

CONTESTA TRASLADO CONFERIDO  
ASOCIADO A REQUERIMIENTO DE  
INGRESO AL SEIA REQ-013-2022  
NOTIFICADA POR RESOLUCION  
EXENTA N° 1135 DE FECHA 13 DE  
JULIO DE 2022

ANGOL, 4 DE AGOSTO DE 2022

**MARIA PAZ JOFRE MANIEU**, Chilena, Factor de comercio, en representación de Inmobiliaria e Inversiones San Juan Siglo XXI, de su mismo domicilio, forma de notificación al correo: [info@valledesanjuan.cl](mailto:info@valledesanjuan.cl) , al señor Superintendente del Medio Ambiente digo:

Que, dentro de plazo y forma, vengo en contestar el traslado conferido en **REQ-013-2022**, por resolución exenta número 1135, solicitando desde ya, en base a lo que paso a exponer, que se declare que, la "Parcelación Valle San Juan de Angol" ubicado en el kilómetro 3,5 ruta 86 camino Angol-Los Sauces, comuna de Angol, región de la Araucanía, no se encuentra en la hipótesis de elusión al SEIA, en consideración a lo que paso exponer.

## **ANTECEDENTES GENERALES**

El predio San Juan, se encuentra fuera del área urbana de la comuna de Angol, en zona rural y fuera del área del plan regulador de la comuna de Angol. Dicho predio fue objeto de subdivisión. La que fue, como correspondía, debidamente autorizada y amparada por el SAG, ostentando los certificados que dan cuenta de ello, señalándose expresamente en ellos que, las solicitudes de subdivisión cumplen con la normativa vigente para los predios rústicos, quedando las parcelas resultantes con la prohibición de cambio de uso de suelo. No se trata de un proyecto de desarrollo urbano o turístico, ni industrial o inmobiliario ejecutado en una zona declarada como latente o saturada, si no que de una parcelación rustica, pura y simple, realizada bajo el amparo de la ley pertinente, y que, a través de ella, cuenta con la certificación de que cumple con la normativa vigente para los predios rústicos.

Cada parcela resultante, a la fecha mantiene esa condición. Se trata de parcelas agrícolas independientes e individuales, unas de otras, que se pueden desarrollar en las actividades propias de aquello, en forma agrícola, ganadera o forestal. Eso es lo que existe. Nada más.

Los planes de manejo forestal que se señalan, en la resolución, fueron obtenidos para actividades propias de carácter agroforestal del propietario primitivo, y no en razón a la construcción de viviendas, como se pretende mañosamente, equiparar a la jurisprudencia que más adelante se señala.

### **DE LA FISCALIZACIÓN Y LO INFORMADO**

No existe contradicción alguna entre lo informado a SMA, y la realidad de la parcelación. Lo que ocurre, es que no se constataron durante la fiscalización debidamente los hechos que motivan esta resolución. La fiscalización no agotó el examen de lo observado. La acción de fiscalizar, esto es, vigilar con ánimo crítico, debe necesariamente analizar con detalle lo observado, y la fiscalización que da origen a esta resolución no lo hizo, lo tomó en "*grosso modo*", sin demasiada exactitud, sin agotar la investigación de lo que importaban los hechos observados. Los elementos que hacen pensar en esa contradicción a los fiscalizadores no son tales.

## DE LA SUPUESTA INFRAESTRUCTURA

1-Las citadas **canchas de padel**, señaladas en la resolución exenta, **no se encuentran dentro de la parcelación**, si no que fuera de ella, y corresponde a una actividad de un tercero, que nada tiene que ver con la parcelación.

Lo que puede inducir al error señalado, es que estas se encuentran inmediatamente al lado de la parcelación, como consta de las fotografías, por lo que debe descartarse que la parcelación posea o cuente con equipamiento propio, que sea parte de la subdivisión o que corresponda a un predio destinado en forma permanente al deporte. Esto, solo por el hecho de no pertenecer, ese complejo deportivo a la parcelación; situación que la fiscalización debió haber observado.



La zanja es el deslinde de la parcelación y como se puede ver las canchas están al lado exterior de esta, no siendo parte de ella.



Vista tras obra de arte, que da cuenta que las canchas se encuentran en el exterior de la parcelación.

No está de más señalar aun, que aunque no es de la parcelación, ya que está fuera de ella y es de un tercero, la infraestructura destinada al deporte tiene una superficie construida que no supera los cinco mil metros cuadrados, su superficie predial es menor a veinte mil metros cuadrados, la capacidad de atención, afluencia o permanencia simultanea está muy por debajo de la ochocientas personas, se estima en no más de veinte, y no posee sitios de estacionamiento, por lo que no debieron siquiera ser cuestionadas por la fiscalización .

