
De: Santiago Cerfogli
Enviado el: miércoles, 17 de julio de 2024 13:02
Para: DS Lista Sitios
Asunto: Aporte de antecedentes Res Ex 1560
Datos adjuntos: APORTA ANTECEDENTES DE UTILIDAD SITIOS PRIORITARIOS 17.07.2024 Final.pdf

Estimados

Por medio del presente adjunto Escrito de aporte de antecedentes de las compañías Inversiones Valmar Ltda., Inmobiliaria Lotes Valmar Ltda., Agrícola Brisa del Sol Ltda., Agrícola Lote Seis Ltda. e Inmobiliaria PICSA Ltda. Por temas de capacidad de soporte de las plataformas los documentos fundantes que se acompañan al escrito se enviarán en correos separados.

Saludos.

Este mensaje se dirige exclusivamente a su destinatario. Contiene información CONFIDENCIAL sometida a secreto profesional o cuya divulgación está prohibida. Si ha recibido este mensaje por error, debe saber que su lectura, copia y uso están prohibidos. Le rogamos que nos lo comunique inmediatamente por esta misma vía o por teléfono (+56 41 2129000) y proceda a su destrucción.
This message is intended exclusively for its addressee. It contains information that is CONFIDENTIAL and protected by a professional privilege or whose disclosure is prohibited. If this message has been received in error, you should know that it is forbidden to read, copy or use it. Please immediately notify us via e-mail or by telephone (+56 41 2129000) and delete it..

EN LO PRINCIPAL: aporta antecedentes adicionales respecto de procedimiento de determinación de sitios prioritarios de la estrategia nacional de biodiversidad y estrategias regionales de biodiversidad de la macrozona sur, que pasarán a regirse por lo establecido en la ley n° 21.600.

EN EL PRIMER APARTADO: acompaña documentos fundantes.

EN EL SEGUNDO APARTADO: acredita personería.

EN EL TERCER APARTADO: solicita se practiquen las notificaciones de las resoluciones del procedimiento administrativo a la dirección de correo electrónico que indica.

EN EL CUARTO OTROSI: en su oportunidad se reciba el procedimiento administrativo a prueba.

MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE

MARIO FELIPE ROJAS SEPULVEDA, CI N° [REDACTED], abogado, en representación de las sociedades: **i) INMOBILIARIA LOTES VALMAR LIMITADA**, compañía del giro de su nombre, RUT N° 76.526.533-9; **ii) AGRICOLA BRISA DEL SOL LIMITADA**, compañía del giro de su nombre, RUT 76.526.547-9; e, **iii) INVERSIONES VALMAR LIMITADA**, compañía del giro de su nombre, RUT: 96.598.690-1; **iv) AGRICOLA LOTE SEIS LIMITADA**, compañía del giro de su nombre, RUT N° 76.421.334-3; y, **v) INMOBILIARIA PICSA LIMITADA**, compañía del giro de su nombre, RUT N° 76.526.544-4; todos domiciliados en Concepción, calle Trinitarias N° 159, al MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE con todo respeto digo:

De conformidad con lo dispuesto en el Resuelvo N° 3 de la Resolución Exenta N° 1.560 del Ministerio del Medio Ambiente, de fecha 6 de junio de 2024, publicada en el Diario Oficial del día 17 de junio de 2024, y a lo dispuesto en la Ley N° 21.600 del Ministerio del Medio Ambiente, por este acto, en la representación que invisto por las sociedades **INMOBILIARIA LOTES VALMAR LIMITADA, AGRICOLA BRISA DEL SOL LIMITADA, INVERSIONES VALMAR LIMITADA, AGRICOLA LOTE SEIS LIMITADA, e INMOBILIARIA PICSA LIMITADA** vengo en aportar antecedentes al proceso de determinación de sitios prioritarios efectuado al alero del artículo octavo transitorio de la ley N° 21.600, de la Macrozona Sur:

I.- ANTECEDENTES GENERALES:

Mediante el Ord N°190893 con fecha 12 de agosto del 2019 dictado por el Director Ejecutivo del Servicio de Evaluación Ambiental, se designó el sitio prioritario “Rocuant Andalien-Vasco da Gama- Paicavi Tucapel” y su polígono asociado.

Luego, con fecha 6 de septiembre de 2023, se publicó la Ley N° 21.600 que crea el Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas y el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, normativa que en su artículo 3° numeral 31, definió lo que debía entenderse por sitio prioritario, en los siguientes términos:

“Sitio prioritario: área de valor ecológico, terrestre o acuática, marina o continental identificado por su aporte a la representatividad ecosistémica, su singularidad ecológica o por constituir hábitats de especies amenazadas, priorizada para la conservación de su biodiversidad por el Servicio”

La misma Ley N° 21.600, en su artículo 29°, dispuso que:

“Sitios prioritarios. Los sitios prioritarios que el Ministerio identifique en el marco de la planificación ecológica serán categorizados como tales bajo criterios técnico-científicos. El Servicio mantendrá un registro espacial actualizado de los sitios prioritarios del país, en el marco del sistema de información referido en el artículo 24. Los sitios prioritarios podrán ser objeto de uno o más instrumentos para la conservación de la biodiversidad establecidos en la presente ley(...).

El Ministerio del Medio Ambiente determinará mediante decreto supremo los sitios prioritarios. Un reglamento dictado por el Ministerio establecerá el procedimiento y los criterios para la declaración de un sitio prioritario, los que deberán contemplar la participación de las comunidades científicas, locales e indígenas y de autoridades locales, regionales y nacionales.

El reglamento, además, definirá qué se entiende por cambios significativos en las características ecológicas del sitio, que darán lugar a la infracción establecida en el literal a) del artículo 116. En todo caso, se entenderá que las conductas referidas en el artículo señalado producen cambios significativos en las características ecológicas del sitio cuando se alteren las condiciones que hacen posible la presencia y desarrollo de las especies y ecosistemas.”

Conforme lo anterior, para crear un sitio prioritario se debe previamente dictar un Reglamento que fije los procedimientos y criterios para su declaración. Este Reglamento debe criterios que permitan determinar si el sitio es un “aporte a la representatividad ecosistémica”, es “una singularidad ecológica” o constituye un “hábitats de especies amenazadas”.

