

**En lo principal: Evacúa traslado. – En el Otrósí: Acompaña documentos.**

## **SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE**

**Sebastián Miranda Hiriart y Matías Swinburn Joannon**, en representación de **Inmobiliaria SMS Ltda. e Inversiones Sebastián Eugenio Miranda Hiriart E.I.R.L.**, con domicilio para estos efectos en Avenida Colón N° 6.691, departamento 904, Comuna de Las Condes, Región Metropolitana, en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, **Rol REQ-039-2020**, al Sr. Superintendente del Medio Ambiente exponemos:

Que, en virtud de lo dispuesto en la **Resolución Exenta N° 2030**, de 09 de octubre de 2020 (“Resolución SMA” o “Resolución trasladada”), se ordenó la apertura de un procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“SEIA”) respecto de la subdivisión “Hijuelas 4 y 5 y obras ejecutadas”, o “La Ballena” como lo denomina la Resolución SMA, otorgándose un plazo de 15 días hábiles para evacuar el respectivo traslado asociado a dicho requerimiento.

Mediante presentación de 30 de octubre de 2020, enviado por correo electrónico a [oficinadepartes@sma.gob.cl](mailto:oficinadepartes@sma.gob.cl), se solicitó ampliación del plazo originalmente otorgado. Dicha petición fue resuelta mediante Resolución Exenta N° 2193, de 04 de noviembre de 2020, la que otorgó una ampliación de plazo por siete (07) días hábiles, venciendo por tanto el día 13 de noviembre del año en curso.

Atendido lo anterior, venimos, dentro de plazo, en evacuar el traslado conferido a nuestra representada en virtud de lo dispuesto en el resuelvo Segundo de la Resolución SMA; concluyendo que conforme a los fundamentos que más adelante se desarrollan, y lo dispuesto en la Ley N° 19.300 (“LBMA”), la subdivisión “Hijuelas 4 y 5”, la habilitación de servidumbres de tránsito internas, la eventual construcción de viviendas por los propietarios de las parcelas, la electrificación de los predios resultantes y el sistema de agua para cada uno de ellos (en adelante indistintamente

“Área subdivisión Hijuelas 4 y 5” o “Hijuelas 4 y 5 obras ejecutadas”), no debió, debe ni deberá ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“SEIA”).

#### **I. El requerimiento de la Superintendencia del Medio Ambiente.**

Se debe hacer presente que si bien el procedimiento de requerimiento iniciado por la SMA se enmarca en las competencias establecidas en el artículo 3 de su Ley Orgánica, como tal su sustanciación debe cumplir con todos los principios y directrices que regulan el actuar de los Órganos de la Administración del Estado. En ese contexto, es de especial relevancia el cumplimiento de los principios de contradictoriedad e imparcialidad, establecidos en los artículos 10 y 11 de la Ley N° 19.880, que Establece Bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la administración del Estado.

De acuerdo con lo que indica la Resolución SMA, se inició una investigación que incluyó a la subdivisión Hijuelas 4 y 5, la habilitación de servidumbres de tránsito internas, la construcción de viviendas por los propietarios de las parcelas, la electrificación de los predios resultantes y el sistema de agua para cada uno de ellos, a efectos de determinar si debían haber ingresado al SEIA.

La Resolución SMA indica que el procedimiento se inició por la presentación de denuncias, las cuales habrían informado que existiría una supuesta elusión al SEIA respecto de actividades que por sus “características y envergadura” debían ingresar al SEIA, agregando, además, que constituirían una amenaza directa para el desarrollo de las actividades de captación de agua destinada a satisfacer las necesidades básicas de los denunciados, atendido que se habría ejecutado una eliminación de bosque nativo y la excavación de decenas de pozos profundos (Considerando 6° de la Resolución SMA).

En atención a lo anterior, y a los antecedentes de la investigación, la Superintendencia del Medio Ambiente (“SMA”) concluye, en lo fundamental, lo siguiente:

- Que a las Hijuelas 4 y 5 y obras ejecutadas se le aplicaría la causal de ingreso establecida en las letras h.1.1. y h.1.3 del artículo 3° del Reglamento del SEIA<sup>1</sup> (“RSEIA”), en cuanto sería

---

<sup>1</sup> Decreto Supremo N° 40, de 2012, del Ministerio de Medio Ambiente.

un “*proyecto inmobiliario*” en una zona rural incorporada en un área declarada saturada por material particulado (10 y 2,5), consistente en un loteo que incorpora edificaciones y por tanto requeriría de obras de urbanización. Todo ello en una superficie que sería igual o superior a 7 hectáreas.

- Que a las Hijuelas 4 y 5 y obras ejecutadas se le aplicaría la letra p) del artículo 3° del Reglamento del SEIA, puesto que aun cuando sus obras no se encuentran dentro del polígono de la Zona de Interés Turístico Valdivia (en adelante “ZOIT Valdivia”), sería sin embargo susceptible de afectar su objeto de protección. Ello porque existiría una supuesta área de influencia del Área subdivisión Hijuelas 4 y 5 relativa al componente Medio Humano, y que se encontraría asociada a potenciales actividades de transporte de maquinaria y traslado de personas. Según la Resolución SMA, con ello se afectaría los componentes protegidos de la ZOIT Valdivia, en particular las rutas turísticas, la diversidad visual y la presencia de comunidades indígenas.

Sobre tales bases, la Resolución SMA, a nuestro juicio en forma equivocada, desarrolla un análisis que en principio haría en su opinión concluir que el Área subdivisión Hijuelas 4 y 5, debería haber sido evaluada ambientalmente.

Sin embargo, como se demostrará en este procedimiento, el acto inmaterial constituido por la subdivisión Hijuelas 4 y 5 **no ha eludido el SEIA**. Lo propio aplica respecto de la habilitación de servidumbres de tránsito internas, la eventual construcción de viviendas por los propietarios de las parcelas, la electrificación de los predios resultantes y el sistema de agua para cada uno de ellos. Todo lo cual sobre la base de las siguientes consideraciones:

- i. El Área subdivisión Hijuelas 4 y 5 no constituye un proyecto de aquellos que deben ser ingresados al SEIA, ni ha supuesto la ejecución de alguna actividad que suponga la elusión o el incumplimiento a la normativa ambiental vigente.
- ii. A la subdivisión Hijuelas 4 y 5 y obras construidas no le resulta aplicable el literal h) del artículo 3° del RSEIA, porque no constituye un proyecto inmobiliario (loteo que contempla obras de edificación y/ o urbanización) emplazado en una zona declarada latente o saturada.

- iii. Al Área Subdivisión Hijuelas 4 y 5 no le resulta aplicable el literal p) del artículo 3° del RSEIA, toda vez que no se ubica en o dentro de la ZOIT Valdivia, tal como lo reconoce la SMA en distintos documentos que se identifican; se planteará de modo subsidiario que la ZOIT no es un área colocada bajo protección oficial para los efectos del SEIA, y que, aun siéndolo según fuera ese el parecer de la autoridad, el área de Subdivisión Hijuelas 4 y 5 no importa el desarrollo de actividades tales que traduzcan la necesidad de ingresar al SEIA, ni afecten su objeto de protección.
- iv. Finalmente, se demostrará que en la Subdivisión Hijuelas 4 y 5 y obras construidas no se ha realizado corta de especies nativas sin los permisos correspondientes (los cuales han permitido la corta de sólo de 0,8 ha en la Higuera 5), ni se han construido pozos de extracción de agua subterránea, aspectos que son los denunciados según se indica en la Resolución SMA.

Adicionalmente, es necesario tener presente que, a diferencia de otros casos que actualmente se encuentran sometidos al ejercicio de las potestades públicas atribuidas a la SMA, la Subdivisión Hijuelas 4 y 5 y obras construidas, no ha sido objeto de medidas provisionales pre procedimentales, como las decretadas, previa autorización del Ilustre Tercer Tribunal Ambiental, mediante Resolución Exenta N° 1712 de 2020.

## **II. Sobre el Área subdivisión Hijuelas 4 y 5.**

Como se demostrará, no existe ningún tipo de proyecto dentro del Área subdivisión Hijuelas 4 y 5.

En efecto, en el área no se han solicitado ni obtenido permisos o autorizaciones asociadas a una unidad, si no, por el contrario, sólo se han realizado gestiones con el exclusivo propósito de subdividir las hijuelas para la transferencia a futuros propietarios. Ello, además de haber realizado solicitudes y gestiones que permitan el acceso a las parcelas y su uso eventual por los propietarios presentes y futuros.

