

ORD Nº 1390

ANT.: Procedimiento de REQ-011-2021.

MAT.: Solicita pronunciamiento de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 3°, literal i) de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente, sobre proyecto “Loteo Tres Espinos”.

Santiago, 26 de abril de 2021

**DE: EMANUEL IBARRA SOTO
FISCAL
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

**A: KARINA BASTIDAS TORLASCHI
DIRECTORA REGIONAL
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL REGIÓN DE LOS RÍOS**

Junto con saludar, mediante el presente ORD. se exponen ante Ud. una serie de antecedentes relacionados con la eventual hipótesis de elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”) del proyecto “**Loteo Tres Espinos**” (en adelante, “proyecto”), de Empresa Inmobiliaria Davis Ltda. (en adelante, “titular”). Lo anterior, a fin de solicitar su pronunciamiento sobre si dicho proyecto debió someterse a evaluación previa de su impacto ambiental.

I. SOBRE LA DENUNCIA Y LA ACTIVIDAD DE INSPECCIÓN AMBIENTAL

1. Con fecha 06 de junio de 2020, el Comité de Adelantado Pinohuacho II, el Comité de Agua Potable Rural San Ignacio, el Comité de Agua en Ancla y el Consejo de Desarrollo de la Costa, ingresaron ante la SMA una denuncia en contra de una serie de proyectos ejecutados dentro de la comuna de Valdivia. Entre ellos, la Empresa Inmobiliaria Davis Ltda. (en adelante, el “titular”) se encontraría ejecutando el proyecto para estos efectos denominado “Loteo Tres Espinos” (en adelante, el “proyecto”). En la denuncia se sostiene que se tratarían de proyectos inmobiliarios que *“por sus características y envergadura, no podrían estarse ejecutando sin contar con una resolución de calificación ambiental”*. Además, los denunciantes sostienen que la ejecución de dichos proyectos constituiría una amenaza directa para el desarrollo de sus actividades de captación de agua destinada a satisfacer las necesidades básicas de los usuarios de los Comités, *“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 referidos proyectos”*.

2. Revisados los antecedentes y mérito de la denuncia, la SMA comunicó a la denunciante que su reclamo había sido ingresado al sistema interno de la SMA bajo el ID 34-XIV-2020. A raíz de este reclamo, se generó el expediente de investigación DFZ-2020-3764-XIV-SRCA.

3. En el marco de esta investigación, la SMA realizó una actividad de inspección ambiental con fecha 08 de agosto de 2020; consultas a organismos con competencia ambiental en torno al caso, a saber, la Dirección de Obras Municipales de Valdivia (en adelante, “DOM”), la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente de Los Ríos (en adelante, “Seremi MMA”), la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de Los Ríos, la Dirección de Vialidad de Los Ríos del Ministerio de Obras Públicas, la Corporación de Desarrollo Indígena de Los Ríos (en adelante, “Conadi”), la Corporación Nacional Forestal (en adelante, “Conaf”), la Dirección Regional de Aguas de Los Ríos (en adelante, “DGA”), la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Los Ríos (en adelante, “Seremi Minvu”) y el Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, “SAG”); y requerimientos de información al titular. A partir del análisis de los antecedentes recabados, la SMA pudo comprobar, en lo relevante, lo siguiente:

(i) Que, el proyecto se ubica en la Ruta T-350, camino Niebla, en el sector denominado Tres Espinos, en el límite entre la zona rural y urbana de la comuna de Valdivia.

(ii) Que, el proyecto consiste en 27 parcelas de agrado, emplazadas en un predio de 15,83 hectáreas, siendo la superficie total del predio de 19,99 hectáreas según copia de fecha 7 de marzo de 2019 presentada por el titular, del plano de Subdivisión de Inmueble ubicado en Tres Espinos, comuna de Valdivia, inscrito a Fojas 4041, año 2016, del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia.

(iii) Que, dentro de esta superficie existen dos lotes, Lote 1-A de 4,05 hectáreas, y Lote 1-b de 0,11 hectáreas, que se ubican en zona urbana de acuerdo a la planificación territorial, y que según explica el titular, no serán objeto de loteo.

