

TENGASE PRESENTE

Rol REQ 019-2021

Señor

Cristobal de la Maza Guzmán

Superintendente de Medio Ambiente

SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

Clemente Pérez Errázuriz, en representación de las denunciantes en contra del proyecto denominado “Fundo Lago Elizalde”, de **LAGO ELIZALDE SpA**, respetuosamente digo:

Que mediante presentación de 14 de julio de 2021, la denunciada Lago Elizalde SpA evacuó traslado de la Resolución Exenta N°1264 de esta Superintendencia, mediante la cual se dio inicio a Requerimiento de Ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto “Fundo lago Elizalde”.

Al respecto, queremos hacer presente al Señor Superintendente de Medio Ambiente, respetuosamente, lo siguiente:

1. La denunciada señala que el Proyecto Lago Elizalde SpA no debiera ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), por tratarse simplemente de “la división agrícola de un gran lote, en 79 terrenos de 0,5 hectáreas cada una, aprobada por el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG)”.
2. El proyecto no contempla la ejecución de obras de ornato, instalaciones de obras sanitarias ni obras de alimentación energética como postes o cableado”.
3. “Aún está en análisis la construcción de un puente para vehículos menores”.

En consecuencia, se trataría simplemente de un loteo agrícola, y no de un proyecto de desarrollo urbano, en una zona no comprendida en un instrumento de planificación territorial sometido a Evaluación Ambiental Estratégica, que contempla obras de edificación y/o urbanización, con destino habitacional, y que corresponde a un conjunto habitacional con una cantidad igual o superior a 80 viviendas.

I. Causales de ingreso al SEIA

1. Causal de ingreso del literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

Es claro y evidente que el proyecto Lago Elizalde no es simplemente un loteo agrícola, sino un proyecto de desarrollo urbano hecho y derecho. Al menos eso es lo que decía en su material publicitario de oferta y publicidad del proyecto, con el que se promocionaba ante potenciales compradores.

Convenientemente, sin embargo, fue retirada de la página web la información de oferta que habían publicado, donde quedaba claro que no eran sólo predios agrícolas, sino un verdadero desarrollo urbano al margen de la planificación urbana.

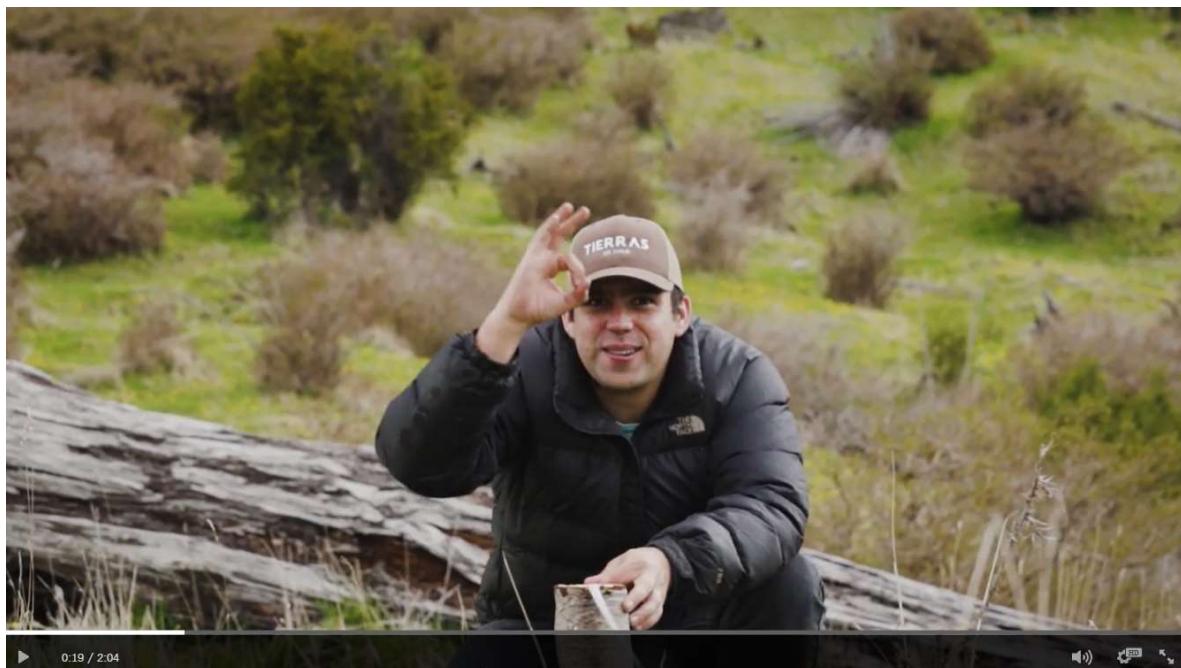
Probablemente el mantenimiento de este sitio web coincide con el inicio del presente proceso de fiscalización desarrollado por esta Superintendencia.



