

**EN LO PRINCIPAL: EVACUA TRASLADO Y FORMULA DESCARGOS; EN EL OTROSI: ACOMPAÑA DOCUMENTOS.**

**SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE.**

**JUAN FRANCISCO ARACENA QUEZADA**, abogado, en representación de **INMOBILIARIA MATORANA & FERNÁNDEZ SpA**, en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación Ambiental, en causa **ROL REQ-017-2022**, sobre el proyecto "**FUNDO SAN IGNACIO**", sobre el cual es dueño mi representada, al Sr. Superintendente del Medio Ambiente, expongo:

Mediante resolución exenta N° 1.410, emitido con fecha 22 de agosto del año 2022, se ordenó la apertura formal del procedimiento administrativo, en que se requiere de mi representada el ingreso al sistema de evaluación ambiental, otorgando el plazo de 15 días administrativos para evacuar el respectivo traslado, siendo esta la oportunidad procesal para formular las observaciones, alegaciones, y/o pruebas, frente a la hipótesis de elusión levantada mediante la resolución en comento, por la Superintendencia del Medio Ambiente.

Así las cosas, hacer presente al Sr. Intendente, que mediante presentación de fecha 09 de septiembre del presente año, esta parte solicitó ampliación del plazo originalmente otorgado, con el fin de recabar mayores antecedentes que permitan ejercer una defensa teniendo en cuenta todas las gestiones realizadas, conforme a las argumentaciones y medios probatorios, que se detallarán en esta presentación.

De esta manera, la extensión de plazo solicitada fue acogida mediante resolución exenta N. ° 1575, de fecha 13 de septiembre del año 2022, estando por tanto esta parte, dentro de plazo para formular los descargos, que se señalarán a continuación.

Señalar en primer lugar, que conforme se podrá concluir, el proyecto

inmobiliario, denominado "**FUNDO SAN IGNACIO**", no debió ni deberá someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante SEIA), atendido a que, en su ejecución, no encuadra en las hipótesis que establece la ley, no incurriendo, por tanto, en causales de evasión imputable a la Inmobiliaria, precisamente en lo que contempla la letra P), del artículo 10 de la Ley N° 19.300.-.

## **I.- SOBRE EL PROYECTO INMOBILIARIO Y SOBRE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE INSPECCION Y DENUNCIAS EN CURSO. –**

Resulta fundamental para mi representada, poder hacer un análisis del proyecto inmobiliario que se ejecuta en la zona comprendida y así mismo, poder dar cuenta a nuestra autoridad administrativa de la actividad comercial, sobre el cual se ha actuado diligentemente y con el fin de no incurrir en afectación medioambiental alguna.

De esta manera, la actividad comercial no se encuentra contempladas en las hipótesis contenidas y detalladas por el artículo 10 de la Ley N° 19.300, análisis que nos permitirá, previamente a formular nuestras alegaciones directas sobre la resolución que se nos notifica, llegar a dicha conclusión.

### **1.- Sobre el proyecto Inmobiliario Fundo San Ignacio.**

Mediante resolución exenta anteriormente indicada, se informó inicio de procedimiento administrativo de ingreso al sistema de evaluación de impacto ambiental, respecto del proyecto "Fundo San Ignacio", sobre el cual se mantiene una actividad comercial por parte de la Inmobiliaria Maturana & Fernández SpA. Respecto de lo cual, puedo señalar lo siguiente:

Empresa Maturana & Fernández, es una empresa dedicada al rubro inmobiliario y venta de terrenos entre otras actividades comerciales, con total regulación y aplicación de la normativa que la rige. En el caso en particular, siempre hemos velado con dar estricto cumplimiento a los requisitos administrativos y



legales que se establecen para el buen desarrollo de nuestras actividades, velando en que nuestro giro comercial se desarrolle de forma permanente y estable, con total apego a la protección medioambiental.

De esta manera, negamos rotundamente incurrir en cualquier hipótesis de elusión, levantada mediante el acto administrativo en comento.

La aseveración anterior, resulta del mérito de un trabajo continuo y responsable, en vías de mantener un fiel compromiso con el cuidado que requiere nuestro medio ambiente, y también, en el apego al giro inmobiliario de venta que realiza la empresa, conforme se detallará en los siguientes apartados.

Señalar que el requerimiento administrativo iniciado por la Superintendencia de Medio Ambiente (en adelante SMA), obedece al supuesto de haberse iniciado un proyecto inmobiliario en el Fundo San Ignacio, sin contar con una evaluación previa de impacto ambiental, en circunstancias de que, la actividad comercial que desarrolla la inmobiliaria, no se encuentra contenida por ningún motivo, en los supuestos o hipótesis contenidas en el artículo 10 de la ley N° 19.300, en circunstancias de que, si bien la SMA cuenta con facultades correctivas, para ordenar someter un proyecto al SEIA, sólo podrá hacerlo cuando la actividad en comento, sea alguna de las consagradas en el referido numeral.

De esta manera, es posible partir señalando, que el giro y/o actividad comercial que desarrolla la Inmobiliaria Maturana & Fernández, no comprende una afectación o intervención medio ambiental, en el espacio identificado como parte de la Reserva Nacional Pampa del Tamarugal.