La Higuera 4, es de propiedad de la sociedad Inversiones Sebastián Eugenio Miranda Hiriart E.I.R.L desde el mes de octubre de 2017. Posterior a esa fecha, se presentó la solicitud de subdivisión al Servicio Agrícola y Ganadero (“SAG”), lo que se obtuvo el 27 de diciembre de 2017.

Con lo anterior, el Servicio de Impuestos Internos (“SII”) realizó la asignación de roles en el mes de enero de 2018.

En forma totalmente independiente de lo anterior, la sociedad Inmobiliaria SMS Ltda. adquirió la Hijuera 5 con fecha 25 de abril de 2018. Dicha entidad solicitó la subdivisión al SAG, obteniéndola el 08 de noviembre de 2018. A su vez, las asignaciones de roles a las parcelas fueron entregados por el SII el 15 de noviembre de 2018.

En **Anexo 1** de esta presentación se adjuntan los certificados de subdivisión mencionados.

Para efectos de la habilitación de las servidumbres de tránsito que permiten el acceso a las parcelas de la Hijuera 4 se realizaron cortas de matorrales. Atendido que en una primera instancia se estimó que tales cortas no se habían realizado al amparo de alguna autorización de la Corporación Nacional Forestal (“CONAF”), la Sociedad Inversiones Sebastián Eugenio Miranda Hiriart E.I.R.L. realizó una autodenuncia en el mes de enero de 2019.

Dicho procedimiento fue resuelto finalmente mediante sentencia del Primer Juzgado de Policía Local de Valdivia, **decretando la absolución de la Sociedad atendido que no existió ninguna corta de bosque nativo y por tanto no se había configurado infracción alguna** a las normas que protegen esas especies.

Por otra parte, cabe señalar que se encuentra aprobado el Plan de Manejo correspondiente a la construcción de caminos internos en la Hijuera 5, instrumento que considera la corta sólo de una superficie de 0,8 ha de la mencionada hijuera. En **Anexo 2** de este escrito se adjunta la sentencia y el Plan de Manejo en ejecución, recién citados.

Adicionalmente, la sociedad Inversiones Sebastián Eugenio Miranda Hiriart E.I.R.L. tramitó y obtuvo derechos de aprovechamiento de aguas superficiales. Dichos derechos, otorgados a través de Resolución N° 28 de 2019, Resolución N° 72, de 2019 y Resolución N° 34 de 2019, son de naturaleza consuntiva, permanente y superficial. Estos derechos, inscritos en el catastro de la DGA en el mes de noviembre de 2020, se han ido transfiriendo a los propietarios a medida que van adquiriendo sus propiedades. Ello permite que las parcelas cuenten con agua para consumo propio, evitando de esta forma la construcción de pozos de extracción de aguas subterráneas, situación que

fue mencionada en las denuncias que se citan en la Resolución SMA. En **Anexo 3** de esta presentación se adjuntan los derechos de aprovechamiento de agua superficiales mencionados y los certificados de catastro de la DGA.

Finalmente, es dable manifestar que se realizaron gestiones con SAESA para el suministro de energía eléctrica para el Área subdivisión Hijuelas 4 y 5. En ese contexto la empresa desarrolló un presupuesto de un sistema de electrificación subterráneo de forma de no generar ningún impacto visual desde y hacia el área de las parcelas. Los trabajos se realizaron a costa de los propietarios de cada una de las Hijuelas, en proporción a sus áreas, durante el segundo semestre del año 2019. En **Anexo 4** de esta presentación se adjunta el presupuesto enviado por SAESA.

En relación con la situación actual del Área subdivisión Hijuelas 4 y 5, es posible informar que se han transferido 20 parcelas, en una de las cuales el propietario construyó una vivienda (parcela 25 de la Hijuela 5). Además, se encuentran en proceso de compra y transferencia 11 parcelas. Cabe añadir que no existe ninguna casa piloto construida en el área, ya que éste no es un proyecto inmobiliario.

En conclusión, no existe una planificación general de lo que se realizará a futuro en el Área subdivisión Hijuelas 4 y 5. No existe una idea pre concebida de generar un proyecto inmobiliario determinado de viviendas para venderlas, sino pura y simplemente una subdivisión y la venta de esos terrenos a terceros.

### **III. No se ha ejecutado un proyecto que requiera de evaluación ambiental.**

En el emplazamiento del Área subdivisión Hijuelas 4 y 5 no se ha iniciado proyecto alguno, a diferencia de lo que indica la Resolución SMA en su considerando 12. Tampoco se iniciará ningún proyecto en el futuro. Ello, por cuanto simplemente NO hay un proyecto.

De acuerdo con los criterios expuestos por la autoridad en materias ambientales relacionadas con la ejecución de un proyecto o actividad<sup>2</sup>, se ha establecido que se entiende que se le ha dado inicio

---

<sup>2</sup> Oficio ORD. N° 142034, de 21 de noviembre de 2014, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, que imparte instrucciones en relación con el artículo 25 ter de la Ley N° 19.3090, al artículo 73 del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto ambiental y al artículo 4° transitorio del referido Reglamento.

cuando se ejecuten “gestiones, actos u obras de modo sistemático, ininterrumpido y permanente”, destinado al desarrollo de la etapa de construcción de un proyecto.

Respecto del Área subdivisión Hijuelas 4 y 5 es posible informar que no se han realizado diligencias ni trámites asociados al desarrollo de un proyecto identificado dentro de las causales de ingreso al SEIA establecido en el artículo 10° de la Ley N° 19.300 ni en los supuestos desarrollados en el artículo 3° del RSEIA.

En ese contexto, no existe ni han existido actividades sistemáticas, ininterrumpidas ni permanentes para el desarrollo de un supuesto proyecto inmobiliario. Muy por el contrario, se ha desarrollado la subdivisión predial, además de la habilitación del área de servidumbres de tránsito que se establecen legalmente para las parcelas, la electrificación de los predios resultantes y el sistema de agua para cada uno de ellos, todo siempre condicionado a lo que los dueños decidan hacer, o no hacer, en sus propiedades.

No existe entonces ningún concepto previo único e inmodificable, ni menos la certeza de los tiempos y formas en que cada dueño destinará su propiedad.

#### **IV. Las causales de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental inicialmente atribuidas, no son pertinentes.**

Como cuestión preliminar, es indispensable considerar el enfoque que la Dirección Ejecutiva del SEA le ha dado al SEIA en cuanto a sus supuestos de aplicación. En tales sentido, recientemente ha reiterado la idea de 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”* consagradas en los artículos 10 LBMA y 3° RSEIA; de tal suerte 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.”*<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Ord. D.E. N° 20209910245, de 13 de marzo de 2020.

Expuesto el marco que debe presidir el análisis asociado a este procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, pasamos enseguida a exponer las razones que permiten excluir la subdivisión de la obligación de contar con una licencia ambiental.

**1. La subdivisión de las Hijuelas 4 y 5, y la existencia de obras de construcción, no se encuentra en la hipótesis contemplada en la letra h.1. del artículo 3° del RSEIA.**

El requerimiento se funda en que las Hijuelas 4 y 5 y obras construidas configuraría la hipótesis del encabezado de la causal de ingreso al SEIA del literal h.1) del artículo 3° del RSEIA, al tratarse supuestamente de un proyecto inmobiliario (loteo que contempla obras de edificación y/ o urbanización) emplazado en una zona declarada latente o saturada.

Detallando tal afirmación, el Considerando 10 de la Resolución SMA sostiene, en síntesis, que:

- a) Se trataría de un *loteo*, dado que *se requeriría* de obras de urbanización del artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (“LGUC”), por ser insuficientes las ya existentes. (Punto ii) Considerando 10 de la Resolución SMA)
- b) Se contemplarían obras de edificación, *“tales como viviendas (artículo 59 bis LGUC), así como otro tipo de construcciones tales como postes de alumbrado público o eléctrico (artículo 116 bis LGUC)”*. (Punto iii) Considerando 10 de la Resolución SMA)
- c) Se contemplarían *“necesariamente”* obras de urbanización, por no existir previamente, según ya fuera explicado por el Tercer Tribunal Ambiental al resolver sobre casos similares al de la especie en la sentencia Rol N° S 2-2020 citada. (Punto iv) Considerando 10 de la Resolución SMA)

Como se demostrará a continuación, ninguno de los tres supuestos de la premisa de la causal h.1 del artículo 3° del RSEIA existe efectivamente.

- a) No existe un loteo en el Área subdivisión Hijuclas 4 y 5.

