

**EN LO PRINCIPAL:** Contesta Traslado. **PRIMER OTROSÍ:** Acompaña documentos. **SEGUNDO OTROSÍ:** Forma de notificación. **TERCER OTROSÍ:** Personerías.

## SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

**Juan Pablo Méndez Pineda** y **Ricardo Antonio Moreno Fétis**, abogados, en representación convencional de la sociedad **INVERSIONES E INMOBILIARIA PILOLCURA LTDA.** R.U.T. N° 76.369.769-K, titular del proyecto denominado **“Loteos Pilolcura”**, todos domiciliados para estos efectos en calle Pérez Rosales N° 560, oficina 202, sector D, de la ciudad y comuna de Valdivia, por esta presentación y estando dentro de plazo, venimos en **Contestar Traslado** conferido a nuestra representada mediante Resolución Exenta N° 1845 de fecha 17 de septiembre de 2020 de la Superintendencia del Medio Ambiente, y notificada personalmente con fecha 22 de septiembre del presente.

### I.- DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO “LOTEOS PILOLCURA”.

El proyecto denominado “Loteos Pilolcura<sup>1</sup>” (en adelante el Proyecto), consiste en una Subdivisión de un Predio Rústico<sup>2</sup> de propiedad de la sociedad Inversiones e Inmobiliaria Pilolcura Ltda., no se trata de un proyecto inmobiliario. Cabe señalar que estos predios rústicos pueden ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas.

Si hay algo construido, ha sido porque los propietarios de estos inmuebles se han acogido a lo dispuesto en el Decreto Ley N° 3516 de 1980 del Ministerio de Agricultura que “Establece Normas sobre División de Predios Rústicos”. En este punto hay que tener en cuenta que este D.L permite la construcción de un solo inmueble destinado a la habitación. Así y a modo de ejemplo, si tengo un terreno agrícola de 20.000 m<sup>2</sup> y lo divido en 4 predios de 5.000 m<sup>2</sup> se podrá construir un inmueble destinado a la habitación en cada predio resultante, dando un total de cuatro inmuebles, y no por eso esa subdivisión se transforma en un proyecto inmobiliario.

Figura 1. Ubicación predio Pilolcura (Fuente Google Earth).



<sup>1</sup> Es la SMA la que denomina este proyecto como “loteo”, utilizando dicha clasificación en distintos documentos que ha emanado.

<sup>2</sup> De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1° del Decreto Ley N° 3.516 de 1980, Los predios rústicos, es decir, los predios 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, salvo las excepciones que el mismo artículo señala.

Figura 2. Ubicación predio Pilolcura C1f (Fuente Google Earth).



## **II.- DE LOS FUNDAMENTOS DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE PARA DAR INICIO A UN PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE RECAPCIÓN DE INFORMACIÓN PARA UN EVENTUAL INGRESO DEL PROYECTO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.**

La Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante SMA) da inicio a un procedimiento administrativo, cuyo objetivo es indagar si el Proyecto en comento debió someterse a evaluación ambiental, dado que correspondería a un proyecto que eventualmente cumpliría con lo establecido en los literales h) y p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300. A continuación, se realiza el análisis de los fundamentos de la SMA y desde ya se concluye que no corresponde el ingreso del proyecto al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante SEIA) por las razones que se señalarán para cada caso.

### **II.1. Sobre la Denuncia y la Actividad de Inspección Ambiental:**

(i) Los denunciantes<sup>3</sup> sostienen que se tratarían de proyectos inmobiliarios que, por sus características y envergadura, no podrían estarse ejecutando sin contar con una resolución de calificación ambiental (en adelante RCA). Además, señalan que dichos proyectos constituyen una “amenaza directa” para el desarrollo de sus actividades de captación de aguas, por cuanto dichos proyectos contemplan una “agresiva intervención del paisaje” que se ha traducido en la “eliminación de superficies importantes” de bosque nativo en inmediaciones de cursos de agua y a la excavación de “decenas de pozos” profundos destinados a dotar de agua potable a los proyectos.

---

<sup>3</sup> Comité de Agua Potable Rural Niebla Los Molinos, Comité de Agua Potable Rural San Ignacio Playa Rosada Loncoyen y Centinella, y Consejo de Desarrollo de la Costa.

## **Análisis:**

- Respecto de estos hechos denunciados, corresponden a simples observaciones u opiniones que carecen de toda fundamentación técnica y dan cuenta simplemente de una imputación exagerada de hechos que, según los denunciantes, provocarían algún impacto ambiental, a saber: amenaza directa – agresiva intervención del paisaje – eliminación de superficies importantes de bosque nativo y excavación de decenas de pozos, cuestión que no se encuentra acreditada por parte de los denunciantes.