En ese sentido, y como se señaló a modo de introducción, la Inmobiliaria se dedica únicamente a la venta de terrenos agrícolas en sectores rurales, lo cual por tanto, en ningún caso implica el cambio de uso de suelo con un carácter habitacional, la intervención de la vegetación y del bosque nativo presente en el lugar, ni mucho menos la realización de una actividad industrial o comercial sobre el mismo terreno, siendo únicamente participe en la venta de lotes, debidamente subdivididos y autorizados por el Servicio Agrícola Ganadero, organismo que en ninguna oportunidad objetó o hizo rechazo alguno a la propuesta de subdivisión que



mi representada formuló en su oportunidad. Misma circunstancia corresponder señalar que los lotes subdivididos – y autorizados por el SAG – cuentan cada uno de ellos con su correspondiente Rol de avalúo otorgado por el Servicio de Impuestos Internos, lo que implica una necesaria tramitación administrativa que da cuenta del propósito de mi representada, en velar en todo momento con el fiel cumplimiento que la ley exige para ello. Asimismo, es del caso agregar, que, contando con estas dos tramitaciones administrativas, esto es, cada uno de los lotes subdivididos, autorizados por el SAG y con el respectivo rol de avalúo del SII, se encuentran también inscritos en los registros de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de la Comuna de Pozo Almonte, dando cuenta el fiel cumplimiento de la ley.

De esta manera, erróneamente podría extenderse la responsabilidad sobre el uso final de estos suelos a la Inmobiliaria, en circunstancias de que, deberá ser la autoridad competente, quién fiscalice a los nuevos y futuros dueños del lote subdividido, en la actividad y/o afectación que pudiesen provocar sobre los inmuebles adquiridos.

De esta manera, como nuestra autoridad ambiental podrá apreciar, la actividad comercial que esta inmobiliaria realiza, no se configura en ninguna de las causales o hipótesis, contenida en el artículo 10 de la ley 19.300, y, por lo tanto, erróneamente podría configurarse una causal de elusión que permita exigir a mi representada, el ingreso del proyecto al SEIA.

Esta parte comprende que si bien, la resolución exenta notificada no constituye por sí mismo un requerimiento de ingreso al SEIA, sino más bien un acto que da inicio a un procedimiento administrativo para recabar antecedentes, no deja de ser menos cierto que en sus distintos numerales, se le atribuye a la Inmobiliaria, una responsabilidad, **sobre supuestos actos en que pudieren incurrir los compradores en el futuro**, circunstancia que analizaremos más adelante en detalle, y que le permitió concluir a la SMA que era necesario contar con una evaluación de impacto ambiental.

Continuando así la línea explicativa, la Inmobiliaria, desde la inspección en terreno por parte de la Corporación Nacional Forestal y de la Superintendencia de



Medio Ambiente, ha cambiado responsablemente la forma en que realiza su actividad comercial, adoptando un rol más activo en la protección del medio ambiente y conservación de las especies y bosque nativo presente en el sector.

Lo anterior, se materializa en el ánimo colaborador con instituciones públicas, y función educativa con los compradores de lotes subdivididos.

Son innumerables las gestiones administrativas que la Inmobiliaria Maturana & Fernández ha realizado con este ánimo, y que nuestra autoridad ambiental podrá valorar, al enviarse más de 12 cartas dirigidas a la jefa subrogante de la SMA de la región de Tarapacá, doña Valeska Muñoz, informando estado de avance en los procesos administrativos para regularizar nuestra situación, sumado a la contratación de Ingeniero Agrónomos con vasto reconocimiento y experiencia profesional en la materia, y también las distintas gestiones, comunicaciones y reuniones mantenidas con la CONAF, con presentaciones de Planes de Manejo y de Corrección ya ingresados, en vías de subsanar cualquier irregularidad que por mero desconocimiento, esta parte pudo haber incurrido.

De mismo modo, sin existir mandato legal alguno, la Inmobiliaria ha educado e informado a sus clientes, de todo proceso legal en curso, como así también ha instruido a sus dependientes, en la forma de realizar nuestra actividad comercial, en circunstancias de que, se han modificado las formas de trabajo, estructural y funcionalmente, cambiando el contenido de nuestras escrituras de promesa de compraventa, como también las escrituras de compraventas definitivas; contando los clientes con asesoría jurídica ambiental íntegra, para que éstos puedan lograr, con total apego a la protección medioambiental, cada uno de los proyectos que deseen implementar en los inmuebles adquiridos, salvaguardo en todo momento el respeto estricto a la regulación normativa y administrativa vigente.

De esta manera, el cambio en las políticas comerciales, guardan directa relación con el inicio de procesos judiciales y administrativos en contra de la Inmobiliaria, ya que de ninguna manera la Inmobiliaria quiere provocar una afectación ecológica, y que por tanto, la experiencia de nuestros clientes de ser dueños de un área protegida, implica también la responsabilidad cultural de no



dañar el medio ambiente, pero que sin perjuicio de esto, las actividades que éstos finalmente realicen, en ningún caso podrá ser responsable extensivamente a mi representada.

## **2.- Sobre la actividad administrativa de inspección y denuncias en curso.**

Sobre esta materia, efectivamente, con fecha 11 de febrero del año en curso, se realiza una actividad de inspección en el terreno denominado Fundo San Ignacio, respecto del cual es dueña mi representada, doña Ivonne Mariana Andrea Fernández Castillo, siendo ella la titular del inmueble y no la Inmobiliaria propiamente tal.