En primer lugar, cabe tener presente que el artículo 134 de la LGUC se refiere a las obligaciones del urbanizador de un terreno, detallando sus alcances, cuando corresponde.

En ese contexto, la norma indica que para urbanizar un terreno su propietario deberá ejecutar, a su costa las obras que allí indica.

La *urbanización* surge entonces como consecuencia del proceso de división del suelo a que se refiere la letra b del inciso primero del artículo 65 de la LGUC. Dicha norma se encuentra en el *Capítulo V, de la Subdivisión y Urbanización del Suelo, del Título II, de la Planificación Urbana*, de la mencionada Ley General, por lo que se refiere al proceso de subdivisión y urbanización del *suelo urbano*- Éste último comprende, efectivamente, los tres casos que indica:

- i) el de una simple subdivisión, sin que se requiera la ejecución de obras de urbanización, por ser suficientes las existentes;
- ii) el de los Loteos, *condicionados* a la ejecución de obras de urbanización, incluyendo como tales la apertura de calles y formación de nuevos barrios o poblaciones; y
- iii) el de la Urbanización de loteos existentes, cuyas obras de infraestructura sanitaria y energética y de pavimentación no fueron realizadas oportunamente.

Para el área rural, como el caso *sublite*, la división del suelo en parcelas de 0,5 hectáreas físicas o más, y las construcciones en ellas de las viviendas por y para sus propietarios y/o trabajadores, **no está sujeta al artículo 65 de la LGUC, y por ende, tampoco al artículo 134 de la misma ley**, como erróneamente se indica en la Resolución trasladada, sino al artículo 1° del D.L. N° 3.516 sobre Subdivisión de Predios Rústicos, y al artículo 2 1.19 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (“OGUC”).

Conforme al artículo 1° del D.L. N° 3.516, 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, pueden ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas (artículo 1º D.L. N° 3.516).

Así, la división de predios rústicos que se realice de acuerdo con el D.L. N° 3.516, de 1980, y las subdivisiones, urbanizaciones y edificaciones que autoriza el artículo 55 de la LGUC se someterán a las siguientes reglas, según sea el caso:

*“1.- Los predios rústicos pueden 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° 18.755342, 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 200” (número 1) del inciso primero del art. 2.1.19 de la OGUC);*

*2.- (...)*

*3.- Para las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, (...), 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 (...)” (número 3) del inciso primero del artículo 2.1.19 de la OGUC).*

Las parcelas generadas a partir de las dos subdivisiones certificadas conforme por el SAG (Hijuelas 4 y 5) que obran en este procedimiento, archivadas y algunas de ellas transferidas a nuevos propietarios, conforme a inscripciones efectuadas en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, se ubican fuera de todo límite urbano, y de cualquier instrumento de planificación intercomunal o metropolitano. Es por ello que pudieron subdividirse libremente por su propietario siempre, debido a que las parcelas resultantes tienen una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas.

Siendo así, **no existe ni existió requerimiento, ni necesidad, ni condicionamiento de ningún tipo de obras de urbanización ni de ninguna naturaleza para practicar estas subdivisiones;**

y las obras necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para la vivienda del dueño y de sus trabajadores, están autorizadas, siéndole exigibles, únicamente, el permiso de edificación del artículo 116 de la LGUC, y no el de urbanización y loteo, como pretende el requerimiento trasladado.

A mayor abundamiento, aun aceptando por un momento la hipótesis errónea de aplicación del artículo 65 al caso *sublite*, no se trataría, tampoco, de un loteo, dado que, conforme a la letra a) del inciso primero de este artículo, se trataría de la subdivisión de terrenos que no requiere la ejecución de obra de urbanización alguna, dado que en el ámbito rural, y como se ha visto, hasta una subdivisión de predios de 0,5 hectáreas físicas, no existen condiciones ni requisitos de urbanización, por lo que cualesquiera existentes debieran, en esta hipótesis, entenderse siempre como “suficientes”.

A igual conclusión se llega si, específicamente, se aplicara el artículo 2.2.2 de la OGUC, que al igual que el artículo 65 de la LGUC, refiriéndose al proceso de planificación y urbanización del suelo urbano, establece que *“La subdivisión del suelo es la gestión que tiene por objeto dividir un predio, sin que el propietario esté obligado a urbanizar, por ser suficientes las obras de urbanización existentes, esto es, cuando el proyecto no contempla la apertura ensanche o prolongación de vías públicas y el predio no está afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial”* (Énfasis agregado).

Lo anterior toda vez que en el Área subdivisión Hijuelas 4 y 5 **no se contempla la apertura o ensanche de vías públicas**, sino que el uso de servidumbres privadas, **y ninguno de los predios está afecto a utilidad pública por el instrumento de planificación territorial**, dado que, como es obvio, es imposible estarlo si se encuentra fuera del ámbito y lógica de planificación urbana que supone la norma que se pretende aplicar.

En la misma hipótesis planteada en la Resolución SMA, y como contrapartida de lo anterior, el Área subdivisión Hijuelas 4 y 5 no se trata de un loteo de terrenos, supuesto en el cual la subdivisión del terreno queda condicionada a la ejecución de obras de urbanización, incluyendo como tales la apertura de calles y formación de nuevos barrios o poblaciones. Ello sería así porque, por de pronto, la subdivisión practicada, y las obras de caminos, electrificación y agua potable particular previstas, no responden a ninguna *condición* legal ni reglamentaria, como requiere la norma.

Por el contrario, dichas acciones obedecen a la gestión voluntaria de sus propietarios, presentes y futuros, para: i) la habilitación de su acceso por servidumbres privadas a los predios existentes, de acuerdo al Código Civil; ii) la contratación de electrificación a la empresa Concesionaria de Distribución en predios rurales, conforme a las reglas generales de venta de ésta por parte de las empresas distribuidoras a lo largo de todo el territorio nacional, urbano y rural, según la Ley General de Servicios Eléctricos; y iii) a la aprobación de un sistema particular de agua potable conforme al artículo 71 del Código Sanitario, fundado en derechos de aprovechamiento también particulares, nada de lo cual se obtuvo para ni es condición o elemento de una urbanización.

A mayor abundamiento, cabe aclarar que los loteos de terrenos, como ha sido señalado en la Resolución trasladada, están sujetos a las cesiones gratuitas de dominio que, de acuerdo al artículo 70 de la LGUC, exige para el área urbana, como regla general, o para el área rural, en los casos excepcionales de subdivisiones prediales menores a 0,5 hectáreas físicas previstos en la letra e) del inciso segundo del artículo 1° del D.L. N° 3.516, sobre división de predios rústicos, en relación al artículo 55 de la LGUC, en su caso, que no es éste.

La subdivisión rural practicada ha estado y se perfecciona, conforme a sus reglas, sin existir ni haber existido requisito o acto alguno de cesión gratuita a que se refiere al artículo 70 de la LGUC y el artículo 2.2.4. de la OGUC, que, al efecto, dispone que el propietario de un predio estará obligado a ejecutar obras de urbanización en los siguientes casos:

*1.- Cuando se trata de un loteo, esto es, la división de un predio en nuevos lotes que contempla la apertura de vías públicas. En tales casos el propietario estará obligado a 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 aguas lluvia, y las obras de defensa y de servicio del terreno. Asimismo, la aprobación del loteo estará sujeta a las cesiones gratuitas de terreno dispuestas en el artículo 70 del mismo cuerpo legal, y en el artículo 2.2.5<sup>4</sup>. de este mismo Capítulo, las que se perfeccionarán al momento de la recepción definitiva de las obras de urbanización...”*

---

<sup>4</sup> El artículo 2.2.5. de la OGUC indica que, para satisfacer las necesidades de áreas verdes, equipamiento, actividades deportivas y recreacionales y circulación, a que se refiere el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en los loteos se deberá ceder gratuitamente las superficies de terreno que resulten de la aplicación de los factores que se indican en la tabla 1 del artículo, las que no podrán exceder del 44% del terreno.

No habiendo cesión gratuita de dominio alguna, no puede haber loteo.

Cabe remarcar que el artículo 70 de la LGUC, al igual que el anterior artículo 65, ya analizado, se ubica en el Capítulo V y Título II, *de la Planificación Urbana de la LGUC*. Por consiguiente, se refiere a las urbanizaciones del suelo también urbano, por regla general, y a aquellas excepcionales que en el ámbito rural son permitidas bajo las 0,5 hectáreas físicas conforme al inciso tercero del artículo 55 del mismo Título de la LGUC, en relación con la letra e) del inciso primero del artículo 1° del D.L. N° 3.516. Lo anterior no es el caso del Área subdivisión Hijuelas 4 y 5, por lo que no existen, y no fueron exigibles para la subdivisión rural existente, ni las urbanizaciones a que se refieren estas normas, ni las cesiones gratuitas y obligatorias de dominio a espacio público o Municipal, para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, y para equipamiento a que se refiere la ley, no siendo, por consiguiente, un loteo.