Sin perjuicio de la anterior, y para los sitios prioritarios creados antes de dictarse el referido Reglamentos que hace referencia el artículo 29°, el artículo 8° transitorio inciso 1° de la Ley 21.600 dispuso que los sitios prioritarios para la

conservación ya identificados en la Estrategia Nacional de Biodiversidad y en las Estrategias Regionales de Biodiversidad “*mantendrán sus efectos legales vigentes con anterioridad a la publicación de la presente ley*”.

El mismo artículo 8° Transitorio, en su inciso 2°, dio un plazo de 2 años al MMA para dictar un decreto supremo y así determinar cuáles de los sitios prioritarios contenidos en la Estrategia Nacional de Biodiversidad y en las Estrategias Regionales de Biodiversidad “*pasarán a regirse por los efectos de la presente ley*”.

En el marco del procedimiento establecido en el inciso 2° del artículo 8° transitorio de la Ley 21.600, Con fecha 27 de marzo de 2024, mediante Resolución Exenta N° 326, instruyó a los equipos del nivel nacional y regional que debían cumplir las Bases Metodológicas para aplicar lo dispuesto en el artículo octavo transitorio de la Ley N° 21.600

Las Bases Metodológicas, ordenadas cumplir en la Resolución Exenta N° 326 no han sido publicadas, pero se encuentran incorporadas, en un lugar de difícil acceso y casi ocultas, en el sitio web del MMA, link sobre “Implementación Ley para la Naturaleza”. En efecto, el MMA tiene una página de Gobierno Transparente y, dentro de ésta, un sitio sobre Transparencia Activa, que en su parte 01 incluye los “01. Actos y documentos publicados en el Diario Oficial”. En este lugar no está incluida la Resolución Exenta N°326, ni menos las referidas Bases Metodológicas.

Las Bases se denominan “**Bases Metodológicas Técnico–Científicas para la obtención del Listado de Sitios Prioritarios, en el marco del D.S. Artículo 8° transitorio de la Ley 21.600**”.

Sin perjuicio de los antecedentes que aportamos a continuación, desde ya hacemos presente la irregularidad del procedimiento seguido por el MMA para determinar cuáles de los sitios prioritarios contenidos en la Estrategia Nacional de Biodiversidad y en las Estrategias Regionales de Biodiversidad deben pasar a regirse por los efectos de la Ley 21.600.

En efecto, este procedimiento, y su contenido normativo, es irregular por diversos motivos ya que:

1.- El Ord N°190893 de fecha 12 de agosto del 2019 dictado por el Director Ejecutivo del Servicio de Evaluación Ambiental, que designó el sitio prioritario “Rocuant Andalien-Vasco da Gama- Paicaví Tucapel” y su polígono asociado, es un Acto Administrativo que por sí solo no produce efectos jurídicos.

En ese sentido, conforme lo establecen los artículos 45 y siguientes de la Ley 19.880, si el Acto Administrativo produce efectos individuales deben ser notificados a los interesados en la forma prevista en la referida norma. O bien, si se trata de un Acto Administrativo que contenga normas de general aplicación o

que miren al interés general, el Acto Administrativo debe publicarse en el Diario Oficial,

Así las cosas, el Ord N°190893 de fecha 12 de agosto del 2019 dictado por el Director Ejecutivo del Servicio de Evaluación Ambiental, que designó el sitio prioritario “Rocuant Andalien-Vasco da Gama- Paicaví Tucapel” y su polígono asociado, **no fue ni notificado a mis representadas ni tampoco publicado en el Diario Oficial.**

En consecuencia, de acuerdo a las normas precitadas de la Ley 19.880, el Ord N°190893 de fecha 12 de agosto del 2019 dictado por el Director Ejecutivo del Servicio de Evaluación Ambiental es un acto administrativo que no produce ningún efecto legal y, por consiguiente, después de dictada la Ley N° 21.600, no es posible otorgarle validez, no pudiendo servir de sustento para aplicar el artículo 8° transitorio de la Ley 21.600.

En virtud de lo anteriormente expuesto, el sitio prioritario “Rocuant Andalien-Vasco da Gama- Paicaví Tucapel”, debe tramitarse en su totalidad de conformidad a lo dispuesto en la Ley 21.600.

2.- Por otra parte, conforme a lo que establece el artículo 48° de la Ley 19.880, deben publicarse en el Diario Oficial, los actos administrativos que contengan normas de general aplicación o que miren al interés general. Sin embargo, las “**Bases Metodológicas Técnico–Científicas para la obtención del Listado de Sitios Prioritarios, en el marco del D.S. Artículo 8° transitorio de la Ley 21.600**”, pese a tener este carácter, no han sido publicadas en el medio oficial.

3.-Lo anterior constituye una violación al Tratado de Escazú sobre Acceso a la Información, la Participación Pública y el Acceso a la Justicia en Asuntos Ambientales en América Latina y el Caribe, promulgado mediante DS. 209, de 6 de julio de 2022, del Ministerio de Relaciones Exteriores, publicado en el D.O, de 25 de octubre de 2022.

4.-En cuanto a la irregularidad del contenido normativo. Las Bases Metodológicas no contienen criterios científicos – técnicos que permitan determinar, con cierta objetividad, si los sitios prioritarios actualmente contenidos en la Estrategia Nacional de Biodiversidad y en las Estrategias Regionales de Biodiversidad son un “*aporte a la representatividad ecosistémica*”, “*una singularidad ecológica*” o constituyen un “*hábitats de especies amenazadas*”. En efecto, de acuerdo a la definición contenida el art.3° numeral 31, los sitios prioritarios deben cumplir con alguna de estas condiciones, por ende, si las “**Bases Metodológicas Técnico–Científicas para la obtención del Listado de Sitios Prioritarios, en el marco del D.S. Artículo 8° transitorio de la Ley 21.600**” no establecen los criterios o parámetros para determinarlos, no pueden los equipos del nivel nacional y regional establecerlos, ni menos los terceros interesados discutirlos o impugnarlos.

No obstante, lo anterior, el Ministerio del Medio Ambiente dictó la Resolución Exenta N° 1560, con fecha 6 de junio de 2024, publicada en el Diario Oficial de fecha 17 de junio de 2024, que da inicio al procedimiento de determinación de sitios prioritarios de la estrategia nacional de biodiversidad y estrategias regionales de biodiversidad de la macrozona sur, que pasarán a regirse por lo establecido en la Ley N° 21.600.