Conforme se detalla en el acta levantada posterior a la actividad de inspección, se habría constatado la apertura de caminos y afectación del área vegetal y bosque nativo presente en la zona. De esta manera, habiéndose realizado una labor investigativa por la autoridad medio ambiental, se pudo verificar que el proyecto Fundo San Ignacio, se encuentra emplazado en la propiedad singularizada como LOTE UNO, de la propiedad denominada "ESPAÑA", sector CANCHONES, ubicada en la comuna de Pozo Almonte, perteneciente a la Provincia del Tamarugal, proyecto que consiste en la venta de 90 unidades, cada uno de ellos de 5.000 metros cuadrados, cumpliéndose con la normativa legal atingente, de los cuales se encuentran en proceso de venta. Cabe agregar a que estos en su totalidad, se encuentran ubicados dentro de la Reserva Nacional Pampa del Tamarugal.

Respecto de lo anterior, es posible advertir a nuestra autoridad medioambiental, que la supuesta afectación al bosque nativo, es materia seguida ante el Juzgado de Policía Local de la comuna de Pozo Almonte, por la interposición de una denuncia por parte de la Corporación Nacional Forestal, conforme lo tipificado en la Ley N° 20.283, y que se sigue bajo el **ROL N. ° 73-LE-2022**.

El proceso legal se encuentra en tramitación vigente, pendiente de la incorporación de los medios probatorios con que cuentan ambas partes, el que da cuenta del ánimo de mi representada, de poder acercar posiciones, ofrecer mejoras



y tener una actitud colaborativa, en que el actividad privada se encamine a trabajar de manera conjunta con las instituciones públicas, en miras de la protección del medio ambiente.

Precisamente, con los antecedentes que se incorporará en esta presentación, se detalla la actuación colaborativa que mi representada ha tenido durante todo el proceso legal, y que ha sido continua en el tiempo, conducta que se mantiene también con la Superintendencia del Medio Ambiente de la Región de Tarapacá, con la presentación de un gran número de cartas informativas, tendientes a regularizar la situación de la Inmobiliaria, que por mero desconocimiento, pudo haber realizado.

Sobre lo anterior, resulta ser un hecho plenamente acreditable, que la inmobiliaria ha querido resarcir cualquier afectación medioambiental que haya podido ocasionar, y por lo mismo, ante la Corporación Nacional Forestal, ha presentado en un primer inicio, un Plan de Manejo que por razones institucionales no fue ingresado, para luego, junto con profesionales de la materia, presentar un Plan de Corrección, el cual se materializa entre otras consideraciones, en una propuesta de forestación de más de 350 individuos de Prosopis Tamarugo dentro de la zona.

De esta manera, la fiscalización de fecha 11 de febrero, del año 2022, y posterior notificación de la denuncia por parte de CONAF, motivó inmediatamente a mi representada, a actuar de forma preventiva y también reactiva, asesorándose con profesionales letrados con conocimiento en el área medio ambiental, con el objeto de poder subsanar y/o enmendar cualquier supuesto de infracción o elusión a normativas vigentes que pudiese ser responsable mi representada.

De esta manera, lo anterior resulta acreditable ya que la Inmobiliaria toma conocimiento de la notificación de la denuncia interpuesta con fecha 16 de marzo del presente año, y ya el 17 de marzo, esto es, al día siguiente, ya se encontraba ingresando una "*Solicitud de Consulta de pertinencia*", ante el Servicio de Evaluación Ambiental.

Por último, agregar que efectivamente la Inmobiliaria ingresa consulta de



pertinencia, el cual, en base al ejercicio comercial que se mantiene, se asimilaba a la tipología contenida en la letra H), la cual se detalló como "*Habilitación de subdivisión predial*", en circunstancias de que, **se erró en su descripción**.

Como se detalló anteriormente, Inmobiliaria Maturana & Fernández, es una empresa dedicada únicamente a la venta de lotes subdivididos previamente por el Servicio Agrícola Ganadero, con asignación de Rol de avalúo por el Servicio de Impuestos Internos, y con su correspondiente inscripción ante el Conservador de Bienes Raíces de Pozo Almonte.

Por tanto, en la actividad comercial no se comprende un "proyecto" propiamente tal, ni actividades de urbanización o edificación, ni mucho menos se comprende la habilitación de caminos dentro del sector, entendiéndose de que este implicaría una afectación medioambiental del sector en comento.

**En ese sentido, mi representada sólo se dedica a la venta de lotes de 5.000 metros cuadrados, en áreas rurales, con uso de suelo agrícola**, uso que precisamente buscamos que los nuevos propietarios mantengan y fomenten, a fin de preservar este importante carácter en nuestra región.

Es por lo anterior, y tomando en consideración el manifiesto error que significó el ingreso de la Primera Consulta de Pertinencia, en la cual se expone como "Habilitación de Subdivisión Predial" cuando en el caso en particular no correspondería a tal individualización, que, mi representada con fecha 08 de agosto del presente año, ingresa una nueva solicitud de Consulta de Pertinencia al Servicio de Evaluación Ambiental, con la denominación "Subdivisión predial rural España", estando a la fecha de esta presentación, aún pendiente su resolución.

## II.- SOBRE LAS POSIBLES CAUSALES DE INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL. –

Conforme a lo señalado en el considerando número 28 de la resolución exenta N° 1.410, vengo en evacuar el traslado conferido por la autoridad del Medio

---

Abogado Juan Francisco Aracena Quezada  
Móvil +56 9 65576548  
Sotomayor N° 575, Oficina 201 Edificio Dharma, Iquique.