(iv) Que, en cada Lote se contempla implementar sistema de electrificación, sistema de abastecimiento de agua potable y caminos interiores.

(v) Que, adicionalmente, existe un Reglamento de Copropiedad para la buena convivencia del condominio, regulando aspectos constructivos como el número de casas (dos principales por parcelas), mínimo de superficie a construir (100 metros), además de establecer servidumbres, de tránsito, acueducto, y de demarcación y cerramiento, todo lo cual, según consta en copia de escritura pública otorgada ante Notario Público Interino de la comuna de Valdivia, Carlos M. Roldán Mena, anotada bajo repertorio N°1991-2019, presentado por el titular, tiene por propósito *“reglamentar el uso y goce de los lotes resultantes en el plano individualizado entre sus actuales y futuros propietarios, para hacer agradable y beneficiosa la convivencia entre ellos”*.

(vi) Que, para el abastecimiento de energía eléctrica, el titular acompañó copia de escritura pública que reduce contrato de ejecución de obra eléctrica entre la empresa Alonso Rosas Barrientos EIRL e Inmobiliaria Davis, de fecha 24 de septiembre del 2019, y que tiene por objeto la provisión e instalación de una red eléctrica subterránea, y medidores monofásicos, a realizarse en el Loteo Cumbres Valdivianas.

(vii) Que, en la actividad de inspección se constataron los primeros movimientos de tierra para la habilitación de caminos interiores y las obras relacionadas a intervenciones de cauces constatadas por la DGA.

(viii) Que, en la actividad de fiscalización se constató la presencia de un pie de soporte de 1,5 metros, ya identificado por la DGA en su actividad inspectiva realizada con fecha 15 de julio de 2020.

Durante el recorrido se apreció un sistema de abastecimiento y distribución de agua potable para los loteos, y se pudo constatar la existencia de un considerable número de cámaras individuales de distribución de agua que se instalarán en cada loteo. Según la documentación presentada por el titular, el proyecto de Agua Potable está a cargo de la empresa Ko Green, y considera el aprovechamiento de agua de afluentes superficiales y, así, evitar la construcción de pozos profundos.

(ix) Que, en lo relativo a las aguas servidas, el reglamento de Copropiedad presentado por el titular señala que cada propietario se hará cargo de implementar un sistema de disposición de aguas servidas de aquellos autorizados por la autoridad pertinente, de tal forma no constituye una molestia, incomodidad o un peligro para la salud del resto de los vecinos. Luego, añade de forma textual, que *“Los pozos sépticos deberán ser conforme a normativa vigente, y no podrán constituirse a menos de diez metros de cualquier deslinde o zona de protección”*.

(x) Que, el titular cuenta con un permiso de corta de vegetación de Conaf para 0,97 hectáreas de bosque nativo, a realizarse en el año 2017. No obstante, Conaf informa haber detectado una infracción a la Ley de Bosques, por corta de árboles y arbustos en pendiente superiores al 45%, hecho que se encuentra en investigación por parte de Conaf para su remisión al Juzgado de Policía Local de Valdivia.

(xi) Que, según lo informado por Conadi, el proyecto no se sobrepone con ningún título de merced. No obstante lo anterior, en los alrededores del proyecto (2-3 kilómetros a la redonda), existen una serie de títulos de merced (en adelante, “T.M.”) y comunidades indígenas (en adelante “C.I.”): T.M. Juan Francisco Collilef; T.M. José Luis Huechucoi; T.M. Epitacio Aravena; T.M. Francisca Pichun; T.M. José del Carmen Pichun; C.I. San Ignacio; C.I. Fey Tañi Mapu; C.I. Norche Domo; C.I. Suyai; C.I. Huala Coñuecar; C.I. Newen Mapuche; y C.I. Kumlafken – Mar Profundo.”

