

Valdivia, 18 de mayo de 2021.

ANT.: Resolución Exenta N°846 SMA.

REF.: Evacua traslado conferido en Resolución Exenta N°846 SMA.

**SEÑOR
CRISTÓBAL DE LA MAZA GUZMÁN
SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE
PRESENTE.**

Respetado Señor:

Conforme al mérito de la **RESOLUCIÓN EXENTA N°846**, de 15 de abril de 2021, notificada mediante correo electrónico, con fecha 16 de abril del año en curso, asociada a requerimiento de ingreso al SEIA REQ-011-2021, que: *“DA INICIO A PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO “LOTEO TRES ESPINOS” Y CONFIERE TRASLADO A SU TITULAR EMPRESA INMOBILIARIA DAVIS LTDA”* y la ampliación de plazo conferida mediante RESOLUCION EXENTA N°996, de 6 de mayo de 2021, en nuestra calidad de representantes legales de Inmobiliaria Davis Ltda., R.U.T.: 76.190.245-8, según se acreditará, cumplidamente, venimos en evacuar traslado que se nos ha conferido, haciendo presente, desde ya, que como titular del proyecto “Tres Espinos”, Inmobiliaria Davis Ltda. siempre ha obrado de buena fe y haciendo todos los esfuerzos necesarios para cumplir la normativa establecida, tarea que ha abordado desde una mirada sectorial, es decir, presentando antecedentes a las instituciones reguladoras relacionadas con los permisos correspondientes -de acuerdo a la naturaleza del proyecto- e invariablemente, en el entendido de haber actuado dentro del marco legal vigente.

Así las cosas, el proyecto “Tres Espinos” ha sido fiscalizado por la Autoridad Ambiental a raíz de una denuncia carente de información precisa y veraz efectuada por algunas organizaciones ciudadanas dado que, a su entender: *“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”*(sic), circunstancia en la que, como punto de partida, nos compete dejar expreso aquí que, como empresa, respondemos por nuestro desempeño, en cuyo ejercicio no colindamos ni mantenemos relación alguna con los otros proyectos involucrados.

En este contexto y en la representación que nos inviste, en lo sucesivo, procedemos a desarrollar los descargos que, en el asunto requerido por vuestra repartición, formulamos a nombre de Inmobiliaria Davis Ltda. para lo cual esta presentación se estructura, medularmente, en dos secciones, la primera, en que se entrega información relacionada con las presuntas infracciones denunciadas y las respectivas aclaraciones con que replicamos fundadamente a cada una de ellas, y una segunda, que se refiere a la denuncia de presunta elusión en la ejecución del proyecto denominado “Tres Espinos”, en lo sucesivo el *“proyecto”*.

A).- ACLARACIONES RESPECTO DE LAS EVENTUALES INFRACCIONES DEL PROYECTO “TRES ESPINOS” A LA NORMATIVA VIGENTE, QUE SE CONSIGNAN EN LOS CONSIDERANDOS DE LA RESOLUCIÓN EXENTA N°846 SMA.

1.- En relación al abastecimiento de agua potable.

La Autoridad Ambiental refiere en el considerando II. “*SOBRE LA DENUNCIA Y LA ACTIVIDAD DE INSPECCIÓN AMBIENTAL*”, ítems (i y ii), que el “*proyecto*” se ubica en Ruta T-350, camino Niebla, en el sector denominado Tres Espinos y que consiste en 27 parcelas, emplazadas en un predio de 15,83 hectáreas. Luego, en el ítem (iv) señala: “*Que, en cada Lote se contempla implementar sistema de electrificación, sistema de abastecimiento de agua potable y caminos interiores*” (sic). Sin embargo, dicha afirmación no da cuenta de lo que específicamente se ha proyectado en cuanto al abastecimiento de agua, dado que los pormenores de esta materia se encuentran desarrollados en la “*Memoria de cálculo de red de agua cruda*” elaborada por Voltari Ingeniería y Negocios Ltda., en la que se contempla, solamente, la implementación de red de impulsión y de distribución de agua cruda, que se extrae de cauces superficiales y no de pozos profundos, sin que previamente se haya considerado otra metodología en este rubro **(Anexo 1 en relación a Anexo 19)**.

En efecto, la aludida Memoria, indica que el agua se obtiene mediante una captación superficial construida en el punto obtenido por los derechos de agua inscritos a fojas 80 N°66 de 2016 del Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, a nombre de Inmobiliaria Davis Ltda.

La extracción se realiza mediante una rueda hidráulica y transportada por una tubería hacia un estanque de acumulación; desde este estanque y por gravedad, el agua es conducida por una red soterrada a cada una de las parcelas en donde se instalará un medidor de consumo de agua cruda, sistema que evita la contaminación de alternativas que involucran utilización de combustibles fósiles para esta finalidad.

Cada adquirente de parcela, de acuerdo a sus necesidades, debe instalar su propio sistema de tratamiento y cloración para contar con agua potable, y para ello debe ingresar su proyecto a la Autoridad Sanitaria.

Por lo anterior, el “*proyecto*” no considera “*un sistema de abastecimiento de agua potable*”, tan solo entrega agua cruda en un punto de las parcelas.

2.- En relación a los movimientos de tierra.

En el ítem (vii) del ya aludido considerando II, se indica: “*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 cauce*”(sic). Al respecto, corresponde aclarar que las obras de caminos del “*proyecto*” se encuentran terminadas desde el año 2019, para lo cual, en su oportunidad, se presentaron una serie de Planes de Manejo de Obras Civiles en CONAF, en relación a los cuales dicha Autoridad se pronunció autorizando las cortas de árboles para efectuar las obras en cuestión, documentación que se acompaña **(Anexos 4, 5, 6 y 7)**.