Dicha resolución, en su Resuelvo 3°, fijó un plazo de 30 días corridos para la recepción de antecedentes sobre la determinación de sitios prioritarios de la Macrozona Sur que pasarán a regirse por lo dispuesto en la ley N° 21.600, disponiendo que cualquier persona, natural o jurídica, podrá, dentro del plazo señalado precedentemente, aportar antecedentes técnicos, científicos y sociales sobre la materia, y en particular, aquellos que digan relación con los valores ecológicos del sitio y sus usos. Dichos antecedentes deberán ser fundados y entregarse por escrito en la Oficina de Partes del Ministerio del Medio Ambiente, en las Secretarías Regionales Ministeriales del Medio Ambiente, o bien, enviarse en formato digital a la casilla electrónica dslistasitios@mma.gob.cl, habilitada para tales efectos.

Así las cosas, el Ministerio pretende que en un plazo de 30 días corridos, se aporten antecedentes técnicos, científicos y sociales sobre la materia, basados en “la propuesta metodológica”, sin criterios técnicos-científicos definidos, principalmente en relación con el bajo valor ecológicos y sus usos antropizados actuales.

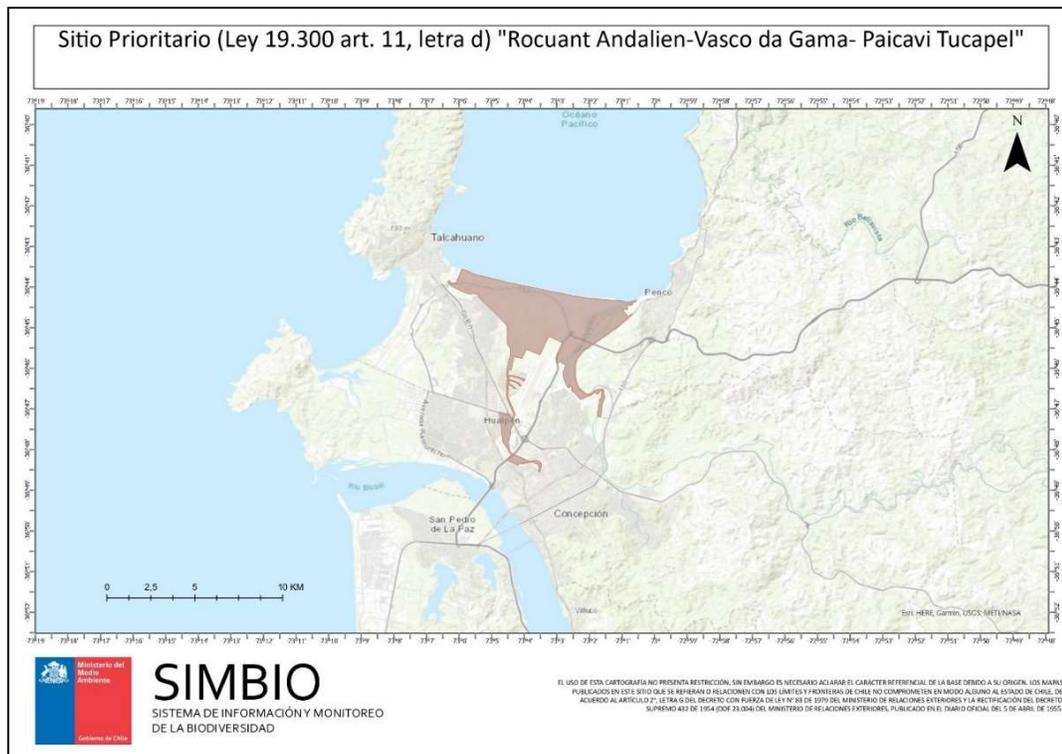
Sin perjuicio de lo anterior, y haciendo presente que mis representadas, durante el proceso administrativo respectivo, en la medida que exista una definición de los criterios técnicos científicos considerados por el Ministerio para la categorización de los Sitios Prioritarios, hará uso de su derecho a aportar todos los antecedentes que estime relevantes para una correcta determinación del sitio prioritario dentro del cual se encuentran emplazados los inmuebles de su propiedad, mediante esta presentación aporta antecedentes preliminares que creemos importantes sean tenidos en cuenta por el Ministerio.

Lo dicho en relación a la necesidad de contar con criterios técnicos científicos para la categorización de los sitios prioritarios, es de la máxima relevancia, toda vez que, previamente a la dictación de la Ley N° 21.600, el efecto correspondiente a la denominación de Sitio Prioritario establecía efectos sobre el artículo 11 letra d) de la Ley 19.300, mientras que la nueva denominación establece nuevos gravámenes que deben ser establecidos por medio de criterios definidos, claros y exactos.

Dicho lo anterior, con respecto al polígono total del sitio prioritario, obtenido desde el Sistema de Información y Monitoreo de Biodiversidad (SIMBIO) del Ministerio del Medio Ambiente, de acuerdo con lo establecido en las “**Bases metodológicas Técnico – Científicas para la obtención del listado**

de sitios prioritarios, en el marco del D.S Artículo 8° transitorio de la Ley 21.600", este posee una extensión de 1.855 hectáreas.

Se adjunta imagen del polígono total, obtenido desde el Sistema de Información y Monitoreo de Biodiversidad SIMBIO



La página web del Sistema de Información y Monitoreo de Biodiversidad (SIMBIO) permite la descarga de archivos en formato KMZ posibilitando su trabajo en plataformas SIG, a continuación, se presenta el polígono del sitio prioritario “Rocuant Andalien-Vasco da Gama- Paicaví Tucapel” con mayor acercamiento obtenida utilizando el programa Google Earth.:



Así las cosas, el polígono presentado por el Ministerio del Medio Ambiente incorpora dentro del área definida como Sitio Prioritario, los siguientes inmuebles de propiedad de mis representadas:

A.- LOTE A2-C Remanente, ubicado en la comuna de Talcahuano, rol de avalúo 7023-148, de propiedad de **INMOBILIARIA LOTES VALMAR LIMITADA** de una superficie aproximada de 33.032,14 metros cuadrados.

El título de dominio a favor de Inmobiliaria Lotes Valmar Limitada rola inscrito a 1905 N° 1851 del año 2016, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano.

B.- LOTE A2-D Remanente, ubicado en la comuna de Talcahuano, rol de avalúo 7023-45, de propiedad de **AGRICOLA BRISA DEL SOL LIMITADA** de una superficie aproximada de 11.272 metros cuadrados.