Reafirma lo anterior el hecho de que el cálculo de la cesión de dominio, según la norma, es aplicado proporcionalmente en relación con la intensidad de utilización del suelo que establezca el correspondiente instrumento de planificación territorial, instrumento inexistente en el presente caso por tratarse de un área rural, sin instrumento de planificación alguno, lo que hace inaplicable la norma. No es loteo.

Por lo mismo, adicionalmente, no existe apertura de calles o caminos públicos, sino de servidumbres dentro de predios privados, ya que las calles, conforme a la OGUC, son esencialmente el espacio público destinado a la *“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”*, nada de lo cual sucede en la especie.

Ello, toda vez que las hipótesis planteadas por la definición de la OGUC se refieren al espacio público que media entre dos propiedades privadas (el caso de viviendas enfrentadas lado a lado de la calle pública) y no el de vías o accesos emplazados sobre ellas, como el caso de las servidumbres; o aquella entre dos espacios de uso público, como aquella calle que atraviesa un parque urbano o plaza, o aquella calle que se asocia con una propiedad privada por un lado y con una plaza o parque urbano por el otro. **Ninguno es el caso de autos. No hay calles, vías públicas, espacio público de administración municipal en el Área subdivisión Hijuelas 4 y 5.**

Cabe aclarar que, coherentemente, las obligaciones de apertura de calles y de urbanización, son parte de los estándares mínimos del proceso de desarrollo urbano, no del rural, por lo que, tanto la subdivisiones practicadas años atrás, como las acciones de habilitar caminos de servidumbre a ellos, de contratar un arranque de electricidad para ellas, y de aprobar un sistema particular de agua potable, unitario o colectivo, se enmarcan en acciones independientes, legales y reglamentarias que no constituyen ni configuran un loteo, como lo pretende el requerimiento en traslado.

Así, no corresponde aplicar el artículo 65 de la LGUC, ni por derivación de su letra b) del inciso segundo, el artículo 134 de la LGUC, como sostiene la Resolución trasladada, toda vez que, por una parte, se trata de una norma no aplicable al proceso de subdivisión rural, y porque, además, no es efectivo que se den los supuestos que esa misma norma indica para un loteo, sino que, por el contrario, se dan los de una subdivisión, no incluida en la premisa del literal h.1 aplicado.

b) No se han ejecutado obras de edificación en el área de Hijuelas 4 y 5.

En segundo lugar, no es efectivo, como se postula, que se trate de un proyecto inmobiliario de loteo que contemple obras de viviendas, por cuanto, primero y antes que todo, no existe loteo, como se ha dicho; y segundo, porque se trata de distintos predios agrícolas independientes entre sí y de distintos dueños.

En efecto, la construcción de las viviendas del propietario y/o sus trabajadores en cada una de las parcelas existentes, en su caso, conforme al inciso primero del artículo 55 de la LGUC, son hechos aislados e independientes entre sí tanto en su existencia, alcance, oportunidad, extensión y condiciones, ninguna prevista ni considerada por el titular bajo ningún supuesto, por lo que se descarta que se trate de un proyecto del requerido que contemple planificada y premeditadamente viviendas, no existiendo unidad alguna entre las que eventualmente existan.

La decisión de cada propietario de levantar en su parcela una vivienda propia, conforme a las características, oportunidades y condiciones particulares, responde a una actividad u obra independientes entre sí, autorizada por la ley en el área rural, **por lo que no puede ser imputada, sumada ni agregada como parte de obras, actividades o programas de un proyecto inmobiliario que no realiza ni realizará el requerido en este procedimiento.**

No se entiende el fundamento legal en que se basa el requerimiento al respecto, cuando en el numeral iii) del considerando 10, de la Resolución SMA, se imputa que se trata de un proyecto inmobiliario que contempla obras de edificación, tales como viviendas, citando como base legal el artículo 59 bis de la LGUC, **que se refiere a las reglas a que queda sujeta la parte de un predio afecta a expropiación, en tanto se procede a ejecutarla.** Lo anterior dado que, en ningún caso resuelve la materia que se pretende fundamentar, ni porque el predio no se encuentra, en ningún caso, en la condición de afectación a utilidad pública a que se refiere la norma citada, por lo que resulta del todo inaplicable, injustificada, e incomprensible sostener tal afirmación en dicha norma.

Lo mismo ocurre al señalar la Resolución trasladada, para justificar la existencia de obras de edificación, en el mismo número iii) antes señalado, relacionado con otro tipo de construcciones, ajenas a las viviendas, tales como postes de alumbrado público o eléctrico, citando al efecto como fundamento el artículo 116 bis G de la LGUC, referido al permiso de la Dirección de Obras para la instalación de torre soporte de antenas y sistemas radiantes de transmisión de telecomunicaciones que indica, incluidos en ellos sus antenas y sistemas radiantes, **nada de lo cual existe en el presente expediente como hecho o actividad constatada, por lo que carece de todo sustento la fundamentación legal pretendida en base a esta norma.**

No obstante, tampoco sería fundamento suficiente para configurar el requisito de edificaciones en el área rural o para constituir un proyecto inmobiliario en una zona latente o saturada a que se refiere la letra h.1 del artículo 3° del RSEIA, la mera construcción de caminos de acceso por vía de servidumbres privadas, conforme al Código Civil; la instalación de líneas para la conexión eléctrica de las viviendas rurales con las redes de distribución existentes en el área rural, conforme a la Ley General de Servicios Eléctricos, o de un sistema particular de agua potable y sus redes de distribución para alimentarlas en tales situaciones, conforme al Código Sanitario, como se ha visto. Ello importaría considerar como proyecto inmobiliario a cualquier actividad de éstas en el área rural, de alcances incalculables, no previstos en la norma, prescindiendo del requisito o premisa inicial requerida, esto es, que se trate de proyectos de loteo, lo que no ocurre en la especie, como ha sido explicado.

c) No se han ejecutado obras de urbanización en el Área subdivisión Hijuelas 4 y 5.

En tercer lugar, en lo relativo al numeral iv) del Considerando 10° de la resolución trasladada, en cuanto a que en el Área subdivisión Hijuelas 4 y 5 no se contemplan obras de urbanización que, según sentencia de Rol N° S 2-2020 del Tercer Tribunal Ambiental, serían necesarias por no existir previamente, se hace necesario tener en cuenta lo siguiente:

La sentencia citada redefine impropia y erróneamente el concepto legal de loteo de terreno, aplicando injustificadamente el artículo 65 de la LGUC referido al proceso de subdivisión, loteo y urbanización del *área urbana*, al área o ámbito rural, con prescindencia de las normas especiales que regulan la materia, como lo son el artículo 1° del D.L. N° 3516, y el artículo 2.1.19, inciso primero número 3 de la OGUC.

Dichas disposiciones permiten en el área rural todas las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, requiriendo al efecto solamente el permiso de edificación correspondiente del Director de Obras Municipales, conforme lo exige el artículo 116 del mismo cuerpo legal, sin requerimiento alguno de obras de urbanización de ninguna especie, por lo que lo establecido por el Tribunal y la Resolución SMA, devienen en exigencias o requisitos imaginarios o no previstos por la ley.

Tales obras de acceso, electrificación y agua potable, en el área rural, para la vivienda del propietario o sus trabajadores, **no son obras de urbanización**, por lo que carece de todo fundamento sostener que *“si el sector donde se encuentra ubicado el predio intervenido de que se trate, carece de obras de urbanización suficientes, haciéndose necesarias una serie de obras adicionales a la simple subdivisión predio (sic), correspondería a un loteo, y no a una simple subdivisión”*, puesto que, como se ha demostrado, legalmente los predios intervenidos no adolecen de obras de urbanización insuficientes, porque sencillamente no son exigibles, y por lo tanto, no existen tales obras de urbanización que conviertan la subdivisión rural, en loteo.

En consecuencia, no se está aquí ante ningún proyecto inmobiliario de ninguna especie de acuerdo a la hipótesis del encabezado de la causal de ingreso al SEIA del literal h.1) del artículo 3° del RSEIA en el Área subdivisión Hijuelas 4 y 5, pues no se trata de un loteo que contemple obras de

edificación y/ o urbanización, aun cuando se contemple la construcción de caminos de acceso a cada parcela rural, su electrificación y la existencia de un sistema particular de agua potable.