Este sitio está cerrado por tareas de mantenimiento.
Por favor, inténtelo nuevamente más tarde.

Pero quedan videos circulando. En ellos se señala expresamente lo siguiente: “alejados del estrés de Santiago, a sólo tres horas en avión hasta Coyhaique, existe un lugar único, en donde se desarrolla un proyecto de viviendas visionario”.

Esta declaración es expresa en el video que se puede observar en el siguiente link: <https://youtu.be/4IBMze6NbZ0> :



Los propios desarrolladores, por tanto, reconocen que se trata de un proyecto de viviendas, al que califican además como visionario. El único problema es que se encuentra al margen de la planificación territorial y carece de Informe Favorable de Construcción o cambio de uso de suelo.

¹ <https://www.fundolagoelizalde.cl/index.php/es/>

También se aprecia en el material impreso, que el proyecto contempla “excelentes accesos” e incluso “factibilidad de agua y luz”:



Y pese a que han retirado la publicidad de este proyecto, existe otros similares que la misma empresa “Tierras de Chile” desarrolla en otras partes del país, y que siguen exactamente el mismo modelo de negocio, donde queda de manifiesto que la oferta va bastante más allá de un simple loteo.

Así se aprecia en la misma página web de la empresa (donde antes estaba la información del proyecto fundo Elizalde), que describe el giro de negocio y la oferta de valor de los propietarios del Fundo Elizalde SpA, Tierras de Chile²:

² <https://tierrasdechile.cl/>



Construcción

Construimos proyectos desde los caminos hasta la urbanización con agua y luz. Para esto contamos con equipo de profesionales dedicados y eficientes.

Gestión y venta

Nos hacemos cargo de la venta y su estrategia de marketing para cada proyecto, para esto contamos con profesionales especializados y equipos de venta directa.

Topografía y diseño

Contamos con topógrafos y diseñadores especializados tanto para el área inmobiliaria como Agrícola.

Legal

Asesoramos y ejecutamos instrumentos legales para la venta y gestión de los proyectos inmobiliarios.