Abogado Jorge Cristian Peyresblanques Lagos  
Móvil +56 9 64761551  
Mail: [notificaciones@aracena-peyresblanques.cl](mailto:notificaciones@aracena-peyresblanques.cl)



Ambiente, respecto de las tipologías contenidas en las letras G) y H) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, sin perjuicio de ya haber sido desestimadas en su aplicación, debido al giro empresarial que desempeña mi representada.

**1.- Sobre la tipología contenida en la causal letra G), del artículo 10, de la Ley N. ° 19.300.**

El artículo 10, de la Ley 19.300, nos indica que "*Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes...*", agregando como causal, la tipología contenida en su letra G), la cual se refiere a la hipótesis de "*Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el párrafo 1 bis*".

En ese sentido, y compartiendo plenamente los fundamentos emitidos por la Superintendencia del Medio Ambiente, es efectivo que, el proyecto de localiza fuera del área urbana, incluso, esta se localiza dentro del espacio reconocido como Reserva Nacional Pampa del Tamarugal.

Sin perjuicio de ello, es efectivo que, la Inmobiliaria se dedica exclusivamente a la venta de lotes de a lo menos 5.000 metros cuadrados en el Fundo San Ignacio, no teniendo mayor intervención en la ejecución de ningún proyecto que implique la tipología de urbanización.

Muy acertadamente, el considerando décimo sexto de la resolución exenta, nos detalla que "*Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano, aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento de acuerdo a las siguientes especificaciones [...]*" cuyas características se detallan en el artículo 3° de la LOSMA, letra G.1.1.; G.1.2. (Letras a, b, y c) y G.1.3.

Complementado con lo anterior, el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, nos ilustra disponiendo que, urbanizar, consiste en "el



pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio de terreno”.

En ese sentido, al no contemplar la actividad comercial de mi representada un proyecto de urbanización, al no tener ninguna finalidad de este tipo, que implique la edificación o pavimento de calles, instalaciones sanitarias y energéticas, desagües, entre otros rasgos característicos de este tipo de proyectos, es que resulta correcto desestimar la tipología contenida en la letra G) en comento, en circunstancias de que, el desarrollo comercial que realiza la Inmobiliaria, no comprende por ningún motivo esta actividad, consideración planteada que resulta ser similar a lo resuelto por vuestra autoridad.

## **2.- Sobre la tipología contenida en la causal letra H), del artículo 10, de la Ley N° 19.300.**

El artículo 10, de la Ley 19.300, nos indica que “*Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes...*”, agregando como causal, la tipología contenida en su letra H), la cual se refiere a la hipótesis de “*Proyectos industriales o inmobiliarios, que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas*”.

En ese sentido, y compartiendo plenamente los fundamentos emitidos por la Superintendencia del Medio Ambiente, es efectivo que, la actividad comercial de mi representada, no comprende un desarrollo inmobiliario o industrial sobre la zona, por lo que desde el inicio de la descripción contenida en la letra H), resulta ser una tipología que se descarta plenamente.

De esta manera, y siendo el principal argumento de esta Inmobiliaria, la actividad comercial que esta realiza se limita únicamente a la venta de lotes en el Fundo San Ignacio, en circunstancias de que, el uso del suelo con otras finalidades



por parte de los compradores, no es una situación que le corresponda ser fiscalizada por mi representada, resulta evidente por tanto que, cualquier actividad que los actuales propietarios o futuros compradores desarrollen en sus inmuebles, serán las autoridades, las encargadas de velar por la preservación del medio ambiente en la actividad inmobiliaria y/o industrial que estos puedan realizar.

De igual manera, el ánimo educador e informativo que mi representada ha adquirido desde un inicio, tiende a facilitar todas las indicaciones necesarias para que los nuevos propietarios, se encaminen en una ejecución de sus proyectos con total apego a la ley y protección medioambiental.

### III.- SOBRE LA EVENTUAL ELUSION A LA HIPOTESIS CONTENIDA EN LA TIPOLOGIA DE LA LETRA P) DE ARTICULO 10 DE LA LEY N. ° 19.300. –

En cuanto a las causales de ingreso al Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental, nuestra Superintendencia del Medio Ambiente, y conforme al mérito de la fiscalización que en la resolución exenta se detalla, pudo encuadrar las tipologías contenidas en las letras G), H) y P), siendo las dos primeras desestimadas por la misma autoridad; y que, sin perjuicio de ello, fue evacuado en traslado en párrafos anteriores, para precisar de manera expresa nuestras consideraciones.

En ese sentido, la Superintendencia del Medio Ambiente, configura infundadamente una supuesta hipótesis de elusión sobre la letra P) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, fundando de manera inequívoca que mi representada no cuenta con una Resolución de Calificación Ambiental en forma previa a la ejecución de su giro comercial.

De esta manera, y para analizar en detalle el artículo 10 de la Ley 19.300, la referida disposición nos indica que "*Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes...*", agregando como causal, la tipología contenida en su letra P), la cual se refiere a la hipótesis de "***ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales,***



*reservas nacionales, monumentos naturales, reservas en zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas, humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita”.*

De esta manera, resulta ser un hecho público, la circunstancia de encontrarse los lotes subdivididos, en parte de la Reserva Nacional Pampa del Tamarugal. Sin perjuicio de ello, dicha circunstancia no basta para requerir una evaluación ambiental previa, sino que requiere además de una **“ejecución de obras, programas o actividades [...]”** tal como detalla la letra P) en comento.