El título de dominio a favor de Agrícola Brisa del Sol Limitada rola inscrito a fojas 442 N° 424 del año 2018, ambas del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano.

C.- AREA VERDE 1j-1, ubicada en la comuna de Talcahuano, rol de avalúo 7023-4, de propiedad de **INVERSIONES VALMAR LIMITADA** de una superficie aproximada de 8.631,4 metros cuadrados.

El título de dominio a favor de Inversiones Valmar Limitada rola inscrito a fojas 2929 N° 1419 del Registro de Propiedad de Talcahuano del año 2001.

D.- LOTE B, ubicado en la comuna de Talcahuano, rol de avalúo 1638-1, de propiedad de **INVERSIONES VALMAR LIMITADA** de una superficie aproximada de 329.900,05 metros cuadrados.

El título de dominio a favor de Inversiones Valmar Limitada rola inscrito a fojas 359 N° 275 del Registro de Propiedad de Talcahuano del año 2003.

E.- LOTE C, ubicado en la comuna de Talcahuano, rol de avalúo 1638-2, de propiedad de **INVERSIONES VALMAR LIMITADA** de una superficie aproximada de 40.373 metros cuadrados.

El título de dominio a favor de Inversiones Valmar Limitada rola inscrito a fojas 361 vuelta N° 276 del Registro de Propiedad de Talcahuano del año 2003.

F.- SALDO DEL LOTE SAN ANDRES UNO y LOTE SAN ANDRES DOS, ubicado en la comuna de Hualpén, rol de avalúo 5309-41, de propiedad de **INMOBILIARIA PICSA LIMITADA**, de una superficie aproximada de 10,9 hectáreas.

El título de dominio a favor de Inmobiliaria Picsa Limitada rola inscrito a fojas 18 N° 10 del Registro de Propiedad de Hualpén del año 2024.

G.- LOTE SEIS, ubicado en la comuna de Hualpén, rol de avalúo 5.309-104, de propiedad de **AGRICOLA LOTE SEIS LIMITADA**, de una superficie aproximada, según sus títulos, de 39,74 hectáreas

El título de dominio a favor de Agrícola Lote Seis Limitada rola inscrito a fojas 3241 N° 1271 del Registro de Propiedad de Hualpén del año 2024.

H.- LOTER - UNO, ubicado en la comuna de Hualpén, rol de avalúo 5.309-15, de propiedad de **INMOBILIARIA PICSA LIMITADA** de una superficie aproximada de 97.503,47 metros cuadrados.

El título de dominio a favor de Inmobiliaria Picsa Limitada rola inscrito a fojas 19 N° 11 del Registro de Propiedad de Hualpén del año 2024.

I.- RETAZO QUE FUERA PARTE DEL FUNDO SAN JUAN Y VILLA VALENCIA, ubicado en la comuna de Concepción, denominado también como "El Rectángulo", rol de avalúo 6900-8, de propiedad de **INVERSIONES VALMAR LIMITADA** de una superficie aproximada de 152.642,2 metros cuadrados.

El título de dominio a favor de Inversiones Valmar Limitada rola inscrito a fojas 5665 N° 3634 del Registro de Propiedad de Concepción del año 2018.

A continuación, se muestra el emplazamiento de los lotes antes enlistados en cuanto al polígono del Sitio Prioritario “Rocuant Andalien-Vasco da Gama-Paicaví Tucapel”.



II.- ANTECEDENTES DE UTILIDAD PARA EL PROCESO DE DETERMINACIÓN DE SITIOS PRIORITARIOS DE LA ESTRATEGIA NACIONAL DE BIODIVERSIDAD Y ESTRATEGIAS REGIONALES DE BIODIVERSIDAD DE LA MACROZONA SUR, QUE PASARÁN A REGIRSE POR LO ESTABLECIDO EN LA LEY N° 21.600:

Mediante esta presentación, se busca aportar antecedentes que digan relación con los valores ecológicos de los inmuebles que se encuentran contenidos dentro del polígono de sitio prioritario con efecto en el artículo 11 letra d) de la ley 19.300, y sus usos, para la correcta evaluación técnica-científica que debe realizar el Ministerio de Medio Ambiente en vista a lo que se determine en el respectivo reglamento en el procedimiento de determinación de sitios prioritarios al que ya se ha hecho referencia anteriormente.

Como se podrá apreciar en las imágenes que se adjuntan, reforzadas por los usos de suelo aprobados por los planes reguladores correspondientes, los inmuebles de propiedad de mis representadas se encuentran ubicados en sectores altamente antropizados y ya no pueden ser considerados como parte de un sistema “sano” en términos de “valor ecológico”.

1.- Realidad física de los inmuebles considerados dentro del polígono de Sitio Prioritario para la conservación.

En directa relación con lo señalado en el punto anterior, en este acápite se aportan información e imágenes relativas a varios inmuebles cuya superficie se encuentra abarcada dentro del polígono de sitio prioritario con efecto en el artículo 11 letra d) de la ley 19.300, de las cuáles se puede constatar a simple vista el realmente bajo valor ecológico de estos inmuebles:

A.- Lotes A2-C Remanente y A2-D Remanente, Sector Andalién, comuna de Talcahuano Roles: 7023-148 y 7023-149.

Estos predios se emplazan en el sector Andalién y colindan con el Barrio residencial San Andrés del Valle. Actualmente el acceso a estos predios se realiza por un costado del Colegio Almondale de Concepción o por calle Tierras Coloradas y por su deslinde oriente colindan con un lote que fue expropiado por la DOH en el marco del Desarrollo de las Obras fluviales del Río Andalién. En vista del mismo proyecto, el terreno colindante con el Río Andalién fue rellenado con material de excavación del Río en el proceso de encauzamiento y perfilamiento de éste, con lo cual se protegió y resguardó los terrenos ribereños para su urbanización.

Actualmente y desde hace varios años, los terrenos se aprovechan agrícolamente por medio de cultivos de hortalizas, praderas de cultivo para el forraje de animales y alimentación de éstos directamente entre temporadas de siembra. Adicionalmente, en estos predios existen construcciones menores anexas a dicha actividad. En ese sentido, en el año 2018, el Servicio de Impuestos



Internos tuvo por acreditada la actividad agrícola que se desarrolla en estos predios hasta el día de hoy.