+4.000

Parcelas

+6.000

Has desarrolladas

+1.600.000

UF en activos

+30

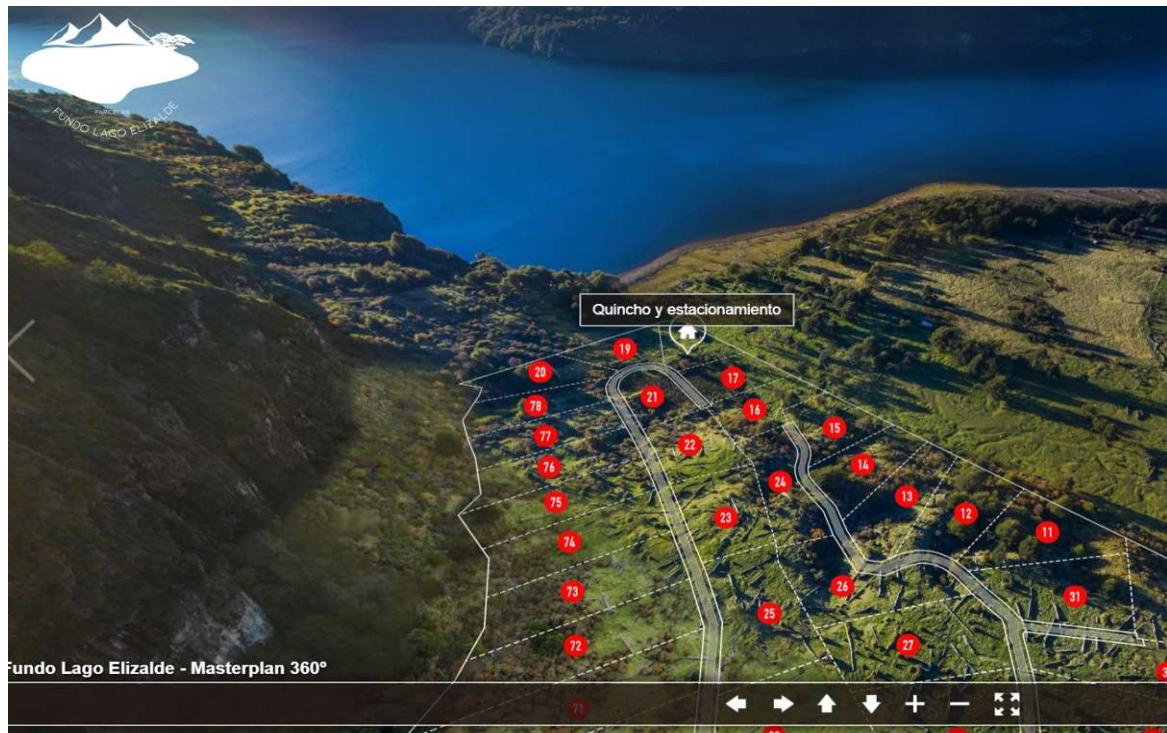
Proyectos desarrollados



Lo que se ofrece es la venta de terrenos para vivienda, construyendo dichos proyectos “desde los caminos hasta la urbanización con agua y luz. Para esto contamos con equipo de profesionales dedicados y eficientes”.

Es evidente por tanto que la urbanización es parte de la oferta que hace el desarrollador inmobiliario a sus compradores y promitentes compradores.

La urbanización ofrecida no contempla sólo agua y luz, sino también estacionamientos y quincho, tal como se desprende de la siguiente imagen (convenientemente retirada de internet):



Y por cierto, también se publicita el puente sobre el río Boca León, única forma de acceder al conjunto habitacional, el que se presenta como un dato, un hecho cierto (tal como se aprecia en estas imágenes), no como un proyecto “eventual” o “ posible”, como ha dicho el denunciado en sus descargos. No puede ser de otra forma, pues el río Boca León es bastante caudaloso y para cruzarlo se requiere un puente, pues la mayor parte del año es imposible atravesarlo.



Respecto del número de viviendas, el truco de subdividir en 79 sitios (para evitar alcanzar el número de 80 viviendas requerido por la causal g.1.1). del artículo 3 del reglamento SEIA fue un truco mal ejecutado, pues tiene razón esta SMA al afirmar que dado que los sitios permiten 2 viviendas por terreno.

Es evidente, por último, que las obras no deben estar construidas, sino que lo que exige la ley es que dichas obras sean parte del proyecto. Si las obras estuviesen construidas, sin contar con los permisos respectivos, estaríamos frente a un proceso sancionatorio, derechamente. Dado que estamos ante un proyecto no ejecutado aún, esta superintendencia ha procedido a formular un requerimiento de ingreso al SEIA, lo que es correcto.

2. Causal de ingreso del literal p) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

En su defensa, Lago Elizalde SpA señala que un proyecto que se encuentra fuera de una zona colocada bajo protección oficial no debe ingresar al SEIA, aún cuando se trate de una actividad colindante con el Parque Nacional Cerro Castillo y sus eventuales impactos puedan afectar esa área protegida.