En este sentido, presumimos que, probablemente, los movimientos de tierra que pudieron constatar los fiscalizadores de la SMA, correspondan a las obras de tendido de electrificación y/o agua cruda, las que se han ejecutado, principalmente, mediante soterrado y en los márgenes de los caminos ya existentes. Ello, no tiene nada de irregular, dado que, en las autorizaciones otorgadas por CONAF, siempre se incluyeron dichos trabajos en el ancho del trazado de los caminos **(Anexo 2)**. Además, los actos administrativos en referencia contienen las exigencias establecidas por CONAF para la ejecución de obras permanentes y de mantención en los caminos, como son: fajas y ductos de agua, obras de arte y eliminación de toda clase de elemento que pudiese causar embalses de agua y/o escurrimiento superficial que pueda provocar erosión.

3.- En relación a la infracción informada por CONAF.

Seguidamente, en el ítem (x) del considerando II, luego de consignar que se cuenta con un permiso de corta de vegetación, la Autoridad Ambiental indica: *“No obstante, Conaf informó 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” (sic).*

Al respecto, es del caso hacer hincapié en que la información que proporciona CONAF data de 2017, sin que haya sido actualizada, por lo que no se ajusta a la realidad actual, dado que, en primer lugar, la infracción cursada en su oportunidad fue derivada a la Fiscalía Local (Valdivia) y no al Juzgado de Policía Local. Luego, porque este proceso, que se sustanció en el RIT: 7441-2017 del Juzgado de Garantía de Valdivia, concluyó con sentencia favorable para Inmobiliaria Davis Ltda., ya que según consta de dichos autos, luego de haber cerrado la investigación de rigor, fue el propio Ministerio Público quien solicitó el sobreseimiento definitivo mediante presentación que rola en el expediente judicial, respecto de los hechos investigados en el RUC: 1700415708-7 de la Fiscalía de Valdivia, el que señala textualmente en su punto 2° (Calificación Jurídica), lo siguiente: “De conformidad a lo anterior, a juicio de esta Fiscalía, concurre en el presente caso la causal de sobreseimiento definitivo señalada en la letra B del artículo 250 del Código Procesal Penal, toda vez que, conforme a las diligencias de investigación, las declaraciones de trabajadores y lo expuesto por los mismos denunciados, concurren todos los requisitos para establecer la inocencia de los mismos, no siendo ellos quienes daban las órdenes de tala de dicho bosque nativo y especies exóticas, sino más bien estas correspondían a instrucciones de un tercero, el señor Juan Manuel Salazar Marchant”(sic). De esta forma, con fecha 18 de diciembre del año 2017, en Audiencia de sobreseimiento, a la que comparecimos en persona, se declaró nuestra inocencia, por lo que no se aplicó sanción de índole alguna, es decir la querrela deducida por CONAF en contra de Inmobiliaria Davis Ltda. fue completamente desestimada (se adjuntan en **Anexo 3**, los documentos citados en este párrafo).

Sin perjuicio de lo anterior y con la finalidad de aportar todos los antecedentes de que disponemos para esclarecer que Inmobiliaria Davis Ltda. nunca ha provocado daño ambiental a consecuencia de faenas en bosque nativo y/o especies exóticas, a continuación, se incorpora un cuadro del historial de solicitudes del predio en CONAF que, en general, salvo la infracción cursada en agosto de 2020 -en que no se determinó daño ambiental-, da cuenta de ausencia de conducta infraccional.

El resumen cronológico del historial del predio “Tres Espinos” registrado en CONAF, es el siguiente:

Fecha	Actuación autoridad	Acción empresa	Resultado final
Marzo 2017	Fiscalización de CONAF por corta de árboles y arbustos en pendiente superiores al 45%.	Se presentó ante Fiscalía de Valdivia.	Empresa resulta declarada inocente de todos los cargos por el Juzgado de Garantía de Valdivia. Anexo 3
Octubre 2017	Resolución aprobatoria N° 10019024/V-15833. Anexo 4	Empresa presenta y ejecuta voluntariamente un Plan de corrección aprobado por CONAF (Fase 1 del camino).	Ejecución del plan de corrección en terreno.

Octubre 2017	Fiscalización de CONAF por denuncia de terceros.	Autoriza ingreso de CONAF y da todas las facilidades para la actividad de fiscalización.	Inspección se cierra sin comprobarse infracción 30/10/2017. (antecedentes corroborables en archivos internos de CONAF)
Diciembre 2017	Resolución aprobatoria N° 10019051/V-15857. Anexo 5.	Plan de manejo de obras civiles para realizar trabajos de caminos en el predio (Fase 2 del camino).	Aprobación de CONAF y ejecución del plan de manejo por la empresa.
Agosto 2019	Resolución aprobatoria N° 10019135/V-15956. Anexo 6	Modificación de Plan de manejo de obras civiles anterior, se modifica sector a reforestar.	Aprobación de CONAF y ejecución del plan por la empresa.
Enero 2020	Resolución aprobatoria N° 10019173/V-15994. Anexo 7	Plan de manejo de obras civiles para realizar trabajos de caminos en el predio (Fase 3 del camino).	Aprobación de CONAF y ejecución del plan de manejo por la empresa.
Junio 2020		Carta ingresada a CONAF, el 24 de junio de 2020, para solicitar fiscalización de cumplimiento de planes de manejo. Anexo 8	CONAF no respondió a la solicitud.
Agosto 2020	- Fiscalización de CONAF 10/08/20, a consecuencia de denuncia interpuesta por organizaciones ciudadanas en Servicio de Evaluación Ambiental, cursando infracción por falta de actividades de protección comprometidas en plan de manejo. - A consecuencia de lo anterior, CONAF denuncia al J.P.L., por infracción al artículo 5° de la Ley 20.283 por atraso en la ejecución de plan de manejo sin mencionar corta de especies nativas ni la eventual superficie en la que se pudiere haber efectuado.	- Carta de 12/08/20 ingresada a CONAF de parte de la empresa: explicando motivos de los retrasos en obras de protección comprometidas en planes de obras civiles aprobados anteriormente debido a contingencia sanitaria. Anexo 9 - Comparece al Juzgado de Policía Local.	Sentencia del Juzgado de Policía Local, de fecha 24/02/ 2021, decreta solamente multa por incumplimiento de plan de manejo (atraso en ejecución), que no implica daño ambiental. Anexo 10
Octubre 2020		Solicitud Ley N° 20.730 (regula el lobby): Empresa pide reunión a CONAF para informar estado de avance de obras. Anexo 11	Reunión se concreta el 27/10/2020 y CONAF es informada de situación de obras en retraso.

