

EN LO PRINCIPAL: se tenga presente; **EN EL OTROSÍ:** solicita apercibimiento.

SEÑOR SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE

Francisco Javier Rivadeneira Domínguez, cédula nacional de identidad N° 18.172.446-3, en representación de **Lago Elizalde SpA** (la “Empresa”), RUT N° 77.038.496-6, en expediente **Rol REQ-019-2021**, al Señor Superintendente de la Superintendencia del Medio Ambiente (“SMA”) respetuosamente digo:

Según se expuso y acreditó con antecedentes técnicos, en escrito de fecha 14 de julio de 2021, el Proyecto Fundo Lago Elizalde, no cumple con las características y requisitos necesarios para ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“SEIA”), al no configurarse ninguna de las tipologías de ingreso señaladas por la SMA en la Resolución 1264.

Sin perjuicio de lo expuesto, con fecha 7 de octubre de 2021, la parte denunciante presentó un escrito fundado en la página web de Lago Elizalde SpA y un video publicitario en YouTube, sin mencionar en lo más mínimo antecedentes técnicos como el Informe Técnico de Fiscalización Ambiental, o referirse a los requisitos específicos que contempla la Ley 19.300 y el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“RSEIA”), para que se configuren dichas causales.

En efecto, según se expondrá a continuación, el proyecto de parcelación agrícola Fundo Lago Elizalde (en adelante el “Proyecto”) no constituye un proyecto de desarrollo urbano, se encuentra fuera del Parque Nacional Cerro Castillo y no podría afectar su objeto de protección.

I. EL PROYECTO NO CONTEMPLA URBANIZACIÓN

(i) *Antecedentes técnicos que fundan la falta de urbanización*

Según consta en el expediente, el Proyecto **NO** contempla la ejecución de obras de ornato, instalaciones de obras sanitarias ni obras de alimentación energética como postes o cableado. El camino de acceso al Proyecto es ripeado y se ejecutó con el único objeto de cumplir con la servidumbre de tránsito activa exigida por el SAG¹, al momento de la solicitud de subdivisión.

¹ La Resolución exenta del SAG N° 3904, de 24 de mayo de 2019, estableció en su punto 1.4, letra C, numeral V, la obligación de presentar un documento donde conste servidumbre de tránsito activa. Sin perjuicio de lo anterior, con posterioridad a la solicitud de subdivisión realizada por Lago Elizalde SpA, la Contraloría General de la Republica a través de dictamen N° E107698 de 24 de mayo de 2021, estableció que era ilegal solicitar, entre otros, el documento donde conste la servidumbre de tránsito activa.

La falta de urbanización señalada ha sido constatada personalmente por esta Superintendencia en visita técnica, como en los antecedentes que constan en el expediente. En efecto, el Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2020-449-XI-SRCA (el “Informe Técnico”), en título 5, página 13, estableció:

“En la fiscalización se constató que no se encuentra construida ninguna infraestructura industrial o alguna otra obra que pueda considerarse como urbanización. Solo se constató que existen caminos de ripio construidos en el área de la parcelación” (...) “En la venta de parcelas no se contempla obras de ornato, instalaciones de obras sanitarias ni obras de alimentación energética como postes o cableado”. (el subrayado es nuestro).

Sin perjuicio de lo anterior, la denunciante plantea frívolamente que el Proyecto constituye urbanización ya que en un video de YouTube se menciona la frase “un proyecto de viviendas visionario”. Asimismo, insiste en la urbanización ya que otra empresa denominada “Tierras de Chile” desarrolla **otros proyectos** en los que ofrecería “desde los caminos hasta la urbanización con agua y luz”. Sin perjuicio de ello, olvida nuevamente la fundamentación técnica y real de sus dichos.

Finalmente, el único dato real y fundado en el expediente, señalado por la denunciante en su escrito, es la construcción de un puente para vehículos menores, de una capacidad de carga aproximada de 4.500 kg y de longitud de 36 metros, que mi representada voluntariamente informó a la SMA desde los inicios del procedimiento y que, como se indicó en el escrito de traslado, su construcción aún está en evaluación.

En estos términos, el Proyecto está lejos de contemplar obras de urbanización, más aún, si consideramos que el Servicio de Evaluación Ambiental entiende que:

“corresponderá a “urbanización”, la ejecución de las “obras de pavimentación de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno”. Cabe señalar que la enumeración de estas obras debe entenderse copulativamente, es decir, el proponente o titular contempla la realización de todas las obras antes descritas”².