**2. La subdivisión Hijuelas 4 y 5 no se encuentra en las hipótesis contempladas en la letra h.1.1) y h.1.3) del artículo 3° del RSEIA.**

Dado que, como se ha demostrado, no se trata de un proyecto inmobiliario conforme a la definición de la premisa de la letra h.1, no son pertinentes de aplicar las letras h.1.1 ni h.1.3 del artículo 3° del RSEIA.

**3. La subdivisión Hijuelas 4 y 5 no se encuentra en la hipótesis contemplada en la letra p) del artículo 3° del RSEIA.**

Al igual que la causal anterior, la letra p) del artículo 3° del RSEIA no resulta aplicable al Área subdivisión Hijuelas 4 y 5, atendidos los antecedentes de hecho y de derecho que se desarrollan a continuación:

- a) El Área subdivisión Hijuelas 4 y 5 no considera obras o actividades dentro de la ZOIT Valdivia.

Como se ha señalado previamente, el Área subdivisión Hijuelas 4 y 5 está ubicada en la Hijuela 4, Rol de Avalúo N° 2455-3 e Hijuela 5, Rol de Avalúo N° 2455-4, en las coordenadas que se muestran en el **Anexo N° 5** de esta presentación.

Es decir, se trata de un área emplazada **fuera de los límites de la ZOIT Valdivia, y de cualquier otra área establecida por la autoridad con alguna categoría de protección**. Esto queda en evidencia en el plano del **Anexo N° 6** de esta presentación. Misma situación se comprueba con la imagen acompañada por la SMA en su informe a la I. Corte de Apelaciones de Valdivia, en el marco del recurso de protección rol 2214-2020, el cual se acompaña en el mismo **Anexo 6**.

De acuerdo con los planos adjuntos queda absolutamente acreditado que el Área subdivisión Hijuelas 4 y 5 se encuentra totalmente fuera de la ZOIT Valdivia, así como del Sitio Prioritario Curiñanco que se identifica por la misma SMA.

De acuerdo con lo que muestran los planos adjuntos en los **Anexos 5 y 6**, dentro del perímetro de la subdivisión Hijueltas 4 y 5 se realizó la subdivisión propiamente tal, y como se ha informado previamente, se habilitaron las servidumbres de tránsito internas, se han construido y eventualmente se construirán viviendas por los propietarios de las parcelas, existe algún grado de electrificación de los predios resultantes y el sistema de agua para cada uno de ellos. Ninguna de esas actividades, por ninguno de los propietarios, se ha realizado fuera del Área subdivisión Hijueltas 4 y 5, que se identifican en las figuras anteriores.

Tal situación es reconocida tanto por el Informe de Fiscalización como por la Resolución SMA. En efecto, el Informe señala que *“este no se inserta plenamente en la ZOIT de Valdivia,-Unidad Costa-”*.

Sin embargo, la autoridad intenta justificar la causal bajo examen atendido que un camino existente, que podría constituir una de las rutas de acceso al Área subdivisión Hijuelta 4 y 5, se encontraría dentro de dicha área, lo cual no determina, como analizaremos, que el Área subdivisión Hijueltas 4 y 5 tenga o haya tenido que ingresar al SEIA.

Atendido lo anterior, y a pesar que el uso de caminos no es una actividad u obra del Área subdivisión Hijueltas 4 y 5, el Informe de Fiscalización concluye sin fundamento que un tramo de la ruta existente, en cuanto posible acceso al Área subdivisión Hijueltas 4 y 5, sería parte del área de influencia de un supuesto proyecto (que no es tal) y que habría que considerarlo para justificar la inexistencia de efectos del artículo 11 de la Ley N° 19.300.

La Resolución SMA incurre en el error material de indicar que la subdivisión Hijueltas 4 y 5 *“se emplaza dentro del polígono de la Zona de Interés Turístico Valdivia”* específicamente *“la Ruta T-350 dentro de ella”*. Para intentar fundar lo anterior, no se menciona ninguna obra o actividad de la subdivisión mencionada, sino que se remite a la Guía del SEA sobre áreas de influencia, materia que corresponde a un análisis diferente a la revisión de las causales de ingreso de una actividad al SEIA.

La Guía del SEA citada por la Resolución SMA, fue aprobada mediante la Resolución Exenta N° 0423, de 26 de abril de 2017, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental.

Dicha Resolución establece en su considerando 2° que la Guía se dicta en cumplimiento del inciso segundo del artículo 4° del Decreto Supremo N° 40, de 2012, del Ministerio de Medio Ambiente que dispone que el “*Servicio podrá, en conformidad a lo señalado en el artículo 81 letra d) de la Ley, uniformar los criterios o exigencias técnicas asociadas a los efectos, características y circunstancias contempladas en el artículo 11 de la Ley, los que deberá ser observados para los efectos del presente Título*” (Título II RSEIA)” (Énfasis agregado).

Es decir, **la Guía mencionada no se refiere al análisis relativo a las actividades que eventualmente ingresan a evaluación ambiental.** Antes bien, expresa que “*tiene por objetivo entregar criterios sobre la determinación y justificación del área de influencia, principalmente desde el punto de vista conceptual. También se presentan criterios sobre la descripción del AI, como una secuencia de pasos o procedimiento*” (punto 1.2. de la Guía), todo lo cual debe ser parte de los antecedentes que un proyecto debe presentar al ingresar un EIA o DIA, siendo por tanto contenido de dichos documentos de acuerdo con lo que establecen los artículos 18 y 19 del RSEIA.

Esta interpretación es íntegramente coherente con la normativa ambiental y con la referencia y aplicación del Título II del RSEIA, denominado “De la Generación o Presencia de efectos, características y circunstancias que dan origen a la necesidad de presentar un Estudio de Impacto Ambiental” que hace la Resolución aprobatoria de la Guía analizada.

La aplicación de criterios para el análisis de la determinación de un área de influencia de un proyecto determinado resulta, atendida la actual normativa ambiental, improcedente para determinar la necesidad de contar, o no, con una RCA.

Aclarado lo anterior, se debe indicar, según lo expuesto previamente, que el Área subdivisión Hijuelas 4 y 5 sólo ha supuesto la subdivisión “Hijuelas 4 y 5”, la habilitación de servidumbres de tránsito internas, la eventual construcción de algunas viviendas por los propietarios de las parcelas, la electrificación de los predios resultantes y el sistema de agua para cada uno de ellos para su uso eventual y futuro, y por tanto una situación futura e incierta no es posible de ser imputada a ella. Más aún cuando el acceso al Área subdivisión Hijuelas 4 y 5 se ha establecido a través de dos vías posibles cuyo uso dependerá de la preferencia y elección futura de los propietarios de las parcelas, y que en ambos casos son pre existentes y en uso permanente con antelación incluso a la creación de

la ZOIT Valdivia (Decreto Supremo N° 390, 30 de mayo de 2017, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo).

En **Anexo 7** de esta presentación se muestran los dos accesos posibles al Área subdivisión Hijueltas 4 y 5, los que son legalmente una servidumbre de tránsito y un camino público existentes. En este sentido, se debe informar que las modificaciones a la servidumbre de tránsito que se conecta con la Ruta T-350 fue realizada por las mismas comunidades con anterioridad a la subdivisión de las Hijueltas 4 y 5.

En conclusión, del análisis expuesto queda en evidencia que el Área subdivisión Hijueltas 4 y 5 **no se encuentra dentro de la ZOIT Valdivia**, y que la Resolución SMA confunde una causal de ingreso con lo que concierne única y exclusivamente a la evaluación de impactos y área de influencia de un proyecto que se somete a evaluación ambiental.

En aplicación del artículo 2° letra g) del RSEIA, el Servicio de Evaluación Ambiental<sup>5</sup>, ha establecido un conjunto de criterios para establecer cuando un proyecto nuevo, esto es que no cuenta con RCA previa, debe ingresar a evaluación ambiental. Al respecto, se ha establecido que para que concurra esta obligación las partes, obras o acciones constituyan un proyecto o actividad listado en el artículo 3° del RSEIA.

El análisis expuesto previamente, y la constatación que el Área subdivisión Hijueltas 4 y 5 se encuentra fuera del al ZOIT Valdivia permite ratificar la conclusión indicada en el sentido que no existe la obligación de evaluarla ambientalmente atendido lo indica en la letra p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 (supuesto que se considere dicha ZOIT como causal incluida en dicha letra p).

b) En subsidio, la ZOIT Valdivia no constituye un área colocada bajo protección oficial para efectos del SEIA.