Del cuadro precedente, como ya se indicó, se observa que Inmobiliaria Davis Ltda. inició sus trabajos en el predio el año 2017, siguiendo las recomendaciones del profesional forestal contratado por la empresa en aquel entonces. Posteriormente, Inmobiliaria Davis Ltda. fue citada a la Fiscalía Local de Valdivia, siendo finalmente absuelta de los cargos imputados, con lo cual se reinician los trabajos, cumpliendo sucesivamente con los requerimientos sectoriales contemplados en la legislación vigente para la ejecución del resto de faenas. Una muestra de aquello, son las resoluciones que se identifican en el cuadro resumen, de hecho, el mismo año 2017 hubo una denuncia de terceros que CONAF tuvo que verificar, concluyéndose que no existía infracción porque se contaba con Plan de Manejo vigente (antecedentes verificables en archivos internos de CONAF).

Posteriormente, entre los años 2017 y 2020 hay una serie de resoluciones aprobadas por CONAF que dan cuenta del efectivo cumplimiento de la legislación forestal por parte de Inmobiliaria Davis Ltda., e incluso existen dos cartas en donde la misma empresa pide ser controlada por CONAF y, otra, en donde dio a conocer a la institución los retrasos en algunas de las obras de protección contempladas en los planes de manejo, producto del Estallido Social de fines del año 2019 y la sucesiva contingencia sanitaria COVID-19, la cual implicó quedar, en lo inmediato, sin disponibilidad de recursos indispensables para la continuidad de las faenas, debido a restricciones de movilidad de trabajadores y de maquinaria, a consecuencia directa del riesgo asociado a contagios de dicha enfermedad y todo lo que ello conlleva durante una declaratoria de Estado de Catástrofe.

Como resultado de la presentación de las cartas indicadas (**acompañadas en Anexos 8 y 9**), y de la denuncia de organizaciones ciudadanas en contra de inmobiliarias de la zona, es que CONAF efectuó una nueva fiscalización en el predio y verificó lo que nosotros mismos le informamos en la última carta, es decir, que teníamos ejecuciones de obras atrasadas, por lo que nos cursó una infracción por incumplimiento de plan de manejo, la que fue despachada al Juzgado de Policía Local, el cual confirmó que había infracción por atrasos y solamente nos cursó una multa, porque no se evidenció recurso forestal afectado o daño ambiental detectado (**Anexo 10**).

En resumen, nuestra empresa ha tomado regularmente todas las medidas para cumplir con la legislación forestal y no causar daños en vegetación, aguas o suelo del predio de su propiedad denominado "Tres Espinos", como corroboran los antecedentes anexados, los que respaldan el cuadro resumen presentado.

4.- En relación a las autorizaciones sectoriales obtenidas por la empresa.

El proyecto "Tres Espinos" en todo momento, en lo que tiene conocimiento, ha solicitado y obtenido los permisos correspondientes, lo que demuestra que Inmobiliaria Davis Ltda. ha realizado las acciones que le competen en forma transparente. Es así, que estamos en condiciones de informar acerca de las diversas autorizaciones sectoriales que nos han ido otorgado los servicios públicos respectivos y otras instituciones involucradas, los que se enuncian a continuación:

Servicio Agrícola y Ganadero (SAG): Tramitación de la subdivisión del predio en lotes de media hectárea, según consta de Certificado del SAG N° 43-V, de 11 de marzo de 2019, que da cuenta del cumplimiento del artículo 16 de la Ley 18.755 (**Anexo 12**).

Servicio de Impuestos Internos (SII): Tramitación de roles de avalúo, según consta de Certificado N° 802966, de fecha 31 de julio de 2019 (**Anexo 13**).

Municipalidad de Valdivia: Tramitación del Certificado de Declaratoria de Utilidad Pública N° 3802, del 1° de agosto de 2019, con la finalidad de ajustar el diseño del "proyecto" respetando la faja de expropiación en el trazado de la Ruta T-350, en lo referente a la parte del predio excluida del "proyecto", pero que involucra acceso al predio (**Anexo 14**).

Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU): Solicitud de informe de situación de expropiabilidad total o parcial del predio, el cual indicó que no está afecto a expropiaciones por parte del organismo consultado según consta de Certificado N° 1847920 (**Anexo 15**).

Corporación Nacional Forestal (CONAF): Para la autorización de corta de árboles en una superficie de 0,79 há. -según cuadro resumen-, cabe recordar que la infracción a que se refiere la Autoridad, fue una asesoría equívoca por parte de un consultor que afirmó que esa formación boscosa no constituía bosque y que no se necesitaba permiso para ejecutar la corta, infracción que, en la actualidad, se encuentra sobreseída definitivamente (**Anexo 3**). Pese a lo anterior, nuestra empresa presentó un plan de corrección en CONAF, con la finalidad de reforestar la superficie cortada en el inicio de las faenas.

Por otro lado, fuera de la presentación del Plan de corrección aprobado por CONAF mediante Resolución N° 10019024/V-15833 y ejecución del mismo, Inmobiliaria Davis Ltda. presentó, para cada una de las sucesivas etapas del “proyecto”, los respectivos planes de manejo, que fueron aprobados por las Resoluciones N° 10019051/V-15857; N° 10019135/V-15956 y N° 10019173/V-15994, todas ellas incluidas en los anexos que respaldan el cuadro resumen de historial en CONAF.

Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC) y empresa de distribución eléctrica: Respecto del Proyecto de conexión y cableado eléctrico, nuestra empresa, desde el año 2019, viene solicitando certificados de factibilidad técnica de suministro a la empresa SAESA (**Anexo 16**), en cumplimiento de lo establecido en el artículo 6.1 de la Norma Técnica NCh Eléc. 10/84, “*Trámite para la Puesta en Servicio de una Instalación Eléctrica Interior*”, los que han sido otorgados por parte de SAESA.

Se estima un avance general de las obras de electricidad correspondiente a un 80% del total del “proyecto”, el cual es verificado directamente por un Supervisor de Instalaciones Eléctricas acreditado por la SEC, según lo dispone la Norma NCh 4/2003 en su numeral 5.0.3, que menciona literalmente lo siguiente: “*Toda instalación de consumo debe ser proyectada y ejecutada bajo la supervisión directa de un Instalador Electricista autorizado y de la categoría correspondiente según lo establecido en el D.S. N° 92, de 1983, del Ministerio de Economía Fomento y Reconstrucción, Reglamento de Instaladores Eléctricos y de Electricistas de Espectáculos Públicos*”, a mayor abundamiento, el numeral 5.0.4 de la misma norma reglamentaria establece que: “*En uso de sus atribuciones, la Superintendencia podrá controlar las instalaciones de consumo en sus etapas de proyecto, ejecución, operación y mantenimiento según se establece en la Ley N° 18.410 y sus modificaciones*” (**Anexo 17/ Informe de Instalador**).

Por otro lado, cabe mencionar que nuestra instalación eléctrica está pronta a ingresar a revisión de la SEC, una vez que se cumpla el requisito de avance de las obras, que esta misma institución requiere como mínimo para pronunciarse al respecto.

Dirección General de Aguas (DGA): Con el fin de no construir pozos de ningún tipo o intervenir cursos de agua en el predio, que pudiesen causar un impacto ambiental significativo, la empresa solicitó, en primer lugar, los derechos de agua del tipo consuntivo respecto de un curso hídrico superficial del predio y su correspondiente inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, con la finalidad de construir, posteriormente, una red subterránea de distribución de agua cruda, instalando un arranque para cada parcela resultante de la subdivisión (**Anexo 18**).

Respecto del Proyecto de Distribución de Agua (cruda), actualmente se encuentra elaborado por Voltari Ingeniería y Negocios Ltda. e ingresado ante la DGA (**Anexo 19 en relación con Anexo 1**), sin que, a la fecha, y no obstante ser dueños de los derechos antes mencionados, se haya utilizado el recurso hídrico, mismo que, desde el emplazamiento del “proyecto” escurre bajo la Ruta T-350, directamente al río Valdivia.

Sin embargo, previamente hubo dificultades asociadas a incumplimientos de parte de la empresa contratista Ko-Green Spa, que quedaron en evidencia en actividad de fiscalización de la DGA, de 15 de julio de 2020, quienes finalmente fueron desvinculados.

La infracción que se nos cursó en dichas circunstancias se encuentra recurrida de Reconsideración ante la Dirección Regional DGA Los Ríos.

5.- En relación a las obras físicas del “proyecto” ya ejecutadas.

Respecto de las obras del “proyecto” que ya han sido ejecutadas, se hace presente lo siguiente:

i).- El “sistema de electrificación” presenta un avance de un 80% aproximadamente. Al respecto, la empresa realizó un cableado soterrado que entrega sólo arranque de electricidad, construyendo además las respectivas cámaras de distribución, lo cual fue ejecutado con estricto apego a la normativa legal y técnica vigente y bajo la supervisión de un Instalador Eléctrico acreditado por la SEC, lo que en todo momento ha sido visado por SAESA en su calidad de empresa proveedora (**Anexo 17**).

ii).- Se confeccionó una “red soterrada para entrega de agua” a los diferentes sitios, que presenta un avance de un 75%, y para su habilitación se está tramitando el proyecto en la DGA.

iii).- En relación a los caminos interiores, éstos se ejecutaron contemplando las medidas y obras de arte exigidas por CONAF, como zanjas de desagüe, protección de suelos con pendientes, plantación de vegetación, alcantarillas, etc.; a objeto de proteger los suelos y no se produzca erosión, siempre considerando no afectar el medio ambiente. Estas obras se encuentran en un 95% ejecutadas, faltando solamente algunos detalles de protección contemplados en los Planes de Manejo aprobados por CONAF (**Anexo 4, 5, 7 en correlación con Anexo 20/ fotográfico**).

6.- En relación a la existencia de comunidades indígenas localizadas en las cercanías del “proyecto”.

En el ítem (xii) del considerando II de la Resolución Exenta N°846/2021 se establece que el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) informó respecto a los permisos solicitados por la empresa entre los años 2017-2019, (al respecto, se anexa al presente escrito el Certificado de Subdivisión Predial N° 43-V, de 11 de marzo de 2019, que da cuenta del cumplimiento del artículo 16 de la Ley 18.755. (**Anexo 12**). Sin embargo, dicha repartición erróneamente comunica que existen comunidades indígenas en el área de influencia del “proyecto”, contradiciendo lo mencionado por CONADI, que es el organismo sectorial competente en materia indígena, quién señala específicamente: “*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.”)...*”(sic).