En definitiva, así también lo concluye el informe Técnico de la SMA, que luego de analizar las características del proyecto original, concluyó:

*“El loteo descrito en la denuncia y publicado en la página web <https://fundolaqoelizalde.cl/index.php/es/> Consiste en la subdivisión de 79 parcelas de 0,5 has cada una (Figura 6). **No se observaron obras de urbanización asociadas a la subdivisión bajo análisis**, el total de lotes es de 79, **ninguno de ellos tampoco tiene uso industrial**. Por lo tanto, **no se cumplen los requisitos descritos para someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental** por los literales g.1.1 y g.1.3” (el subrayado es nuestro).*

(ii) No podrían contemplarse obras de urbanización ya que la legislación nacional lo prohíbe

Según consta en expediente, el Proyecto consiste en una subdivisión agrícola de 79 lotes, que según consta en Certificado N° 44/2020 del Servicio Agrícola y Ganadero, *“cumple con la normativa vigente para predios rústicos”*, del Decreto Ley N° 3.516.

Extrañamente, la denunciante señala que el Proyecto constituiría una urbanización por los dichos de un video de Youtube y que *“debe obtener Informe Favorable de Construcciones (IFC) o cambio de uso de suelo”*, mostrando un desconocimiento total de las disposiciones contenidas en el Decreto Ley N° 3.516, ya que estas precisamente permiten que *“los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago y Valparaíso y del plan regulador metropolitano de Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas”*.

Es más, existe una prohibición absoluta -aplicable a la subdivisión de predios rústicos- de cambiar el destino del suelo. En efecto, el inciso 7° del artículo 1° del Decreto Ley N° 3.516 dispone *“Los predios resultantes de una subdivisión quedarán sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55° y 56° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones”*.

Aún si omitiéramos la disposición precedente, mi representada se encontraría imposibilitada legalmente de obtener IFC o cambio de uso de suelo, ya que no se encuentra en ninguna de las hipótesis descritas en el artículo 55 de la LGUC. En particular, los incisos 3° y 4° del artículo 55, establecen que procederá el IFC o cambio de uso de suelo, cuando:

1. Sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico.

2. Sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.
3. El proyecto se trate de construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones, fuera de los límites urbanos.
4. El proyecto se trate de obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado.

En efecto, el Proyecto de subdivisión agrícola ejecutado al amparo del Decreto Ley N° 3.516 no puede obtener el IFC o cambio de uso de suelo, porque la misma disposición lo prohíbe expresamente y, si así no fuera, dada la naturaleza de la subdivisión no se cumple con ninguna de las hipótesis para obtener el IFC o cambio de uso de suelo en los términos del artículo 55 de la LGUC.

Lago Elizalde, en conocimiento de esta normativa, ha prohibido a los futuros propietarios el cambio de destino de suelo en los términos del artículo 55 de la LGUC. En particular, esta prohibición se puede percibir en la cláusula Séptimo de la escritura de promesa de compraventa celebrada entre Lago Elizalde SpA y un futuro propietario, que se expone a continuación.

del pago del impuesto territorial. **SÉPTIMO: Prohibición**

de Cambio de Destino. Las partes dejan expresa

testancia que todos los inmuebles singularizados en la
cláusula Primera del presente instrumento, se encuentran
sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los
términos de los artículos cincuenta y cinco y cincuenta
y seis, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones,
y en conformidad a lo prescrito por el Decreto Ley
número tres mil quinientos dieciséis del año mil
novecientos ochenta. **OCTAVO: Declaración de nacionalidad.**

Tal circunstancia consta también en la declaración jurada que firman los futuros propietarios del Proyecto en conjunto con el respectivo contrato de compraventa:

DECLARACIÓN ESPECIAL SOBRE NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

En Santiago de Chile, a 13 de mayo de 2021, **LOTE ROBERTO ROJAS RECAPIAGA**, cédula de identidad número 19.826.051-6, vengo en declarar lo siguiente:

- A. Que por medio de escritura pública celebrada en esta fecha compramos el inmueble denominado "LOTE SIETE", ubicado en el sector de Lago Elizalde, comuna de Coyhaique, que nació de la subdivisión del predio rústico denominado "Lote 3 b" cuyo Rol de Avalúo Fiscal es el número 1052-84.
- B. Conocemos y comprendemos lo establecido por el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el sentido de que las únicas construcciones que se permiten realizar en predios ubicados fuera de los límites urbanos son, en general, aquellas destinadas a la vivienda del propietario y de los trabajadores, y aquellas destinadas a la explotación agrícola del inmueble.

En definitiva, no sólo el Proyecto no contempla obras de urbanización que lo obliguen a ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental ("SEIA") en los términos del artículo 3° literal g.1.1) del RSEIA, sino que no podría contemplar dichas obras porque la normativa urbanística lo prohíbe, y mi representada se ha encargado de garantizar el cumplimiento de esta prohibición por parte de los futuros propietarios.

II. EL PROYECTO NO ES SUSCEPTIBLE DE AFECTAR EL OBJETO DE PROTECCIÓN DEL PARQUE NACIONAL CERRO CASTILLO

Según consta en el expediente, el Proyecto no se encuentra al interior del Parque Nacional Cerro Castillo, hecho que es suficiente para establecer legalmente que no se configura el literal p) del artículo 10 de la Ley 19.300, de acuerdo con el criterio sostenido por la SMA³, el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental de Valdivia⁴ y la Contraloría General de la República⁵.

