordenanza General establecerá los estándares mínimos de obras de urbanización exigibles fuera del terreno propio, cuando se trate de proyectos desvinculados de la vialidad existente, para los efectos de su adecuada inserción urbana, o su conectividad cuando se trate de proyectos en el área rural conforme al artículo 55.”

16. Así, considerando las obras que contempla el Proyecto, somos enfáticos en que estas no consisten en una urbanización, según se encuentra definida en la normativa urbanística, por cuanto:
 - Las obras que contempla el Proyecto no se han ejecutado en espacio público o en un espacio destinado a tal efecto en el respectivo instrumento de planificación territorial, ni tampoco obedecen a un proyecto de loteo sino que a una parcelación;
 - No existe pavimentación de calles;
 - No existe desagüe de aguas servidas;
 - No existe posibilidad de aprobación y recepción de plantaciones y obras de ornato por parte de la Dirección de Obras Municipales, por cuanto –como se ha señalado insistentemente– nos encontramos en predios particulares, con servidumbres al efecto.
 - No se trata de un proyecto en el área rural que deba someterse al artículo 55 de la LGUC.
17. Complementando lo recién indicado, y tal como se señala expresamente en el Informe Urbanístico, las mejoras existentes en el Proyecto (caminos de tierra, red de luminarias y agua), siempre se han encontrado admitidas en el área rural por aplicación del artículo 2.1.29 de la OGUC, sin que su mera existencia sirva para configurar *per se* una urbanización en los términos definidos por la ley.
18. A mayor abundamiento, y en un punto muy relevante para nuestra posición, se debe agregar que, conforme al artículo 135 de la LGUC, una vez terminados los trabajos de urbanización, el propietario debe solicitar su recepción a la Dirección de Obras Municipales respectiva y, al momento de otorgarse el certificado de recepción final de las obras de urbanización, por ese sólo hecho, éstas se entienden incorporadas al dominio nacional de uso público. Lo anterior, naturalmente en relación con el hecho que la urbanización es propia de bienes nacionales de uso

público o de franjas destinadas por el instrumento de planificación territorial a bien nacional de uso público. Nada de lo recién expuesto ha ocurrido ni ocurrirá en nuestro Proyecto, por su naturaleza de parcelación rústica, según además lo ha certificado la propia Dirección de Obras Municipales de Litueche; lo que sí ocurriría si se tratase de un loteo, entendiendo este último como se encuentra definido técnicamente en el artículo 1.1.2 de la OGUC “*proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización*”.

19. **Punta Puertecillo no contempla venta de parcelas con construcciones o edificaciones**

20. Ahora, respecto a la presencia de edificaciones, cabe indicar que el Proyecto de la Inmobiliaria no contempla la venta de ninguna parcela con edificaciones o construcciones incluidas y, por lo tanto, no le es aplicable ese elemento de la tipología establecido en la letra g) del Artículo 3 del Reglamento del SEIA. Para comprobar lo anterior, basta cerciorarse que, a la fecha, se encuentran 120 parcelas vendidas, todas ellas sin construcción alguna en su interior desarrollada por la Inmobiliaria.

21. Como se ha señalado en los antecedentes generales del presente escrito, son los propietarios de cada parcela a quienes cabe ejecutar las obras que de acuerdo con la ley contemplan en cada uno de sus predios, no participando la Inmobiliaria de modo alguno en la obtención de permisos y/o construcciones efectuadas.

22. **Punta Puertecillo no constituye un desarrollo turístico**

23. A su vez, hacemos presente que el Proyecto de la Inmobiliaria tampoco se trata de un proyecto de desarrollo turístico, menos en los términos contemplados en la Ley N°19.300.

24. Sobre el punto, al igual que para efectos del concepto de “*urbanización*”, el desarrollo normativo y jurisprudencial del concepto de desarrollo turístico ha sido definido, ligándolo indisolublemente al concepto de “*hospedaje*”, ya sea través de hoteles o cabañas y, por ende, a edificación que, como ya se indicó, el Proyecto de la Inmobiliaria no contempla.

25. En la materia, es de interés lo dispuesto en el Dictamen N° 44882, de 8 de octubre de 2003, actualmente vigente, por el cual la Contraloría General de la República señala que el vocablo “*balneario*” (el tipo de proyecto turístico aplicable al presente caso) tiene dos elementos esenciales, “*a saber: por una parte, la presencia del elemento agua contenida en el mar o en un cauce natural, y por la otra, su carácter eminentemente recreacional, vale decir, turístico y cuya residencia resulte meramente accidental para quienes se encuentren en él.*” Al respecto, agrega más adelante: “*...la habilitación de un balneario, en el contexto del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponde a la segregación de un retazo de un predio de mayor cabida para los efectos de urbanizarlo y emplazar en él un centro de alojamiento, tal como un hotel o un conjunto de cabañas, el cual puede complementarse con restaurantes u otras instalaciones destinadas al suministro de alimentación o con otros recintos destinados al esparcimiento o recreación de los*

huéspedes...”. Así, es claro: el Proyecto de la Inmobiliaria tampoco obedece a un desarrollo turístico.

26. Cabe indicar que el Informe Urbanístico, entre otras materias, también aborda el presente tema, siendo claro en que Punta Puertecillo no corresponde a un desarrollo turístico no sólo por lo recién indicado, sino también por cuanto el proyecto Punta Puertecillo se encuentra evidentemente alejado de las definiciones y conceptos de la Ley N°20.423 *Del Sistema Institucional para el Desarrollo del Turismo*—elemento normativo clave en el punto—.
27. Con el objeto de refrendar y complementar todo lo señalado, como ya se ha anunciado, al presente escrito se acompañan tres informes de carácter técnico: uno, de naturaleza propiamente ambiental —que ya fue acompañado a propósito de los descargos ante la SMA—; un segundo, de enfoque urbanístico —que ya ha sido mencionado, en lo pertinente—; y, en tercer lugar, uno de naturaleza técnica, referido a las aguas del Proyecto, respecto al cual nos referimos a continuación y que es acompañado bajo el número 3 del otrosí del presente escrito.
28. **Punta Puertecillo no tiene relación con el denominado Humedal Topocalma**
29. Finalmente, y sin perjuicio que no se refiere estrictamente a una causal de ingreso al SEIA, es la intención del titular del Proyecto despejar absolutamente cualquier duda que pueda existir respecto a la relación entre Punta Puertecillo y el denominado humedal de Topocalma.
30. Respecto al punto, en primer lugar, es un hecho no controvertido tanto fácticamente como en el presente procedimiento administrativo, que el Proyecto se encuentra fuera de los límites del humedal en cuestión.
31. Ahora, respecto a eventuales efectos que pudiese tener la captación de agua necesaria para suministrar agua potable al Proyecto en relación al humedal, somos claros y enfáticos en que el humedal no es afectado de manera alguna.
32. Como se demuestra con el *Informe Terreno, Caracterización Humedal y Estero Topocalma*, del Centro de Ecología Aplicada (en adelante, el “Informe de Aguas”) la fuente de agua del Proyecto (y sus estanques de almacenamiento) no guardan relación alguna con el agua presente en el humedal de Topocalma.
33. Como se ha hecho presente en el procedimiento administrativo, el agua utilizada para el Proyecto, que cuenta con sus derechos consuntivos de aguas debidamente constituidos y vigentes y una sistema de particular de agua potable, también debidamente autorizado, es captada del Estero Topocalma, y no guarda relación o efecto alguno sobre el Humedal Topocalma, lo que es corroborado con el informe técnico acompañado.
34. Sobre la materia, el Informe de Aguas, que analiza los derechos de aguas utilizados para dar suministro a Punta Puertecillo, logra distinguir claramente, por un lado, las aguas en el punto de

captación y los estanques del Proyecto, y por otro, aquellas muestras tomadas en el ámbito del Humedal de Topocalma, estableciéndose diferencias considerables en sus propiedades físicas y químicas, que demuestran que no guardan relación entre sí.

35. Así las cosas, la diferencia obtenida es tan evidente, que el Informe de Aguas no puede sino concluir literalmente:

“De las mediciones de parámetros in-situ, se puede concluir que el agua del estanque de agua cruda no corresponde al agua existente en el Humedal Topocalma, pues no hay coincidencia en sus propiedades. A su vez, las propiedades del agua extraída del estanque de agua cruda coinciden con las del agua extraída del estero Topocalma.”

B. PRECEDENTES ADMINISTRATIVOS

1. Al igual que para efectos del capítulo precedente, si bien la mayor parte de estos antecedentes ya fueron acompañados en el procedimiento administrativo en forma de descargos, para efectos de exponer claramente al Señor Director Ejecutivo del Servicio de Evaluación Ambiental el caso, se reiteran algunos aspectos y complementan otros, a fin que se tengan presente al momento de resolver la Solicitud.
2. En la materia, el Servicio de Evaluación Ambiental, en el ejercicio de su función administradora del SEIA y, en particular, a propósito del trámite de consultas de pertinencia establecido en el artículo 26 del Reglamento del SEIA, ha tomado conocimiento de proyectos o actividades de características similares al Proyecto de mí representada, estimando que los mismos no deben ser sometidos al SEIA, por cuanto no se encuentran dentro de las tipologías establecidas en el artículo 10 de la Ley N°19.300.
3. Sobre la tipología en cuestión, en resumen, revisados los precedentes administrativos se puede establecer que los criterios sentados por el SEA son los siguientes:
 - Subdivisiones prediales per se: no ingresan al SEIA.
 - Subdivisiones prediales de al menos 5.000 m²: no ingresan al SEIA, a menos que se encuentren en un área protegida, razón por la cual deben ser evaluados de conformidad al artículo 10 p) de la Ley N°19.300.
 - Subdivisiones prediales que constituyan loteo y contemplen urbanización: sí ingresan al SEIA, por cuanto se encuentran dentro de la categoría de desarrollos urbanos con obras de edificación y/o urbanización, de conformidad al artículo 10 g) de la Ley N°19.300.
4. Siendo nuestro interés acreditar por qué el Proyecto no corresponde que sea sometido al SEIA, es de especial relevancia analizar dos consultas de pertinencia en particular, las cuales sirven de guía y ejemplo claro para nuestro propósito. A saber, la (i) Resolución Exenta N°237, de fecha

13 de septiembre de 2017, justamente de la Dirección Regional del SEA del Libertador Bernardo O'Higgins; y (ii) la Resolución Exenta N°20, de fecha 17 de enero de 2017, de la Dirección Regional del SEA de Antofagasta.