2-Señalan también, los antecedentes tenidos en cuenta, para emitir la resolución exentada que se contesta, la existencia de un **portal de ingreso**. Pues bien, también se trata de un error de apreciación o entendimiento por parte de los fiscalizadores, **en realidad se trata de una obra de arte** que reza "Valle de San Juan", como consta de la fotografía bajo este párrafo, y nada

más, no se trata de, ni constituye, ni contempla, una obra de edificación, ni un portón de acceso, un ingreso o acceso controlado, o una puerta; es de libre tránsito por lo que **no coloca a la parcelación en el supuesto de una unidad cerrada** y unida por los efectos de un acceso cerrado, no se convierte en una unidad cerrada, que se constituya en un todo bajo una sola unidad morfológica territorial, ni mucho menos bajo una organización dictada por el que realizó la subdivisión. **NO EXISTE UN PORTON DE ACCESO, COMO ERRONEAMENTE LO SEÑALA LA RESOLUCIÓN.**



La imagen da cuenta claramente de lo antes señalado, siendo así la realidad, una mera obra de arte indicativa de un nombre de fantasía, que no impide ni controla el ingreso, quedando todos los caminos abiertos a cualquier persona, derribando así también

la hipótesis planteada de la existencia de caminos privados interiores, **no se puede, bajo ningún punto de vista, considerarlos caminos privados interiores.** No son privados, puesto que cualquier persona puede usarlos, no existen para fines propios de nadie, y están destinados al libre tránsito. Los caminos están en el hecho, en uso público.

**Así las cosas, estos caminos deben presumirse públicos.** Establece el inciso 1° del artículo 27 de la ley de caminos que: **"Todo camino que esté o hubiere estado en uso público se presumirá público"** en todo el ancho que tenga o haya tenido y la Dirección de Vialidad ordenará y hará cumplir su reapertura o ensanche.

No son así, tampoco, interiores, ya que la obra de arte de la fotografía, que es la única que existe, no es una puerta o portón, por lo que no existe, en cuanto a caminos se trata, "el interior o exterior".

Si bien existen algunos caminos proyectados en la subdivisión, aprobados en el "SAG", estos se deben entender, según el propio DL 3516, como servidumbres de tránsito constituida en los términos del artículo 881 del Código Civil.

3-No existe una red de electricidad como tal, **por definición una red eléctrica es una red interconectada que tiene el propósito de suministrar electricidad**

**desde los proveedores hasta los consumidores.** En las parcelas resultantes, **cada propietario debe gestionar su conexión a la red,** si el propietario primitivo hubiera entregado las parcelas resultantes a sus propietarios, con la instalación pertinente hasta cada parcela podría darse la hipótesis de la fiscalización. En el hecho no lo es, ya que cada propietario o consumidor final de la electricidad debe conectarse por su cuenta, así las cosas, cada red eléctrica que llegue a cada parcela resultante es única e individual. Las instalaciones eléctricas que puedan existir en la parcelación no constituyen en ningún caso una red eléctrica, por cuanto primero la red eléctrica debe llegar hasta el consumidor, que no es el caso, y por definición copulativamente, los componentes de la Red Eléctrica son, para considerarlas como tales: A) Subestación Transformadoras. B) Subestación de reparto. C) Redes de reparto y D) Líneas de transporte. Instalaciones que no existen copulativamente en la parcelación.

Por lo demás, desde 1980 la distribución de energía eléctrica en Chile, es un negocio o actividad de privados, que si bien regulado por las leyes y reglamentos especiales, coloca a este rubro en el ámbito privado. En consecuencia, no le son pertinentes actos administrativos en la relación entre los particulares que los celebren, donde cada



particular debe hacerlo enrolándose directamente en la respectiva Empresa Distribuidora, como es del caso.

Por su parte, el decreto número ocho de dos mil diez y nueve del Ministerio de Energía, nos aporta en la letra c del artículo cuatro, señalando que una instalación de Consumo de Energía Eléctrica es un Conjunto de aparatos, equipos, canalizaciones y de circuitos eléctricos asociados que tienen como objetivo la utilización de la energía eléctrica. Incluye los equipos necesarios para asegurar su correcto funcionamiento y la conexión con los artefactos eléctricos correspondientes. **Así las cosas, la sola existencia de postes, luminarias o tendidos específicos no pueden considerarse una red eléctrica,** por cuanto estos elementos aislados no son suficientes para ser considerados una red.

El artículo sexto del mismo cuerpo legal nos señala que los Propietarios de Instalaciones de Consumo de Energía Eléctrica serán responsables de mantener y conservar sus instalaciones en buen estado y con una operación segura, **siendo responsables de las normalizaciones y regularizaciones de ellas.**

4-En cuanto a lo señalado en la fiscalización, respecto a la existencia de un aserradero, tampoco es tal, lo que existe es un pequeño propietario agrícola

forestal, realizando actividades artesanales propias del uso del suelo de su parcela. No debemos olvidar que las parcelas resultantes de la subdivisión tienen un uso en forma agrícola, ganadera o forestal. En lo específico, en la parcela, propiedad de un tercero al día de hoy, ya que fue enajenada, este mantiene en su propiedad, ejerciendo su legítimo derecho consagrado en la constitución, equipos propios de su giro particular de servicios forestales, cuyo domicilio es la comuna de Lumaco, no es la parcela resultante de la subdivisión, ni realiza en ella actividades industriales ni ha solicitado su cambio de uso de suelo. Utilizó sus maquinarias, para aprovechar los árboles que taló de la propia parcela que no constituían bosque, ni tenían beneficios estales sobre ellos, simplemente limpió y aprovechó la madera resultante dentro del uso natural agrícola forestal de la misma, comercializándola a su tiempo, y acopio otras, dentro de su giro de SII. Los equipos hoy, permanecen simplemente guarecidos en la parcela y sin movimiento.