- A partir del análisis de los antecedentes recabados por la SMA en actividad de inspección ambiental, consultas a ciertos organismos con competencia ambiental y requerimiento de información al titular, pudo comprobar, en lo relevante, lo siguiente<sup>4</sup>:

### **\* Respecto de las rutas de acceso y caminos interiores:**

- Que, el proyecto se ubica en la Ruta T-362 km. 12, en la zona rural de la comuna de Valdivia. Dicha ruta es la única forma de acceso al proyecto<sup>5</sup>.

- Que, el proyecto cuenta actualmente con ruta de acceso y caminos interiores habilitados con estabilizado. Estos últimos alcanzan una longitud de 1,2 km. aproximadamente, y un ancho de 6 y 7 metros<sup>6</sup>.

## **Análisis:**

- El proyecto no está colindante a caminos públicos y los caminos interiores existentes son de carácter privado<sup>7</sup>, y constituyen servidumbres; de acuerdo a la definición de predios rústicos y lo dispuesto en el D.L N° 3.516, está permitida la mejora y mantención de estos caminos, y en ningún caso una obra como ésta, le hace perder su calidad de rústico, ya que no existe cambio de uso de suelo.

### **\* Respecto de la superficie a intervenir y obras ejecutadas:**

- Que, el proyecto corresponde a una subdivisión de un predio que abarca 400 hectáreas en total, divididos en 4 sectores, en 120 lotes. La primera, corresponde al loteo C1F, de 37 parcelas, dentro del cual se encuentra el estero Pilolcura, en paralelo a la parcelación; además existen otros tres loteos con las siglas P6C1, P1C1b y C1a de 16, 49 y 57 hectáreas aproximadas respectivamente. Todos ellos se encuentran cercados en alambrado<sup>8</sup>.

- Que, de los 120 lotes, 30 se encuentran vendidos<sup>9</sup>.

- Que, se constata la implementación de postación eléctrica y arranques de electricidad. El abastecimiento de electricidad estará a cargo de la empresa SAESA<sup>10</sup>.

- Que, se observa además que en el primer loteo se han construido cinco casas - habitaciones<sup>11</sup>.

---

<sup>4</sup> Señalado en el Considerando 8° de la Res. Ex. N° 1839, y se estructura el Traslado por temas tratados en dicha Res. Ex.

<sup>5</sup> Punto (i) del N° 8° de la Res. Ex.

<sup>6</sup> Punto (v) del N° 8° de la Res. Ex.

<sup>7</sup> Ord. N° 2080/2020 de la Dirección Regional de Vialidad.

<sup>8</sup> Punto (ii) del N° 8° de la Res. Ex.

<sup>9</sup> Punto (iii) del N° 8° de la Res. Ex.

<sup>10</sup> Punto (iv) del N° 8° de la Res. Ex.

<sup>11</sup> Punto (vi) del N° 8° de la Res. Ex.

### **Análisis:**

- Como se señaló al principio, si hay algo construido, ha sido porque los propietarios de estos inmuebles se han acogido a lo dispuesto en el Decreto Ley N° 3516 de 1980 del Ministerio de Agricultura que "Establece Normas sobre División de Predios Rústicos" (en adelante el D.L). En este punto hay que tener en cuenta que este D.L permite la construcción de un solo inmueble destinado a la habitación. Así y a modo de ejemplo, si tengo un terreno agrícola de 20.000 m<sup>2</sup> y lo divido en 4 predios de 5.000 m<sup>2</sup> se podrá construir un inmueble destinado a la habitación en cada predio resultante, dando un total de cuatro inmuebles, y no por eso esa subdivisión se transforma en un proyecto inmobiliario.

- Efectivamente existe postación eléctrica, pero destinada a abastecer de electricidad al predio, lo que está permitido por el legislador; por ejemplo, para efectos de llevar electricidad a lugares donde se instalan obras como galpones, bombas de agua, habilitación de riego automatizado, vivienda de propietario, entre otros.

#### **\* Respecto a las captaciones de agua:**

- Que, en relación a captaciones de agua, el titular indica que cada dueño de lote comprado deberá hacer las gestiones para conseguir el recurso, normalmente mediante captación de aguas subterráneas desde pozos profundos. Se observan hitos en algunas parcelas que dan cuenta de la excavación de pozos. En todo caso, el proyecto cuenta con derechos de aguas debidamente otorgados por la DGA<sup>12</sup>.

### **Análisis:**

- Se reafirma lo indicado en cuanto que cada dueño de predio debe hacer las gestiones para conseguir el recurso.