- i. Resolución Exenta N°237, de fecha 13 de septiembre de 2017, de la Dirección Regional del SEA del Libertador Bernardo O'Higgins, "Se pronuncia sobre consulta de pertinencia de ingreso al SEIA. proyecto nuevo denominado "Subdivisión predial", presentado por Gonzalo Díaz González".

Esta resolución resuelve que el proyecto en cuestión sí debe ser sometido al SEIA por cuanto, en lo pertinente para nuestro análisis, se encuentra dentro de la tipología establecida en el artículo 3 g) 1.1. del Reglamento del SEIA.

Así las cosas, corresponde preguntarse, en primer lugar, (a) ¿en qué consiste el proyecto en cuestión?; y, luego, (b) ¿cuáles son las diferencias de este proyecto con el Proyecto de la Inmobiliaria que permiten descartar el ingreso al SEIA?

- a. ¿En qué consiste el proyecto sobre el cual se pronuncia la Resolución Exenta N°237?

"Consiste en la implementación de una subdivisión de la propiedad denominada Parcela N°26-A, ubicada en un sector rural, destinada a un loteo con fines habitacionales donde se contemplará la construcción de 138 viviendas unifamiliares, tres equipamientos deportivos consistentes en canchas de fútbolito y un equipamiento deportivo de dos canchas de tenis. Se considerará la respectiva urbanización para satisfacer las necesidades habitacionales, condición que incluirá redes de agua potable, redes de alcantarillado, ambas conectadas a las redes existentes de acuerdo a proyectos aprobados por la Autoridad Sanitaria; además, obras viales necesarias para mantener una buena circulación" (...) "En este contexto, la implementación de la subdivisión de la propiedad denominada Parcela N°26-A, estará destinada un loteo con fines habitacionales para 138 viviendas, equipamiento deportivo y urbanización; por lo tanto, supera el umbral establecido por el legislador para la cantidad de viviendas proyectadas con al subdivisión predial (80 viviendas), establecida en el artículo 3° literal g), subliteral g.1.1. del RSEIA."

- b. ¿Cuáles son las diferencias entre el presente proyecto y el Proyecto de la Inmobiliaria?

La diferencia esencial que permite distinguir por qué dicho proyecto en particular sí constituye un desarrollo urbano y el de la Inmobiliaria no, radica en el concepto de loteo, que excluye el de parcelación agrícola y, a su vez, tiene diversos efectos prácticos.

En el caso resuelto por la Resolución Exenta N°237, nos encontramos frente a subdivisiones prediales menores a los 5.000 m² (situación que no se da en el

Proyecto, por obedecer a subdivisiones de carácter agrícola bajo el ámbito del DL 3.516); luego, nos encontramos derechamente con construcción de viviendas por parte del desarrollador (situación que no se da en el Proyecto, por cuanto cada dueño de parcela puede ejecutar las construcciones que él estime conveniente, dentro del marco de lo permitido por la ley, sin injerencia alguna de quien le vendió); a continuación, se plantea una urbanización en el sentido propio del término (incluyendo servicio de alcantarillado y calles pavimentadas que pasan a ser bien nacional de uso público; situación que tampoco se da en el Proyecto); y, finalmente, al encontrarnos frente a un desarrollo de loteo, es decir, en términos simples, una subdivisión predial con miras a la urbanización, éste requiere cumplir los requisitos del artículo 55 de la LGUC y, como consecuencia de ello, además contará con superficies que pasarán a ser bien nacional de uso público, al momento de recibirse como obras de urbanización por parte de la respectiva Dirección de Obras Municipales (situación que no ocurre en el Proyecto, por cuanto todos los caminos y demás servidumbres son esencialmente de carácter privado y no dejarán de tener dicho carácter).

- ii. Resolución Exenta N°20, de fecha 17 de enero de 2017, de la Dirección Regional del SEA de Antofagasta, “Resuelve consulta de pertinencia de ingreso al SEIA proyecto que indica”.

Esta resolución resuelve que el proyecto “Subdivisión Predial Agrícola – Vegas de San José sí debe ser sometido al SEIA, en lo pertinente para nuestro análisis, por encontrarse en el marco de la tipología establecida en el artículo 10 p) de la Ley N°19.300.

De esta manera, al igual que respecto al proyecto señalado precedentemente, corresponde preguntarse (a) ¿en qué consiste el proyecto?; y, luego, (b) ¿cuáles son las diferencias con el Proyecto de la Inmobiliaria?

- a. ¿En qué consiste el proyecto sobre el cual se pronuncia Resolución Exenta N°20?

El proyecto, que se ubica fuera del límite urbano de la ciudad de Calama, consiste en una subdivisión agrícola de 87 lotes, con una superficie mínima de 5.000 m², los cuales serán destinados principalmente a la agricultura, contando cada uno de ellos con una vivienda, proyectándose un total de 85 viviendas.

- b. ¿Cuáles son las diferencias con el Proyecto de la Inmobiliaria?

La principal diferencia, por la cual el presente proyecto sí debe ser sometido al SEIA en opinión del SEA, obedece al hecho de desarrollarse al interior de un área protegida (zona de acuífero que alimenta vegas y bofedales) de conformidad a lo establecido en el artículo 3 p) de la Ley N°19.300. En este punto, debe considerarse especialmente que el proyecto, pese a superar el umbral de las 80 viviendas, no se

considera que debe ser sometido al SEIA por aplicación del artículo 3 g) 1.1. del Reglamento del SEIA.

5. Pese a que el desarrollo de las actividades al interior de cada parcela corresponde a cada propietario, también hacemos presente que existen precedentes administrativos en el sentido de establecer que cada vivienda en particular no puede ser objeto de ingreso al SEIA, a menos de encontrarse en la tipología de la letra p) del artículo 10 de la Ley N°19.300. Así, por ejemplo, la Resolución Exenta N°262, de fecha 15 de junio de 2017, emitida por la Dirección Regional Metropolitana del Servicio de Evaluación Ambiental, que resolvió consulta de pertinencia de proyecto “*Vivienda Santa María de Chamisero I Sitio 15 O 37 Colinda*”.
6. Finalmente, y si bien no se encuentra directamente relacionado con la tipología establecida en la letra g del artículo 3 del RSEIA, sí es útil para entender los criterios que la misma Dirección Ejecutiva del SEA ha sentado en una materia relevante al presente caso, nos detendremos en la Resolución Exenta N°0045, de 17 de enero de 2017, que *Se pronuncia sobre recurso jerárquico sobre consulta de pertinencia de ingreso al SEIA, Proyecto “Construcción de redes interiores – Mirador Pie Andino” de MDPR SPA.*
7. La mencionada resolución, en síntesis, es útil por cuanto desarrolla dos conceptos relevantes para nuestro caso. A saber, (i) relaciona la evaluación ambiental con la existencia de un loteo y (ii) establece cuándo nos encontramos frente a un proyecto inmobiliario.
8. Respecto al (i) anterior, se lee en el resuelvo 7.2.5. lo siguiente:

“En definitiva, respecto si el Proyecto corresponde a un loteo propiamente tal, de acuerdo a los antecedentes aportados por el Proponente, es posible concluir que un proyecto en el cual la vialidad interior corresponde a servidumbres de tránsito que permiten el acceso a cada predio, no puede ser considerado como loteo, en el sentido estricto de la definición de la OGUC, dado que no contempla la apertura de vías públicas (bien nacional de uso público).”

9. Por su parte, en relación al (ii) anterior, se lee a continuación en el resuelvo 7.3.:

“...respecto a la existencia de un conjunto de viviendas, para estar en presencia de un proyecto inmobiliario que pudiera determinar el ingreso al SEIA, es posible señalar que el Proyecto no construirá viviendas, sino sólo obras tendientes a dar accesibilidad a las 154 parcelas, las que incluyen obras de pavimentación, captación y conducción de aguas lluvias, red de agua potable y alumbrado privado”.

10. Así las cosas, del análisis de los precedentes administrativos sentados por el SEA –los cuales, naturalmente, se encuentran amparados en la confianza legítima que tienen los particulares respecto al actuar de la Administración–, es posible concluir que, por no encontrarse dentro de la tipología establecida en la letra g del artículo 3 del RSEIA, no procede que Punta Puertecillo sea sometido al SEIA.

POR TANTO,

SOLICITO AL SEÑOR DIRECTOR EJECUTIVO DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL, tener presente los antecedentes de hecho y Derecho aquí señalados y, en virtud de ellos y del mérito del expediente administrativo del procedimiento sancionatorio llevado ante la SMA, determinar que el proyecto Punta Puertecillo no debe ser sometido obligatoriamente al SEIA.

OTROSÍ: SOLICITO AL SEÑOR DIRECTOR EJECUTIVO DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL, tener por acompañados los siguientes documentos:

1. Informe Urbanístico, Proyecto Puertecillo, preparado por Francisco Baranda, de Punto Idea. Marzo de 2018.
2. Informe Terreno, Caracterización Humedal y Estero Topocalma, preparado por Viviana Vásquez y revisado por Carla Lostarnau, del Centro de Ecología Aplicada. Febrero de 2018.



INFORME URBANISTICO

Proyecto Puertecillo

Comuna de Litueche

VI Región

El presente informe urbanístico tiene por objeto entender la diferencia técnico-urbanística entre proyectos rurales y proyectos de desarrollo urbano, desde el punto de vista del marco jurídico normativo existente en la actualidad.