Claramente la fotografía da cuenta que no existe una actividad industrial de aserrío en la parcela señalada y se trató de lo antes descrito. La fotografía fue tomada en día de semana y en horario laboral.

4-Errada, también es la apreciación de la fiscalización, sobre la existencia de un depósito de autos en desuso, pues no se trata de una recicladora o chatarrería, son bienes de propiedad del dueño de la parcela. Por cierto, son autos viejos, pero no existe una instalación industrial para su reciclaje o una oficina de venta de partes o maquinaria para desarme, son simplemente autos viejos del dueño de la parcela que guarece en ella, ejerciendo su legítimo derecho consagrado en la constitución y no existe norma alguna que le impida tenerlos.

#### **DE LAS VIVIENDAS OBSERVADAS**

Lo señalado en la fiscalización de que se han construido viviendas en las parcelas, encontrándose algunas habitadas, no se desconoce, pero es necesario recordar que esto se encuentra contemplado y amparado por el decreto ley 3516, que permite la construcción de viviendas al propietario, no constituyendo esto cambio de uso de suelo ni de destino agrícola a habitacional.

Indiciario respecto a la aplicación de esta norma, es el artículo 55 de la LGUC para efectos de determinar su procedencia considerando las definiciones señaladas anteriormente. Cabe hacer presente que, conforme a este artículo, "(...) 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 fueran necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores (...)**". Que es exactamente lo que existe. Cabe señalar que se trata de viviendas de material ligero, y no constituyen mansiones o resort vacacionales, son propias de una parcela agrícola modesta.

**CARENCIA DE UNA ORGANIZACIÓN DICTADA POR EL QUE SUBDIVIDIÓ**

***No existe reglamento interno o de copropiedad, ninguna normativa interna, ni pago de gastos comunes.***

### **DE LA FALTA DE VERIFICACIÓN**

Señala la resolución que se "verificó", lo que se define como comprobar la veracidad de algo, es decir que habría una correspondencia entre lo que se afirma y los hechos mencionados, que el proyecto es habitacional, industrial y de equipamiento, cosa que en lo específico no es tal.

En efecto, ya se estableció que el hecho de existir viviendas u otras en construcción, se realiza bajo el amparo legal del DL 3516, y no constituye cambio de destino ni de uso de suelo, es más, está expresamente permitido por el cuerpo legal, por lo tanto, no constituye un elemento veras, que haga verificar que se tratare de un proyecto habitacional.

No existe en el hecho, ningún desarrollo industrial en la parcelación, ni se ha solicitado cambio de uso de suelo para esos efectos; lo que se verifico en terreno es que los propietarios ejercen, dentro de todos sus límites, sus derechos consagrados en la constitución, el citado aserradero no es tal y el otro

propietario es desordenado, no hay giros de SII de tales industrias en la parcelación, en definitiva esta supuesta verificación no es más que una apreciación falsa, errónea y gravemente poco cuidadosa.

Se ha establecido también, anteriormente ya, que la subdivisión no cuenta con equipamiento alguno, las famosas canchas de padel no son parte de la subdivisión, ni cuenta con áreas verdes, ni portones, ni plazas, ni supermercados, ni paraderos de transporte, no cuenta con redes de internet, tv cable o fibra óptica, se trata como se ha señalado de parcelas individuales e independientes, no existe equipamiento alguno anexo a ellas. No hay pavimentación de las calles y o pasajes, no hay plantaciones y obras de ornato, no hay instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, ni obras de defensa y de servicio del terreno.

Así las cosas, no existen en la resolución que se contesta, hechos realmente verificados.

## **RESPECTO DE LA PUBLICIDAD**

Respecto a la publicidad de venta de las parcelas resultantes de la subdivisión, esta debe entenderse como lo que es, una publicidad.

Cuando se habla de publicidad, necesariamente hay que considerar al sujeto activo de la misma, es decir, el "Anunciante". Éste ha sido definido no sólo por la Ley sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, sino también por el CONAR, Consejo de Autorregulación y Ética Publicitaria. La LPC lo define como "El proveedor de bienes, prestador de servicios o entidad que, por medio de la publicidad, se propone ilustrar al público acerca de la naturaleza, características, propiedades o atributos de los bienes o servicios cuya producción, intermediación o prestación constituye el objeto de su actividad, o motivarlo a su adquisición

**La publicidad, se define como "Difusión o divulgación de información, ideas u opiniones de carácter político, religioso, comercial, etc., con la intención de que alguien actúe de una determinada manera, piense según unas ideas o adquiera un determinado producto".**

Pretender establecer que una publicidad tenga relación vinculante con alguna ley que no sea la de protección al consumidor no es atendible.