- Efectivamente existen derechos de aprovechamiento de agua, pero estos son de carácter superficial y de propiedad de Pilolcura Ltda. pero estos derechos no se ocupan con la finalidad de abastecer de agua a los distintos predios; por ello, siempre se dijo y se ha mantenido que cada propietario debe hacerse cargo de obtener el recurso, lo que ha ocurrido mediante la captación de aguas en pozos profundos.

#### **\* Respecto a la presencia de comunidades indígenas (en adelante la/s C.I) o grupos humanos pertenecientes a pueblos indígenas (en adelante GHPPI):**

- Que, parte del proyecto está inserta dentro del título de merced (en adelante el T.M.) de la comunidad Félix Alba. Además, la CONADI informa que existen 21 títulos de merced y 18 comunidades indígenas identificadas entre Pilolcura y Niebla<sup>13</sup>.

### **Análisis:**

- Si bien la Ley N° 19.253 reconoce la existencia de los T.M., éstos se encuentran todos cancelados; al efecto, lo que debe considerarse es la propiedad inscrita como ocurre con este predio.

- Respecto de lo dicho por CONADI, sólo se limita a dar cuenta de la existencia de 21 T.M. y 18 C.I., entendemos entonces que es simplemente de carácter enunciativo y no se está planteando un requerimiento de información al respecto.

---

<sup>12</sup> Punto (vii) del N° 8° de la Res. Ex.

<sup>13</sup> Punto (viii) del N° 8° de la Res. Ex.

### **III.- DE LO DICHO POR LA SMA EN CUANTO A LAS CAUSALES DE INGRESO AL SEIA QUE SE CONFIGURARÍAN EN LA ESPECIE.**

De acuerdo a lo señalado por la SMA en la Resolución Exenta N° 1845 (en adelante la Res. Ex.) el Proyecto debiese ingresar al SEIA por configurarse las causales descritas en la letra h) sub literales h.1.1) y h.1.3) y, la letra p) del artículo 3° del Reglamento del SEIA (en adelante el RSEIA). A continuación, realizaremos el análisis de cada supuesto.

#### **\* Respecto de la letra h) y los sub literales h.1.1) y h.1.3) del RSEIA.**

- Que, en cuanto a la causal de ingreso de la letra h) se configuraría por tratarse de un proyecto inmobiliario que se ejecuta en una zona declarada latente y saturada, y que cumpliría con las características de los sub literales señalados, del artículo 3° del RSEIA<sup>14</sup>. En efecto, del análisis de los antecedentes se tiene que:

(i) El área de emplazamiento del proyecto corresponde a una zona declarada como saturada por MP 10 y MP 2,5.

(ii) El proyecto se trataría de un loteo.

(iii) El proyecto contemplaría obras de edificación, tales como viviendas, postes de alumbrado público o eléctrico. Existencia de 5 viviendas construidas.

(iv) El proyecto contemplaría necesariamente obras de urbanización.

(v) El proyecto configuraría la hipótesis del literal h.1.) al tratarse de un proyecto inmobiliario.

(vi) El proyecto se emplaza en una zona rural. Además, requeriría sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas.

(vii) El proyecto se emplaza en una superficie igual o superior a 7 hectáreas, configurándose la circunstancia del sub literal h.1.3).

#### **Análisis de cada uno de los enunciados:**

- Primeramente, señalar que el Proyecto en cuestión corresponde a una Subdivisión de un Predio Rústico.

- Ahora bien, de acuerdo a lo señalado en el artículo 3 del RSEIA, debieran ingresar obligatoriamente al SEIA aquellos proyectos que configuran la causal de ingreso que ahí se señalan, en este caso, de la letra h), a saber:

“h) **Proyectos industriales o inmobiliarios** que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.

h.1. Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características:

h.1.1. Que se emplacen en áreas de extensión urbana o en área rural, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente y requieran de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas;

h.1.2. Que den lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales;

h.1.3. Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas; o

h.1.4. Que consulten la construcción de edificios de uso público con una capacidad para cinco mil

---

<sup>14</sup> Punto 10° de la Res. Ex.

(5.000) o más personas o con mil (1.000) o más estacionamientos.

h.2. Se entenderá por proyectos industriales aquellas urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a veinte hectáreas (20 ha); o aquellas instalaciones industriales que generen una emisión diaria esperada de algún contaminante causante de la saturación o latencia de la zona, producido o generado por alguna(s) fuente(s) del proyecto o actividad, igual o superior al cinco por ciento (5%) de la emisión diaria total estimada de ese contaminante en la zona declarada latente o saturada, para ese tipo de fuente(s)".

- Cabe señalar que la voluntad del legislador fue clara en el sentido de que no todos los proyectos deben ingresar a evaluación ambiental, sino aquellos que se consideraron en las tipologías según la norma aludida<sup>15</sup>.