Es necesario entender el contexto que rodea a estos proyectos para poder comprender el análisis posterior del caso.

1. Generalidades de la situación del Proyecto Puertecillo

1.1. Localización del Proyecto Puertecillo.

El Proyecto Puertecillo (en adelante e indistintamente “el Proyecto”) se encuentra en la zona central de nuestro país y en el borde costero de nuestro litoral. Estas características son fundamentales para entender los aspectos que vamos a analizar.



Nº1.- Fotografía satelital Google Earth de la localización del proyecto. Se puede apreciar en el borde costero trazados de caminos rurales que corresponde al proyecto en análisis.



Nº2 Fotografía satelital Google Earth del litoral de la VI Región. Se puede apreciar el trazado de caminos rurales frente al borde costero y trazados de vías y predios a la derecha de la imagen.

Como se aprecia de las imágenes, el Proyecto se localiza dentro de una zona de borde costero y montañas que corresponde a la cordillera de la costa. Se visualiza claramente, que no existe enclave de desarrollo importante en el sector y menos un desarrollo urbano.

Para comprender mejor la situación se procederá a revisar las definiciones de área rural y área urbana.

1.2. Definiciones existentes

Las definiciones que se indican a continuación han sido extraídas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones –reglamento de la Ley General de Urbanismo y Construcciones- y permiten esclarecer la diferencia entre una situación urbana de una no urbana o rural.

1. **“Área rural”**: territorio ubicado fuera del límite urbano.
2. **“Área urbana”**: superficie del territorio ubicada al interior del límite urbano, destinada al desarrollo armónico de los centros poblados y sus actividades existentes y proyectadas por el instrumento de planificación territorial.



Estas son las definiciones establecidas en el marco regulatorio para señalar la diferencia territorial, por tanto es la concepción técnica urbanística con la que se diferencian estas dos áreas dentro de los territorios existentes.

2. Situación del Proyecto Puertecillo

2.1. Características rurales por localización geográfica y realidad rural

De acuerdo con las imágenes, se puede apreciar claramente que nos encontramos en una zona donde no se distingue algún enclave de tipo urbano en su alrededor, por lo que podríamos suponer que, en efecto, estamos en un área rural. Obviamente la percepción no es suficiente para poder determinar esta situación, sin embargo más adelante se demostrará, de acuerdo con el instrumento de planificación intercomunal vigente en la zona¹, que esta área corresponde a una zona rural.

Las características del entorno no muestran una conectividad del territorio a través de alguna carretera importante, tampoco se aprecian colores grises en la imagen que suelen demostrar instalaciones y concentración de construcciones como se aprecia en la siguiente imagen correspondiente a la ciudad de Rancagua.



Se puede apreciar claramente una gran concentración de construcciones e indicaciones de las carreteras existentes con una señalética de color verde, que no se observa en la imagen del Proyecto Puertecillo.

Por tanto, desde el punto de vista físico y geográfico nos encontramos frente a un área que no dispone de situaciones urbanas, que corresponde a una zona que

¹ Plan Regulador Intercomunal de Rancagua contenido en la Resolución Afecta N° 138 de 25 de junio de 2010 del Gobierno Regional de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.



tiene las condiciones básicas de conectividad entre cordones montañosos y áreas de plantaciones agrícolas a través de caminos de tierra.

3. Análisis urbanístico del Proyecto Puertecillo

3.1. Decreto Ley N° 3.516

El Proyecto se conformó a partir de la legislación establecida a cargo del Ministerio de Agricultura, que permite a través del Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) certificar subdivisiones en el área rural sin perder su condición agrícola y rural.

Esta propuesta de permitir subdivisiones rurales nace del Decreto Ley N° 3.516 que en el primer inciso del artículo 1° señala:

*“**ARTICULO 1°** Los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago y Valparaíso y del plan regulador metropolitano de Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas.”*

Lo anterior, se traduce en que el DL N° 3.516 permite a los propietarios de predios rústicos generar subdivisiones de un mínimo de 5.000 m², certificadas por el SAG como institución responsable del área rural.

3.1.1. Transformación en el tiempo de las subdivisiones

Estas subdivisiones rurales con el tiempo se transformaron en parcelaciones de primera y segunda residencia, donde las personas desarrollan por derecho su vivienda de carácter rústico y, además de ser un lugar de descanso rural, transformándose en muchos casos en un sistema de vida distinto de lo urbano.

3.1.2. Situación actual de las subdivisiones rurales DL 3.516

En la actualidad, en las subdivisiones rurales el SAG sigue teniendo la tuición y responsabilidad sobre ellas, pero la Contraloría General de La República dictaminó que en el caso de Santiago, Valparaíso y Concepción es la Secretaria Ministerial de Vivienda y Urbanismo quien certifica las subdivisiones en el área rural, por tratarse de áreas rurales normadas por dichos instrumentos de planificación territorial².

En los otros territorios sigue siendo el Servicio Agrícola y Ganadero quien certifica las subdivisiones en el área rural.

² Dictamen N° 41619 de 2013 de la Contraloría General de la República.



3.2. Marco Legal y Reglamentario Urbanístico

3.2.1. Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC)

Los proyectos en área rural que impliquen subdivisiones, urbanizaciones, loteos o construcciones se rigen por lo dispuesto en el artículo 55° de la LGUC.

“Artículo 55.- Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.

Corresponderá a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana-regional.

Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado, la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura requerirá del informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Este informe señalará el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Igualmente, las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán, previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan. El mismo informe será exigible a las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado.”

3.2.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC)

“Artículo 2.1.19. La división de predios rústicos que se realice de acuerdo al D.L. No3.516, de 1980, y las subdivisiones, urbanizaciones y edificaciones que autoriza el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se someterán a las siguientes reglas, según sea el caso:



1.- Según el D.L. N° 3.516, de 1980, los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago, Valparaíso y Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios en lotes cuya superficie sea igual o superior a 0,5 hectárea física. Estas divisiones, conforme al artículo 46 de la ley N°18.755, requieren certificación del Servicio Agrícola y Ganadero, respecto al cumplimiento de la normativa vigente en la materia, sin que sea exigible autorización de la Dirección de Obras Municipales. No obstante lo anterior, el interesado deberá remitir copia del plano de subdivisión y de la certificación del Servicio Agrícola y Ganadero, a la Dirección de Obras Municipales para su incorporación al catastro a que se refiere la letra d) del artículo 24 de la Ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, en su texto refundido fijado por D.F.L. N° 1-19.704, del Ministerio del Interior, de 2001.

2.- Conforme al inciso tercero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en relación con lo previsto en la letra e) del inciso segundo del artículo 1o del D.L. No 3.516, de 1980, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales en lotes cuyas superficies sean inferiores a 0,5 hectárea física, para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado, se deberá solicitar la autorización correspondiente a la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura respectiva, la que deberá contar con el informe previo favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, observando el procedimiento previsto en el artículo 3.1.7. de esta Ordenanza. La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá señalar en su informe el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establece esta Ordenanza en sus artículos 2.2.10. y 6.3.3., según proceda.

3.- Para las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, como asimismo, una vez obtenida la autorización a que se refiere el número anterior, para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener subsidio del Estado, a que alude el inciso primero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se deberá solicitar el permiso de edificación correspondiente del Director de Obras Municipales, conforme lo exige el artículo 116 del mismo cuerpo legal, acompañando los antecedentes que señala el artículo 5.1.6. de esta Ordenanza. Dicha Autoridad lo concederá previa verificación del cumplimiento de las normas generales de edificación que contempla esta Ordenanza, sin perjuicio del pago de los derechos municipales que procedan. En caso de anteproyectos, se acompañarán los antecedentes que señala el artículo 5.1.5. Para la determinación del valor máximo de 1.000 unidades de fomento, de las viviendas a que se refiere este artículo, se estará al presupuesto indicado en el



permiso de edificación incrementado en un 30%, excepto tratándose de viviendas sociales, cuya calificación corresponde practicar al Director de Obras Municipales respectivo, conforme al procedimiento previsto en el artículo 6.1.4. de esta Ordenanza. Se entenderá que las viviendas aludidas precedentemente cumplen con uno de los requisitos exigidos para obtener el subsidio del Estado, cuando se trata de conjuntos de viviendas en los términos que señala el artículo 6.1.2. de esta Ordenanza.

4.- Para las construcciones industriales, de equipamiento, turismo y poblaciones, fuera de los límites urbanos, que no contemplen procesos de subdivisión, se solicitará la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, previo informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva y del Servicio Agrícola y Ganadero. La solicitud ante el Director de Obras Municipales se tramitará conforme al procedimiento general que contempla esta Ordenanza, acompañando los antecedentes que señalan los artículos 5.1.5. ó 5.1.6. según se trate de anteproyecto o proyecto, respectivamente. Dicha Autoridad lo concederá si cuenta con los informes favorables respectivos antes aludidos y previa verificación del cumplimiento de las normas generales de edificación que contempla esta Ordenanza, sin perjuicio del pago de los derechos municipales que procedan.

La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo verificará que las construcciones cumplen con las disposiciones pertinentes del respectivo Instrumento de Planificación Territorial y en el informe favorable se pronunciará acerca de la dotación de servicios de agua potable, alcantarillado y electricidad que proponga el interesado. Para estos efectos, el interesado deberá presentar una memoria explicativa junto con un anteproyecto de edificación, conforme al artículo 5.1.5. de esta Ordenanza. La Secretaría Regional Ministerial respectiva evacuará su informe dentro de 30 días, contados desde el ingreso de la solicitud. El Servicio Agrícola y Ganadero emitirá su informe de acuerdo a la normativa vigente en la materia.

La obtención del permiso de la Dirección de Obras Municipales se sujetará a lo dispuesto en los artículos 118 y 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y en los artículos 1.4.9., 3.1.8. y 5.1.14. de esta Ordenanza”

3.2.3. Circulares de la División de Desarrollo Urbano, referidas al área rural

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de su División de Desarrollo Urbano, tiene la facultad legal de impartir instrucciones para la aplicación de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.