Lo que indica la publicidad de la parcelación es exactamente información, ideas u opiniones, de lo que el próximo propietario podría hacer, eventualmente, en su propiedad individual, el contrato de venta estableció la prohibición del cambio de uso de suelo, transfiriendo única y exclusivamente una propiedad agrícola, lo que el propietario posterior haga en ejercicio de sus legítimos derechos constitucionales es de su exclusiva responsabilidad.

**HECHOS REALIZADOS POR EL PROPIETARIO PRIMITIVO  
TENDIENTES A HACER CAMBIO DE USO DE SUELO**

-Ninguno-

**HECHOS REALIZADOS POR EL PROPIETARIO PRIMITIVO  
TENDIENTES A URBANIZACIÓN**

-Ninguno-

**DE LAS PRESUNCIONES**

Errada es la resolución, al señalar que "las características del proyecto, especialmente sus obras de edificación y urbanización permiten presumir fundadamente que este se encuentra destinado a vivienda poseyendo características propias de un condominio (portón de acceso, redes de electricidad



luminarias entre otros)". Solo existe el ejercicio de el legítimo derecho legal de levantar construcciones para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores.

Se ha aclarado ya en este traslado que no existen tales obras de edificación y urbanización, no hay portón de acceso, ni hay redes de electricidad, por lo que la presunción cae en el hecho, ya que no es más que una consideración o aceptación de una cosa como verdadera o real a partir de ciertas señales o indicios, sin tener certeza completa de ello. Las parcelas resultantes no están conectadas bajo ningún punto de vista a una urbanización.

Así, las cosas la presunción que se señala cae en el hecho.

#### **DE LA SUPUESTA URBANIZACION**

En este punto, debemos señalar que, el entendimiento del concepto "urbanización", debe realizarse a la luz de lo dispuesto en el artículo 1.1.2 OGUC y artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcción ("LGUC") considerando entonces la definición en estas materias que le ha dado el regulador. De esta forma, corresponderá a una "urbanización", los proyectos que incluyan "obras de". Cabe señalar que la enumeración

de estas obras **debe entenderse copulativamente**, es decir, el proponente o titular contempla la realización de todas y cada una las obras antes descritas.

No existen en esta parcelación obras de pavimentación de las calles y pasajes, ni plantaciones y obras de ornato, ni instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, ni de defensa y de servicio del terreno, que existan obras de artes o caminos públicos no son suficientes, para considerar a la parcelación del predio San Juan como un proyecto de urbanización, ya que como se señala deben asistir copulativamente las antes señaladas.

#### **DE LA DEBIDA PROTECCIÓN DEL USO DE SUELO**

En el entendido de que ha quedado claro que la publicidad no es vinculante a los fines de esta resolución, de que los hechos descritos en la fiscalización no son tales , explicados uno a uno, cabe recalcar aun, dado que la escritura de enajenación de cada parcela resultante establece su individualidad, gravándola con el cambio de uso de suelo, que no es responsabilidad del propietario primitivo, la bondad extensa que el nuevo propietario

haga de su derecho de propiedad constitucional sobre su parcela agrícola.

Respecto a Aplicación del literal g) del artículo 3 del RSEIA en relación a instrumentos de Planificación Territorial considerados en la aplicación del inciso 1° del literal g) del artículo 3 del Reglamento del SEIA Para una interpretación correcta del literal g) del artículo 3 del RSEIA se deben comprender todos los Instrumentos de Planificación Territorial ("IPT") señalados en el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción ("OGUC"), vigentes en la región respectiva, considerando sus respectivos ámbitos de acción. En este contexto, se debe recalcar que todos los IPT tienen carácter vinculante desde la perspectiva **de la regulación del uso de suelo**, incluidos los Planes Regionales de Desarrollo Urbano ("PRDU"). De esta forma, son IPT válidos y vinculantes, para la aplicación del inciso 1° del literal g) del artículo 3 del RSEIA, los Planes Regionales de Desarrollo Urbano, Planes Reguladores Intercomunales, Planes Reguladores Comunes, Planes Seccionales y Límite Urbano, que se encuentren vigentes. Por ello, es pertinente aclarar que el inciso primero de la norma realiza la delimitación en la aplicación de la tipología al indicar que **se trata de proyectos de desarrollo urbano o turístico** en zonas no comprendidas en alguno de los instrumentos de