Así las cosas, dado que -de acuerdo a lo confirmado por CONADI- las únicas comunidades indígenas existentes en el sector se ubican en un radio de 2 a 3 kilómetros de distancia del “proyecto”, y tomando en consideración la naturaleza de las obras del mismo -de acuerdo a lo ya descrito en el presente documento-, en cuanto ellas no implicarán una alta densificación habitacional en el sector sino, por el contrario, una reducida al existir limitaciones a su respecto, es razonable concluir que la ejecución de los trabajos relativos a la implementación del “proyecto” en cuestión, no son susceptibles de generar impactos significativos a dichos grupos humanos protegidos.

7.- En relación a la afectación de la ZOIT Valdivia.

De acuerdo a lo consignado por la Autoridad Ambiental en la Resolución Exenta N°846, que da origen al presente evacua traslado, se establece que: “*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” (sic).

Pues bien, en lo tocante a dicha afirmación, es dable asumir que la Autoridad Ambiental considera que el impacto más relevante generado por el “proyecto” en relación a la ZOIT en donde éste se emplaza, sería respecto del medio humano, constituido por población protegida -comunidades indígenas Lafkenches-, específicamente aquel que dice relación con la afectación a: *“sistemas de vida y costumbres, especialmente sus sistemas de desplazamiento y su acceso a servicios básicos”*(sic), toda vez que dicho grupo humano forma parte de los objetos de protección del correspondiente decreto declaratorio. Pero lo anterior, no es más que un error, cuya fuente se encuentra en el texto de la denuncia que ha dado origen a la Resolución Exenta N°846, ya que las imputaciones de daño medio ambiental contenidas en ella adolecen de generalizaciones que en muchos aspectos no tienen asidero alguno y, en particular, nuestro “proyecto” no tiene la envergadura ni se encuentra emplazado en términos de superponerse y ni siquiera de colindar con comunidades indígenas, lo que viene a constituir un hecho público y notorio, no obstante lo cual, al momento de adquirir el predio “Tres Espinos” fue un factor particularmente tenido en cuenta.

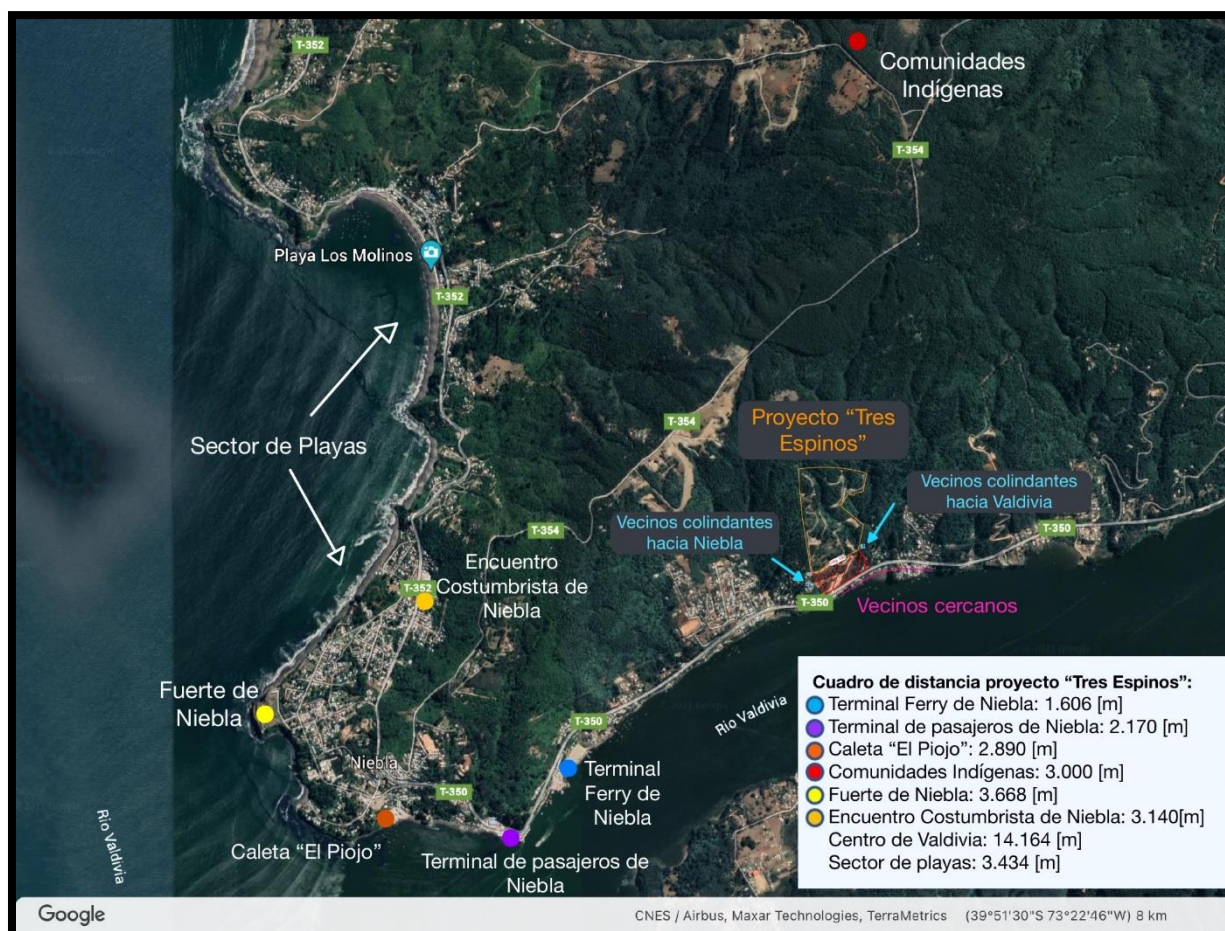
Sin embargo, la apreciación de afectación de la ZOIT, en el rubro antes indicado, nos sitúa en la necesidad de recordar que la envergadura y magnitud del “proyecto” en su etapa de construcción no han revestido gran significancia, sobre todo considerando que buena parte de las obras de implementación del mismo ya se encuentran con un avance por sobre el 70%. A su turno, respecto de la etapa de operación -y haciendo presente que la construcción de viviendas no forma parte del proyecto original- permite inferir que el problema de saturación vial es el único aspecto en que el “proyecto” podría generar un impacto negativo, considerando que la misma Autoridad estimó un aumento de 54 vehículos adicionales en el flujo vial del sector.