En la Actualidad existen 5 Circulares generales que tienen relación con el área rural:



- Circular DDU 133 Condiciones mínimas de urbanización para conjunto de viviendas sociales
- Circular DDU 239 Concesiones mineras
- Circular DDU 330 Aplicación del artículo 124 de la LGUC en el área rural
- Circular DDU 335 Artículo 55° y los usos siempre admitidos de acuerdo con el artículo 116°
- Circular DDU 363 Consideración recintos deportivos por usos establecidos en el art. 116°

Por otra parte, existe 3 Circulares específicas respecto de las construcciones en el área rural:

- Circular DDU-ESP 182 Construcción en área rural-Responsabilidad de la Seremi
- Circular DDU-ESP 062/09 Viviendas económicas hasta 1000UF
- Circular DDU-ESP 03/10 Infraestructuras de centrales de energía eólica

Ninguna de estas instrucciones impartidas por la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, tiene injerencia ni en la definición de área rural ni en el Proyecto Puertecillo analizado, por lo que podemos tener absoluta claridad que en la actualidad la definición del área rural y sus condiciones están claras en el marco legal y reglamentario vigente ya mencionado.

4. Consolidado del análisis técnico del área rural

Como se puede apreciar en el marco legal y normativo existe una diferencia entre un área urbana y un área rural.

La definición de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones es muy clara y precisa al indicar esta diferencia, siendo la única norma que los define, luego necesariamente hay que entender estos conceptos en el sentido que dicha Ordenanza señala.

A lo anterior, se debe agregar el concepto de límite urbano, también definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones:

“Límite urbano”: línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana establecidas en los instrumentos de planificación territorial, diferenciándolos del resto del área comunal.

“Límite de extensión urbana”: línea imaginaria que determina la superficie máxima destinada al crecimiento urbano proyectado por el plan regulador intercomunal.

Estas definiciones técnicas establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones son de mucha ayuda, atendido que no todo está explicado en los



cuerpos legales y reglamentarios. Estas aclaraciones son las directrices que los equipos técnicos deben utilizar al interpretar una norma que los utiliza.

Nuestro territorio, desde un punto de vista administrativo, está dividido en regiones, provincias y comunas. La región y las provincias siempre tienen zonas urbanas y zonas rurales y, en algunos casos, cuando las comunas se encuentran dentro de un área metropolitana por estar rodeadas de otras comunas, pueden ser solamente urbanas, como ocurre por ejemplo en la región metropolitana de Santiago.

En el caso del Proyecto Puertecillo, el territorio de la comuna de Litueche nos muestra lo siguiente:



Imagen Google Earth con KMZ del Minvu

La imagen es una superposición efectuada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo contenida en la página oficial del Observatorio Urbano. La extensión KMZ es la extensión del archivo que nos permite abrirlo en el programa Google Earth.

A continuación enseñaremos la imagen satelital de la misma zona:



Imagen Google Earth con KMZ del Minvu

Esta imagen corresponde a la imagen satelital obtenida del producto entregado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. El programa permite hacer traslúcida la información anterior, lo que nos permite ver la imagen real del territorio.

En esta imagen, sobre el tenue color calipso, observamos unos senderos o caminos rurales pertenecientes al proyecto en cuestión y lo fundamental entre las dos imágenes es entender que esta zona está cubierta por un color verde que indica que corresponde a área rural, por lo tanto la primera constatación y certeza que tenemos es que en efecto el Proyecto Puertecillo se emplaza en el área rural.

Nos encontramos frente a un predio donde solamente pueden aplicarse las condiciones establecidas para las áreas rurales o rústico como menciona el DL N° 3.516 indistintamente, las que cumple el Proyecto Puertecillo.

Es importante aclarar lo anterior, porque en materia urbanística existe un marco legal y reglamentario al cual obedecer, siendo las demás normas (no urbanísticas) complementarias en su ámbito de acción. En este sentido, el DL N° 3.516 hace mención a la condición rústica de los predios y es correcto dentro del ámbito agrícola, ganadero y forestal, sin embargo no se encuentra en el mismo ámbito del criterio urbanístico.

Aclarado esto podemos entender que cuando se decide dividir la tierra rural por parte de su propietario, ello se realiza a través del DL N° 3.516, conforme al cual el SAG certifica que los predios no son inferiores a 5.000 m² y mantienen su condición "rústica". El plano autorizado por el SAG, que da cuenta de las unidades resultantes de la división -parcelas-, debe ser archivado en el Conservador de Bienes Raíces y anotado al margen del predio, pasando a ser una unidad territorial existente dentro de nuestro marco legal.



Distinta es la utilización del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, normativa que claramente establece qué se puede hacer -en sus incisos tercero y cuarto- en el predio, y su reglamento indica en el artículo 2.1.19. cómo se debe hacer. Ello, en base a autorizaciones previas de la Seremi de Vivienda y Urbanismo y Seremi de Agricultura o del Servicio Agrícola Ganadero, que permiten subdivisiones, loteos, urbanizaciones y construcciones con determinado objetivo, **sin perder su condición rural**.

Es importante aclarar esto, ya que existe la confusión de que la autorización de excepción del artículo 55° de la LGUC genera un área urbana o da condiciones urbanas, lo que es una interpretación contraria a la ley, como se indicará en la segunda parte del análisis.

En cuanto al desarrollo de estos proyectos, el punto uno del artículo 2.1.19. de la OGUC, señala claramente que los propietarios de predios agrícolas pueden subdividir libremente sus predios en unidades no inferiores a 0,5 hectáreas físicas (5.000 m² físicos) conforme al DL 3.516.

El punto dos de ese artículo reglamentario, señala claramente que se deberá utilizar el inciso tercero del artículo 55° de la LGUC para generar subdivisiones **“inferiores” a 0,5 hectáreas con el fin de complementar “áreas industriales con vivienda, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado”**. Concluye este punto indicando que la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá indicar de acuerdo al artículo 3.1.7. de la OGUC su grado de urbanización y la Circular DDU 133 señala los grados de urbanización para viviendas sociales.

En el caso del Proyecto Puertecillo, no se ha solicitado subdivisión y urbanización del predio mediante el artículo 55° LGUC, dado que el predio inicial fue dividido en el año 2011 conforme a las normas del DL 3.516, autorizado por el Servicio Agrícola y Ganadero en parcelas no inferiores a 0,5 hectáreas. El respectivo plano se encuentra archivado en el Conservador de Bienes Raíces respectivo y por lo tanto son parcelas enajenables. Además, en cada una de las parcelas resultantes que sean enajenadas, su propietario puede construir su vivienda, previo a la obtención del respectivo permiso de edificación.

En resumen, este predio fue parcelado de acuerdo al DL N° 3.516, y cada una de las parcelas resultantes, ha conservado su estado “rústico” -sin urbanizaciones ni edificaciones- que permitan suponer que esto corresponde a lo dispuesto en los incisos tercero o cuarto del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

5. Errónea calificación del Proyecto Puertecillo como desarrollo urbano o turístico



Aclarada la absoluta condición rural del proyecto y su correcta aprobación, donde se genera el conflicto, que en este caso es la institución medio ambiental, que se permite calificar este proyecto como un desarrollo urbano y turístico.

5.1. Ley N° 19.300 de Bases del Medio Ambiente

La norma que regula actualmente las intervenciones en el área rural en la Ley de Bases del Medio Ambiente, es el artículo 10 que en lo pertinente establece:

“Artículo 10°.- Los proyectos o actividades susceptible de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes:

g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis;”

Esta es la única referencia de dicha ley a un proyecto que tiene características de **Desarrollo Urbano o Turístico**, no existiendo otro enunciado que se refiera a este tipo de proyectos.

5.2. Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental

Por su parte, el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental contenido en el DS N° 40 de 2012 del Ministerio de Medio Ambiente, expresa en lo que interesa a este informe, lo siguiente:

“Artículo 3°.- Tipos de proyectos o actividades. Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:

g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1o bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial.

g.1. Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones:

g.1.1. Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas o, tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas.

g.1.2. Proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales y que contemplen al menos una de las siguientes características:

a) superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000m²);



- b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m²);
- c) capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a ochocientas (800) personas;
- d) doscientos (200) o más sitios para el estacionamiento de vehículos.

g.2. Se entenderá por proyectos de desarrollo turístico aquellos que contemplen obras de edificación y urbanización destinados en forma permanente al hospedaje y/o equipamiento para fines turísticos, tales como centros para alojamiento turístico; campamentos de turismo o campings; sitios que se habiliten en forma permanente para atracar y/o guardar naves especiales empleadas para recreación; centros y/o canchas de esquí, playas, centros de aguas termales u otros, que contemplen al menos una de las siguientes características:

- a) superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²);
- b) superficie predial igual o mayor a quince mil metros cuadrados (15.000 m²);
- c) capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a trescientas (300) personas;
- d) cien (100) o más sitios para el estacionamiento de vehículos;
- e) capacidad igual o superior a cien (100) camas;
- f) doscientos (200) o más sitios para acampar; o
- g) capacidad para un número igual o superior a cincuenta (50) naves.” (lo subrayado es nuestro)

Para este caso solamente acotamos el reglamento a la letra g) de su artículo 3°, que es el que se refiere expresamente al articulado ya transcrito de la ley y pasamos a su análisis particular.

6. Análisis Urbanístico de la Ley de Bases Generales de Medio Ambiente y el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental

6.1. Desarrollo Urbano

No existe una definición legal o reglamentaria de “desarrollo urbano” en nuestra legislación y en general a nivel mundial. No obstante ello, existe consenso en instituciones como la Cepal, Banco Mundial y OCDE en cuanto a que dicha expresión se refiere al crecimiento urbano de un territorio con mejoras en sus condiciones de calidad de vida a través del desarrollo social, económico, medio ambiental, edificatorio.