Respecto de lo anterior y de acuerdo a lo dispuesto en la letra h) del artículo 3 del RSEIA, **este Proyecto no requiere ingresar al SEIA por no tratarse de un "proyecto industrial o inmobiliario"**, sino, como se señaló en un principio, se trata de un Proyecto de Subdivisión de un Predio Rústico, o sea, de aquellos proyectos que permiten a su propietarios solicitar la certificación para subdividir su terreno, sin que implique un cambio de uso del suelo o de su aptitud agrícola, ganadera o forestal, y que no se encuentra señalado en las tipologías de ingreso obligatorio al SEIA.

#### **Análisis de cada enunciado.**

- **Enunciado (i):** Según el D.S. N° 17, de fecha 10 de junio de 2014, del Ministerio del Medio Ambiente, la comuna de Valdivia fue declarada Zona Saturada por Material Particulado Respirable MP10, como concentración diaria y anual, y por Material Particulado Fino Respirable MP2,5. Por tanto, considerando que el Proyecto se encuentra emplazado en la comuna de Valdivia, se entiende que éste se encuentra localizado en una zona declarada saturada, no obstante, no le aplica al proyecto la causal de ingreso del sub literal h.1.1) del art. 3 del RSEIA, ya que este no es un Proyecto que deba someterse obligatoriamente al SEIA, o que deba compensar emisiones ya sean directas o indirectas, ya que se trata de un proyecto de **Subdivisión de Predios Rústicos sin obras de urbanización.**

- **Enunciado (ii):** El Proyecto no se trata de un loteo, sino, de una subdivisión de un predio rústico sin obras de urbanización. Respecto a este punto se debe tener presente que según la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (DECRETO 47 FIJA NUEVO TEXTO DE LA ORDENANZA GENERAL DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES) en adelante la OGUC, su artículo 1.1.2. define los loteos como: "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". Según Ord. N° 2080/2020 de la Dirección Regional de Vialidad, los caminos interiores de la subdivisión son de carácter privado, por lo tanto, no se trata de un loteo de terrenos. En ese sentido, dentro de los predios rústicos estaría prohibido abrir una "vía vehicular de cualquier tipo que comunica con otras vías y que comprende tanto las calzadas como las aceras entre dos propiedades privadas o dos espacios de uso público o entre una propiedad privada y un espacio de uso público", según la definición de calle de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, o sea, no pueden abrir en estas zonas caminos que tengan una parte para circulación de vehículos y otra para circulación de peatones. Ahora bien, no basta para que se

---

<sup>15</sup> El Ord. SEA de fecha 13 de marzo de 2020 que instruye y uniforma criterios en relación a la aplicación de los literales g) y h) del artículo 3 del D. S. N°40 de 2012, del MMA, RSEIA, señala "Es conveniente hacer presente que, el hecho de que un proyecto no ingrese al SEIA no determina una desprotección de los componentes ambientales pues la legislación contempla una adecuada gestión ambiental que implica necesariamente la aplicación de otros instrumentos ambientales tales como, normas de calidad y emisión, instrumentos de planificación territorial, planes de descontaminación y prevención y otras normas ambientales sectoriales que, en sus respectivos niveles, deben colaborar con la protección del medio ambiente permitiendo una gestión ambiental eficaz y eficiente".

considere que existe una calle la existencia de un camino peatonal y vehicular, si no que esta vía una con otra vía, pero no considera calle a aquella vía que se encuentra íntegramente dentro de una propiedad privada. Esto es completamente concordante con el régimen de servidumbres, en especial la de tránsito, que es obligatoria por orden del artículo 847 del Código Civil, en los siguientes términos: “Si un predio se halla destituido de toda comunicación con el camino público por la interposición de otros predios, el dueño del primero tendrá derecho para imponer a los otros la servidumbre de tránsito, en cuanto fuere indispensable para el uso y beneficio de su predio, pagando el valor del terreno necesario para la servidumbre y resarciendo todo otro perjuicio”. En definitiva, solo se permiten que existan en los predios rústicos las vías que unan el mismo predio rústico con la vía pública o las vías que se construyen en un predio rústico que permita a otro predio rústico llegar a la vía pública.

Así las cosas, aunque se consideraran calles los caminos que construye mi representada, lo que negamos, por no existir aceras en ellos, estos caminos son obligatorios, porque es necesario unir los predios rústicos que nazcan de las subdivisiones con la vía principal, para dar cumplimiento íntegro a las obligaciones entre predios rústicos. De hecho, la existencia de caminos en predios rústicos es común y necesario, tanto para conectar predios rústicos que no colindan con caminos públicos, como para unir la casa del propietario del predio rústico directamente con el camino público o bien para unir estos con otras construcciones dentro del mismo predio rústicos, etc. Y repito los caminos para unir los predios rústicos con el camino público son obligatorios.