A continuación, podemos visualizar una imagen de los predios:





La zonificación y uso de suelo de estos lotes se rige y esta planificada por el Plan Regulador Metropolitano de Concepción. El lote A2- C Remanente se sitúa en zona ZEHM-9 (Zona de extensión habitacional mixta) permitiendo la construcción residencial, equipamiento, Industrial e infraestructura de transporte. El lote A2-D Remanente tiene uso de Área Verde y Esparcimiento según art. 2.1.31 de la O.G.U.C.

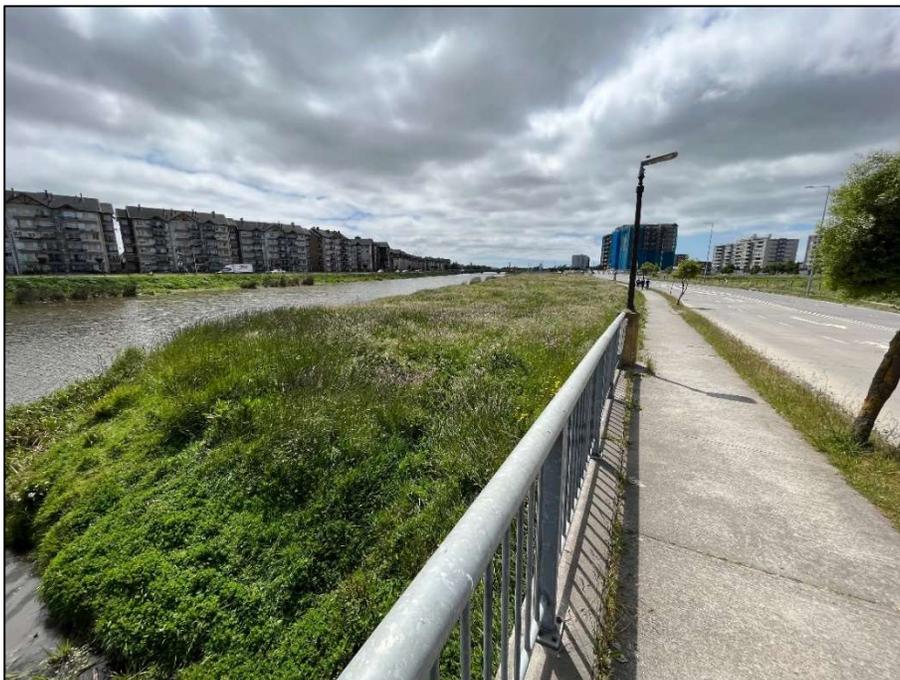


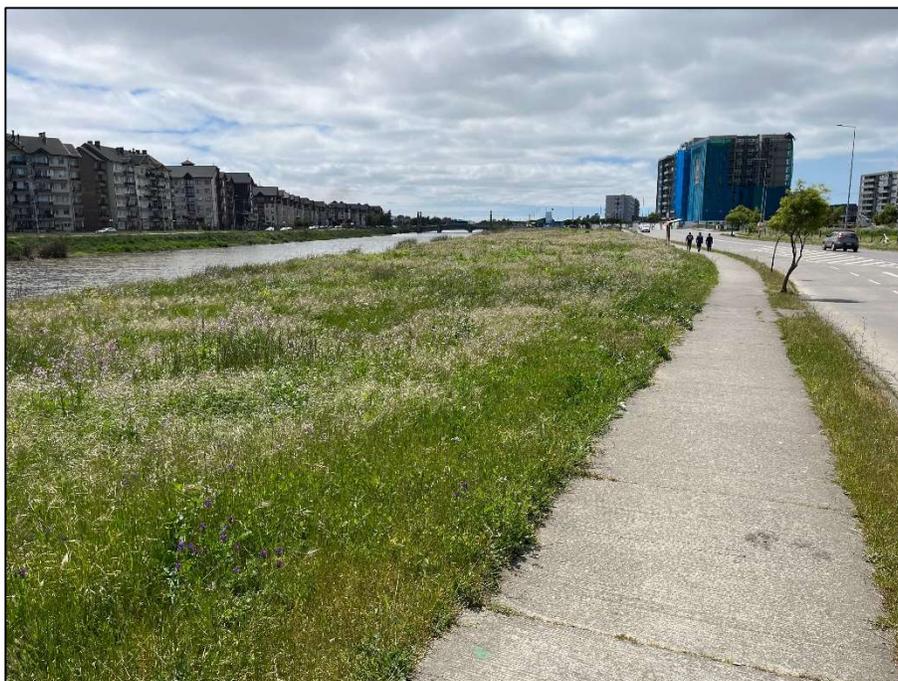
B.- Área Verde 1j-1 Sector Brisa del Sol comuna de Talcahuano Rol: 7023-4.



El terreno se emplaza en el Barrio residencial de Brisa del Sol y corresponde a un área verde privada que forma parte del proyecto de loteo del

sector. Este terreno colinda con los taludes del Canal Ifarle, sin embargo, no forma parte de ellos. Como se puede apreciar en las siguientes imágenes, el terreno no posee valor ecológico particulares y se emplaza en un sector altamente antropizado.





El lote lj-1 tiene destino de Área Verde Privada por lo que se rige por el artículo 2.1.31 de la OGUC la cual define el uso de la siguiente manera:

“Artículo 2.1.31. El tipo de uso Área Verde definida en los Instrumentos de Planificación Territorial se refiere a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, que no son Bienes Nacionales de uso público, cualquiera sea su propietario, ya sea una persona natural o jurídica, pública o privada.

En las áreas verdes señaladas en el inciso anterior, que no se hubieren materializado como tales, se podrá autorizar la construcción de edificios de uso público o con destinos complementarios al área verde, siempre que el área destinada a estos usos no ocupe más del 20% de la superficie total del predio destinada a uso área verde en el Instrumento de Planificación Territorial. Se deberá incluir en dicho porcentaje la vialidad interna necesaria para estos usos, con excepción de la definida en el Instrumento de Planificación Territorial, si la hubiere; también las superficies destinadas a estacionamientos sobre el terreno y cualquier otro porcentaje admitido previamente por el Instrumento de Planificación Territorial.

Dichas autorizaciones al proyecto presentado serán otorgadas por el Director de Obras Municipales, previo informe del Asesor Urbanista si lo hubiere, en el caso que las áreas verdes estén definidas en un Plan Regulador Comunal. En el caso que el área verde se encuentre definida en un Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal, la autorización al proyecto será

otorgada por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, previa consulta a la Municipalidad respectiva...”