Estos conceptos se reflejan en el territorio por la autoridad en una visión de desarrollo hacia el futuro que logra prever con la mayor certeza posible a través de instrumentos técnicos un crecimiento equilibrado del territorio consolidando diversas ideas, de distintos ámbitos profesionales y ciudadanos, en un proyecto hacia el futuro.



En la actualidad no existe en ninguna parte del mundo donde la propuesta del desarrollo de un país, región o comuna no sea por medio de un instrumento que defina derechos y responsabilidades jurídicas y técnicas. Estos instrumentos de desarrollo urbano son conocidos como instrumentos de planificación territorial.

6.2. Definición de planificación urbana

Un proyecto de planificación urbano es aquel que pretende hacer de un territorio rural un territorio con características urbanas, y esto se logra estableciendo un marco legal-normativo que se desarrolla por medio de una memoria explicativa que nos muestra la visión de la autoridad, de donde se desprende un cuerpo reglamentario y planimetría que describe zonificaciones de usos, edificaciones, riesgos, infraestructura, vialidad y espacio público, por esto la única definición para “desarrollo urbano” es la **propuesta de un instrumento de planificación territorial**.

La planificación territorial está definida claramente en nuestro marco jurídico-normativo y la articulación de estos en el territorio están configurados para dar las directrices de desarrollo a un territorio, para ser expresado en un instrumento de planificación.

En este sentido estos instrumentos, dependiendo de su escala territorial, fija las normas urbanísticas que se le entregarán a un territorio definido, indicando los usos de suelo, las condiciones de edificación, afectaciones a utilidad pública, definición de las áreas verdes y zonas de riesgos.

Estos requerimientos mínimos que tiene un instrumento de planificación para regular un territorio son fundamentales para entender que este proyecto no es consistente con un desarrollo urbano.

En primer término, el territorio definido como área rural no posee usos de suelo definidos, no posee normas de edificación y solamente se utilizan las genéricas de la ordenanza general de urbanismo y construcciones y no posee afectaciones a utilidad pública. Este concepto es fundamental para comprender que lo que se está indicando como urbanización no corresponde al concepto legal y reglamentario existente en la actualidad.

Para aclarar más este punto es fundamental entender lo que se encuentra legislado y reglamentado en nuestro marco urbanístico:

Ley General de Urbanismo y Construcciones.

“Artículo 134°.- Para urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio de terreno.



Sin embargo, cuando las obras que deban ejecutarse beneficien también a otros propietarios, el servicio respectivo determinará el pago proporcional que corresponda al propietario en estas obras, en la forma que determine la Ordenanza General

Las plantaciones y obras de ornato deberán ser aprobadas y recibidas por la Dirección de Obras Municipales respectiva.

La Ordenanza General establecerá los estándares mínimos de obras de urbanización exigibles fuera del terreno propio, cuando se trate de proyectos desvinculados de la vialidad existente, para los efectos de su adecuada inserción urbana, o su conectividad cuando se trate de proyectos en el área rural conforme al artículo 55°.

“Artículo 135°.- *Terminados los trabajos a que se refiere el artículo anterior, o las obras de edificación, en su caso, el propietario y el arquitecto solicitarán su recepción al Director de Obras Municipales. Cuando la Dirección de Obras Municipales acuerde la recepción indicada, se considerarán, por este solo hecho, incorporadas:*

a) Al dominio nacional de uso público, todas las calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general, contemplados como tales en el proyecto, y

b) Al dominio municipal, los terrenos cedidos de conformidad al artículo 70° de esta ley para localizar equipamientos. Para el solo efecto de mantener la historia de la propiedad raíz, dichos terrenos se inscribirán a nombre del municipio respectivo, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, presentando el certificado de recepción definitiva. La Ordenanza General indicará las menciones que deberá incluir el certificado para poder ser inscrito en el mencionado Registro.”

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones define urbanizar de la siguiente manera.

“Urbanizar”: *ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que correspondan según el caso, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo.”*

Nuevamente el marco legal y regulatorio señalan claramente que las obras de urbanización se ejecutan en el espacio público o los contemplados en el instrumento de planificación territorial, situación inexistente en este predio, que no presenta ninguna vía definida por el instrumento de planificación, como tampoco alguna afectación revivida por efecto de la publicación de la Ley N° 20.791 y mucho menos se trata de un loteo que debe entregar estas fajas al bien nacional de uso público.



En otras palabras, el efecto de urbanizar no solo tiene relación con un camino, tendido eléctrico e incluso instalaciones sanitarias, su relación legal con el territorio nace de la obligación que genera la autoridad a través de un instrumento de planificación territorial el gravamen sobre el territorio, donde el desarrollador debe ejecutar estas obras, definidas en la ordenanza general, en el espacio determinado para esto que son los bienes nacionales de usos público. Por esta razón un camino ejecutado en un predio privado, donde existe una red de tendido eléctrico y las instalaciones sanitarias de las viviendas, no constituyen una urbanización al no estar en un espacio definido por un IPT.

6.3. El Proyecto Puertecillo no constituye un desarrollo urbano

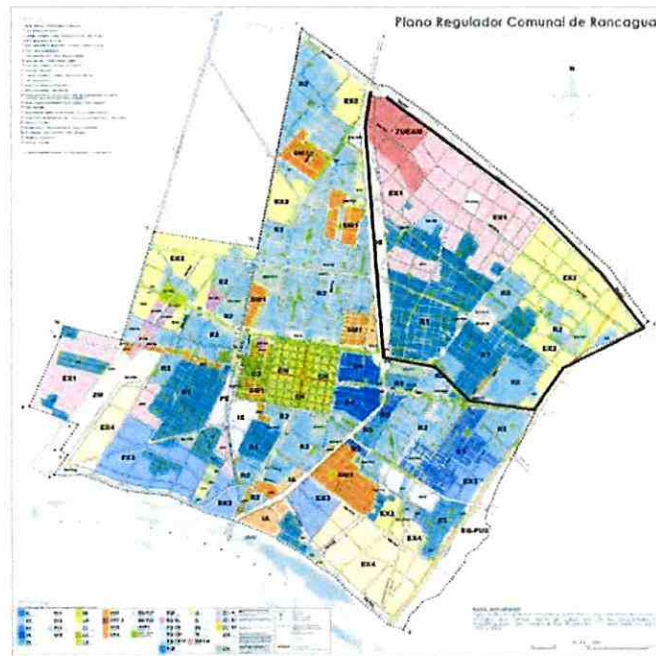
Como se pudo observar en la ley de medio ambiente y su reglamento, se menciona que **proyectos de desarrollo urbano o turístico** deben ser sometidos a evaluación ambiental. El solo hecho de que se puedan construir las viviendas de los propietarios en las parcelas que forman parte del Proyecto Puertecillo, estaría haciendo presuponer a la autoridad medioambiental que nos encontramos frente a un desarrollo urbano y de características turísticas. Ello es errado.

6.3.1. Marco legal y reglamentario sobre el desarrollo urbano

Nuestra legislación es clara en establecer en el artículo 27° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que la planificación define los desarrollos de centros urbanos y que se debe establecer una política para el **DESARROLLO URBANO**. Este es el primer momento en que se menciona este concepto, para posteriormente volver a mencionarlo en el reglamento de la ley -Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones- en su título II, artículo 2.1.2. Plan Regional de **DESARROLLO URBANO**. Luego, el desarrollo urbano como tal está referido a la generación de proyectos de planificación urbana que establecen condiciones para transformar un territorio rural en urbano, en ciudad.

En este sentido la normativa legal y reglamentaria de medio ambiente, debe remitirse al marco jurídico que define el concepto de **Desarrollo Urbano**, cual es la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que señala claramente que el desarrollo urbano se regula a través de instrumentos de planificación.

Instrumento de Planificación Territorial y desarrollo urbano:



Plan de Zonificación de usos de suelo PRC Rancagua

Plano aprobado del proyecto puertecillo 2015



Plano de subdivisión proyecto puertecillo

Como se observa son presentaciones distintas e instancias distintas por lo que es imposible que un plano califique como un plan.

6.3.2. El Proyecto Puertecillo no constituye un Desarrollo Turístico



La definición de proyecto turístico y sus características la podemos encontrar en la Ley 20.423 Del Sistema Institucional para el Desarrollo del Turismo, en específico en su artículo 5°.

“Artículo 5°.- Para los efectos de la presente ley y de la actividad turística en general, se entenderá por:

a) Turismo: conjunto de actividades realizadas por personas durante sus viajes y permanencias en lugares distintos al de su entorno habitual, por un período de tiempo consecutivo inferior a un año, por motivos diferentes al de ejercer una actividad remunerada en el lugar visitado.

b) Atractivos Turísticos: elementos determinantes para motivar, por sí solos o en combinación con otros, la elección del destino de la actividad turística.

c) Área Turística: espacio geográfico en el que se concentran varios lugares complementarios de atracción para el turista, y que cuenta con atractivos relativamente contiguos y de categorías y jerarquías variables.

d) Patrimonio Turístico: conjunto de bienes materiales e inmateriales que pueden utilizarse para satisfacer la demanda turística.

e) Clasificación: procedimiento a través del cual se define la clase de prestador de servicio turístico, en función de las características arquitectónicas del establecimiento, del tipo de servicios prestados o de su localización geográfica.

f) Calificación: procedimiento mediante el cual se otorga, a un servicio turístico, el reconocimiento del cumplimiento de los requisitos de una norma técnica.

g) Certificación: constancia documentada, emitida por un organismo competente, en la cual consta que un servicio o establecimiento turístico cumple con determinado nivel o estándar de calidad o seguridad previamente definido, según el reglamento dictado por la autoridad competente.

h) Servicios de alojamiento turístico: establecimientos en que se provee comercialmente el servicio de alojamiento, por un período no inferior a una pernoctación, que estén habilitados para recibir huéspedes en forma individual o colectiva, con fines de descanso, recreo, deportivos, de salud, estudios, negocios, familiares, religiosos, u otros similares.

i) Turismo Aventura: turismo en que se realizan actividades específicas que utilizan el entorno o medio natural como soporte físico y recurso para producir en los turistas determinadas emociones y sensaciones de descubrimiento y de exploración, y que implican cierto empeño, actividad física y riesgo controlado.

j) Turismo social: modalidad de turismo que comprende todos los instrumentos y medios a través de los cuales se otorgan facilidades para que las personas, preferentemente de recursos limitados, desarrollen actividades turísticas en condiciones adecuadas de economía, accesibilidad, seguridad y comodidad.

k) Etnoturismo: modalidad de turismo que comprende todos los instrumentos y medios por los cuales se desarrolla la actividad turística tendiente a dar a conocer la forma de vida, cultura y costumbres de los pueblos originarios.

l) Ecoturismo: modalidad de turismo ambientalmente responsable, de bajo impacto, que promueve la conservación del medio ambiente y propicia la inclusión activa y socioeconómicamente benéfica de las poblaciones locales.”