- **Enunciado (iii):** El proyecto no contempla obras de edificación, por no tratarse de un proyecto inmobiliario no considera la construcción de viviendas de ningún tipo. En cuanto al posteo de alumbrado público éstas corresponden a obras desarrolladas por la Empresa SAESA de manera individual y centro del giro de su negocio. Respecto a las construcciones eventuales de los adquirentes de alguna parcela de agrado, el D.L. 3516 dispone que se prohíben las construcciones que no sean la vivienda del propietario, de los trabajadores o aquellas propias del uso agrícola (en sentido amplio), en consecuencia, no está prohibido para el propietario de un predio rústico construir su casa y la de sus trabajadores, propietario, que incluso, puede subdividir su predio en lotes menores a media hectárea para su hijos y que estos construyan sus casas, o sea, la exigencia es que las viviendas sean para determinadas personas. Por lo tanto, si algunos de los compradores de mi representada construyen una casa en su predio rústico no estaría incumpliendo ninguna norma, y en caso de que bajo una interpretación bastante creativa de toda la normativa aplicable al caso en sub-lite, se considere esto como una infracción medioambiental, deberían recurrir contra los dueños de los predios que construyeron sus viviendas y no contra nuestra representada.

En cuanto al posteo eléctrico, si está permitido por el legislador y no por eso le quita la calidad de predio rústico; por ejemplo, para efectos de llevar electricidad a lugares donde se instalan obras como galpones, bombas de agua, habilitación de riego automatizado, vivienda de propietario, entre otros.

- **Enunciado (iv):** El Proyecto no considera obras de urbanización. Es necesario precisar que se entiende por urbanización, como lo ordena el artículo 20 de nuestro Código Civil, o sea, en su sentido legal, que se encuentra en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones donde define Urbanizar como: “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. Luego, el artículo 134 señala que “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 del 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.”. Y esto relacionado con el artículo 65 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que indica lo siguiente: “El proceso de subdivisión y urbanización del suelo comprende tres casos: a) Subdivisión de terrenos, sin que se requiera la ejecución de obras de urbanización, por ser suficientes las existentes; b) Loteos de terrenos, condicionados a la ejecución de obras de urbanización, incluyendo como tales la apertura de calles y formación de nuevos barrios o poblaciones; c) Urbanización de loteos existentes, cuyas obras de infraestructura sanitaria y energética y de pavimentación no fueron realizadas oportunamente. El proceso de transferencia de los terrenos estará sujeto a que el propietario de estos cumpla con los requisitos que se determinan en el Párrafo 4°, Capítulo II, del Título III de esta ley, y en su Ordenanza General.”. Entonces podemos inferir según las normas citadas que para que exista urbanización es necesario una infraestructura mínima copulativa, a saber, la sanitaria, energética y de pavimentación. Así las cosas, mi representada no ha realizado ninguna obra de urbanización en sus predios rústicos, ni para otorgarle agua potable a todas las parcelas creadas por la subdivisión, tampoco alcantarillado, ni electricidad, ni menos pavimentación.

- **Enunciado (v):** No constituye un proyecto inmobiliario; se trata de un proyecto de Subdivisión de Predios Rústicos sin obras de urbanización ni caminos públicos; Dicha subdivisión permite a propietarios de predios rústicos solicitar la certificación para subdividir su terreno, sin que implique un cambio de uso del suelo o de su aptitud agrícola, ganadera o forestal.

- **Enunciado (vi):** Efectivamente se trata de una zona rural.

- **Enunciado (vii):** Efectivamente el proyecto se emplaza en un predio de una superficie superior a 7 hectáreas, no obstante, no se configura la circunstancia de la letra h) ni del sub literal h.1.3) por no corresponder a un proyecto industrial o inmobiliario, esto, porque no se trata de un loteo o conjunto de viviendas, como tampoco contempla obras de edificación y/o urbanización por parte del titular del proyecto.

**\* Respecto de la letra p) del RSEIA.**

- Que, con respecto a esta tipología, el proyecto configuraría en dicha causal por tratarse de una obra o actividad a ejecutarse dentro de un área colocada bajo protección oficial<sup>16</sup>; esto, puesto que:

(i) Se emplaza dentro del polígono de la Zona de Interés Turístico Valdivia (en adelante ZOIT Valdivia). El área de influencia del proyecto (en adelante A.I) alcanzaría el perímetro de la ZOIT, específicamente la Ruta T-362 dentro de ella, y como es una ruta de acceso al proyecto sería necesario considerarla para efectos de determinar el emplazamiento del mismo.