Subsidiariamente, para el caso improbable que la SMA estimase que el Área subdivisión Hijueltas 4 y 5 se encuentra dentro de la ZOIT Valdivia, no cabe aplicar esta causal de ingreso al SEIA

---

<sup>5</sup> Oficio ORD. N° 131456, de 12 de septiembre de 2013, a través del cual imparte instrucciones sobre las consultas de pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

atendido que ésta **no es un área colocada bajo protección oficial para efectos del SEIA**, toda vez que su creación no responde a un objetivo de protección ambiental.

Para que se deba ingresar al SEIA al tenor de la letra p) del artículo 10° de la Ley N° 19.300, reiterado en el literal p) del artículo 3° del RSEIA, la norma exige, como elemento esencial, definitivo y excluyente, que un proyecto o actividad se encuentre en o dentro de un área colocada bajo protección oficial, cuyo no es el caso.

En ese sentido, el Instructivo que uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del SEIA<sup>6</sup> efectúa una primera e importante distinción para determinar el ámbito de los análisis: i) la forma de determinar el ingreso de un proyecto o actividad al SEIA por aplicación de la letra p) del artículo 10 de la Ley; y ii) el modo de determinar que un proyecto que ingresa al SEIA deba realizarlo a través de un Estudio de Impacto Ambiental. Con ello, la autoridad establece, en concordancia con la normativa ambiental vigente, **que el análisis asociado a la presencia de un área protegida se refiere a dos aspectos evidentemente distintos y referidos a instancias diferentes de revisión de la legislación ambiental aplicable a un determinado proyecto o actividad.**

En ese contexto, y de la revisión de la Minuta Técnica contenida en el referido Instructivo, así como de los otros instructivos y dictámenes asociados a la materia, queda en evidencia que la norma es clara en cuanto a que la causal de ingreso se representa por aquellas actividades, programas u obras de un proyecto determinado que se encuentren dentro de un área protegida para efectos del SEIA. Más aún, el criterio de la Autoridad establece que no toda obra, programa o proyecto debe ingresar a evaluación ambiental cuando se encuentre dentro de una de estas áreas, sino que será un análisis que se debe dar caso a caso dependiendo de la magnitud y duración de lo que en definitiva se quiere ejecutar.

Por otra parte, de acuerdo con la sección 2.1 letra c) del Ord. D.E. N° 130844, de 22 de mayo de 2013, del Servicio de Evaluación Ambiental, para que un espacio territorial constituya un área colocada bajo protección oficial debe, entre otros requisitos, cumplir con la condición de que su declaración responda *“directa o indirectamente, a un objetivo de protección ambiental”*.

---

<sup>6</sup> Oficio ORD D.E. N° 130844, de 22 de mayo de 2013, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental.

En ese contexto, el mismo ORD. D.E. N° 130844, no incorpora dentro de la tabla que identifica a las áreas protegidas para efectos del SEIA a las ZOIT, sino que reconoce que debe dárseles un tratamiento especial, toda vez que *“constituyen una declaración de la autoridad para motivar la actividad turística”*. En este sentido, el Servicio de Evaluación Ambiental entiende correctamente que, por definición, una ZOIT por sí misma, esto es, por el solo mérito de su declaración como tal, no la configura como un área colocada bajo protección oficial para los efectos del SEIA.

Por lo tanto, el Servicio de Evaluación Ambiental claramente ordena que el análisis de estas áreas se debe realizar caso a caso, y sólo será considerada como área protegida para efectos del SEIA en caso que *“el texto del acto de declaración dé cuenta de la necesidad de conservación o preservación de componentes ambientales, la Zona de Interés Turístico puede ser enmarcada en lo dispuesto en la letra p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300”*.

Y agrega (sección 2.1, incluido en nota), que *“En consecuencia, corresponde analizar caso a caso si una determinada Zona de Interés Turístico ha sido declarada como tal en consideración a elementos o componentes ambientales que constituyen condiciones especiales para la atracción turística.”*

Por ende, deben analizarse cuáles son las *condiciones especiales* referidas en la declaratoria de La ZOIT Valdivia, para luego definir si éstas representan o no elementos o componentes ambientales que supongan que puede ser considerada como un área colocada bajo protección oficial para efectos del SEIA.

Como cuestión previa, es dable señalar que conforme con el expediente a que dio lugar esta declaratoria, nunca fue solicitado un informe al Ministerio del Medio Ambiente, o al Servicio de Evaluación Ambiental (pudiendo haberse pedido de acuerdo con la ley), aspecto que a nuestro juicio demuestra que tras la creación de la ZOIT Valdivia no se persigue un objeto de protección ambiental. Si así fuere, obviamente la autoridad habría requerido tales opiniones.

Según dispone el artículo 1, letra o), del Decreto Supremo N° 30 de 2016, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo (Reglamento que fija el procedimiento para la declaración de zonas de interés turístico), las ZOIT se definen como *“Territorio comunal, intercomunal o determinadas áreas dentro de éstos, declarados conforme a la normativa pertinente, que posean condiciones especiales para la atracción*

*turística y que requieran de medidas de conservación y de una planificación integrada para focalizar las inversiones del sector público y/o promover las inversiones del sector privado.”. Asimismo, define como condiciones especiales para el interés turístico, la “Presencia de atractivos naturales, antrópicos y/o culturales, singularidad de paisaje o belleza escénica capaz de atraer flujo de visitantes.” (Artículo 1, letra b), Decreto Supremo N° 30).*

Por su parte, las condiciones especiales para la atracción turística de esta ZOIT están fijadas en el considerando 6 del Decreto N° 390 de 2017, el cual señala: *“Que, el Plan de Acción propuesto por la parte solicitante identifica como condiciones especiales para la atracción turística, a la alta presencia de reservas privadas de la Región asociados al producto Selva Valdiviana, la existencia de una extensa red fluvial con humedales y avifauna característica de los ríos: Valdivia, Cruces, Calle Calle, Cau Cau y Cutipay; su extensa zona costera denominada costa Valdiviana y su legado de alto valor histórico cultural, con presencia de comunidades mapuche Lafkenche y el importante patrimonio arquitectónico de la conquista española y colonización alemana.”.*

Como puede advertirse, en el texto que declara el área como ZOIT no indica de manera alguna la necesidad de conservar o de preservar los mencionados componentes ambientales, poniéndolos de relieve para los solos efectos de que éstos son los elementos aptos para generar atracción turística. Confirma lo anterior el hecho que, a diferencia de otras ZOIT, el Plan de Acción de ésta no busca fomentar la creación de Santuarios de la Naturaleza o de Sitios Prioritarios de Conservación u otra figura de amparo especial para un sector en particular.

Lo expuesto se ve ratificado por el contenido del Plan de Acción de la ZOIT Valdivia, **toda vez que ninguna de sus líneas estratégicas se refiere a conservar o preservar componentes ambientales determinados.** En efecto, dicho instrumento contempla 5 líneas estratégicas: recursos humanos, desarrollo de productos, infraestructura, sustentabilidad y promoción. Si se analiza la línea estratégica denominada “sustentabilidad” (lo más cercano a lo ambiental del Plan), ésta tiene como objetivos estratégicos los siguientes: Plan de capacitación para trabajadores del sector; Fomento del sello Q y S para prestadores de servicios turísticos; Desarrollo de Buenas Prácticas de la comunidad; Certificación Ambiental; y Gestión de Residuos Sólidos.

En consecuencia, el Plan de Acción cuenta con 5 líneas estratégicas; **de éstas, sólo una aborda de algún modo lo ambiental;** sin embargo, al desarrollar esa temática en el mismo documento, no

hay ningún objeto de preservación o conservación de componentes ambientales ubicados dentro del área comprendida por la ZOIT.

Más aún, el Plan de la ZOIT Valdivia, no identifica ninguna amenaza asociada a subdivisiones prediales, ni a su ejecución ni al futuro uso de las rutas y caminos de acceso a ellos.

Al respecto es posible indicar que el mencionado Plan identifica oportunidades y amenazas de la ZOIT Valdivia. Al respecto señala como *“Oportunidades. 3.1.1 Puesta en valor – Infraestructura pública habilitante: 6. Generación de proyectos para el mejoramiento de infraestructura desarrollados por MOP Región de los Ríos, entre los cuales se encuentra mejoramiento de acceso norte de Valdivia, mejoramiento costanera de Valdivia, construcción de la ruta costera Mehuin Niebla, mejoramiento de rutas interiores ruta T-350 hacia localidades turísticas como Punucapa, Pilolcura y Curiñanco.”*. Si es una oportunidad, no se ve como ésta se puede ver afectada por la subdivisión Hijuelas 4 y 5. Al contrario, la oportunidad descrita apuesta al mejoramiento de la infraestructura de este camino.