Por su parte, la letra g.2 del artículo 3° del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental establece expresamente las consideraciones que debe contener un proyecto de desarrollo turístico. Ninguna de esas consideraciones es cercana al Proyecto Puertecillo.

En primer término, el Proyecto Puertecillo es una subdivisión rural aprobada por el SAG al alero del DL 3.516, por lo que no hay construcciones involucradas, supuesto básico establecido para los desarrollos turístico para que entren al sistema de evaluación de impacto ambiental, según la letra g.2 del artículo 3° del reglamento ya citado.

En efecto, para que el Proyecto Puertecillo se vea en la obligación de ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, de acuerdo al aludido reglamento se debiera estar construyendo el 100% de cada una de las parcelas³ y bajo la normativa del artículo 55° de la LGUC, pues exige edificaciones de 5.000 m² de superficie. Se reitera, el Proyecto consiste en una subdivisión rural acogida al DL 3.516.

En segundo lugar, los predios autorizados son de 5.000 m² y la superficie que exige el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental para ingresar al sistema es de 15.000 m². Nuevamente queda claro que el Proyecto no cumple esta condición, no está dentro de los supuestos de la normativa ambiental.

Por último, el gran concepto que pone como condición el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental para ingresar al sistema, son los servicios turísticos de hospedaje permanente, de lo cual como hemos visto carece el Proyecto Puertecillo, toda vez que no contempla construcciones. Se reitera, el Proyecto Puertecillo es una subdivisión rural que generó parcelas de 5.000 m² acogido al DL N° 3.516.

En este sentido, importante resulta considerar lo dispuesto en el artículo 2.1.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en cuanto a las facultades que el Planificador Intercomunal tiene respecto del área rural: ***“d) Establecer los usos de suelo, para los efectos de la aplicación del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”***

De acuerdo a esta norma, la única forma que el Proyecto pudiera contemplar el destino hospedaje –que forma parte del uso de suelo residencial como se verá más adelante- sería que el instrumento de planificación territorial intercomunal contemplara dicho destino para esa zona, además de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En el caso objeto de este informe ello no acontece.

³ Recordemos que la subdivisión rural acorde al DL 3.516 es en parcelas de 5.000 m², lo que va en contra de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Reglamento que permite predios de hasta 2.500 m²



Finalmente, y a mayor argumentación, si se insiste en que el Proyecto Puertecillo constituye desarrollo turístico, porque se entiende que genera el destino hospedaje, hay que tener en cuenta lo que señala el primer inciso del artículo 2.1.25. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones:

“Artículo 2.1.25. *El tipo de uso Residencial contempla preferentemente el destino vivienda, e incluye hogares de acogida, así como edificaciones y locales destinados al hospedaje, sea éste remunerado o gratuito, siempre que no presten servicios comerciales adjuntos, tales como bares, restaurantes o discotecas, en cuyo caso requerirán que en el lugar donde se emplazan esté admitido algún uso comercial.”*

Esta norma deja expresamente señalado que el destino de hospedaje se encuentra enmarcado dentro del uso de suelo residencial y, de ofrecer, además, servicios comerciales se debe contemplar dicho uso de suelo (residencial).

A este respecto, se debe tener presente que si bien conforme al inciso primero del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el área rural se encuentra siempre admitida la vivienda del propietario, ello no genera por si solo el uso de suelo residencial ni menos el destino hospedaje.

Por otro lado, ninguna actividad es posible de realizar en zona rural de no ser por la aplicación del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, respecto de cada una de las parcelas que constituyen el Proyecto Puertecillo. Dicha normativa establece una facultad de carácter discrecional para la Seremi de Vivienda y Urbanismo, que le permite autorizar, entre otros, un balneario que puede contemplar hospedaje. Esta solicitud, se reitera, debe ser efectuada respecto de un predio específico, nunca respecto de una parcelación como lo es el Proyecto Puertecillo. Extrapolar esta posibilidad por cada una de las parcelas autorizadas e inscritas en el Conservador de Bienes Raíces, solicitando un solo permiso para autorizar múltiples construcciones, en múltiples parcelas, es desconocer simplemente nuestro marco jurídico, ya que ello no está permitido por el legislador.

No existe entonces ninguna posibilidad que el Proyecto Puertecillo constituya un proyecto turístico en su conjunto, ya que ninguno de los supuestos o hipótesis confluyen en un entendimiento tal de que este Proyecto se trate de turismo y hospedaje permanente.

En resumen, la construcción de la vivienda de un propietario en su parcela mal puede catalogarse como desarrollo turístico, es más, si algún propietario de alguna de las parcelas quisiera llevar a cabo un desarrollo turístico, deberá solicitar los respectivos permisos y las patentes pertinentes respecto de su parcela pero en ningún caso respecto de la parcelación total acogida al DL 3.516.



7. Consolidado del análisis técnico de Desarrollo Urbano y Turismo

En este segundo análisis es mucho más fácil de comprender que el Proyecto Puertecillo no se acerca a un desarrollo urbano, como tampoco se trata de un desarrollo turístico.

Queda de manifiesto que un proyecto de **Desarrollo Urbano** está referido a un Plan de Desarrollo Urbano y eso se refiere a una de las escalas de Planificación Urbana y eso solamente puede hacerlo el nivel central, la región y la comuna, no pudiendo un proyecto privado transformarse en un desarrollo urbano por sí solo.

La Ley N° 20.423 es muy clara sobre los planes que se deben generar con varias instituciones para llegar a un **plan de desarrollo turístico**, situación que en la actualidad no existe, por lo que malamente se puede pensar en proyectos que se enlacen en estas categorías.

Esta definición es sumamente importante, porque la ley establece que los planes turísticos se enmarquen y se incorporen en la Planificación Urbana, de manera de poder ser participe en las propuestas que se realicen en un territorio. Es sumamente claro que esta ley está propuesta en su origen para ser un antecedente más en los instrumentos de planificación y generar una coordinación entre instituciones de distinto orden. No debemos olvidar que esta ley es para el **Fomento y Desarrollo del Turismo**, por esta razón requiere un plan o estar inscrito dentro de un plan de desarrollo territorial, situación que el instrumento de planificación intercomunal que rige la zona no tiene incorporado.

En consecuencia, ninguna de las hipótesis contempladas en la Ley de Bases del Medio Ambiente y su Reglamento son aplicables el Proyecto Puertecillo, por lo que de acuerdo con el marco legal existente, toda pretensión de atribuir al Proyecto Puertecillo un carácter de desarrollo urbano o turístico, es absolutamente arbitrario e infundado.

8. Conclusiones

Después de revisada toda la información y el marco legal y reglamentario existente, se pueden obtener las siguientes conclusiones:

1. El Proyecto Puertecillo cumple con todas las condiciones de una subdivisión rural acogida al DL 3.516, que posee unas mejoras en sus caminos –que son servidumbres de tránsito- para entregar una accesibilidad, que corresponden a caminos de tierra, con una red de luminarias y agua que están siempre admitidas en el área rural, de acuerdo con el artículo 2.1.29. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.



2. El Proyecto Puertecillo corresponde a una subdivisión rural aprobada por la entidad facultada para ello, cual es el SAG. Y las nuevas parcelas generadas por el plano respectivo se encuentran archivadas e inscritas en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

De esto se trata el Proyecto Puertecillo y se ajusta a la realidad de muchas zonas rurales, que poseen unidades de predio y algún grado de red de electricidad y red de agua. Esto no es posible considerarlo de algún modo distinto, ya que nuestra legislación urbana es muy clara en su definición, indicando que lo rural es lo que se encuentra fuera del límite urbano y eso corresponde a zonas al interior del territorio, zonas cordilleranas y zonas costeras sin distinción alguna, por lo que este proyecto cumple a cabalidad con lo establecido en nuestro marco legal.

3. La normativa Ambiental señala claramente que requieren el ingreso a evaluación ambiental los desarrollos urbanos o turísticos y, en este caso, el Proyecto Puertecillo no corresponde a esas categorías, de acuerdo con el análisis urbanístico realizado.
4. El desarrollo urbano de acuerdo con los conceptos urbanísticos definidos por la norma aplicable, corresponde a la generación de condiciones urbanas de ciudad para un futuro desarrollo de un territorio y esto se hace a través de los instrumentos de planificación territorial.

En este sentido, el análisis de la ley urbana existente y su reglamento, no hace otra cosa que corroborar dicho criterio, indicando en sus capítulos de planificación que la política nacional de desarrollo urbano debe buscar la manera de hacer mejores centros poblados y eso se encuentra definido en el Plan Regional de Desarrollo Urbano. No existe en ningún otro capítulo dicha expresión, por lo que no existe otra conclusión más que el desarrollo urbano está referido a un instrumento de planificación que en primer término debe fijar un límite urbano, situación que no existe.

Por otra parte, si este Proyecto fuera un desarrollo urbano consolidado, las empresas de agua, alcantarillado y energía deberían dotar de toda la infraestructura y cobertura de servicios, lo que tampoco ocurre en este proyecto.