(ii) El Proyecto podría ser susceptible de afectar el objeto de protección de la ZOIT Valdivia. Lo anterior, considerando que en la designación oficial de la ZOIT Valdivia se incluye la siguiente

---

<sup>16</sup> Punto 11° de la Res. Ex.

declaración:

*“Al 2026, Valdivia será reconocido como un destino turístico que integre sustentablemente en su desarrollo la conectividad fluvial, ferroviario y vial poniendo en valor el patrimonio natural, cultural, como la Selva Valdiviana, en sus áreas protegidas, y sus rutas turísticas como de la costa o interlagos, el ramal ferroviario, la gastronomía del mar y la presencia del pueblo mapuche, aplicado no sólo a la oferta turística si no a al concepto de ciudad en su totalidad a fin de presentar un territorio interesante a los visitantes tanto nacionales como extranjeros, en el marco de un destino que ofrece Calidad y excelencia en el Servicio, por medio de un modelo de gestión asociativo de carácter público privado, de manera de generar una gestión territorial turística moderna e innovadora”.* (textual, énfasis agregado por la SMA).

Por su parte, su Plan de Acción actualizado del año 2016 considera la Unidad Costa, respecto de la cual señala:

*“Ubicada en el sector noroeste del polígono, considera los sectores costeros de San Ignacio-Curiñanco, Niebla, Los Molinos, entre otros. Los sectores nombrados mostraron gran diversidad visual, costa, selva valdiviana y ecosistemas silvoagropecuarios. Por otra parte, este sector ha sido priorizado por las inversiones públicas de la región, a través de la ruta de la costa y el proyecto Rutas Chile de SERNATUR. Sin lugar a dudas, el mayor activo de este sector, está en la concentración de comunidades y agrupaciones mapuche Lafkenche, los que si bien no poseen actualmente una oferta de servicios, están abiertas a la implementación del turismo como actividad económica, replicando el concepto de turismo mapuche existente en la región de la Araucanía”.* (textual, énfasis agregado por la SMA).

Continúa la Res. Ex. en este punto señalando que:

- Se concluye que la intervención con infraestructura para la construcción, y la habilitación y venta del espacio para operar en forma residencial con un alto número de personas, implican que el proyecto es susceptible de afectar el objeto de protección de la ZOIT Valdivia, tanto por su **envergadura, magnitud y su duración**. (lo destacado es nuestro).
- Actualmente, la zona y la Ruta T-362 presentan **un uso de menor intensidad**, lo que se verá modificado radicalmente con la instalación del proyecto y el **traslado constante** de sus habitantes desde y hacia poblados con centros de abastecimiento. (lo destacado es nuestro).
- Respecto a las comunidades mapuche Lafkenche, declaradas dentro del Plan de Acción de la ZOIT como uno de los mayores activos del sector, verían afectados sus sistemas de vida y costumbres, especialmente sus sistemas de desplazamiento y su acceso a servicios básicos; por ejemplo, cuando se satura la red vial y la red de aprovisionamiento por aumento de la población, cuestión que conllevaría la operación del proyecto, especialmente en época estival.
- Finalmente. Respecto de la afectación del objeto de protección de la ZOIT, el Plan de Acción releva la diversidad visual, componente que puede verse afectado por el proyecto, dada la diferencia de cota entre el sector de emplazamiento del proyecto y el resto del área, tanto las actuales obras de despeje de terrenos, movimiento de tierras y extracción de la capa vegetal, así como las futuras construcciones de casas, intervendrán algunos hitos visuales de la ZOIT.

#### **Análisis:**

- Respecto a que el proyecto pretende ejecutarse dentro de un área colocada bajo protección oficial, específicamente dentro del polígono de la ZOIT Valdivia y podría ser susceptible de afectar el objeto

de protección de la ZOIT, cabe señalar, como se ha señalado anteriormente, que el Proyecto se trata de una subdivisión de un predio rústico sin obras de urbanización, por lo que no afectará el/los objetos de protección que reconoce la Declaratoria Oficial y el Plan de Acción de la ZOIT; si bien la declaratoria de ZOIT dispone, entre otros, que “Al 2026, Valdivia será reconocido como un destino turístico integral”, este Proyecto no será impedimento para el cumplimiento de dicho objetivo, de hecho, Valdivia siempre ha sido reconocido por esa particularidad integral que bien señala la ZOIT, y desde antes de la dictación de este instrumento, y aún así la ciudad y la comuna se ha sido expandiendo fortaleciendo y protegiendo estas cualidades.

- En cuanto a que la zona y la Ruta T-362 presentan un uso de menor intensidad, lo que se verá modificado radicalmente con la instalación del proyecto y el traslado constante de sus habitantes desde y hacia poblados con centros de abastecimiento, es una apreciación que hace la SMA y como se señala a continuación, carece de una lógica técnica.