No obstante, para visualizar el asunto en su real dimensión, es relevante considerar las características de la Ruta T-350 (cuyo trazado es: el Cruce calle Los Robles (Valdivia) - Niebla-Los Molinos-Curiñanco), en cuanto contempla pavimento y la aplicación de un tratamiento superficial simple con lechada asfáltica, que su confección involucró rectificaciones de trazado tanto en planta como en alzada, para lograr velocidades uniformes, que considera una calzada de 6 metros de ancho en toda la longitud, incorporando bermas y cunetas, que en su construcción se utilizaron alcantarillas de tubos de acero corrugado y de plástico, además de cajones de hormigón, optimizando el uso y a objeto que soportara tránsito pesado, que en lo referente a elementos de control de seguridad vial, incluye señalización vertical, demarcación de pavimento, tachas y tachones reflectantes y casetas para paraderos de locomoción colectiva a objeto de evitar accidentes y que el acceso del “proyecto” desde la ruta en referencia, se encuentra en un lugar con visibilidad suficiente que permite maniobrar sin riesgo para los automovilistas y transeúntes, son todos factores que permiten concluir que los tiempos de desplazamiento de las comunidades del sector, así como el acceso a bienes y servicios no se verá modificado significativamente, toda vez que la ruta de acceso al “proyecto” tiene la capacidad suficiente como para poder absorber el aumento de tráfico proyectado por la Autoridad. A lo anterior, debe agregarse, como otro hecho público y notorio, que se encuentran en construcción nuevas vías de desplazamiento en el circuito costero, cuyo impacto directo será absorber una buena parte del tráfico que soporta la Ruta T-350, generando una nueva red de distribución de flujos, como por ejemplo la “Ruta Punta

Loncoyen hasta el acceso a Curiñanco” y la “Ruta Curiñanco-Valdivia”, que se encuentran en etapa final de su ejecución (Fuente: SEREMI Región de Los Ríos, Ministerio de Obras Públicas).

Por otra parte, desde el punto de vista del valor turístico, el “proyecto” no posee obras que afecten negativamente los valores paisajístico, cultural o patrimonial de la ZOIT, dado que desde la carretera no es visible su emplazamiento y este no contempla corta de bosques o matorral ni involucra afectación visual del entorno en ninguno de los costados de la Ruta T-350. Además, para el acceso al “proyecto”, en el mismo predio en que se emplaza, existe una franja de uso territorial urbano (excluida del “proyecto”) hasta la cota 100, a partir de la cual se inicia el uso rural, lo que viene a situarlo aún más distante de la Ruta T-350. Por otro lado, el área en que se ubica el “proyecto” no está cerca de miradores, atractivos turísticos o visuales de uso público o privado ni su acceso se encuentra en zona de curvas o en las inmediaciones de servicios o centros comunitarios que pudieran ver interferido su normal funcionamiento por aumento del tráfico en el sector.

Para una mejor comprensión de lo reseñado precedentemente, a continuación, hemos incluido fotografía satelital que data de marzo 2021, en la que se muestra el emplazamiento del proyecto “Tres Espinos” y se detallan las distancias que lo separan de los principales centros de servicios y atractivos de interés turístico de la costa valdiviana, a partir de cuya observación se advierte, fácilmente, que todos ellos se encuentran muy distantes como para que, seriamente, se asuma que nuestro “proyecto” pudiera dificultar el acceso a ellos o causarles algún tipo de afectación.



(Anexo 21 Incluye la imagen ampliable para una mejor visualización de su contenido).

Por su lado, y en relación a otros elementos del medio ambiente, tales como ruido y cursos de aguas, tampoco se ha constatado la generación de impactos significativos para la población cercana, lo cual es reafirmado por las cartas de vecinos colindantes y cercanos, que se acompañan, lo que viene a constituir un aspecto más que distingue a nuestra gestión de otras que no lo han cuidado adecuadamente y que es, quizá, la causa basal de la denuncia que nos afecta (Anexo 22). En idéntico sentido, de la lectura de los

hechos constatados por la Autoridad Ambiental en actividad de inspección realizada el 08 de agosto de 2020, las hipótesis levantadas y por el hecho de no haber sido dictadas medidas cautelares respecto del proyecto “Tres Espinos”, deducimos que nuestras actividades no generaron impactos de relevancia sobre el medio ambiente (aguas, bosques, ruidos molestos), así como tampoco se ha verificado afectación a las comunidades cercanas, como erradamente se imputa en la denuncia en que se nos ha involucrado.

Adicionalmente, cabe tener en consideración lo determinado por el Servicio de Evaluación Ambiental (SEA), organismo competente en la materia, en su **ORD. D.E. N°202099102647**, fechado a 12 de noviembre de 2020, que: **“Uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, e instruye sobre la materia”**, antecedente en que citando a la Contraloría General de la República (Dictamen N° E39766/2020) establece como criterio en la materia que: *“(…) teniendo en cuenta la interpretación que ha venido divulgando y aplicando el SEA, y el resguardo del principio de seguridad jurídica, se hace necesario delimitar los efectos temporales del criterio que se sustenta en el presente pronunciamiento a fin de no afectar situaciones consolidadas. Al efecto, corresponde entender que tales situaciones se han producido con el inicio de la ejecución del respectivo proyecto, al amparo de las autorizaciones que jurídicamente resulten procedentes (...)”(sic).*