Tampoco concurre la exigencia de algún requisito de urbanización, que sería una obligación propia de un desarrollo urbano, ya que sería un instrumento de planificación que exigiría normas a cumplir, definiendo su trazado y perfil. En el caso del Proyecto Puertecillo, se trata de un camino de tierra a través de servidumbres, que permite la conectividad de la costa con algún camino público.

5. Por las mismas razones expresadas, menos se podría considerar al Proyecto Puertecillo un Desarrollo Turístico, ya que no contempla



construcciones y no existe esta definición dentro del marco legal urbanístico.

Sin embargo existe la ley 20.423 que es complementaria al desarrollo del territorio, pero aún no se generan los instrumentos que contemplen los requerimientos que señala la ley. Ahora bien, si solo consideramos lo que indica esta ley respecto de las consideraciones de turismo, ninguna de ellas se acerca al Proyecto Puertecillo, ya que por ser una subdivisión rural, no le aplica. Sin embargo, cada proyecto que se lleve a cabo en cada una de las parcelas resultantes podría incluir un desarrollo de turismo, en cuyo caso, junto con cumplir con lo dispuesto en el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberá dar cumplimiento también -de ser el caso-, a lo dispuesto en la normativa de medio ambiente.

6. Los proyectos son lo que son porque se ajustan a las condiciones que se les exigieron en su autorización, las que debieron cumplir los requirentes, por lo que la mera especulación de lo que se cree que podría ser no se ajusta al análisis urbanístico, sobre todo cuando las condiciones urbanísticas se encuentran definidas legalmente y reglamentadas en ordenanzas e instrumentos de planificación territorial.

Francisco Baranda
Arquitecto

Bibliografía

- Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
- Ley de Bases del Medio Ambiente
- Reglamento de Bases del Medio Ambiente
- Plan Regulador Intercomunal de Litueche
- Banco Internacional de Desarrollo
 - www.iadb.org/es/vivienda-y-desarrollo-urbano
- Carlos Verdaguer Viana-Cárdenas, Universidad Politécnica de Madrid
 - **Paper Programa Ciudades: “Cambio Global España 2020/50, Modelos de Desarrollo Urbano y Densidades de Edificación**



- Currículum Vitae Francisco Baranda.

BARROS & ERRÁZURIZ
30 años
1988-2018



INFORME TERRENO


CARACTERIZACIÓN HUMEDAL Y ESTERO TOPOCALMA

VERSIÓN 1



MARZO 2018



CONTROL REVISIÓN DOCUMENTOS				
Versión	Fecha	Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:
0	27/02/2018	Viviana Vásquez	Carla Lostarnau	Viviana Vásquez
1	19/03/2018	Viviana Vásquez	Carla Lostarnau	 Viviana Vásquez

RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento presenta el detalle de las actividades de terreno realizadas en el sector de Puertecillo, Localidad comuna de Litueche, durante el día 20 de febrero de 2018. Además, entrega los resultados preliminares del estudio, asociados a la medición de parámetros in-situ.

Las muestras de agua tomadas para efectos de la elaboración del presente informe, corresponden a aguas del Humedal Topocalma (signadas con los rótulos TP-05, TP-07 y TP-08), a aguas del Estero Topocalma (punto de captación para Punta Puertecillo, signada con el rótulo TP-03), y a las aguas existentes en dos estanques correspondientes al agua distribuida a la parcelación Punta Puertecillo, uno de agua cruda (signada con el rótulo TP-01) y otro de agua potable (signada con el rótulo TP-06).

De las mediciones de parámetros in-situ, se puede concluir que el agua del estanque de agua cruda no corresponde al agua existente en el Humedal Topocalma, pues no hay coincidencia en sus propiedades. A su vez, las propiedades del agua extraída del estanque de agua cruda coinciden con las del agua extraída del estero Topocalma.

INDICE

RESUMEN EJECUTIVO	2
1 INTRODUCCIÓN	4
1.1 Objetivos del estudio	4
1.2 Antecedentes	4
1.3 Descripción de obras.....	4
2 METODOLOGÍA	5
2.1 Puntos de muestreo	5
2.2 Toma de muestras	7
2.3 Análisis calidad de agua.....	7
3 RESULTADOS PRELIMINARES	8
3.1 Medición parámetros in-situ	8
4 CONCLUSIONES	9
5 REFERENCIAS.....	10

INDICE DE FIGURAS

FIGURA 2-1 UBICACIÓN PUNTOS DE MUESTREO.....	6
--	---

INDICE DE TABLAS

TABLA 2-1 UBICACIÓN PUNTOS DE MUESTREO.....	5
TABLA 2-2 METODOLOGÍA DE MEDICIÓN DE PARÁMETROS IN-SITU.....	7
TABLA 2-3 LISTADO DE PARÁMETROS A ANALIZAR DE LAS MUESTRAS RECOLECTADAS.....	7
TABLA 3-1 VALORES MEDIDOS PARA PARÁMETROS IN-SITU.....	8

1 INTRODUCCIÓN

El presente documento presenta el detalle de las actividades de terreno realizadas en el sector de Puertecillo, comuna de Litueche, durante el día 20 de febrero de 2018. Además, entrega los resultados preliminares del estudio, asociados a la medición de parámetros in-situ.

1.1 Objetivos del estudio

El estudio de “Caracterización Humedal y Estero Topocalma” tiene como objetivo principal la caracterización fisicoquímica del agua del humedal Topocalma y del punto de captación de agua para Punta Puertecillo, las cuales fueron comparadas con aquellas del estanque de almacenamiento de agua cruda y agua tratada que abastecen la parcelación.

1.2 Antecedentes

Se deja constancia que el punto de captación individualizado en el acápite anterior, que fue identificado en terreno, ubicado en el estero Topocalma, y que abastece a Punta Puertecillo, corresponde a los derechos de aprovechamiento consuntivo de aguas, permanentes y continuos, que pertenecen a Administradora Punta Puertecillo SpA, según inscripción de Fojas 25, número 25, del Registro de Propiedad de Aguas del año 2016, de la comuna de Litueche.

1.3 Descripción de obras

Las obras instaladas para la explotación de los derechos de agua de propiedad de Administradora Punta Puertecillo SpA, consisten en un dren de aducción ubicado en el Estero Topocalma, en el punto de captación objeto del presente estudio, que abastece por gravedad e inclinación a un pozo ubicado en las cercanías de éste. Posteriormente, estas aguas son impulsadas por bombas hacia un estanque de agua cruda, para luego ser impulsadas nuevamente por bombas hasta el estanque de agua potable, siendo tratadas por un sistema de desinfección por cloración. Finalmente, se distribuye desde el estanque de agua potable a las parcelas de Punta Puertecillo.

Según veremos, se tomaron muestras del punto de captación, del estanque de agua cruda y del estanque de agua potable descritos en el párrafo anterior, las cuales fueron comparadas con tres muestras extraídas del humedal Topocalma.

2 METODOLOGÍA

2.1 Puntos de muestreo

El área de estudio se encuentra localizada en la Región del Libertador Bernardo O'Higgins, en la comuna de Litueche, localidad de Puertecillo y comprende el humedal Topocalma, el punto de captación de agua desde el estero Topocalma, y los estanques de agua cruda y agua tratada, en los cuales se almacena el agua proveniente desde el punto de captación para el consumo de la parcelación Punta Puertecillo. El humedal Topocalma corresponde a un humedal costero tipo estuario, el cual conforma el hábitat de varias especies, zona de descanso, alimentación y de reproducción de aves, declarado Sitio Prioritario, de acuerdo con la Ley 19.300 art. 11, letra d (Registro Nacional de Áreas Protegidas, 2018).

Tabla 2-1 Ubicación puntos de muestreo.

Punto de muestreo	Ubicación	Coordenadas (UTM, Huso: 19H)		Fecha de muestreo	Hora de muestreo
		Norte	Este		
TP-01	Estanque agua cruda	6220578	227694	20-02-2018	12:40
TP-03	Captación agua	6218969	228523	20-02-2018	13:15
TP-05	Inicio humedal Topocalma	6220010	226595	20-02-2018	16:00
TP-06	Estanque agua potable	6224297	228432	20-02-2018	16:40
TP-07	Humedal Topocalma, marea alta	6219675	225023	20-02-2018	14:10
TP-08	Humedal Topocalma, marea baja	6219675	225023	20-02-2018	19:40