(xii) Que, según informa el SAG, el entorno del proyecto *“Corresponde a predios pertenecientes a comunidades indígenas, ubicado en sector rural, con presencia de casas habitación particulares que practican la agricultura familiar campesina.”* Adicionalmente, informa el ingreso de tres proyectos de subdivisión bajo el régimen del Decreto Ley N°3.516, Establece normas sobre subdivisión de predios rústicos (en adelante, “D.L. N°3.516”), asociados al proyecto, correspondientes a los años 2017, 2018 y 2019.

(xiii) Que, mediante su Oficio N°1940, de fecha 21 de agosto de 2020, la Dirección Regional de Validad informó que a dicha fecha no registran ingresos formalizados para uso de faja fiscal por parte del titular o el proyecto.

II. SOBRE LAS CAUSALES DE INGRESO AL SEIA QUE SE CONFIGURARÍAN EN LA ESPECIE

4. Los antecedentes levantados en la investigación, fueron contrastados con las causales de ingreso de proyectos y actividades al SEIA listadas en el artículo 10 de la Ley N°19.300, en particular, con las causales descritas en los literales h) –según su pormenorización en los sub literales h.1.1) y h.1.3) del artículo 3° del RSEIA– y p). Al respecto, la SMA concluye que ambas tipologías concurren al caso.

5. Con respecto a la tipología de h), el proyecto se trataría de un proyecto inmobiliario que se ejecuta en una zona declarada latente y saturada, y que cumpliría con las características de los sub literales h.1.1) y h.1.3) del artículo 3° del RSEIA. En efecto, del análisis de los antecedentes se tiene que:

(i) El área de emplazamiento del proyecto corresponde a la comuna de Valdivia, **declarada zona saturada** por Material Particulado Respirable MP10, como concentración diaria y anual, y por Material Particulado Fino Respirable MP2,5, como concentración diaria, mediante Decreto Supremo N°17/2014 del Ministerio del Medio Ambiente.

(ii) El proyecto se trataría de un **loteo**. Dentro de los procesos de subdivisión y urbanización de suelos, el artículo 65 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, “LGUC”) establece que para las “subdivisiones” de terrenos propiamente tales, no se requiere la ejecución de las obras de urbanización contenidas en el artículo 134 LGUC¹ por ser suficientes las ya existentes; mientras que si estas obras sí son necesarias –por no existir previamente o ser insuficientes–, incluyendo como tales la apertura de calles y formación de nuevos barrios o poblaciones, se trataría de un loteo.² A este respecto es relevante la sentencia del Tercer Tribunal Ambiental Rol N° S 2-2020, de fecha 26 de agosto de 2020, relativa a la solicitud de esta SMA para la dictación de medida provisional pre procedimental de detención de funcionamiento de las instalaciones de los proyectos de loteo “Loteo Pilolcura”, de Inversiones Inmobiliarias Pilolcura Limitada, y de los proyectos “Cutipay I”, “Cutipay II” y “Los Pellines” de Agrícola Kuriñanco Limitada, todos ubicados en la comuna de Valdivia y cercanos al proyecto “Loteo Tres Espinos”, ha sostenido que el sector donde se encuentra ubicado el predio intervenido carece de obras de urbanización suficientes, “*haciéndose necesarias una serie de obras adicionales a la simple subdivisión predial*”, por lo cual correspondería a un loteo y no a una simple subdivisión.

(iii) El proyecto cumpliría también con el supuesto de tratarse de un **conjunto de viviendas**, señalado en el encabezado del literal h.1) del artículo 3° del RSEIA.

Es necesario destacar que en el presupuesto fáctico que permite dar aplicación al literal h.1) del artículo 3° del RSEIA, el regulador no utilizó los verbos “edificar” o “construir” las viviendas, sino que utiliza la expresión “conjunto de viviendas” como descriptor en sí mismo, al establecer que deben someterse a evaluación ambiental los proyectos inmobiliarios en general, comprendiéndose dentro de ellos los conjuntos de viviendas –sin más– que reúnan las demás características específicas de la tipología en análisis, según se explica más adelante.