Los desarrolladores omiten que la Corte Suprema ha venido sentando como criterio el que se señala precisamente en la Resolución Exenta N° 1264, esto es que cuando la afectación que produce una iniciativa o proyecto recae sobre un área protegida, por tratarse de su área de influencia directa, el proyecto debe ser sometido al SEIA. Tal conclusión se respalda en los fallos que la propia Resolución N° 1264 señala³, y en otros fallos recientes, como el contenido en la Sentencia de la Corte Suprema Rol N° 42.563-2021, mediante la cual se acogió el recurso de protección interpuesto por la Comunidad Indígena Aymara de Umirpa en contra de la empresa Andex Minerales Chile Spa, ordenando paralizar el proyecto minero mientras no se obtenga la aprobación medioambiental correspondiente. Esta iniciativa se instalaría a tan solo 20 metros de la Reserva Natural Nacional Las Vicuñas, vale decir próximo a una zona protegida.

Esto es exactamente lo que esta parte solicita a la Superintendencia: que el proyecto se paralice mientras se evalúa ambientalmente.

II. Proyecto debe obtener Informe Favorable de Construcción (IFC) o cambio de uso de suelo

Adicionalmente, cabe señalar que el proyecto denunciado no cuenta con un Informe Favorable para la Construcción, requerido en virtud del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (“LGUC”), ni se encuentra autorizado bajo ningún instrumento de planificación territorial. Lo único con que los desarrolladores cuentan es un certificado de subdivisión otorgado por el SAG, en virtud del Decreto Ley N° 3.516, que establece Normas sobre División de Predios Rústicos. Por tanto, no cuentan con autorización para realizar construcciones, sino solo para destinar estos lotes a fines agrícolas, forestales y ganaderos. Por ello, si llegara a comprobarse que los titulares de proyecto han

³ Sentencia de 05 de junio de 2019 (Rol 10.477-2019 y 12.808-2019, caso Santuario de la Naturaleza Campo Dunar de Concón), y sentencia de 16 de febrero de 2021 (Rol 138.427-2020).

transferido estos terrenos para fines inmobiliarios y no agrícolas, se estará vulnerando el artículo 55 de la LGUC.

Tal pareciera ser el caso, pues en la siguiente imagen, se aprecia en círculo claro los sitios que se encuentran disponibles y en círculo oscuro los que ya no están disponibles, presumiblemente porque ya fueron vendidos o promesados.



De ser esto así, estaríamos ante una situación aún más grave: se estaría vulnerando lo dispuesto en el artículo 138 de la LGUC que señala:

“Será sancionado con la pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo el propietario, loteador o urbanizador que realice cualquier clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como venta, promesas de venta, reservas de

sitos, adjudicaciones en lote o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones, en contravención a lo dispuesto en el presente párrafo”.

En consecuencia, se cumple con los requisitos del tipo penal cuando: a) un propietario, loteador o urbanizador; b) realice cualquier clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como venta, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en loteo o constitución de comunidades o sociedades; c) que sean tendientes a la formación de nuevas poblaciones; y d) que se haga en contravención a lo dispuesto el artículo 55 de la LGUC.

Ya no estamos ante un mero incumplimiento ambiental, sino ante un delito, con graves sanciones para los desarrolladores de estos proyectos de viviendas. Así por lo demás lo ha considerado el Consejo de Defensa del Estado, que presentó recientemente una querella, contra una serie de desarrolladores de proyectos urbanos en la Región de los Ríos:



*Juzgado de Garantía de Valdivia
R.U.C. Fiscalía Local de Valdivia Nº 2100202643-8*

En lo principal: Querella criminal por el delito que indica.

Los querellados son los desarrolladores de los siguientes proyectos impulsados al margen de la planificación territorial:

Proyecto	Sector
Proyecto Inmobiliario	Cutipay Alto
Proyecto Inmobiliario	Los Molinos Alto
Loteo Piedra Hueca	Pilolculra
Proyecto Inmobiliario Cumbres Valdivianas	Tres Pinos
Loteo parque La Ballena	Centinilla Alto
El Canelal	Pellines

Esta querella fue que fue acogida a trámite por el Juez de Garantía de Valdivia con fecha 8 de septiembre de 2021.

POR TANTO,

SOLICITO AL SR. SUPERINTENDENTE DE MEDIO AMBIENTE, se sirva tener presente los antecedentes recién expuestos y se sirva mantener el requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto denunciado.



Clemente Pérez