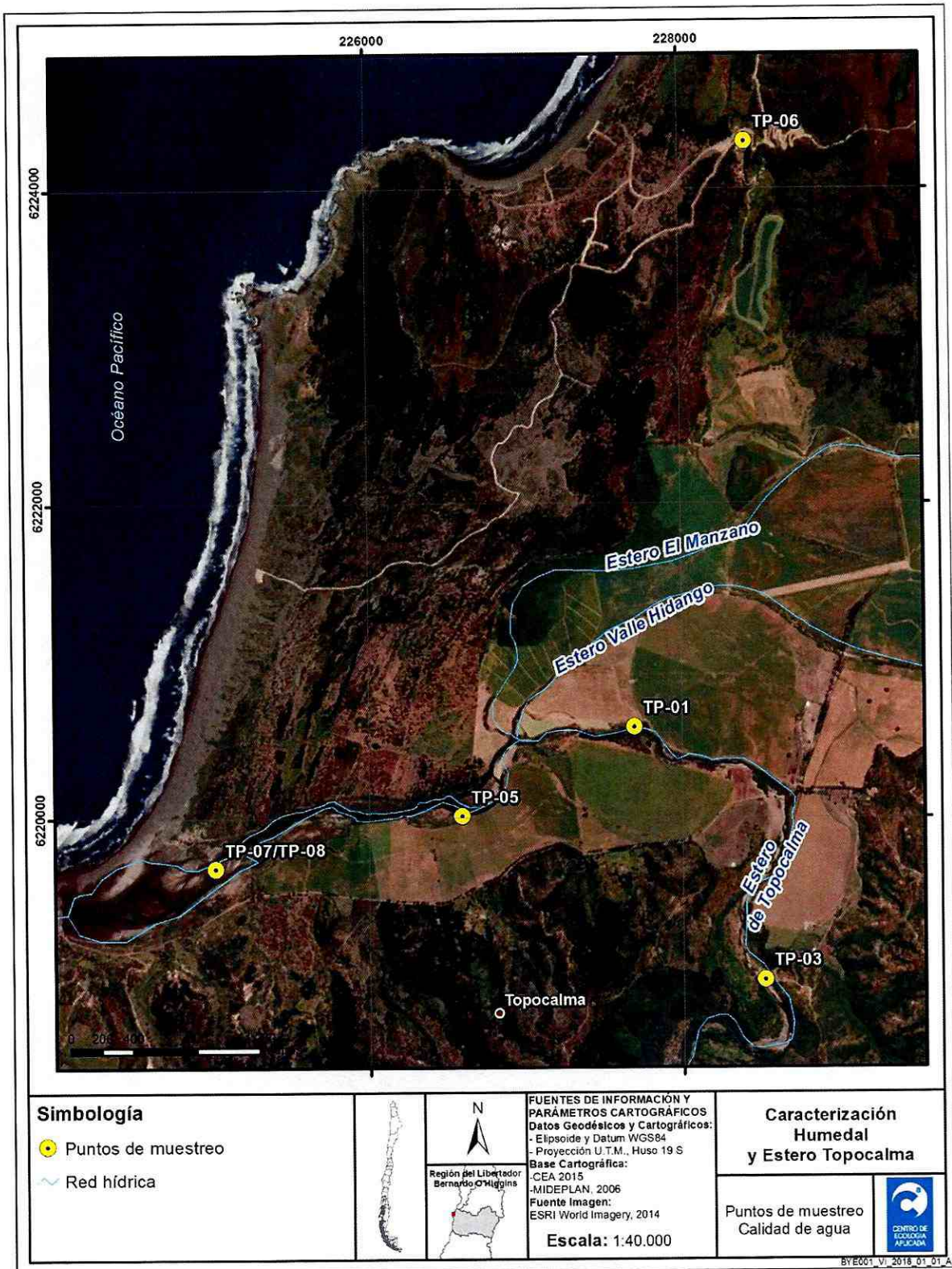


Figura 2-1 Ubicación puntos de muestreo.

2.2 Toma de muestras

La toma de muestras y preservación de los parámetros de calidad de agua se realizó de acuerdo con las Normas Chilenas NCh411/1. Of96, NCh411/2. Of96, NCh411/3. Of96, NCh411/4. Of97 y NCh411/6. Of98. La toma de muestras fue realizada el día 20 de febrero de 2018, en condiciones de marea alta. Para el punto ubicado en el humedal, también se tomaron muestras en condiciones de marea baja, en la fecha indicada.

2.3 Análisis calidad de agua

El análisis de las muestras se realizará en laboratorios acreditados en el sistema Nacional de Acreditación del Instituto Nacional de normalización, INN, bajo la norma ISO NCh.17025 en el área fisicoquímica para aguas crudas. En la Tabla 2-2 se encuentran las metodologías para la medición de parámetros in-situ: temperatura, salinidad, conductividad eléctrica, oxígeno disuelto, saturación de oxígeno y pH. En la Tabla 2-3, se presentan los parámetros químicos que se analizarán en cada muestra, y el laboratorio que realizará dicho análisis.

Tabla 2-2 Metodología de medición de parámetros in-situ.

Parámetro	Unidad	Metodología
Conductividad eléctrica y salinidad	mS/cm	PTL-24, Procedimiento de Determinación de Conductividad - Salinidad, basado en el Manual de Equipo Multiparamétrico P4 y Multi 340i y según Standard Methods for the Examination of Water & Wastewater, 22nd Edition, 2012, Método 2520 B.
Oxígeno disuelto	mg/L	PTL-23 Procedimiento de Determinación de Oxígeno Disuelto y Porcentaje de Saturación, basado en el Manual de Equipo Multiparamétrico P4 y Multi 340i y según Standard Methods for the Examination of Water & Wastewater, 22nd Edition, 2012, Método 4500-O G.
pH	-	PTL-22 Procedimiento de Determinación de pH basado en el Manual de Equipo Multiparamétrico P4 y Multi 340i y según Standard Methods for the Examination of Water & Wastewater, 22nd Edition, 2012, Método 4500-H+B.
Temperatura	°C	PTL-26 Procedimiento de Determinación de Temperatura, basado en el Manual de Equipo Multiparamétrico P4 y Multi 340i y según Standard Methods for the Examination of Water & Wastewater, 22nd Edition, 2012, Método 2550 B.

Tabla 2-3 Listado de parámetros a analizar de las muestras recolectadas.

Parámetro	Laboratorio	Parámetro	Laboratorio
Amonio	CEA	Manganeso total	CEA
Arsénico total	CEA	Mercurio total	ALS SANTIAGO
Cadmio total	CEA	Nitrato	CEA
Cloruro	CEA	Nitrito	CEA
Cobre total	CEA	Selenio total	ALS SANTIAGO
Coliformes fecales	ALS SANTIAGO	Sólidos totales disueltos	ALS SANTIAGO
Cromo total	CEA	Sulfato	CEA
Hierro total	CEA	Zinc total	CEA
Magnesio total	CEA		

3 RESULTADOS PRELIMINARES

3.1 Medición parámetros in-situ

En la Tabla 3-1 se presentan los resultados de las mediciones in-situ realizadas en los puntos de muestreo. De acuerdo con estos resultados, las temperaturas clasificaron las aguas como aptas para recreación con contacto directo (NCh1333 Of.78), aptas para riego en el caso de los puntos de la captación de agua y estanques, no así los del humedal. Las concentraciones de oxígeno disuelto serían aptas para la vida acuática. En el caso del pH, las aguas se clasificaron como neutras en los puntos de la captación de agua y estanques, y moderadamente alcalinas en los puntos del humedal (Hounslow, 1995). Asimismo, de acuerdo con su pH las aguas de la captación y estanques serían aptas para vida acuática, riego y recreación con contacto directo (NCh1333 Of.78) y como agua de bebida (NCh409 Of.2005), no así, las aguas del humedal que no serían aptas para recreación con contacto directo (NCh1333 Of.78), ni de bebida (NCh409 Of.2005).

Cabe destacar, que se distingue una clara diferencia entre las aguas de la captación y estanques, con respecto a los puntos del humedal. Este comportamiento se observó para la salinidad, conductividad eléctrica y pH.

Tabla 3-1 Valores medidos para parámetros in-situ.

Punto de muestreo	Temperatura (*)	Conductividad eléctrica	Salinidad	Oxígeno disuelto	Saturación de oxígeno	pH
	°C	uS/cm	g/L	mg/L	%	unidad
TP-01	23,4	287	0,0	6,11	65,8	7,25
TP-03	24,4	288	0,0	7,19	68	7,12
TP-05	27,1	5.510	3,0	7,73	100,1	8,84
TP-06	22,5	301	0,0	6,78	66,9	7,42
TP-07	25,7	14.160	8,3	8,22	104,8	8,73
TP-08	26,4	13.460	7,9	9,42	102,6	8,87
NCh1333	30,0	750 (1)	-	>5,0 (2)	-	5,5-9,0 (1) 6,0-9,0 (2) 6,5-8,3 (3)
NCh409	-	-	-	-	-	6,5-8,5

(*) Temperatura no corregida por termómetro patrón.

(1) Uso para riego, (2) Uso para vida acuática, (3) Uso para recreación con contacto directo.

4 CONCLUSIONES

Del análisis comparativo de las muestras tomadas y los valores medidos para parámetros in-situ, en el Humedal Topocalma, en el punto de captación del estero Topocalma y los estanques que abastecen a la parcelación Punta Puertecillo, se establecen las siguientes conclusiones:

- El análisis de los resultados obtenidos, conforme a los valores medidos para parámetros in-situ, para los distintos puntos de muestreo, arroja como resultado que las muestras correspondientes al estanque de agua cruda TP-01, coinciden en los valores medidos en el punto ubicado en el estero Topocalma, punto de captación TP-03.
- A su vez, las muestras correspondientes al Humedal Topocalma TP-05, TP-07 y TP-08, difieren radicalmente en cuanto a sus valores de conductividad eléctrica, niveles de salinidad y saturación de oxígeno, de las muestras del estanque de agua cruda que luego es tratada para abastecer de agua potable a Punta Puertecillo.
- De las mediciones de parámetros in-situ, se puede concluir que el agua del estanque de agua cruda no corresponde al agua existente en el Humedal Topocalma, pues no hay coincidencia en sus propiedades. A su vez, las propiedades del agua extraída del estanque de agua cruda coinciden con las del agua extraída del estero Topocalma.

5 REFERENCIAS

APHA, AWWA, WEF (2012). Standard Methods: for the examination of water and wastewater. 22nd Edition

Hounslow, A. (1995). "Water Quality Data: Analysis and Interpretation". Arthur Hounslow. Lewis Publishers.

NCh 409/1 Of.2005 Agua Potable - Requisitos

NCh 411/1 Of.96. Calidad del agua- Muestreo- Parte 1: Guía para el diseño de programas de muestreo. Instituto Nacional de Normalización.

NCh 411/3 Of.96 Calidad del agua - Muestreo - Parte 3: Guía sobre la preservación y manejo de las muestras, Instituto Nacional de Normalización.

NCh 411/4 Of.96 Calidad del agua- Muestreo- Parte 4: Guía para el muestreo de lagos naturales y artificiales. Instituto Nacional de Normalización

NCh 411/6.Of.98 Calidad el agua-muestreo-Parte 6: Guía para el muestreo de ríos y cursos de agua. Instituto Nacional de Normalización.

NCh 1333 Of.78. Modificada en 1987. Requisitos de calidad de agua para diferentes usos. Instituto Nacional de Normalización.

Registro Nacional de Áreas Protegidas (2018). <http://bdrnap.mma.gob.cl/buscador-rnap/#/ficha?ficha=SP1-023>, recuperado: 19-03-2018.