El uso de la expresión en este sentido –es decir, sin asociarla a un verbo rector de acción actual– es coherente con el principio preventivo, pilar sobre el que se funda el SEIA, descrito en el mensaje de la Ley N°19.300 de la siguiente manera: “(...) *mediante este principio, se pretende evitar que se produzcan los problemas ambientales. No es posible continuar con la gestión ambiental que ha primado en nuestro país, en el cual se intentaba superar los problemas ambientales una vez producidos*”.³ Por su parte, la doctrina nacional ha definido el principio preventivo como aquel que busca evitar impactos previsibles, o aquel que “*persigue en lo esencial adoptar medidas anticipatorias que permitan evitar o aminorar las consecuencias adversas para el medio ambiente como producto de*

¹ Las obras del artículo 134 de la LGUC corresponden al “*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.*”

² Según el artículo 2.2.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, “OGUC”), “*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. Para estos efectos, se entiende que son suficientes las obras de urbanización existentes, 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.*” En tanto, la subdivisión se define en el artículo 1.1.2 de la OGUC, como el “*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*”.

³ Biblioteca del Congreso Nacional, Historia de la Ley 19.300, p.14.

la actividad humana”.⁴ En efecto, al no sujetar la existencia del “conjunto de viviendas” a la actual construcción o edificación de las mismas, la evaluación ambiental sirve “como un instrumento preventivo de control sobre proyectos determinados”⁵, en este caso, los de desarrollo inmobiliario en zonas declaradas latentes o saturadas, permitiendo abordar sus impactos en forma previa a su materialización. Una interpretación diferente se traduciría en el absurdo que la SMA ejercería sus competencias cuando el desarrollo inmobiliario y en este caso específico el conjunto de viviendas se encuentre ya construido o en construcción, de manera tal que los efectos ambientales o al menos algunos de ellos ya se hubieren materializado, y la evaluación ambiental no cumpliría cabalmente el objetivo establecido por el legislador. Lo anterior contradice, además del principio preventivo, lo dispuesto en el artículo 8° de la Ley N°19.300, que establece que “[l]os proyectos actividades señalados en el artículo 10 solo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley”. Finalmente en esta línea, cabe señalar que para requerir el ingreso de un proyecto al SEIA, no es un requisito legal el que deba haberse materializado la ejecución de las obras o actividades asociadas a la tipología, ya que, tal como se ha expuesto, el objetivo de la evaluación ambiental se vería desnaturalizado. En virtud de lo expuesto, es que se hace necesario abordar la generación del “conjunto de viviendas” desde su origen, en este caso, desde la habilitación de las bases para el desarrollo inmobiliario.

Por otra parte, en este mismo contexto preventivo, el encabezado del literal h.1) del artículo 3° del RSEIA, en su presupuesto fáctico de “conjunto de viviendas”, no hace una distinción del sujeto o titular que construirá las casas, es decir, no especifica si estas se levantan por cuenta propia del desarrollador del proyecto, a través de una empresa contratista o directamente, por los futuros y actuales propietarios de los lotes. Por ello es que, en cualquier caso, debe atenderse a la generación del núcleo de la tipología, en este caso, el “conjunto de viviendas”, lo cual, como ya se ha explicado, depende del propio titular. El hecho de que sean terceros quienes últimamente construyan las casas, no desvirtúa que el resultado final del proyecto ofrecido por el titular es, en definitiva, el aludido conjunto de viviendas. Este es el requisito que gatilla el ingreso al SEIA – la habilitación del “conjunto de viviendas”–, que a su vez satisface el requisito de la tipología, y en relación a ello, la determinación de los impactos que pretende prever el SEIA anticipadamente.