C.- Lote B y C del Sector de Salinas de Talcahuano, roles 1638-1 y 1638-2:



Los lotes se emplazan en el sector de Salinas del cual se identifica la zona de transición y encuentro entre el Canal Ifarle y el Canal el Morro, ambos de origen artificial y conformados con el objetivo de evacuar las aguas lluvia de la intercomuna. En este caso, actualmente podemos visualizar que ambos no presentan singularidades ecológicas especiales de ninguna clase:





En cuanto a los usos de estos inmuebles, se hace presente que el Lote B se emplaza en un área de extensión urbana y se zonifica principalmente en el Plan Regulador Metropolitano de Concepción vigente, sin embargo, una porción menor se encuentra normada por el Plan Regulador de Talcahuano:

1. Plan Regulador Comunal de Talcahuano:

Zona Protección de Drenaje (ZPDr): corresponde a un área de protección según el Artículo 9 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Talcahuano, la cual señala que corresponde a “Franja de ancho variable, no edificable; correspondiente a sectores bajos y cauces naturales y/o artificiales, destinados al ordenamiento y libre escurrimiento de las aguas lluvias” y, además, se define según lo establecido en el Artículo 2.1.18 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). Esta área corresponde a 39.707 m² lo que representa al 12% de la totalidad del predio en análisis.

Por su naturaleza y ubicación, no es un área susceptible para edificar ya que corresponde al Cauce del Canal el Morro establecido en el Plan Maestro de Evacuación de Aguas Lluvias de la Comuna de Talcahuano.

Zona Protección de Marisma (ZPM): al igual que la zona anterior, corresponde a un área de protección según el Artículo 9 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Talcahuano, la cual señala: “Sector, no edificable; correspondiente a la unidad morfológica de marisma existente, con el objeto de asegurar el ecosistema de la zona y de prevenir y controlar su deterioro.” Esta área corresponde a 6.215 m² lo que representa al 1,9% de la totalidad del predio en análisis. Por su naturaleza y ubicación, no es un área susceptible para edificar.

2. Plan Regulador Metropolitano:

Zona de Valor Natural (ZVN-6): corresponde a un área de protección y de riesgo definidas en el Artículo 2.0.7 del Título II de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Concepción. Según lo establecido en el artículo 5.1.2 y 5.1.3 de esa ordenanza, permite solo actividades de recuperación y protección de los ecosistemas al ser Zona de tipo “Marisma”. Esta área corresponde a 128.933 m² lo que representa al 39% de la totalidad del predio en análisis.

Zona de Desarrollo Condicionado (ZDC-3): corresponde a los territorios que por sus particulares características geomorfológicas, hidrológicas, de riesgos naturales, además de tamaño, emplazamiento, distancia, accesibilidad y carencia de infraestructura, requieren de condiciones especiales para su integración al área urbana consolidada según el Artículo 4.4.1 de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Concepción. En vista a lo establecido en dicho Capítulo IV.4, los usos permitidos en esta zona corresponden a Habitacional, Equipamiento e Infraestructura de Transporte, almacenamiento, acopio y bodegaje, inofensivo y molestos. Esta área corresponde a 148.845,05

m2 lo que representa al 45,1% de la totalidad del predio en análisis. Lo anterior, por su naturaleza y ubicación, es un área susceptible para edificar considerando los resguardos necesarios dada la presencia de canales e influencia marina.

En adición a lo anterior y en vista al Artículo 4.4.6 de la Ordenanza del PRMC, los proyectos de loteos y/o urbanización, de todo tipo, que se emplacen en las ZDC colindantes a zonas de Valor Natural, como es del caso, deberá considerar una faja de separación y amortiguación de 50 metros de ancho destinada a Área Verde, lo que correspondería a una superficie de 37.939 m2.

Área afecta a utilidad pública: según lo señalado en el Certificado de Informaciones Previas emitido por la Municipalidad de Talcahuano, el terreno se encuentra afecto a la Calle Ifarle Oriente de un ancho de 20 metros por 310 metros, lo que corresponde una superficie de 6.200 m2.

D.- Lote San Andres 1 y San Andrés 2, comuna de Hualpén, Rol: 5309-41.

El sector, que se muestra en la imagen siguiente, corresponde al Parque Industrial y Comercial San Andrés, un barrio industrial consolidado desde el año 1994 y que actualmente no presenta valor ecológico alguno.

En las siguientes imágenes, se puede observar lo anteriormente descrito:





El Plan Regulador Comunal de Hualpén vigente rige las normas urbanísticas en el lote antes descrito, encontrándose este afecto en un 43% a la zona ZE-4 (Zona Equipamiento 4) y 18% a la zona ZE-1 (Zona Equipamiento 1) esto quiere decir que se reconoce como una zona con características propias

para el uso de equipamiento a casi un 61% de la superficie del predio. De acuerdo al artículo 2.1.27 de la OGUC “El tipo de uso Equipamiento se refiere a las construcciones destinadas a la prestación de servicios necesarios para complementar el resto de las actividades, como son las residenciales y las productivas, incluyendo las interrelaciones y actividades anexas que se generan a partir de ellas. Por lo que se entiende que este tipo de uso de suelo suele estar situado en sectores altamente poblados y por ende con un alto grado de antropización por lo que es en extremo difícil presentan singularidades ecológicas especiales de ninguna clase. El resto del terreno se emplaza en zonificación de Parque y ZAV (Zona Área Verde) normados en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la Ordenanza general de Urbanismo y Construcción (OGUC) con respecto al uso de espacio público y Área verde:

“Artículo 2.1.30. El tipo de uso Espacio Público se refiere al sistema vial, a las plazas, parques y áreas verdes públicas, en su calidad de bienes nacionales de uso público.

La Municipalidad podrá autorizar determinadas construcciones en las áreas verdes y parques a que se refiere el inciso anterior, entendiéndose que éstas mantienen su carácter de tales, siempre y cuando:

1º: Se trate de edificaciones con destinos complementarios al área verde o destinadas a equipamiento,

2º: El área destinada a estos usos no sea superior al 5% del total del área verde o parque, y

3º: Se ejecuten o garanticen las obras paisajísticas que establezca la respectiva Municipalidad, incluyendo la mantención de las mismas.

Se deberá incluir en el porcentaje recién indicado todas las edificaciones proyectadas y existentes, las vías internas para vehículos motorizados necesarias para estos usos, con excepción de la definida en el instrumento de planificación territorial, si la hubiere, y las superficies destinadas a estacionamientos sobre el terreno y cualquier otro porcentaje admitido previamente por el instrumento de planificación territorial.”