Entonces, consecuentemente, de acuerdo al análisis efectuado por el SEA, corresponde excluir de la aplicación de dicho dictamen a los proyectos que hayan dado inicio a su ejecución antes de la fecha del mismo, y que se hayan ejecutado al amparo de la autorización que jurídicamente resulta procedente. Cabe hacer presente que, si bien dicho razonamiento tuvo su origen a raíz de la necesidad de considerar como protegidas a las áreas de protección de recursos de valor natural, dictadas con sujeción a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, nos parece de toda lógica extrapolable a otros proyectos o actividades que se emplacen en zonas de similares características dada la necesidad de la Autoridad de otorgar certeza jurídica a los titulares, y en armonía con lo que repetidamente ha establecido dicha repartición en cuanto que: *“no todo proyecto o actividad que se pretende ejecutar en un área que se encuentra bajo protección oficial debe necesariamente ser sometido al SEIA, sino solo aquellos que resulten relevantes desde el punto de vista del impacto ambiental que son susceptibles de provocar”(sic).*

B).- ACLARACIONES SOBRE LA HIPÓTESIS DE ELUSIÓN PLANTEADA EN LA RESOLUCIÓN EXENTA N°846/2021 SMA.

Del mismo modo, desde que el RESUELVO de la RESOLUCION EXENTA N°846 ordena: **“SEGUNDO: CONFERIR TRASLADO a empresa Inmobiliaria Davis Ltda., en su carácter de titular del proyecto “Loteo tres Espinos”, para que en un plazo de 15 días hábiles, a contar de la notificación de la presente Resolución, haga valer las observaciones, alegaciones, o pruebas, que estime pertinentes frente a la hipótesis de elusión levantada en el presente acto” (sic)**, Inmobiliaria Davis Ltda. viene en formular descargos frente a la hipótesis de “elusión” levantada por parte de la Superintendencia de Medio Ambiente, de acuerdo a los fundamentos fácticos y argumentos de derecho que pasamos a desarrollar:

a).- De acuerdo a la Real Academia de la Lengua Española el término “elusión” se define como la “Acción y efecto de eludir” y “eludir” lo define como “Evitar con astucia una dificultad o una obligación”, como segunda acepción “Esquivar el encuentro con alguien o con algo” y como tercera acepción “No tener en cuenta algo, por inadvertencia o intencionadamente”. De las citadas definiciones se desprende que “elusión” involucra una acción deliberada o mala intención en el actuar, lo que está muy lejos de lo realmente acontecido en el caso concreto, y lo demuestra así el hecho de que Inmobiliaria Davis Ltda. ha actuado y desarrollado sus actividades en el proyecto emplazado en el sector denominado “Tres Espinos” de la Ruta T-350, contando con los permisos o habiendo

realizado las consultas pertinentes a los respectivos servicios, quienes en el otorgamiento de tales autorizaciones, no advirtieron ni insinuaron a la empresa que podría estar afectada a evaluación del “proyecto” de acuerdo a lo contemplado en la Ley 19.300.

b).- Que, en la denuncia se sostiene, generalizando erróneamente, que se trataría de proyectos inmobiliarios que: *“por sus características y envergadura, no podrían estarse ejecutando sin contar con una resolución de calificación ambiental” (sic)*. Asimismo, agregan, los denunciados, 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” (sic)*. Sin embargo, y tal como se aprecia de los antecedentes aportados fundando esta presentación, la inspección realizada por Superintendencia del Medio Ambiente no constató daño medioambiental, toda vez que siempre se trabajó con respeto irrestricto a la normativa vigente y a los permisos otorgados por las autoridades sectoriales competentes, es más, sólo se registró una infracción por incumplir un plan de manejo por parte de CONAF, cuestión que no involucró daño ambiental, sino un retraso en la ejecución de ciertas obras comprometidas debido a las sucesivas contingencias de “Estallido Social” y “Pandemia”, las que en todo caso se encuentran concluidas (**Anexo 20**).

c).- Así, el no haber ingresado al Servicio de Evaluación Ambiental, ya sea derechamente a evaluación ambiental o bien presentando una consulta de pertinencia de ingreso al SEIA, no fue un acto deliberado o elusión, como señala la Autoridad, ya que se trata de un proyecto pequeño, en un predio propio, el cual no contempla intervenciones de magnitud tal que hicieran presumir la obligatoriedad de la evaluación ambiental.

Esclarecido lo anterior, la hipótesis de elusión levantada en nuestra contra por la Autoridad Ambiental, consistiría en que el “proyecto” que nos ocupa se enmarcaría dentro de la tipología de ingreso al SEIA establecida en literal h) del artículo 3 de su Reglamento (D.S. 40 MMA), que establece que deben evaluarse ambientalmente los proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas, dentro de las cuales se encuentran los loteos.

Al respecto, cabe tener presente lo establecido en el **ORD. D.E.: N° 20209910245/2020**, de fecha 13 de marzo de 2020, que: ***“Instruye y uniforma criterios en relación a la aplicación de los literales g) y h) del artículo 3 del Decreto Supremo N°40 de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental”***, antecedente en el cual se indican los criterios establecidos por dicha Autoridad Ambiental para la correcta aplicación del literal h) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, señalando lo siguiente:

(i) El **punto IV.A.** del citado documento, entrega la definición de “loteo”, estableciendo éste que debe ser entendido en el sentido señalado por la OGUC, en su artículo 1.1.2. “Definiciones”, entendiéndose 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”*.

Ahora bien, de acuerdo al mismo artículo 1.1.2. “Definiciones” de la OGUC, el concepto “urbanizar” implica: *“ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 que correspondan según el caso, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo”*.

Por su parte, el artículo 134 ya indicado, establece que: *“Para urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio de terreno”*.