³ Véase, informe de 19 de enero de 2021, ante el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental de Valdivia, causa Rol R-43-2020.

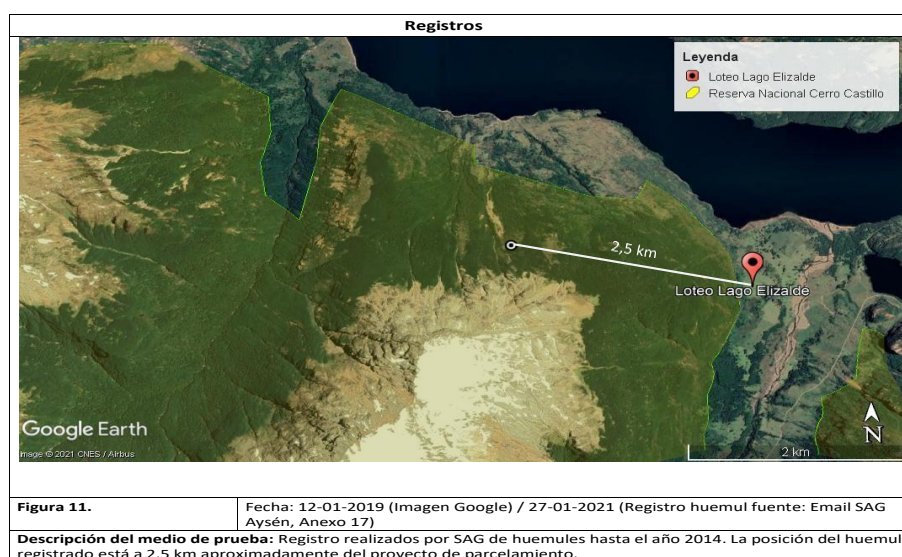
⁴ Véase, considerando vigésimo quinto de la sentencia de 19 de mayo de 2021 del Tercer Tribunal Ambiental, en causa Rol R-43-2020.

⁵ Dictamen N° 48.164 del 30 de junio de 2016, de la Contraloría General de la República.

Sin perjuicio de lo expuesto, desconociendo el efecto relativo de las sentencias, la denunciante cita sentencias aisladas de la Corte Suprema en que se ha requerido el ingreso de proyectos al SEIA, a pesar de no encontrarse al interior de un área colocada bajo protección oficial. Para llegar a dicha conclusión -en casos de proyecto de una magnitud incomparable con Lago Elizalde- la Corte Suprema ha establecido que a pesar de no encontrarse al interior del área colocada bajo protección oficial, era susceptible de causar impactos en el objeto de protección del área protegida.

Pues bien, es del caso que el Proyecto no es susceptible de afectar el Huemul como objeto de protección del Parque Nacional Cerro Castillo, toda vez que existe un muro natural rcoso y pronunciado que separa ambos lugares, no permitiendo el acercamiento del Huemul al Proyecto.

Por su parte, en relación con la afectación del Huemul, el Informe Técnico establece como evidencia, la siguiente imagen que señala que corresponde a un registro de huemules visualizados durante el 2014 y a una distancia de 2,5 km del Proyecto.



En efecto, no solo el Proyecto se encuentra fuera del Parque Nacional Cerro Castillo, sino que, además, por sus características y la geografía del sector, no permitiría la afectación del objeto de protección del Parque Nacional.

POR TANTO,

Solicito al señor Superintendente del Medio Ambiente: tener presente lo expuesto y, en definitiva, resolver que el proyecto Fundo Lago Elizalde no debe ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

OTROSÍ: Que, con fecha 6 de agosto de 2021, la denunciante doña Carolina Cosmelli Pereira, delegó poder en al abogado habilitado para el ejercicio de la profesión don José Clemente Pérez Errázuriz, cédula nacional de identidad N° 10.890.592-1, para poder obrar con las mismas facultades de la denunciante, sin acompañar escritura pública o instrumento privado suscrito ante notario en que conste dicho poder.

En efecto, la denunciante ha incumplido el inciso 2° del artículo 22 de la Ley N° 19880, que establece *“El poder deberá constar en escritura pública o documento privado suscrito ante notario. Se requerirá siempre de escritura pública cuando el acto administrativo de que se trate produzca efectos que exijan esa solemnidad”* y, por tanto, solicito respetuosamente a Ud., tenerlo presente, ordenando a la denunciante conferir poder de conformidad a la Ley, bajo apercibimiento de tener por no presentados los escritos pertinentes.

Francisco Javier Rivadeneira Domínguez
pp. Lago Elizalde SpA



Código: 1634298930704
verificar validez en
<https://www.esigner.cl/EsignerValidar/validar.jsp>