En cuanto a la expresión “conjunto” utilizada en la tipología en análisis, ya se ha explicado que en el presente caso, es el titular y el proyecto que este ejecuta lo que otorga un estándar de habitabilidad para la configuración de una agrupación de casas. Las características de esta habilitación, permiten concluir que existe un carácter de “conjunto”, ya que las viviendas comparten un territorio y estructuras de apoyo comunes, conectadas entre sí en una planificación tipo condominio, llevada a efecto por el titular. De este modo, el proyecto sienta las bases para el levantamiento de las viviendas como un todo, bajo una unidad morfológica, territorial y organizativa dictada por el titular. Si bien el titular traspasará parcelas a terceros, esto será para la construcción de las casas en el contexto territorial y estructural provisto por el mismo, dado por la unidad de superficie delimitada y cercada, y las habilitaciones para la habitación y conexión de las viviendas, consistentes a lo menos red eléctrica y caminos. Lo anterior, permite reforzar la idea de que es el titular constituye la entidad responsable de la generación del “conjunto de viviendas” que motiva la aplicación de esta causal del ingreso al SEIA, y de que es él quien desarrolla el núcleo del requisito que determina el ingreso de este tipo de proyectos al SEIA, por lo cual corresponde que el titular someta el proyecto a dicho sistema.

⁴ Guzmán, Rodrigo. *Derecho Ambiental Chileno*. Santiago, Planeta Sostenible, 2012, p.89.

⁵ Bermúdez Soto, Jorge. *Fundamentos de Derecho Ambiental*. Valparaíso, Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, 2014, p.263

En seguida, en cuanto al objetivo del proyecto y la expresión “de viviendas” utilizada en el encabezado del literal h.1) del artículo 3° del RSEIA, cabe señalar que el proyecto considera una pluralidad de lotes para venta a terceros producto de una subdivisión, organización y planificación efectuada por el titular, con un estándar y acondicionamiento de tipo urbano, que admite en razón de su naturaleza, la construcción de un conjunto de casas, apartándose en consecuencia de los destinos agrícolas del territorio en que se emplaza el proyecto.

Lo anterior se ve reforzado con el propio reglamento de copropiedad y de buena convivencia aportado por el titular, establecido en la cláusula séptima de la escritura pública suscrita con fecha 08 de agosto del año 2019, en cuya cláusula Seis, sobre Uso del suelo Medio Ambiente, Normas de constructivas y Prohibiciones, señala: “[...] Siendo la intención de los propietarios actuales que el Condominio sea un lugar de agrado destinado a fines exclusivamente residenciales [...]”. Señala también el reglamento en sus letras b), y c): “[...] Dentro de cada Lote o parcela se podrá construir hasta dos casas principales y sus obras complementarias como bodegas, estacionamientos, habitaciones de servicios u otras similares. c) La superficie mínima de construcción de cada casa principal o vivienda es de cien metros cuadrados. Cada vivienda podrá tener un máximo de dos pisos de altura, y con una altura máxima de nueve metros [...]”.

Al respecto, en la sentencia de fecha 26 de agosto de 2020, Rol N° S-2-2020 –recaída, como se indicó previamente, sobre los proyectos objeto de procedimientos de requerimiento de ingreso al SEIA ante este organismo, denominados Loteo Pilolcura, de Inversiones Inmobiliarias Pilolcura Limitada, y Loteo Cutipay I, Loteo Cutipay II y Loteo Los Pellines – Predio Canelales, de Agrícola Kuriñanco Limitada– el Tercer Tribunal Ambiental relaciona directamente la prohibición expresa del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, “LGUC”) con la aplicación de la causal de ingreso al SEIA en análisis de dicho caso. El citado precepto establece que “Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado”. De esta forma, señala el Tribunal, “la norma evita el establecimiento de núcleos urbanos al margen de la planificación urbana-regional”.

En el presente caso, se corroboró que el titular no ha presentado antecedentes y/o informes a los organismos competentes para obtener cambio de uso de suelo conforme a aquellas excepciones contempladas en la LGUC ni que efectivamente, por la magnitud y particularidades del proyecto, pueda comprenderse en dichas excepciones, por cuanto: i) las construcciones no tienen por objeto la explotación agrícola del inmueble, sino que se trata de la habilitación de un condominio, para el desarrollo urbano y venta de parcelas y viviendas; ii) tampoco pretende crear viviendas de su propiedad y de sus trabajadores con un fin agrícola, sino que pretende vender las parcelas y/o viviendas a terceros en un contexto de un conjunto de viviendas; iii) finalmente, las características (superficie, ubicación, público objetivo al que está dirigida la oferta) de los lotes ofrecidos permiten concluir que el precio de las viviendas a construir excederá las 1000 unidades de fomento, y que no contarán con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.