Es así como mi representada ha reiterado en diversas ocasiones que, el proyecto sobre el Fundo San Ignacio, **no comprende la ejecución de ninguna obra, programa o actividad, y por ende, mucho menos alguna ejecución que pudiere significar una afectación medioambiental**, muy por el contrario, la actividad comercial consiste únicamente en la venta de predios debidamente subdivididos, cada uno de ellos con su debida asignación de rol de avalúo e inscrito en los registros del Conservador de Bienes Raíces de la comuna de Pozo Almonte, no configurándose por tanto, la tipología en análisis.

De esta manera, resulta relevante enfatizar lo señalado por nuestra Superintendencia del Medio Ambiente, en su considerando N° 24, al indicar que: *“Como se mencionó en el apartado anterior, las 90 parcelas que componen el loteo del proyecto se encuentran ubicadas al interior de la Reserva Nacional Pampa del Tamarugal. Si bien no parecería existir una voluntad de ejecutar un proyecto inmobiliario directamente por parte del titular, particularmente porque no se planifican obras de urbanización ni edificación ejecutadas por el mismo, las condiciones en las que estos predios han sido vendidos, la constatación de apertura de caminos de acceso, y la realidad observada por fiscalizadores en terreno, dan a entender de que en la práctica se podrían instalar estructuras destinadas a la **habitación** en las parcelas de agrado que son vendidas por el titular”* (Lo destacado es nuestro).

De la simple lectura del considerando recién citado, es la misma autoridad,



quien, expone abiertamente que no existe planificación de urbanización ni edificación de parte de mi representada, como tampoco se da cuenta de la existencia de otro tipo de programas o actividades, que le puedan ser imputables a responsabilidad a esta Inmobiliaria, es más, enfatiza que algunas particularidades **le darían a entender** la posible instalación de obras, circunstancia que es un hecho futuro e incierto, del cual a mi representada no le consta referirse por no ser ella, quien a futuro detente la titularidad de los predios, sino que los nuevos propietarios.

En ese orden de ideas, es muy relevante también enfatizar que, la autoridad medioambiental se posiciona en un supuesto de que, los compradores de lotes subdivididos "podrían instalar estructuras destinadas a la habitación", en circunstancias de que, como esta parte podrá acreditar, se venden terrenos con finalidades únicamente agrícola, por el uso de suelo que detenta el sector. Ahora bien, y por la misma particularidad, no es aplicable en la especie, que se le imputen acciones o la ejecución de sometimiento al SEIA a mi representada, por acciones que, en lo concreto, mi representada no tiene como advertir, debiendo recaer en los nuevos propietarios, quienes, según sean sus proyectos futuros, los que deban iniciar las acciones tendientes al buen uso de los predios adquiridos.

A mayor abundamiento, le corresponde a cada dueño, responder por la actividad que realizan sobre su respectivo predio, y en caso de que incurran en hechos que produzcan una afectación medioambiental, será nuestra superintendencia quién le corresponderá ejercer su autoridad correctiva, no debiendo ser extensiva ninguna responsabilidad en contra de mi representada.

En cuanto al punto II y III, del considerando veinticinco, también hacen mención a un análisis similar, ya que se indica infundadamente, **a propósito de la magnitud**, que, la actividad comercial de mi representada podría generar "*disrupción de los ecosistemas no acostumbrados a la permanente presencia humana, todo lo cual **podría generar** fraccionamientos y pérdidas de hábitat de especies de flora y fauna...*" añadiendo además, **a propósito de la duración**, que, "*existiendo presencia de elementos de construcción de viviendas definitivas, **resulta evidente considerar que los terceros que habrían adquirido los predios vendidos por el titular, tendrían***



*vocación de permanencia en el lugar, por lo que es posible considerar que el proyecto carece de fecha de término y pretende trascender en el tiempo [...]*.

Lo anterior, constituye derechamente aseveraciones basadas en supuestos, sin hechos concretos ni mucho menos, pruebas concretas y fehacientes que permitan reconocer alguna responsabilidad o participación, toda vez que de forma expresa se indica que las razones o fundamentos para la resolución que en este acto se impugna, se arguye en elementos que "podrían generar", o "resulta evidente considerar", tratándose así de configurar forzosamente la hipótesis en análisis, para que así la autoridad medioambiental concluya una eventual elusión por parte de mi representada.

Es importante enfatizar que, **no existe proyecto Inmobiliario**, y por tanto, la actividad comercial que se realiza se limita únicamente a la venta de predios, con finalidad agrícola, y que mi representada, en ningún momento da señales a sus compradores, que permitan concluir, que estos tienen o tendrán un destino habitacional, muy por el contrario, desde el inicio de las diversas acciones judiciales en contra de mi representada, ésta se preocupa de enfatizar su carácter agrícola, elemento que, sin perjuicio de ser evidente, han motivado nuevas estrategias de marketing, como también modificaciones en las políticas empresariales, con un ánimo colaborativo y educador a sus clientes, generando diversas instancias de autoeducación, respeto y preservación del medio ambiente como pilares esenciales del giro comercial.

Por otro lado, existen diversas instituciones que van tomando parte en la formalización de este negocio, encontrando en primer lugar, al Servicio Agrícola Ganadero, quien en ningún momento advierte, al momento de solicitar la autorización de subdivisión en 90 lotes, la existencia de impedimentos para dar curso a la solicitud, no existiendo inconveniente por parte de esta entidad pública, en circunstancias que, de existir alguna anomalía o incumplimiento normativo, quién debió actuar como una primera alerta para paralizar la actividad comercial, circunstancia que evidentemente no ocurrió, al encontrarse aprobada la subdivisión, y en la actualidad, con dos tercios de los lotes subdivididos con nuevos propietarios.