planificación territorial evaluados estratégicamente. Esto permite otorgar sentido al SEIA y lo hace operar de forma eficaz, eficiente y preventiva como instrumento de gestión ambiental en situaciones o casos en los que no hay un instrumento superior que otorgue una protección ambiental tratándose de circunstancias en las cuales el planificador o regulador no ha previsto o implementado instrumento que permita la preservación o conservación de los recursos naturales (en especial, suelo). En nuestro caso específico, **la subdivisión del Predio San Juan, está regulada por un instrumento que asegura la debida preservación del suelo, como lo es el DL 3516.** Que expresamente limita su cambio de uso de suelo, el Decreto-Ley Nro.3.516 de 1980 conforma un cuerpo normativo que regula la subdivisión de predios rústicos protege el suelo agrícola o de manera más general los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal, como comienza señalándolo su propio artículo 1ero. En definitiva, el bien jurídico protegido o lo que el legislador pretende, es la conservación agrícola de los inmuebles, por lo se constituye en un instrumento que asegura la preservación del suelo, **por lo que no sería aplicable la causal señalada del literal g, en virtud del subliteral g.1.1.a las parcelas resultantes de la subdivisión del predio San Juan.**

Es obvio que con el Decreto-Ley Nro.3.516 de 1980, estamos en presencia de una prohibición legal suficiente, cuyos alcances son de orden permanente, puesto que la ley no establece un límite de eficacia en el tiempo. Por otra parte, la calidad de «predio resultante» que se le asigna a la parcela derivada de una subdivisión efectuada al amparo del referido D.L., no desaparece, pese a ser el inmueble objeto de sucesivas y posteriores enajenaciones. Consecuencialmente el lote o lotes resultantes de esta subdivisión quedarán afectos a tal prohibición y para proceder al cambio de uso o destino será necesario requerir de las respectivas autorizaciones, por lo que podemos establecer que es un medio efectivo, y que no da lugar a acciones preventivas ya que actúa de pleno derecho.

### **EL DL 3516 Y SU POSICION JERARQUICA**

El Decreto Ley, ostenta el nombre de Decreto Ley solo por ser dictado en un gobierno de facto, se entiende por tal una norma con rango de ley (o sobre materias propias de ley), dictada por un gobierno de facto, en

períodos de anormalidad constitucional. En definitiva, es una Ley.

El reglamento del servicio de evaluación impacto ambiental, es un decreto, que se define como una norma general, obligatoria, abstracta y dictada por parte de un órgano distinto del Poder Legislativo. En general, los reglamentos complementan el ordenamiento jurídico existente, especificando y detallando las normas legales y tienen siempre una jerarquía menor a una ley.

Así las cosas, el Decreto Ley 3516 tiene una superioridad jerárquica sobre el reglamento del SEIA, y nunca este podrá supeditarse a él.

#### **DE LA JURISPRUDENCIA CITADA Y OTRAS**

En relación a lo anterior, esto da lugar a referirse a lo señalado en la resolución que se contesta, respecto al llamado "carácter preventivo", señalado en la sentencia rol R-28-2020, del Tercer Tribunal Ambiental, referida en la resolución que da lugar a este traslado, si bien, esta es para ese caso específico, es digna de tener muy en cuenta para esta contestación, ya que da sustento a las alegaciones de esta parte para solicitar desde ya, se desestime la hipótesis de elusión planteada.

Atendiendo directamente al caso referido, en la resolución R-28-2020, analizando el expediente y la sentencia misma, desde el punto de vista del derecho y de los hechos que la sustentan, es indiscutible que el tribunal tuvo en consideración para fundamentar su sentencia elementos que no concurren a estos autos, a saber: contempló como fundamento de su sentencia el hecho de que existía una "Normativa Interna Bahía Panguipulli" da cuenta que se contempla la construcción de viviendas, las que deben respetar determinadas características en virtud de pertenecer a un mismo conjunto habitacional y seguir con determinadas disposiciones relativas a la arquitectura. Lo anterior da cuenta del ánimo referido a "contemplar" la edificación de casas, *como se ha dicho la parcelación del predio San Juan no tiene ni contempla normativa o reglamento interno.*

Consideró también el tribunal para aquella sentencia referida, en la resolución que se contesta, que la publicidad del proyecto en revista el "sábado de El Mercurio" y el folleto impreso del proyecto, expresan "Construimos tu casa" presentando diferentes modelos de viviendas; y otras publicidades del proyecto en

redes Sociales. *La parcelación del predio San Juan no construye, ni considera construcción de viviendas.*

El proyecto citado, considera un embarcadero, el cual el tribunal no lo justifica sino es para auxiliar y complementar el uso habitacional, en el sentido que la normativa interna del proyecto regula el tipo de embarcaciones que se permitirán utilizar, dando cuenta de que -por las características de las mismas- el embarcadero tendrá un objetivo recreativo. *La parcelación del predio San Juan no cuenta ni contempla, un embarcadero u otras de aquellas infraestructuras.*

Consideró también el tribunal al emitir la sentencia R-28-2020 traída a colación, que el proyecto, señalado contempla la venta de terrenos y casas con suministro de agua potable aportado por un sistema particular único para todos los predios. *Cosa que tampoco ocurre en la subdivisión del predio San Juan.*