Adicionalmente, de conformidad a la subdivisión efectuada para la generación del loteo en estudio, al amparo del D.L. N°3516, se debe tener en cuenta que el uso agrícola del territorio, y en este

caso de las 27 parcelas ofertadas en el proyecto, únicamente podrían enmarcarse en “*construcciones destinadas a la crianza, engorda, lechería, postura o reproducción de ganado; construcciones necesarias para la producción bajo plástico, invernadero; construcciones necesarias para el resguardo de maquinaria, insumos, equipos o implementos agrícolas; construcciones necesarias de tipo tecno estructural (casetas de riego, revestimiento de canales, infraestructura para techar frutales, infraestructura para el control de heladas y sistemas de drenaje, infraestructura para complementar plantales de animales de engorda, crianza y lechería); infraestructura para tratamiento de guanos y purines provenientes de plantales de animales de engorda, crianza y lechería del predio*”, lo que claramente no acontece en el caso particular.

Por otra parte, y en refuerzo de la contravención a la prohibición de levantar asentamientos urbanos al margen de la planificación, la subdivisión autorizada por el SAG en función de lo dispuesto en el referido D.L. N°3516, certifica únicamente el cumplimiento de la normativa para predios rústicos, y no la urbanística ni la ambiental. En efecto, la autorización del SAG no implica una autorización de cambio de uso de suelo, requerida por el artículo 55 de la LGUC y que la Corte Suprema relaciona directamente con la aplicación de la normativa ambiental en análisis; la subdivisión autorizada por el SAG únicamente determina si los terrenos rústicos, fuera de los límites urbanos, resultantes de un proceso de parcelación, son iguales o superiores a 5.000 metros, y si cuentan con acceso y salida desde y hacia un camino público, no indagando sobre el destino habitacional y las obras de infraestructura que contempla el proyecto, de modo que bajo ningún contexto, el titular podría esgrimir que cuenta con las autorizaciones legales correspondientes para el desarrollo de su proyecto inmobiliario, de carácter habitable y claramente ajeno a una finalidad agrícola, ganadera o forestal, en vista de dicha autorización. En el presente caso, la SMA concluye que el titular, amparándose en una subdivisión rural autorizada por el SAG en virtud del D.L. N°3516, pretende desarrollar un nuevo foco urbano, infringiendo expresamente lo establecido en el artículo 55 de la LGUC y la normativa ambiental que se examina en el presente procedimiento.

A la luz de todos estos antecedentes, se tiene entonces que el proyecto en análisis, en adición a su carácter de loteo, se trata también de un conjunto de viviendas.

(iv) El proyecto contemplaría **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 G LGUC). Cabe reiterar acá que la causal de ingreso en comento no exige que dichas obras de edificación –como tampoco las de urbanización que se tratarán en el punto siguiente– existan actualmente, sino que deben estar “contempladas”. En este caso, dada la naturaleza del proyecto, las obras de edificación son de la esencia del mismo, toda vez que no puede concebirse el condominio sin, al menos, la materialización de las obras citadas.

(v) El proyecto **contemplaría necesariamente obras de urbanización**, según se desprende de los antecedentes analizados por esta Superintendencia en la etapa investigativa. En la inspección ambiental se constató la existencia de obras y acciones de este tipo, tales como caminos interiores, abastecimiento de agua potable, y obras para la instalación del proyecto de electrificación destinados a la habilitación de Lotes con fines urbanos.

(vi) En consecuencia, el proyecto configuraría la hipótesis del encabezado de la causal de ingreso al SEIA del literal h.1) del artículo 3° del RSEIA, al tratarse de un proyecto inmobiliario (loteo y conjunto de viviendas que contempla obras de edificación y/o urbanización) emplazado en una zona declarada latente o saturada.