Al respecto, y de acuerdo a la descripción de las obras del “proyecto” realizada al comienzo de esta presentación, es posible observar que el predio de nuestra propiedad denominado “Tres Espinos” no cuenta con pavimentación de caminos, plantaciones ni obras de ornato, desagües de aguas servidas y aguas lluvias, ni obras de defensa y servicio de terreno. En relación a las instalaciones sanitarias y energéticas, tal como ya se indicó, y se explicita en el **Anexo 1** que se adjunta, el “proyecto” sólo contempla la implementación de red de impulsión y de distribución de agua cruda y de electrificación de las parcelas. De esta manera, la redacción de la norma citada permite concluir que los requisitos para considerar que un terreno se encuentra urbanizado se han establecido de manera **copulativa** (en virtud de la utilización reiterada de la conjunción “y” en vez de “o”), razón por la cual, en nuestro caso, no queda sino entender que las obras implementadas en relación a nuestro “proyecto” no permiten ser calificadas dentro del concepto de “urbanización”.

(ii) Posteriormente, el **punto IV.B.** se refiere al criterio para entender el concepto de “equipamiento”, indicando que éste corresponde a lo establecido en el artículo 1.1.2 “Definiciones” de la OGUC, donde se señala que se trata de: “*construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala*”. Luego, el mismo artículo establece, además, la definición de “construcción”, indicando que se refiere a: “*obras de edificación o de urbanización*”. Así las cosas, es posible concluir que las obras implementadas en la ejecución de nuestro proyecto tampoco calificarían dentro del concepto de “equipamiento” contenido en el ya citado literal h) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

(iii) Finalmente, en lo que nos interesa, el **punto IV.C.** del ORD. D.E.: N° 20209910245/2020, establece el criterio para determinar las “7 hectáreas” señaladas en el subliteral h.1.3) del artículo 3 del RSEIA, determinando expresamente que: “*Para este caso, y desde una perspectiva de eficiencia y eficacia en la administración del SEIA, la superficie que debe considerarse para efectos de aplicar este sub literal es aquella acorde con la intervención real (obras y acciones) del proyecto o actividad (...)*”.

Para el caso en cuestión, la superficie intervenida dice estricta relación con la ejecución de caminos, en cuyo ancho se implementaron: una de red de impulsión y de distribución de agua cruda y obras de tendido de electrificación, en su mayoría de forma soterrada o subterránea, totalizando **5,2 hectáreas**. Los Planes de Manejo que dan origen a la superficie anteriormente indicada y que fueron aprobados por CONAF son:

- **N°10019024/V-15.833, por una superficie de 3,47 hás. (Anexo 4/Fase 1 del camino)**
- **N°10019051/V-15.857, por una superficie de 0,79 hás.¹ (Anexo 5/Fase 2 del camino)**
- **N°10019173/V-15.994, por una superficie de 0,94 hás. (Anexo 7/Fase 3 del camino)**

Concluyendo, consideramos relevante tener presente que, en virtud del artículo 2.1.29 de la OGUC, la construcción de redes y trazados interiores de infraestructura para su conectividad se entienden siempre admitidos. De esta forma, intervenciones tendientes a la implementación de redes de distribución de agua, de distribución eléctrica, de manejo de aguas lluvias, apertura (y en algunos casos, pavimentación), de vías interiores, etc. no constituyen otra cosa que obras de acondicionamiento de parcelaciones rurales, las cuales se efectúan con la finalidad de que, a futuro, cada uno de los adquirentes de los predios resultantes puedan o no ejecutar en ellas las obras que se conformen con el artículo 55 de

¹ La Resolución aprobatoria de CONAF N°10019051/V15857, indica dos valores en relación a la superficie autorizada para la realización de obras, por lo que se presume error de transcripción en el documento. El primer valor que señala es de 0,97 hás, pero en el informe técnico el valor es de 0,79 hás, por lo que el valor considerado efectivamente para la ejecución de la intervención autorizada fueron 0,79 hás, que son las solicitadas en el plan de manejo.

la LGUC -entre las que pueden incluirse o no viviendas-, las cuales no dependerán ni serán ejecutadas por el respectivo desarrollador del proyecto de acondicionamiento.

Por consiguiente, solicitamos respetuosamente a Ud.,

A).- Tener por evacuado, dentro de plazo, el traslado conferido en la Resolución Exenta N°846/2021 SMA, mediante la que se nos ha requerido para hacer valer, observaciones, alegaciones o pruebas que estimemos pertinentes frente a la hipótesis de elusión levantada en contra de Inmobiliaria Davis Ltda. y, al efecto, ponderar en su mérito los descargos desarrollados y los antecedentes fundantes aportados en todo lo expuesto en esta presentación, que dicen relación con la no afectación a los elementos del medio ambiente (agua, bosque, aire, suelos, etc.), la no afectación a vecinos ni comunidades indígenas, considerando que los permisos sectoriales pertinentes están otorgados o ingresados para su tramitación en los respectivos servicios y que en la inspección realizada, con ocasión de la denuncia interpuesta ante la Autoridad Ambiental, no se consignaron daños y, en definitiva, luego de la tramitación pertinente, se tenga por no configurada a nuestro respecto la hipótesis de elusión levantada en el acto administrativo denominado Resolución Exenta N°846/2021 SMA y se dictamine la no pertinencia del ingreso del proyecto "Tres Espinos" al sistema de evaluación de impacto ambiental.

B).- Tener por acreditada nuestra personería para actuar en representación de Inmobiliaria Davis Ltda., a cuyo efecto se acompañan copias autorizadas de certificados de vigencia de la sociedad y de representación correspondientes, ambos otorgados con fecha 13 de mayo de 2021 (**Anexo personería**).

A la espera de haber satisfecho su requerimiento y de una favorable acogida a nuestras peticiones, le saludan atentamente,



JIMMY DAVIS CASTILLO
R.U.T.: 10.436.864-6



CHRISTIAN DAVIS CASTILLO
R.U.T.: 11.426.637-K

INMOBILIARIA
DAVIS LIMITADA
RUT: 76.190.245 - 8