A su vez, el Plan señala *“Amenazas: 1. Proyectos de Infraestructura con largos plazos de ejecución que dificultan accesos y perjudican la imagen del destino 2. Zona costera con infraestructura pública habilitante insuficiente. 3. Problemas de ejecución en proyectos de infraestructura que generan impactos negativos en el destino 4. Detrimiento de la imagen ciudad en relación a mala ejecución de proyectos de gran envergadura.”* **Resulta evidente que no ha identificado como amenaza las actividades de subdivisión de predios rurales.**

En conclusión, de acuerdo con lo que establece la normativa ambiental y los criterios oficializados por el Servicio de Evaluación Ambiental, la ZOIT Valdivia no puede ser considerada como un área colocada bajo protección oficial para efectos del SEIA.

- c) El Área subdivisión Hijuelas 4 y 5 no es susceptible de afectar el objeto de protección de la ZOIT Valdivia.

Subsidiariamente, para el improbable caso que la SMA estimase que sí es un área colocada bajo protección oficial para efectos del SEIA, el Área subdivisión Hijuelas 4 y 5 no tiene la capacidad, ni por naturaleza, duración ni magnitud, de afectar o alterar el objeto de protección de la ZOIT Valdivia. Ello atendido a lo siguiente:

- Porque la naturaleza de la eventual intervención no responde a la ejecución de acciones, obras o programas en los términos de la letra p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

Tanto el Oficio Ord. D.E. N° 130844 de 22 de mayo de 2013 (sección 2.2), como el Ord. N° 161081 de 17 de agosto de 2016 (secciones 7 y 8), ambos del Director Ejecutivo del Servicio de Evaluación Ambiental, son claros al disponer que no cualquier obra, programa o acción a ejecutarse dentro de un área colocada bajo protección oficial requiere de la obtención de una resolución de calificación ambiental.

Por ello es que tales documentos expresan que para determinar la obligación de ingreso al SEIA, hay que considerar tres factores: primero, si lo que pretende ejecutarse generará o no impactos ambientales; segundo, que de generarse impactos ambientales, debe determinarse la envergadura de tales impactos; y, tercero, que para esto último, el análisis debe centrarse siempre *“en relación al objeto de protección de la respectiva área, de manera que el sometimiento al SEIA tenga sentido y reporte beneficios concretos en términos de prevención de impactos ambientales adversos.”*

Siendo así, la actividad objeto de investigación por parte de la SMA dice relación con una subdivisión, la cual, por sí misma, no es apta para generar impacto ambiental alguno.

- Porque la subdivisión no afecta el objeto de protección de la ZOIT asociada a las condiciones especiales para la atracción turística, toda vez que no tiene la capacidad de modificarlas, alterarlas o suprimirlas (artículo 1 del D.S. N° 30, en relación con considerando 6 y 7 del Decreto N°390 de 2017).

Para el remoto caso que se analice el punto desde la perspectiva de la ejecución ulterior de viviendas en los sitios respectivos, claramente la edificación de éstas de ningún modo contraviene ni atenta en contra del objeto de protección del área, vale decir, la atracción turística.

- Porque la subdivisión no modifica, contradice o perjudica ningún lineamiento estratégico de la ZOIT Valdivia contenido en el Plan de Acción.

A mayor abundamiento, la subdivisión no es apta para frustrar, posponer o alterar ninguno de los 5 lineamientos estratégicos del Plan de Acción, antes mencionados. Lo mismo es posible de sostener para el improbable caso que se considere, más allá de la sola subdivisión, la ejecución ulterior de viviendas en los sitios respectivos, pues su edificación no es capaz de modificar ninguna de las condiciones especiales para la atracción turística que se tuvieron a la vista para la creación de esta ZOIT.

Incluso más: la subdivisión no afecta en modo alguno la ejecución de programas y proyectos públicos de fomento al desarrollo de la actividad turística, ni, menos, la asignación de los recursos respectivos, tal como prescribe el artículo 17 de la Ley N° 20.423.

Ahora bien, desarrollando lo expuesto en particular respecto del Área subdivisión Hijuelas 4 y 5, se hace presente lo siguiente:

i. Vías de acceso al Área subdivisión Hijuelas 4 y 5 y uso de vialidad pública:

Como hemos señalado previamente, el Área subdivisión Hijuelas 4 y 5 tiene dos vías de acceso existentes y anteriores a cualquier acción inicial de subdivisión del sector. En efecto, para acceder a esa área se puede hacer uso de la Ruta T-350 o del denominado “Antiguo camino de Niebla a Calfuco”.

La ruta costera T-350 se inicia en Valdivia, pasa por Niebla y sigue por la costa hacia el norte, pasando a 320 metros del vértice sur poniente del Área subdivisión Hijuelas 4 y 5. Para la conexión de ésta última área con la ruta T-350 se debe atravesar por un camino pre existente dado por Servidumbres entre vecinos, de un largo de 1.2 Km. A su vez, el camino denominado como “Antiguo camino de Niebla a Calfuco” tiene un largo de 4 kilómetros y desemboca en un camino vecinal denominado cruce Los Molinos a Ruta T-354 de un largo de 700 metros, para finalmente empalmar con tramo de 5.3 km Ruta T-354 hasta Niebla.

Ambas posibilidades de acceso se encuentran en actual uso por los residentes del área y permiten la movilidad desde y hacia el Área subdivisión Hijuelas 4 y 5, en forma indistinta. Lo anterior se evidencia en el plano adjunto en el **Anexo 7** de esta presentación.

En relación con ello se debe considerar que, de acuerdo con el Informe Final del documento “Actualización Plan Director de Infraestructura MOP” de la Región de los Ríos (diciembre de 2009), el Ministerio de Obras Públicas, a través de su Dirección de Planeamiento, realiza algunas sugerencias asociadas a "cambios de estándar vial" para aumentar el Tránsito Medio Diario Anual TMDA de algunas vías de la región. Una de estas ampliaciones sugeridas, tal como lo señala este informe, es el mejoramiento de la ruta T-350." Al respecto se indica "*El tránsito medio diario anual TMDA de la Ruta T-350, entre Valdivia y Niebla. Según PNC 2008, se registra un TMDA de 6.151 vehículos desde Valdivia y 4.742 desde Niebla*". En el mismo informe se sugiere la realización de la doble calzada de Valdivia a Niebla, con lo cual el TMDA se multiplicaría por 10. Este Informe se adjunta en el **Anexo 8** de este documento.

Considerando lo anterior, y aplicando la tasa de crecimiento, de acuerdo con el último Censo para la región de los Ríos, de 1,45% anual ello implicaría una TMDA de 7.221 desde Valdivia y de 5.567 desde Niebla. Es decir, un aumento de 49 vehículos asociada al Área subdivisión Hijuelas 4 y 5, en la eventualidad que usarán diariamente esta ruta, significaría un 0,88% del TMDA. Ahora bien, si proyectamos una doble calzada tal como se menciona en el Plan Director antes citado, este porcentaje sería de 0,0088%. **En ambos casos claramente la afluencia diaria de futuros propietarios no tiene ningún impacto en el tránsito de esta ruta.**

A mayor abundamiento, la ruta T-340 que une Torobayo (desde la ruta T-350) y Curiñanco está siendo ampliada y pavimentada en un proyecto cuya ejecución finaliza en 2021 siendo una alternativa adicional para los vehículos que vayan o regresen a la zona costera.

- ii. Emplazamiento de las Comunidades y relación de ello con el Oficio de CONADI que indica que la subdivisión Hijuelas 4 y 5 no se encuentra superpuesta con ningún Título de Merced de las comunidades indígenas.

El Área subdivisión Hijuelas 4 y 5 no se superpone con ningún Título de Merced de las comunidades indígenas del sector, ni con tierras que han sido materia de demandas ancestrales o territoriales. Tampoco se encuentra en un Área de Desarrollo Indígena. En consecuencia, no se advierte la forma en que la Subdivisión Hijuelas 4 y 5 tenga la aptitud de generar una afectación sobre los integrantes de las comunidades originarias, en términos de sus sistemas de vida y costumbres.

Tampoco existe la potencialidad de afectar el uso de recursos hídricos por parte de esas comunidades. Como se explicó anteriormente la sociedad Inversiones Sebastián Eugenio Miranda Hiriart E.I.R.L obtuvo derechos de aprovechamiento sobre aguas superficiales los que se han ido traspasando a los actuales propietarios de las parcelas. Con ello se evita que se construyan pozos de extracción de agua subterránea para suministro del consumo personal, de manera de no afectar a otros usuarios de ese recurso natural.