Consideró también el tribunal, la existencia de planes de manejo forestal obtenidos para el fin de construir viviendas en el suelo resultante. *El predio San Juan tuvo planes de manejo, como se dijo, propios de la actividad agroforestal y nada tiene que ver con lo que realizo Panguipulli, intentar equiparar las situaciones, es una acción irresponsable y carente de todo fundamento.*



En ese proyecto la empresa está habilitando obras de infraestructura que auxilian el fin habitacional de los 228 lotes, como la construcción y el asfaltado de caminos interiores. Además, en la minuta explicativa se detallan las obras de acceso y conexión con distintos caminos públicos, *hecho que no concurre al caso de autos.*

Junto con lo anterior, el tribunal señalo que es preciso tener presente que del cuerpo legal se desprende claramente que la hipótesis de ingreso al SEIA radica en "contemplar" edificación y/o de urbanización, es decir, que tales obras se encuentren proyectadas, lo cual podrá ser determinado a partir de elementos que permitan conocer cómo ha sido concebido el proyecto por parte de quién lo desarrolla y cuáles son las acciones que éste ha tomado para materializarlo. *En la parcelación del predio San Juan no se contemplan obra alguna.*

El tribunal tuvo como respaldo para el carácter preventivo del SEIA, aclaremos que es al SEIA y no a la SMA, que los proyectos cuyas tipologías son previstas en el artículo 10 de la ley N° 19.300, y desarrolladas en el artículo 3° del RSEIA, deben ser evaluados antes de que se ejecuten y se verifiquen sus impactos ambientales.

En ese orden, de la revisión del expediente referido en la resolución que se contesta, es posible advertir una serie de circunstancias que condujeron al Tribunal a concluir que el destino del proyecto Bahía Panguipulli es el uso habitacional en las parcelas que lo conforman. Estas circunstancias fueron son las siguientes:

1-La normativa interna de Bahía Panguipulli que permite la construcción de más de 80 viviendas, las cuales se deben ajustar a ciertas características arquitectónicas y constructivas comunes, relacionadas con su materialidad y terminaciones, entre otros. Cabe indicar que dicha normativa establece, además, que "la urbanización será con cables eléctricos soterrados y caminos asfaltados"

*La parcelación del predio San Juan, como se ha dicho, no tiene ni contempla, normativa interna, reglamento interno ni pago de gastos comunes ni cables eléctricos soterrados y caminos asfaltados.*

2- La minuta explicativa del Proyecto Panguipulli, señala que éste consiste en la parcelación de un predio en 228 lotes, la instalación de obras de infraestructura interna en los predios resultantes de la parcelación y la edificación de 13 viviendas, las

cuales cuentan con permiso de edificación para viviendas de entre 186,88 m<sup>2</sup> a 199,31 m<sup>2</sup>.

*La parcelación del predio San Juan, como se ha dicho, no tiene ni contempla la instalación de infraestructura interna, ni permisos de edificación.*

3) La existencia de caminos pavimentados de ancho variable entre 6 a 10 metros, que suman un total de 7,05 km. aproximadamente y de obras de evacuación de aguas lluvias.

*La parcelación del predio San Juan, como se ha dicho, no tiene ni contempla caminos pavimentados ni obras de evacuación de aguas lluvias.*

3) La existencia de un pozo profundo, y de una red de conducción de agua potable en sistemas gravitacional y presurizado, junto con la indicación en el reglamento interno del proyecto que indica que cada terreno contará con arranques de luz y agua.

*La parcelación del predio San Juan, como se ha dicho, no tiene ni contempla un reglamento interno, y por el contrario en cada compraventa queda claro que la conexión de agua y luz, si lo desea, es resorte exclusivo del adquiriente propietario.*

Como puede apreciarse, en la especie se verifico para el proyecto señalado, el desarrollo de actividades que, consideradas en conjunto, se relacionan directamente a la ejecución de un proyecto con destino residencial, configurándose así un conjunto habitacional, al proyectar la creación de una agrupación de viviendas vinculadas entre sí, *que no es el caso de la parcelación del predio San Juan.*

En el caso citado por la resolución contestada en este libelo, la realización de una "Normativa Interna Bahía Panguipulli" que da cuenta que se contempla la construcción de más de 80 viviendas; contemplar la construcción de un embarcadero para 45 lanchas; la consideración de un sistema particular único de suministro de agua potable para todos los predios, cuya capacidad de abastecimiento es idónea para 228 viviendas; la habilitación de obras de urbanización, como la construcción y el asfalto de caminos interiores, cámaras de paso, luminarias, obras subterráneas de canalización de aguas lluvias; todas ellas para el auxilio de los 228 lotes fueron las acciones que permitieron dar por verificada la infracción y *ninguna de ellas concurren al caso de autos.*

*No existe, en la parcelación del predio San Juan, por parte del propietario primitivo, ninguna acción orientada a que las parcelas resultantes se configuren como un desarrollo urbano, no existen obras de edificación y urbanización, para habilitar su uso con fines habitacionales.*

Así las cosas, la subdivisión del predio San Juan se aleja radicalmente de los elementos tenidos en cuenta por el tribunal señalado, para emitir la sentencia referida, y en atención a ellos mismos, y lo expuesto en esta contestación, son los mismos que dan razón para desechar la teoría de la hipótesis de la elusión al SEIA.