(vii) En seguida, en cuanto a las circunstancias específicas de los sub literales de la tipología en análisis, y en concreto sobre la del sub literal h.1.1), se tiene que el proyecto **se emplaza en zona rural**, de acuerdo con el Plan Regulador de la Comuna de Valdivia.

Además, el proyecto **requeriría sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas**, puesto que actualmente no cuenta con ellos, y éstos son indispensables para la futura habitación de los lotes.

Por lo tanto, el proyecto se ubicaría dentro de la hipótesis específica del sub literal h.1.1) del artículo 3° del RSEIA.

(viii) Luego, se tiene también que el proyecto **se emplaza en una superficie igual o superior a 7 hectáreas**, al ejecutarse sobre un predio que alcanza las 15,83 hectáreas. Por lo tanto, configuraría la circunstancia específica del sub literal h.1.3) del artículo 3° del RSEIA.

6. Por otra parte, en cuanto a la tipología del literal p), el proyecto se trataría de una obra, programa o actividad a ejecutarse dentro de un área colocada bajo protección oficial, que cumple con todos los requisitos para el análisis de esta tipología contemplados en el Of. Ord. D.E. N°130844, de fecha 22 de mayo de 2013, de la Dirección Ejecutiva del SEA, “Uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del SEIA”, complementado por el Of.Ord. D.E. N°161081 de fecha 17 de agosto de 2016, de la misma autoridad, puesto que:

(i) **Se emplaza íntegramente dentro del polígono de la Zona de Interés Turístico Valdivia** (en adelante, “ZOIT Valdivia”), declarada como tal mediante Decreto Supremo N°390, de 30 de mayo de 2017, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo.

(ii) Luego, teniendo en consideración lo dispuesto en el Dictamen de la Contraloría General de la República N°48164, de fecha 30 de junio de 2016, y recogido por el SEA en el Of. Ord. D.E. N°161081 de fecha 17 de agosto de 2016, se concluye **que 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 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, sus áreas protegidas, y sus rutas turísticas como de la costa o Inter Lagos, el ramal ferroviario, la gastronomía del mar y la presencia del pueblo mapuche, aplicado no sólo a la oferta turística si no 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” (énfasis agregado).

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” (énfasis agregado).

Contrastado lo anterior con los alcances del proyecto, 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 (al implicar la presencia, durante la etapa de construcción, de maquinaria pesada –camiones, cargadores frontales, excavadoras– y, durante la etapa de operación, de personas y familias actualmente ajenas al sector, que circularán por las rutas de la costa y zonas con presencia de comunidades mapuche Lafkenche), magnitud (ya que el proyecto contempla 27 parcelas, donde existirá al menos una casa-habitación en cada una, y puede anticiparse un promedio de 4 personas y dos vehículos por predio) y por su duración (de carácter permanente, en lo que se refiere a la etapa de operación del proyecto). Actualmente, la zona y la Ruta T-350 presentan un notable incremento de vehículos motivados por turismo estival, problema que se verá incrementado con la instalación del proyecto y el traslado constante de sus habitantes desde y hacia poblados con centros de abastecimiento, tales como Niebla, Valdivia, u otros.

Respecto a las comunidades mapuche Lafkenche, declaradas dentro del Plan de Acción de la ZOIT como uno de los mayores activos del sector, cabe añadir que éstas hacen uso del mismo camino de acceso, por lo que con el proyecto (y la consecuente alza en el número de personas y vehículos presentes en el territorio) serán modificados sus sistemas de vida y costumbres, especialmente sus sistemas de desplazamiento y su acceso a servicios básicos. Sobre este punto, la guía del SEA sobre Área de Influencia de los Sistemas de Vida y Costumbres de Grupos Humanos en el SEIA, aprobada mediante Resolución Exenta N°20209910171, de 13 de marzo de 2020, de dicho organismo, en su punto 2.5 hace referencia al aumento en los tiempos de desplazamiento habituales y a la modificación de las condiciones de acceso a equipamiento básico, empleo, o actividades de la cultura local, etc. Esto se puede generar, 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 la época estival.