- Respecto a las comunidades mapuche Lafkenche, la SMA afirma que el proyecto afectaría sus sistemas de vida y costumbres, especialmente sus sistemas de desplazamiento y su acceso a servicios básicos; no obstante, no señala el cómo se verían afectadas, sino que se remite tan sólo a citar un ejemplo, a saber “cuando se satura la red vial y la red de aprovisionamiento por aumento de la población, cuestión que conllevaría la operación del proyecto, especialmente en la época estival”; en este caso se trata de una afirmación en base a un supuesto que carece de sustento técnico toda vez que no realiza un análisis que diga relación con el Aumento de X N° de Vehículos / X N° de vehículos que transitan frecuentemente / la capacidad de la Ruta / el tiempo efectivo de demora / bifurcaciones existentes / pistas de viraje, etc...; **a lo menos, la SMA debiera contar con un pronunciamiento de la Dirección de Vialidad que considere un TMDA**<sup>17</sup>.

Ahora bien, según dispone el artículo 7 del RSEIA, que a objeto de evaluar la alteración significativa a los sistemas de vida y costumbres de los grupos humanos, se considerará la generación de efectos adversos significativos sobre la calidad de vida de éstos, **en consideración a la duración o magnitud** de cualquiera de las siguientes circunstancias:

b) La obstrucción o restricción a la libre circulación, conectividad o el aumento significativo de los tiempos de desplazamiento.

c) La alteración al acceso o a la calidad de bienes, equipamientos, servicios o infraestructura básica.

Al efecto, concluimos igual que lo citado anteriormente, es decir, señalar que el Proyecto generaría los impactos de las letras b) y c) del art. 7 del RSEIA, es una afirmación en base a un supuesto que carece de sustento técnico toda vez que la SMA no realiza un análisis propio con metodología técnica ni solicita tampoco un pronunciamiento de la Dirección de Vialidad que considere un TMDA.

- Respecto a lo señalado en la “Guía Área de Influencia de los Sistemas de Vida y Costumbres de Grupos Humanos en el SEIA”, efectivamente se trata de una guía bastante detallada que presenta nuevas consideraciones técnicas y de tratamiento al componente Medio Humano y de manera específica a los Sistemas de Vida y Costumbres. Se trata de una guía que viene a complementar y operativizar aún más el artículo 7 del RSEIA y el artículo 11 letra c) de la Ley 19300. Pero, esta Guía es de aplicación obligatoria para los titulares de aquellos proyectos que ingresan al SEIA, lo que no ocurre en este caso, porque la tipología del proyecto en comento es una Subdivisión de Predio Rústico, la cual no está considerada en el artículo 3° del RSEIA ni en el 10 de la Ley N°

---

<sup>17</sup> El TMDA (Tránsito Medio Diario Anual) es una forma de valoración del volumen de tránsito empleada en un sinnúmero de aplicaciones viales y de estudios relacionados.

19.300.

Estamos de acuerdo en que esta Guía atiende al objeto de protección denominado “Sistemas de Vida y Costumbres de Grupos Humanos”, es decir, a la forma en que el grupo humano comparte un espacio territorial común y establece un sistema de vida formado por relaciones tanto sociales como económicas y culturales que configuran una identidad, cohesión y pertenencia sobre el espacio territorial, pero, tanto la SMA como la CONADI no informan, respaldadas técnicamente, como esta subdivisión predial afectaría los sistemas de vida y costumbres de comunidades mapuche Lafkenche, especialmente sus sistemas de desplazamiento y su acceso a servicios básicos.

Efectivamente, como señala la guía, “en el caso de una DIA, se debe justificar la inexistencia de impactos ambientales significativos, no así el caso de un EIA en donde se debe informar un plan de medidas ambientales idóneas para hacerse cargo de los impactos significativos. En consideración a esto, la guía tiene por objetivo referirse y profundizar en los criterios para la delimitación y descripción de las áreas de influencia del objeto de protección denominado “Sistema de Vida y Costumbre de Grupos Humanos (en adelante SVCGH), ya que es información indispensable para realizar la evaluación de impacto ambiental sobre este objeto de protección en el SEIA”.

La “Guía Área de Influencia de los Sistemas de Vida y Costumbres de Grupos Humanos en el SEIA”, sin duda sube el estándar de información solicitada y solicita que los proyectos que ingresan al SEIA sean mucho más que descriptivo; apunta a obtener información que se relacione, es decir un análisis que permita comprender en profundidad el medio humano en relación con el proyecto; lo que es importante, debido a que los titulares tienden a presentar la información de manera desconectada en cuanto cómo se relaciona el proyecto con el medio humano del área de influencia. Pero, dicho requerimiento no es aplicable a este proyecto, por no ser de aquellos que deban ingresar al SEIA, y la SMA tampoco da cuenta de otros antecedentes que justifiquen técnicamente la afectación o impacto al objeto de protección.