“Artículo 2.1.31. El tipo de uso Área Verde definida en los Instrumentos de Planificación Territorial se refiere a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, que no son Bienes Nacionales de uso público, cualquiera sea su propietario, ya sea una persona natural o jurídica, pública o privada.

En las áreas verdes señaladas en el inciso anterior, que no se hubieren materializado como tales, se podrá autorizar la construcción de edificios de uso público o con destinos complementarios al área verde, siempre que el área destinada a estos usos no ocupe más del 20% de la superficie total del predio destinada a uso área verde en el Instrumento de Planificación Territorial. Se deberá incluir en dicho porcentaje la vialidad interna necesaria para estos usos, con excepción de la definida en el Instrumento de Planificación Territorial, si la hubiere; también las superficies destinadas a estacionamientos sobre el terreno y cualquier otro porcentaje admitido previamente por el Instrumento de Planificación Territorial...”



E.- LOTE 6, comuna de Hualpén, Rol 5309-104:

En la actualidad, el LOTE 6 presenta en su interior, específicamente en su zona sur, un cauce abierto de sección regular de ancho aproximado de 30 metros con una profundidad de 3 metros por el cual escurre a baja pendiente el caudal, para luego reducirse significativamente en el deslinde oriente del terreno a un ancho superficial de aproximadamente 3,5 metros y una profundidad de 2 metros.

Mientras que, en el resto del terreno, podemos apreciar un terreno destinado preferentemente a la agricultura de praderas para la producción de fardos y pastoreo de animales como se puede visualizar en las siguientes imágenes:



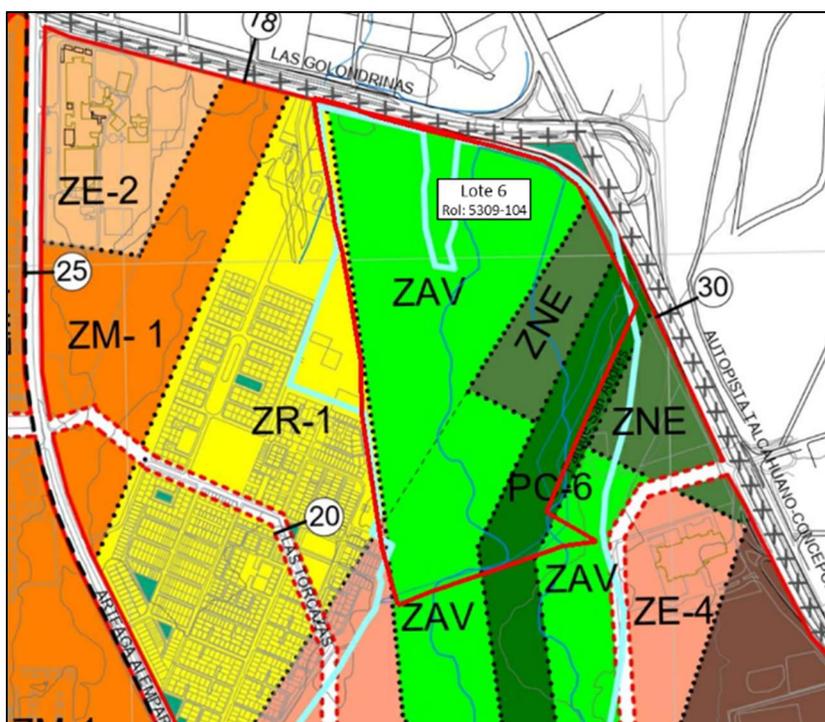


zona SE-8 el que se consideraba un sector especial al encontrarse ubicado en la Zona T-5 y bajo la zona de alto riesgo del cono de aproximación al Aeropuerto Carriel Sur.

El año 2019 como se describió anteriormente se incorporó el sitio prioritario para la conservación con efectos en el Art. 11 letra d) de la Ley 19.300 “Rocuant Andalien- Paicaví Tucapelel” el que abarca el Lote 6 (como se aprecia en la siguiente imagen) completamente.



El instrumento de planificación urbano vigente de la comuna de Hualpén le otorga las zonas de ZAV, ZNE y PC-6.



La zona ZAV (zona de área verde) corresponde al 69% de la superficie de todo el terreno, junto con el uso PC-6 correspondiente a Parque Comunal y ZNE (Zona no edificable). Actualmente se cuenta con un proyecto de edificación en proceso de aprobación con anteproyecto aprobado mediante resolución N°002 del 10 de abril del 2023 emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Hualpén.

F.- LOTE R - UNO, ubicado en la comuna de Hualpén, rol de avalúo 5309-15.

El Lote R-1 se emplaza en el sector denominado Parque Industrial y Comercial San Andrés de la comuna de Hualpén. Este sector se desarrolló desde el año 1992 y se encuentra altamente intervenido y urbanizado por cada uno de los propietarios y desarrollos ahí establecidos.

En las siguientes imágenes se puede apreciar la consolidación del sector y el bajo valor ecológico que este representa además de la superposición del sitio prioritario y el lote:





La zonificación del Lote R-1 de acuerdo con el plan regulador de Hualpén vigente es la que se muestra en la siguiente imagen.



El uso de suelo ZE-4 (Zona de equipamiento4) abarca cerca del 59% de la superficie total del lote, en esta zona esta permitido el uso de Equipamiento de tipo Científico, Comercio (excepto bares y discotecas), deporte, esparcimiento (excepto parques zoológicos), seguridad (excepto cárceles y centros de rehabilitación), servicios y social. También se permite el uso de Actividades productiva inofensivas cuando corresponden a talleres y bodegas. El uso de suelo de Infraestructura esta permitido cuando corresponde a transporte. La zona ZAV (zona área verde) corresponde al 18% de la superficie del lote y en esta se debe cumplir lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la Ordenanza general de Urbanismo y Construcción (OGUC) con respecto al uso de espacio público y Área verde:

“Artículo 2.1.30. El tipo de uso Espacio Público se refiere al sistema vial, a las plazas, parques y áreas verdes públicas, en su calidad de bienes nacionales de uso público.