En segundo lugar, participa en este proceso, el Servicio de Impuestos Internos, servicio público, quién nos asigna el correspondiente rol de avalúo a los 90 lotes ya subdivididos, entregándole un carácter formal y único a cada terreno, para proceder posteriormente con su comercialización.

Así también, en este proceso interviene el Conservador de Bienes Raíces de la comuna de Pozo Almonte, el cual, según corresponde señalar, se encuentra emplazado precisamente en la Provincia del Tamarugal, de la Región de Tarapacá, quién al momento de inscribir las distintas escrituras de compraventas de cada uno de los predios vendidos, no ha manifestado inconveniente alguno para su debida inscripción.

Por último, y según se detalló a principios de esta presentación, y debido a la existencia de especies forestales protegidas dentro de los terrenos que eran de propiedad de mi representada, se hizo parte la Corporación Nacional Forestal, con la que se ha ido trabajando constantemente, en vías de poder resarcir cualquier perjuicio que se haya provocado, sin perjuicio que la responsabilidad que le impute a mi representada carezca de probanza alguna.

En cuando a la Superintendencia de Medio Ambiente, y Servicio de Evaluación Ambiental, no se estimó necesaria su intervención, en circunstancias que, como se señaló en reiteradas ocasiones, no existe un proyecto por parte de mi representada que tenga por objeto destinar los terrenos con un fin habitacional, ya que el uso final de estos suelos, no son objeto de prohibición u alteración mediante cláusulas contractuales entre privados, y que por tanto, esta parte únicamente se limitó, a enfatizar su finalidad y carácter agrícola, como también incluyó como una política de empresa, el informar que cualquier actividad a realizar sobre los predios, debía ser previamente consultado con autoridades ambientales y con la CONAF.

Precisamente, este principio preventivo el cual hace alusión nuestra Superintendencia del Medio Ambiente, en su considerando número 26, se refiere a una serie de situaciones improbables, los cuales le permitió arribar a la conclusión de que mi representada estaría eludiendo el SEIA.

En ese sentido, cabe aplicar dicho principio con la debida reserva, ya que



este debe referirse en primer lugar, a un hecho basal determinado y acreditado, circunstancia que no se genera de ninguna manera. Es decir que, no consta elemento probatorio alguno que permita inferir que en el sitio se harán proyectos y/o actividades que puedan producir una afectación medioambiental en el sector, mucho menos si consideramos el fuerte carácter agrícola del sector, la falta de urbanización y medios para permitir la permanencia humana (electricidad, agua potable, sistema de alcantarillado, etc.).

Los hechos denunciados, corresponden a simples observaciones u opiniones que carecen de toda fundamentación técnica y dan cuenta simplemente de una imputación exacerbada de hechos que, a juicio de vuestra autoridad, y basado únicamente en supuestos, provocarían algún impacto ambiental.

La actividad comercial efectivamente se trata de una subdivisión, pero de un predio agrícola, y no considera obras de urbanización ni caminos públicos, por lo que no afectará el/los objetos de protección que se reconoce sobre el sitio identificado como parte de la Reserva Nacional Pampa del Tamarugal.

Cabe señalar que la voluntad del legislador fue clara en el sentido de que no todos los proyectos deben ingresar al sistema de evaluación de impacto ambiental, sino aquellos que se consideraron en las tipologías según la norma aludida, reconociendo en su ideario, que existan fundamentos concretos y pruebas suficientes que lleven a la conclusión de ser estrictamente necesario su ingreso, antecedentes que a la vista de la resolución que se impugna, no se han tenido a la vista, sino que se resuelve únicamente, considerando supuestos de posibles destinos habitacionales, que en la realidad actual y futura de mi representada, no se tiene previsto como un proyecto a ejecutar.

Estimar que por la actividad comercial que mi representada desarrolla, deba someterse al SEIA, es una afirmación en base a un supuesto que carece de sustento técnico y probatorio, toda vez que la SMA no realiza un análisis propio con metodología técnica para arribar a dicha conclusión, causando un manifiesto agravio en mi representada, que busquemos sea corregido por medio de esta presentación.



#### IV.- CONCLUSIONES. –

Las causales de ingreso al SEIA son normas de derecho público y en consecuencia no cabe extender su aplicación a situaciones no contempladas en la ley. Siendo las reglas de ingreso al SEIA de derecho público, no puede la autoridad, bajo pretexto alguno, sustituir las expresas disposiciones dictadas en la materia.

Lo anterior significa que, en el ejercicio de sus atribuciones, la Superintendencia del Medio Ambiente, se encuentra impedida de configurar causales de ingreso al SEIA distintas de aquellas que establece la ley y el reglamento.

Más bien, con lo resuelto, parece pretender extender las normas jurídicas pertinentes más allá del ámbito de lo que estas mismas disponen, alterando su sentido fidedigno y creando supuestos de ingreso al SEIA que no se contemplan en los estatutos del ramo. Cuestión que se encuentra prohibida por el ordenamiento vigente.

Finalmente hay que señalar que mi representada jamás ha querido enfocarse hacia una incorrecta y abusiva utilización de la normativa ambiental legal y reglamentaria aplicable en su actividad comercial, con la finalidad de esquivar su aplicación, como tampoco existen indicios de una planificación para efectos de eludir el SEIA.