Tenemos entonces, que la Guía Área de Influencia de los Sistemas de Vida y Costumbres de Grupos Humanos en el SEIA establece estándares claros a aquellos proyectos **que requieren ingresar al SEIA, cuestión que en este caso no aplica.**

- Señala la Res. Ex. que el Plan de Acción releva la diversidad visual, **componente que puede verse afectado por el proyecto**, dada las diferencia de cota entre el sector de emplazamiento del proyecto y el resto del área, tanto las actuales obras de despeje de terrenos, movimiento de tierras y extracción de la capa vegetacional, así como las futuras construcciones de casas, **intervendrán algunos hitos visuales de la ZOIT.**

Al respecto, la SMA no señala cuáles serían estos hitos visuales de la ZOIT, tan solo se limita a señalar que ciertas obras, en el eventual caso de realizarse, afectarían la diversidad visual, por lo tanto se trata más de una apreciación personal que de una consideración técnica que informe cuáles son estos hitos y su grado de eventual afectación con las eventuales obras.

Cabe señalar, en todo caso, que la diversidad visual o los hitos visuales de la ZOIT no se verán afectados, ya que el proyecto se trata de una subdivisión de un predio rústico que no implicará un cambio de uso del suelo o de su aptitud agrícola, ganadera o forestal y no considera obras industriales de ningún tipo como tampoco construcción inmobiliaria.

#### **IV.- DE LA HIPÓTESIS DE ELUSIÓN PLANTEADA POR LA SMA SEGÚN LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 10º LITERALES h) y p) DE LA LEY N° 19.300.**

En virtud de todos los antecedentes expuestos en este escrito, podemos afirmar que el Proyecto no se encuentra en la hipótesis de Elusión planteada por la SMA, principalmente por que para eludir el ingreso al SEIA debe tratarse, primeramente, de un proyecto cuya características u objetivo se enmarquen dentro las tipologías de ingreso señaladas.

En relación a la ZOIT Valdivia, cabe destacar que el carácter de zonas ZOIT no establece una prohibición de ejecutar variados proyectos y de distintas características, el objetivo es establecer la convivencia armónica de las distintas actividades que se desarrollan o se vayan a desarrollar en el área con los intereses turísticos de la zona señalados en el Plan de Acción y relevar la importancia del componente ambiental del territorio y sus objetos de protección; asimismo, tampoco esta declaratoria es de carácter absoluto en el sentido de que **“al ser ZOIT todo lo que ahí se quiera ejecutar y/o desarrollar deba ingresar al SEIA”**. Así, tenemos entonces, que este Proyecto no genera la causal de ingreso de la letra p) del artículo 3 del RSEIA y 10 de la Ley N° 19.300.

Finalmente, nuestra representada jamás ha querido enfocarse hacia una incorrecta y abusiva utilización de la normativa ambiental legal y reglamentaria aplicable al Proyecto con la finalidad de esquivar su aplicación, como tampoco existen indicios de una planificación para efectos de eludir el SEIA.

**POR TANTO**, téngase por evacuado el Traslado conferido.

**PRIMER OTROSÍ:** Solicitamos tener por acompañado los siguientes documentos:

- a) Mandato Especial de fecha 09 de octubre de 2020, otorgado ante Notario Público Carmen Podlech Michaud.
- b) Mandato Judicial de fecha 15 de junio de 2020, otorgado ante Notario Público Luis Gonzalo Navarrete Villegas.
- c) Acta de Inspección Ambiental SMA de fecha 24 de julio del 2020.
- d) Ord. N° 2080 de fecha 10 de septiembre de 2020 de la Dirección de Vialidad que “Informa Calidad Jurídica de Caminos Consultados”.
- e) Ord. N° 2166 de fecha 29 de septiembre de 2020 de la Dirección de Vialidad que “Rectifica Ord. N° 374 de fecha 15 de septiembre de 2020.

**SEGUNDO OTROSÍ:** Solicitamos tener presente que venimos en señalar como forma de notificación para las distintas actuaciones que deban realizarse en este procedimiento administrativo, la vía electrónica a través de los correos [jpmendez@mendezabogados.cl](mailto:jpmendez@mendezabogados.cl) y [rmoreno@ipdambiental.cl](mailto:rmoreno@ipdambiental.cl)

**TERCER OTROSÍ:** Solicitamos tener presente que actuamos en este procedimiento administrativo a nombre y representación de la sociedad **INVERSIONES E INMOBILIARIA PILOLCURA LTDA.**, conforme a Mandatos Especial y Judicial suscritos por escritura pública cuya individualización y copia se encuentran acompañados en esta presentación.