Existen, por cierto, en estos últimos años, dos fallos importantes en cuanto a las subdivisiones de predios rústicos, uno el que cito la resolución exenta que se contesta, dictado el año 2020 por nuestra Excma. Corte Suprema, y un segundo fallo, más reciente de fecha 7 de marzo de 2022, del Tercer Tribunal Ambiental de Valdivia, ambos fallos fueron emitidos con fecha posterior a la realización de la subdivisión del predio San Juan y no pueden tratar de aplicarse en forma retroactiva criterios que aunque no concurren en lo específico a este caso, no le serían aplicables sino haciendo un efectos retroactivo de ellos.

Sumado a lo anterior, y en relación de los mismo, con fecha 10 de marzo pasado, el Servicio de Impuestos Internos mediante Oficio N° 826, ha interpretado que la venta de este tipo de inmuebles está gravada con IVA por comprender construcciones. En efecto, concluye el servicio que "de este modo, habiendo construcciones (por ejemplo, caminos interiores, instalación de tendido eléctrico, instalación de las obras y equipos necesarios para el suministro de agua) comprendidas dentro de los inmuebles que se enajenarán, de las cuales **el comprador del terreno se hace dueño o codueño**, las operaciones que se realizarán tendrán la naturaleza de venta inmuebles construidos para efectos de la LIVS, quedando por tanto gravadas con IVA.

***En la subdivisión del predio San Juan los propietarios de predios resultantes no son copropietarios o codueños de nada.***

#### **DE LA LEY y EL CARÁCTER PREVENTIVO DE LA 19.300**

El Código Civil, en su artículo 1°, dispone que: "La ley es una declaración de la voluntad soberana que, manifestada en la forma prescrita por la Constitución, manda, prohíbe o permite".

El carácter preventivo que a ella se le pueda otorgar se encuentra en nuestro ordenamiento en la Ley 19.300.

En palabras de Riesco Bahamondez: *Con el objeto de proteger intereses como un medio ambiente saludable, nuestro ordenamiento jurídico contempla un sistema de autorizaciones o permisos de funcionamiento, por los cuales se vincula la autoridad con el administrado de manera permanente, sometiéndolo a un plan de seguimiento o fiscalización que en caso de las Resoluciones de Calificación Ambiental de los proyectos sometidos al SEIA se encuentra recogido por el artículo 64 de la citada ley 19.300*

La interpretación de carácter preventivo que propone la ley 19300, alcanza sus acciones, a través de la evaluación ambiental de proyectos, y el efecto de las normas de calidad y de emisión, el establecimiento de áreas protegidas, las listas de especies protegidas, la zonificación y otras regulaciones que también son influidas fuertemente por el concepto de prevención.

**El "Principio Preventivo" se concreta a través de diversos instrumentos,** y no en cuestionar sin mayor fundamento cualquier actividad que realicen los privados.

En la lógica preventiva, quien propone un proyecto debe estar consciente de los efectos que dicho proyecto tiene, de tal forma que, de manera previa a la construcción y ejecución del mismo, debe estar en

posición de señalar a la autoridad los pormenores de dichos efectos, características y circunstancias.

En nuestro caso específico el propietario primitivo no presenta un proyecto contemplado en la ley 19300, pues ejerce la subdivisión bajo el amparo de una ley distinta, el **DL 1516**, cuyos alcances son de orden permanente, puesto que la ley no establece un límite de eficacia en el tiempo. Por otra parte, la calidad de «predio resultante» que se le asigna a la parcela derivada de una subdivisión efectuada al amparo del referido D.L., no desaparece, pese a ser el inmueble objeto de sucesivas y posteriores enajenaciones. Consecuencialmente el lote o lotes resultantes de esta subdivisión quedarán afectos a tal prohibición y para proceder al cambio de uso o destino será necesario requerir de las respectivas autorizaciones, por lo que podemos establecer que **es un medio efectivo, y que no da lugar a acciones preventivas** ya que actúa de pleno derecho, como se ha dicho las parcelas resultantes de **la subdivisión del predio San Juan**, no constituyen una urbanización ni mucho menos, sino que continúan siendo parcelas agrícolas, sujetas al cambio de uso de suelo y que por lo tanto **no está obligado a considerar una predicción y evaluación del impacto ambiental del proyecto o actividad.**



## ELUSION V/S ILUSION

En el caso de autos más que una **elusión**, estamos frente a una **ilusión**.