Con lo anterior, en el caso del Área subdivisión Hijuelas 4 y 5 no existe potencialidad alguna que los actuales y futuros propietarios afecten la disponibilidad de recursos hídricos subterráneos de las comunidades indígenas del área, ni del resto de la población del sector, como lo menciona la denuncia citada en la Resolución SMA.

Más aún, se hace presente que respecto de los propietarios de las Hijuelas 4 y 5, como de los actuales dueños de las parcelas ya transferidas, ha existido un relacionamiento pacífico y constructivo tanto con las comunidades indígenas del sector como con el resto de los vecinos.

### iii. Análisis de no afectación de componentes ambientales

El sector específico en que se ubica el Área subdivisión Hijuelas 4 y 5, así como las características del área y las eventuales construcciones que realicen los actuales y futuros propietarios, permiten tener la certeza que no se han afectado ni se alterarán los componentes ambientales presentes en el área. Esto es, no ha existido ni existirá afectación a recursos naturales renovables tales como el paisaje, suelo, flora, fauna y recursos hídricos.

En efecto, en lo que concierne al componente paisaje, el Área subdivisión Hijuelas 4 y 5 **se emplaza en un área que permite que no sea posible verla desde la ruta T-350.**

Lo anterior permite concluir que no existe una afectación del paisaje producto de la subdivisión ni de las acciones que realizarán en ellas los actuales y futuros propietarios. En este sentido no existe ningún tipo de impacto visual en algún eventual objeto de protección de la ZOIT Valdivia que pudiera encontrarse en el sector. Es decir, la subdivisión no obstruye la visibilidad de la ZOIT, ni altera sus atributos paisajísticos.

Por otro lado, no existe afectación de recursos naturales renovables en el Área subdivisión Hijuelas 4 y 5. Lo anterior, atendido que, en relación con el suelo no ha habido ni habrá obras que afecten su morfología, toda vez que por las características de la subdivisión el destino que se le dará a las distintas parcelas será, eventualmente y como máximo, de unidades familiares mínimas permitidas en zonas rurales.

Adicionalmente, se hace presente que tampoco han existido ni existirán afectaciones de bosques nativos ni de fauna, atendido el uso actual y futuro del área. Lo anterior tal como dan cuenta los antecedentes adjuntos en el **Anexo 2** de esta presentación, que permiten acreditar que no ha existido corta indiscriminada de especies de bosque nativo dentro del Área subdivisión Hijuelas 4 y 5. Más aún frente a la duda de la corta de matorrales realizada en la Hijuela 4 se presentaron voluntariamente los antecedentes a la CONAF, a efectos que la autoridad determinara un posible incumplimiento, lo que fue resuelto mediante la sentencia adjunta, según ya se expuso.

En relación con el recurso hídrico, y como se ha señalado, las actividades presentes y futuras de los dueños de las parcelas sólo suponen el uso de los derechos de aprovechamiento de agua superficial, ya individualizados previamente en este escrito.

Al respecto ha de tenerse presente la información adjunta en **Anexo 3** de este traslado, que da cuenta del futuro uso de aguas superficiales por los propietarios de las parcelas dentro del ámbito autorizado por la DGA.

A mayor abundamiento, y en relación con el procedimiento sancionatorio cursado por la DGA, es posible informar que dicha instancia se encuentra cerrada, habiéndose aplicado al propietario de los derechos de aprovechamiento agua de la multa más baja atendido que no ha existido afectación de terceros y se ha actuado permanentemente de buena fe. La situación que generó la sanción se encuentra actualmente en tramitación ante la DGA, habiéndose presentado el cambio de punto de captación de los derechos de aprovechamiento de agua, constancia que se adjunta en **Anexo 9** de esta presentación.

En conclusión, en el improbable caso que se estime que el Área subdivisión Hijuelas 4 y 5 se encuentra dentro de la ZOIT Valdivia se debe considerar que en dicha área no existen impactos, ni

se generarán, sobre las componentes ambientales que pudieren considerarse como relevantes, por lo que tampoco procedería por esta causa su evaluación ambiental.

En relación con la conclusión anterior, se debe tener presente que mediante Oficio ORD. N° 161081, de 17 de agosto de 2016, la Dirección Ejecutiva del SEA complementó el ORD. N° 130844 de 2013, antes citado, y aplicando el Dictamen N° 48.164, de 2016, de la Contraloría General de la República, estableció que la redacción del artículo 10° de la Ley N° 19.300 debía entenderse en forma armónica con la intención del legislador, presente en el Mensaje Presidencial, en el sentido que no tenía por objeto la evaluación ambiental de todos los proyectos sin importar su envergadura, sino que dicho trámite se debía entender respecto de aquellos que eran “*susceptibles de causar impacto ambiental*”.

En ese contexto, el ORD. N° 161081, recién mencionado, indica que “*De acuerdo con lo anterior, cuando se contemple ejecutar una “obra”, “programa” o “actividad” en un área colocada bajo protección oficial, debe necesariamente realizarse un análisis previo sobre si tales obras son susceptibles de causar impacto ambiental, considerándose como criterio el determinar si se justifica que ellas sean objeto de una evaluación ambiental*”. Y agrega “*En particular, debe considerarse la envergadura y los potenciales impactos del proyecto o actividad, en relación al objeto de protección de la respectiva área, de manera que el sometimiento al SELA tenga sentido y reporte beneficios concretos en términos de prevención de impactos ambientales adversos*”. (Énfasis agregado).

A la luz de los antecedentes presentados, así como de la información disponible en este expediente administrativo, resulta evidente que el Área subdivisión Hijuelas 4 y 5 no genera o presenta impactos ambientales actuales ni futuros, ni menos de una magnitud o envergadura que justifique una evaluación ambiental.

**POR TANTO,**

**AL SEÑOR SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE PEDIMOS,** tener por evacuado el traslado conferido, y en definitiva resolver que la subdivisión “Hijuelas 4 y 5” no le correspondía ni corresponde ingresar al SELA.

**OTROSÍ:** Solicitamos al Sr. Superintendente del Medio Ambiente tener por acompañados los siguientes documentos:

1) **Anexo 1:**

- Autorización SAG Certificado N° 271-V del 27 diciembre 2017 y
- Certificado SAG N° 224-V del 08 noviembre 2018.

2) **Anexo 2:**

- Sentencia de fecha 20 de noviembre de 2019, del Primer Juzgado Policía Local de Valdivia, causa rol 1705-19-1.
- Resolución N° 432/341-101/18 Ley 20.283, de 22 de enero de 2019, de la Corporación Nacional Forestal, junto con sus planos de corta y de reforestación.

3) **Anexo 3:**

- Escrituras públicas de la constitución de derechos de aprovechamiento de agua, con su correspondiente inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de Valdivia.
- Certificados de inscripción de los derechos de aprovechamiento de agua en el Registro público de la DGA, bajo los números 4004/2020, 4002/2020 y 4003/2020.

4) **Anexo 4:**

- Presupuesto de SAESA N° 01404581, de 22 de febrero de 2019.

5) **Anexo 5:**

- Plano de ubicación del Área subdivisión Hijueltas 4 y 5.

6) **Anexo 6:**

- Plano de ubicación del Área subdivisión Hijueltas 4 y 5 y de la ZOIT Valdivia.
- Figura de ubicación del Área subdivisión Hijueltas 4 y 5 y de la ZOIT Valdivia presentada por la SMA en recurso de protección.

7) **Anexo 7:**

- Plano caminos de acceso Área subdivisión Hijueltas 4 y 5

8) **Anexo 8:**

- Informe Final “Actualización Plan Director de Infraestructura MOP”, región de Los Ríos, de diciembre de 2009.

9) **Anexo 9:**

- Requerimiento de cambio de punto de captación de derechos de aprovechamiento de agua con timbre de ingreso a la DGA.

**Por tanto,**

Solicitamos al Sr. Superintendente del Medio Ambiente tenerlos presente.

**Matías Swinburn Joannon**  
RUT: 10.549.560-9  
**Inmobiliaria SMS Ltda.**

**Sebastián Miranda Hiriart**  
RUT: 10.546.520-3  
**Inversiones Sebastián Eugenio Miranda**  
**Hiriart E.I.R.L.**

**Sebastián Miranda Hiriart**  
RUT: 10.546.520-3  
**Inmobiliaria SMS Ltda.**