**En ese sentido, resulta importante resaltar nuevamente que, no se ha ejecutado un proyecto que requiera de evaluación ambiental. Tampoco mi representada tiene por objeto iniciar a futuro ningún proyecto que lo requiera. Ello, por cuanto simplemente nos lleva a concluir que, no produciéndose los supuestos facticos establecidos, no siendo aplicable por tanto la normativa legal, y por consiguiente, no existiendo pruebas concretas que pudieren entender de manera precisa y carente de suposiciones, una intención de ejecución de un proyecto habitacional de parte de mi representada, no resulta conducente por tanto, someter a la Inmobiliaria Maturana & Fernández al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.**

Abogado Juan Francisco Aracena Quezada  
Móvil +56 9 65576548  
Sotomayor N° 575, Oficina 201 Edificio Dharma, Iquique.

Abogado Jorge Cristian Peyresblanques Lagos  
Móvil +56 9 64761551  
Mail: [notificaciones@aracena-peyresblanques.cl](mailto:notificaciones@aracena-peyresblanques.cl)



Precisamente, y a diferencia de muchos otros proyectos, aquí sólo se ha desarrollado una subdivisión predial, y no una habilitación del área de servidumbres de tránsito, la electrificación de los predios resultantes y/o sistema de agua para cada uno de ellos, ya que esta parte comprende que, para proceder con ello, requiere de otro tipo de autorizaciones, y, además, porque sólo se venden únicamente con una finalidad agrícola.

No estando prohibida la venta de predios subdivididos de sobre 5.000 metros cuadrados, como lo son los predios del Fundo San Ignacio, esta parte no incurre en incumplimiento alguno a la normativa legal vigente en esta materia. **Distinto es la situación respecto de la forma en que los actuales o futuros dueños destinen su propiedad, circunstancia que por nada puede ser imputable a mi representada, siendo la autoridad competente, quien según sea el caso, deberá velar por el debido cumplimiento que los referidos nuevos propietarios hagan a las disposiciones normativas, legales y de protección al medioambiente.**

**POR TANTO**, conforme a los argumentos señalados y detallados en el cuerpo de esta presentación;

**SOLICITO AL SR. FISCAL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**, tener por evacuado el traslado conferido respecto de las hipótesis señaladas en las letras G), H) y P), del artículo N° 10 de la Ley 19.300, y, en definitiva, resolver que el "Fundo San Ignacio" del cual es dueño mi representada, no le correspondía ni corresponde ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, por no configurarse los supuestos que la ley establece.

**EN EL OTROSÍ:** Por el presente acto, vengo en acompañar los siguientes documentos, que tienen por objeto acreditar las alegaciones formuladas en el presente instrumento.

1. Carta conductora N° 1 dirigida ante la Superintendencia de Medioambiente, con fecha 25 de marzo de 2022, solicitando ampliación de plazo para la presentación de antecedentes.



2. Respuesta solicitud de ampliación de plazo, extendida por la Superintendencia de Medioambiente, con fecha 28 de marzo de 2022.
3. Carta conductora N° 2 dirigida ante la Superintendencia de Medioambiente, con fecha 30 de marzo de 2022, con alguno de los antecedentes solicitados por la institución
4. Copia de Inscripción del inmueble signado LOTE UNO de la Propiedad denominada ESPAÑA, Sector Canchones, comuna de Pozo Almonte, extendido por el Conservador de Bienes Raíces Pozo Almonte, con fecha 16 de diciembre de 2021.
5. Consulta de Pertinencia de Ingreso SEIA del Proyecto de Habilitación de Subdivisión Predial de Ivonne Mariana Andrea Fernández Castillo, de fecha 17 de marzo de 2022.
6. Carta conductora ingreso expediente subdivisión predial agrícola Lote Uno, Sector España, extendida por doña Ivonne Fernández Castillo a don Alfredo Frohlich Albrecht, director regional SAG, con fecha 25 de enero de 2022.
7. Certificado N°38/2022, de fecha 28 de marzo de 2022, extendido por don Fernando Aguilar Ríos, Director Regional (S) Región de Tarapacá SAG, en virtud del cual se certifica la subdivisión del predio "España Lote Uno", Rol número 4312-23, inscrito a fojas 2271 número 2312 año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Pozo Almonte, ubicado en la comuna de Pozo Almonte, de propiedad de la Sra. Ivonne Fernández Castillo.
8. Carta conductora N° 3 dirigida ante la Superintendencia de Medioambiente, con fecha 04 de abril de 2022, informando aceptación de cargo de Ingeniero Agrónomo Ximena González, para la ejecución y diseño del Plan de Manejo Forestal.
9. Carta conductora N° 4 dirigida ante la Superintendencia de Medioambiente, con fecha 11 de abril de 2022, informando la solicitud al Servicio de Impuestos Internos, para la Asignación de Número de Rol de Avalúo a todos los Bienes Raíces Originados – Subdivisión.
10. Comprobante de solicitud al Servicio de Impuestos Internos, para la Asignación