Efectivamente la fiscalización realizada, al ser hecha, como se dijo a "*Grosso Modo*", encendió una ilusión en elementos del sistema de que se encontraban frente a una elusión. En los hechos no hay elusión alguna, se ha demostrado en esta presentación que los hechos sindicados corresponden a la vida privada de las personas, que mientras cumplan con el ordenamiento jurídico debe ser respetada. La Constitución de 1980, consideró a la «vida privada» como un objeto especial de protección distinto a la tradicional institución de la inviolabilidad. El Tribunal Constitucional reiteradamente ha señalado que las limitaciones legales no pueden en caso alguno afectar en su esencia el derecho a la vida privada ni imponer condiciones que impidan su ejercicio.

Las parcelas resultantes de la subdivisión del predio San Juan quedan bajo una dimensión territorial o espacial privada, constituyéndose en espacios donde las personas actúan con la inequívoca voluntad de no quedar sometidas a escrutinio público alguno y pueden realizar sus actividades que no sean contrarias al ordenamiento libremente.

Otra ilusión, de un punto de vista diferente, aparece aquí. Es legítimo que cualquier pequeño propietario agrícola puede gozar de la completa bondad de su propiedad, el hecho que las parcelas sean pequeñas y no un latifundio no les puede coartar su libertad de habitar en ella, más aún cuando la propia ley que autoriza la subdivisión lo contempla, cuestionar eso conlleva matar la ilusión de todo Chileno modesto, a tener su pequeño pedazo de tierra agrícola, y poder si lo desea, vivirla. Coartar esto solo nos lleva de retroceso 200 años donde en definitiva se promueve que vuelvan los latifundios o solo los más ricos puedan tener acceso a la tierra y a vivir en ella, ya que, si nos ponemos a urbanizar todas las parcelas para que puedan sus dueños vivirlas, solo será un pequeño porcentaje de Chilenos los capaces de hacerlo, y como siempre los más ricos, todo esto por el costo que ello conlleva. La ilusión de todo Chileno de comprar su parcelita y poder gozarla en toda su bondad no puede ser coartada, por interpretaciones caprichosas.

Tratar de comparar la situación de la sub división del predio San Juan, con los casos citados en la resolución, donde claramente se trata de segundas viviendas de lujo con equipamiento de resort, yates y lanchas y construcciones de estilo mediterráneo, más reglamentos de copropiedad, y sendos portones que prenden dejar fuera de sus villas a las personas,

aquellas como los parceleros de San Juan, no es posible. La subdivisión del predio San Juan, es una parcelación agrícola de gente modesta, que no pretende eludir nada, sino que materializar una ilusión.

## **CONCLUSION**

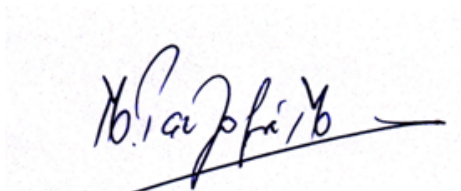
La subdivisión del predio San Juan se realizó al amparo y bajo la tutela del DL 3516, cuyos alcances son de orden permanente, puesto que la ley no establece un límite de eficacia en el tiempo. Por otra parte, la calidad de «predio resultante» que se le asigna a la parcela derivada de una subdivisión efectuada al amparo del referido D.L., no desaparece, pese a ser el inmueble objeto de sucesivas y posteriores enajenaciones. Consecuencialmente el lote o lotes resultantes de esta subdivisión quedarán afectos a tal prohibición y para proceder al cambio de uso o destino será necesario requerir de las respectivas autorizaciones, por lo que podemos establecer que es un medio efectivo, y que no da lugar a acciones preventivas ya que actúa de pleno derecho. Se cumplieron todas las normativas legales, y todas y cada una de las obligaciones que para ello se impone,

resguardando el debido uso del suelo, no existen obras de infraestructura que hagan pensar en una unidad cerrada, no existe una morfología dirigida por el propietario primitivo, a crear barrios, ni una directriz organizativa del mismo, ni existe una urbanización, siendo así, no se ha eludido el literal g , subliteral g.1.1 del artículo 3 del RSEIA, por cuanto la subdivisión del predio San Juan, para todos los efectos legales, es una parcelación agrícola, no es, ni esta, destinada a la segunda vivienda, ni existen en definitiva hechos, que en su conjunto o relacionados, permitan siquiera presumir que se configure una elusión, como la que se plantea. Los hechos señalados en la fiscalización corresponden a la vida privada de las personas, no existe copropiedad ni segregación del resto de las personas, las famosas canchas de padel no son parte de la parcelación, y las personas que viven ahí lo hacen al amparo de la ley.

### **POR TANTO**

En consecuencia, y en mérito de antecedentes, de hecho y de derecho señalados, jurisprudencia analizada, y descargos evacuados, al Señor Superintendente de Medio Ambiente, ruego tener por evacuado el traslado conferido, y a razón de los antecedentes expuestos,

desechar la hipótesis de elusión levantada, para todos los efectos legales.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'M. Paz Jofre Manieu', written over a light blue rectangular stamp.

MARIA PAZ JOFRE MANIEU