Que, habiendo sido consultada la Dirección Regional del Servicio Nacional de Turismo de Los Ríos respecto de otros cinco proyectos inmobiliarios a desarrollarse en las cercanías de este proyecto, a través de su Oficio N°37, de fecha 26 de febrero de 2021, la Directora Regional, refiriéndose al área de influencia de los proyectos consultados, destacó que *“resulta predecible anticipar que, como resultado de los loteos, se produciría una esperada sobrecarga de vehículos por sus correspondientes vías de acceso **así también como de las vialidades insertas en el polígono ZOIT Valdivia**”*.

A mayor abundamiento, destaca también la Directora Regional que, pese a que sólo uno de los proyectos consultados en esa oportunidad se encuentra inserto –de manera parcial– en la ZOIT Valdivia, en orden a predecir si dichos proyectos son susceptibles de afectar el objeto de protección del área protegida, *“se genera una sinergia entre todos ellos, que podría afectar a la ZOIT, para lo cual sería conveniente que pudiese proyectar en términos generales estos efectos en el ámbito de **eventuales modificaciones al paisaje y alteración y aumento de los desplazamientos vehiculares al***

interior de la ZOIT Valdivia, que podrían ser entonces susceptibles de causar impacto sobre la misma”.

Finalmente respecto de la afectación del objeto de protección de la ZOIT, el Plan de Acción también releva la diversidad visual, componente que se puede ver impactado por el proyecto, toda vez que por las diferencias de cota entre el sector de emplazamiento del proyecto y el resto del área, tanto las actuales obras de despeje de terrenos, movimiento de tierra y extracción de la capa vegetal, así como las futuras construcciones de casas, intervendrían algunos hitos visuales de la ZOIT.

7. En consecuencia, dado que el proyecto ha iniciado su ejecución, mientras que no se ha contemplado la calificación de su impacto ambiental ni ha ingresado al SEIA, se concluye que se encontraría en una hipótesis de elusión según lo dispuesto en el artículo 10°, literales h) y p) de la Ley N°19.300.

8. Se deja constancia que a este procedimiento administrativo se le ha asignado el **RoI REQ-011-2021**, y puede ser revisado a través de la plataforma web disponible en el Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental, <http://snifa.sma.gob.cl/v2/Resolucion/RequerimientoIngreso/Ficha/108>.

9. En atención a lo anteriormente expuesto, y cumpliendo con lo ordenado en el artículo 3°, literal i) de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente, **se solicita su pronunciamiento en torno a si, conforme a lo relatado precedentemente, el proyecto “Loteo Tres Espinos” cumpliría con lo establecido en los literales h) y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300. En este sentido, se requiere a vuestra autoridad realizar el análisis de pertinencia respecto a los literales indicados, y complementarlo con todos los antecedentes que estime pertinentes, atendiendo sus competencias como administrador del SEIA.**

10. Finalmente, señalar que cualquier duda que tenga con el presente requerimiento, puede dirigirse al abogado Tomás Mery, quien desempeña funciones en el Departamento Jurídico de la Fiscalía de este organismo al correo electrónico tomas.mery@sma.gob.cl.

Sin otro particular, le saluda atentamente,

EMANUEL IBARRA SOTO
FISCAL
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

PTB/GAR/TMC

Notificación por correo electrónico:

- Dirección Regional SEA Los Ríos, oficinapartes.sea.losrios@sea.gob.cl

C.C.:

- Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, oficinapartes.sea@sea.gob.cl

- Departamento Jurídico, Superintendencia del Medio Ambiente.

- Oficina Regional de Los Ríos, SMA.
- División de Fiscalización y Conformidad Ambiental, SMA
- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Comité de Agua Potable Rural Niebla Los Molinos, Comité de Agua Potable Rural San Ignacio Playa Rosada Loncoyén y Centinella y Consejo de Desarrollo de la Costa, correos electrónicos geoflavia21@gmail.com, aguapotableniebla@gmail.com, emprendes@yahoo.com.

REQ-011-2021

Expediente ceropapel N° 9.723/2021

Memorándum N°17.928/2021