- de Número de Rol de Avalúo a todos los Bienes Raíces Originados – Subdivisión, de fecha 07 de abril de 2022.
11. Carta conductora N° 5 dirigida ante la Superintendencia de Medioambiente, con fecha 18 de abril de 2022, informando la resolución de asignación de Roles del Servicio de Impuestos Internos.
  12. Certificado de Resolución de Asignación de Roles N° 894916, extendido por el Servicio de Impuestos Internos, con fecha 08 de abril de 2022.
  13. Carta conductora N° 6 dirigida ante la Superintendencia de Medioambiente, con fecha 26 de abril de 2022, informando la respuesta otorgada por el Servicio de Evaluación Ambiental respecto a la Consulta de Pertinencia ingresada por mi representada.
  14. Carta del Servicio de Evaluación Ambiental, Documento Digital N° 20220110339, de fecha 14 de abril de 2022, respecto a la Solicitud Consulta de Pertinencia ingresada por mi representada.
  15. Carta conductora N° 1 dirigida ante el Servicio de Evaluación Ambiental, con fecha 03 de mayo de 2022, enviando los antecedentes e información requerida para la resolución de la Consulta de Pertinencia.
  16. Carta conductora N° 7 dirigida ante la Superintendencia de Medioambiente, con fecha 06 de mayo de 2022, informando el envío de los antecedentes e información solicitados por el Servicio de Evaluación Ambiental respecto a la Consulta de Pertinencia ingresada por mi representada.
  17. Respuesta Automática Oficina de Partes del Servicio de Evaluación Ambiental, de fecha 05 de mayo de 2022, respecto del ingreso de los antecedentes requeridos para resolver la Consulta de Pertinencia, código de verificación número 007849.
  18. Contrato de Promesa de Compraventa, suscrito entre doña Ivonne Mariana Andrea Fernández Castillo y doña Marisol del Carmen Quinteros Muñoz, respecto al Lote Número Uno guión Tres, firmada ante Notario Público don Felipe Jopia Navarro, de fecha 23 de febrero de 2022.
  19. Contrato de Promesa de Compraventa, suscrito entre doña Ivonne Mariana



- Andrea Fernández Castillo y doña Priscilla Marlene Molina Toro, respecto al Lote Número Uno guión Veintinueve, firmada ante Notario Público don Felipe Jopia Navarro, de fecha 29 de marzo de 2022, la cual contempla una serie de modificaciones que incluye la normativa legal – forestal de protección al Medioambiente.
20. Escritura de Compraventa suscrito entre doña Ivonne Mariana Andrea Fernández Castillo y doña Priscilla Marlene Molina Toro, respecto al Lote Número Uno guión Veintinueve, firmada ante Notario Público don Felipe Jopia Navarro, de fecha 10 de mayo de 2022, repertorio 756-2022.
21. Copia de Solicitud Relativa al Decreto Ley N° 701 de 1974, de doña Ivonne Mariana Andrea Fernández Castillo, relativa al Plan de Manejo elaborado por la Ingeniero Agrónomo Ximena González Pizarro, para su presentación ante la Corporación Nacional Forestal.
22. Declaración Jurada de doña Ivonne Mariana Andrea Fernández Castillo, de fecha 17 de mayo de 2022 suscrita ante Notario Público de Iquique don Felipe Jopia Navarro, en virtud de la cual expone que con fecha 16 de mayo de 2022 se intentó presentar la Solicitud Relativa al Decreto Ley N° 701 de 1974 respecto del inmueble antes individualizado, diligencia que no pudo llevarse a efecto por la negativa injustificada de dicha institución de aceptar el ingreso de los antecedentes y Plan de Manejo.
23. Carta conductora N° 8 dirigida a la Superintendencia de medioambiente en la cual se informa presentación de plan de manejo y declaración jurada.
24. Carta conductora N. ° 2 al Servicio de Evaluación ambiental, en consideración a la consulta de pertinencia solicitada.
25. Carta conductora N. 9, dirigida a la Superintendencia de Medioambiente, que indica respuesta al Servicio de Evaluación Ambiental en fecha 02 de junio del año 2022 y resolución de medida provisional respecto a la consulta de pertinencia solicitada por mi representada.
26. Carta conductora N° 10 dirigida ante la Superintendencia de Medioambiente que indica antecedentes de gestiones y requerimientos por Inmobiliaria Maturana y



Fernández en fecha 08 de junio del año 2022.

27. Carta conductora N° 11 dirigida ante la Superintendencia de Medioambiente que indica que esta parte solicita reunión con CONAF en fecha 23 de junio del año 2022 y correo solicitando plan de corrección a doña Natalia Ortega Osses directora de CONAF.
28. Carta conductora N° 12 dirigida a la SMA, donde esta parte entrega avances del plan de corrección en fecha 07 de julio del año 2022 y respuesta de la CONAF con indicaciones para la correcta presentación del Plan de Corrección.
29. Carta conductora N° 13 dirigida a la SMA, en que se informa sobre la resolución de la Consulta de Pertinencia extendida por el Servicio de Evaluación Ambiental con fecha 10 de agosto del presente año, y resolución de fecha 29 de julio del presente año recaída sobre la consulta de pertinencia ingresada por mi representada.
30. Copia de correo electrónico que tiene por ingresado una nueva solicitud de Consulta de Pertinencia denominada "Subdivisión predial rural España" ante el Servicio de Evaluación Ambiental.
31. Comprobante de ingreso N°2 con fecha 24 de agosto del año 2022 respecto del predio "LOTE N°1 PREDIO ESPAÑA" en cual se solicita la tramitación de solicitud de plan de corrección.

**POR TANTO,**

**SOLICITO A.S.S.** tenerlos por acompañados.



19.438.206-2