La Municipalidad podrá autorizar determinadas construcciones en las áreas verdes y parques a que se refiere el inciso anterior, entendiéndose que éstas mantienen su carácter de tales, siempre y cuando:

1º: Se trate de edificaciones con destinos complementarios al área verde o destinadas a equipamiento,

2º: El área destinada a estos usos no sea superior al 5% del total del área verde o parque, y

3º: Se ejecuten o garanticen las obras paisajísticas que establezca la respectiva Municipalidad, incluyendo la mantención de las mismas.

Se deberá incluir en el porcentaje recién indicado todas las edificaciones proyectadas y existentes, las vías internas para vehículos motorizados necesarias para estos usos, con excepción de la definida en el instrumento de planificación territorial, si la hubiere, y las superficies destinadas a estacionamientos sobre el terreno y cualquier otro porcentaje admitido previamente por el instrumento de planificación territorial.”

“Artículo 2.1.31. El tipo de uso Área Verde definida en los Instrumentos de Planificación Territorial se refiere a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, que no son Bienes Nacionales de uso público, cualquiera sea su propietario, ya sea una persona natural o jurídica, pública o privada.

En las áreas verdes señaladas en el inciso anterior, que no se hubieren materializado como tales, se podrá autorizar la construcción de edificios de uso público o con destinos complementarios al área verde, siempre que el área destinada a estos usos no ocupe más del 20% de la superficie total del predio destinada a uso área verde en el Instrumento de Planificación Territorial. Se deberá incluir en dicho porcentaje la vialidad interna necesaria para estos usos, con excepción de la definida en el Instrumento de Planificación Territorial, si la hubiere; también las superficies destinadas a estacionamientos sobre el terreno y cualquier otro porcentaje admitido previamente por el Instrumento de Planificación Territorial...”

G.- RETAZO QUE FUERA PARTE DEL FUNDO SAN JUAN Y VILLA VALENCIA,
comuna de Concepción, rol de avalúo 6900-8.





Estas imágenes muestran al lote en medio de la ciudad rodeado de urbanizaciones y delimitado por vialidades estructurantes como Avenida Presidente Jorge Alessandri Rodríguez que posee clasificación de Expresa.

La zonificación actual del lote como se aprecia en la imagen siguiente corresponde en un 100% a parque comunal según el Plan Regulador Comunal vigente de Concepción.



Sin embargo, previo a la incorporación del sitio prioritario para la conservación con efectos en el Art. 11 letra d) de la Ley 19.300 en el año 2019, el uso de suelo que poseía el lote era el siguiente:



El Plan Regulador Comunal de Concepción en su 12ava modificación (antes del reconocimiento del sitio prioritario) gravaba al terreno con un 53% aproximadamente con el uso de suelo HE3 (Zona Habitacional de Expansión) el cual permitía el uso Residencial, actividades productivas, Infraestructura de transporte (patios de estacionamientos de vehículos de transporte) Equipamiento científico, comercio, culto y cultura, deporte, Educación (excepto universidades, institutos profesionales, centros de formación técnica, liceos, colegios, escuelas), esparcimiento, salud, seguridad y social. Luego un 11% corresponde a CU1 (Corredor urbano 1) que permite el uso Residencial (solo hoteles, hostería y hospedajes), Actividades Productivas (Talleres y almacenamiento inofensivo o molesto con impacto mitigado), Infraestructura de transporte (patios de estacionamientos de vehículos de transporte) Equipamiento científico, comercio, culto y cultura, deporte, Educación (excepto universidades, institutos profesionales, centros de formación técnica, liceos, colegios, escuelas), esparcimiento, salud, seguridad y social.

El resto del lote corresponde a Parque Comunal (Parque Valle Paicaví) la cual contemplaba los usos de Área Verde, permitiendo juegos infantiles, equipamiento de recreación, esparcimiento, turismo y deporte, vialidad, ciclovías, obras de arte, ferias rotativas, equipamiento de seguridad, culto, cultura, comercio complementario al rol de área verde, mobiliario urbano, estacionamientos, monumentos y esculturas, instalaciones culturales y todo tipo de instalación que sea complementaria a estos usos

III.- CONCLUSIONES Y PETICIONES CONCRETAS:

Como se puede apreciar en las imágenes que se adjuntan, reforzadas por los usos de suelo aprobados por los planes reguladores correspondientes, los inmuebles de propiedad de mis representadas se encuentran ubicados en sectores altamente antropizados y ya no pueden ser considerados como parte de un sistema “sano” en términos de “valor ecológico”, no presentan aporte a la representatividad ecosistémica, ni tienen singularidad ecológica, ni tampoco constituyen hábitats de especies amenazadas.

Por lo anterior, la relevancia ambiental de estos inmuebles está mermada, y no pueden ser considerados con sitios prioritarios para la conservación de la biodiversidad.

POR TANTO,

Sin perjuicio de las irregularidades del procedimiento objeto del presente escrito de aporte de antecedentes, y que se han hecho presentes en el capítulo I del mismo, en mérito de lo expuesto y de lo dispuesto en la Ley N° 21.600 y en la Resolución Exenta N° 1560, del Ministerio de Medio Ambiente, **AL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE RUEGO** tenga a bien tener por aportados antecedentes respecto al procedimiento de determinación de sitios prioritarios de la estrategia nacional de biodiversidad y estrategias regionales de biodiversidad de la macrozona sur, que pasarán a regirse por lo establecido en la Ley N° 21.600, tenga a mis representadas por partes interesadas en el procedimiento administrativo, y, en su oportunidad, los evalúe técnicamente a objeto de delimitar Sitio Prioritario para la Conservación de Biodiversidad Macrozona Sur, sin perjuicio del derecho de mis representadas de complementar esta presentación en el futuro.

PRIMER OTROSI: AL MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE RUEGO tenga por acompañar los siguientes documentos en fundamento del interés jurídico de INMOBILIARIA LOTES VALMAR LIMITADA, AGRICOLA BRISA DEL SOL LIMITADA, AGRICOLA LOTE SEIS LIMITADA, INMOBILIARIA PICSA LIMITADA e INVERSIONES VALMAR LIMITADA y del fondo de las peticiones formuladas:

- 1) Inscripción de dominio del **RETAZO QUE FUERA PARTE DEL FONDO SAN JUAN Y VILLA VALENCIA**, denominado también como “El Rectángulo”, de fojas 5665 N° 3634 del Registro de Propiedad de Concepción del año 2018.
- 2) Inscripción de dominio **LOTE A2-C Remanente** de fojas 1905 N° 1851 del año 2016, ambas del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano.

- 3) Inscripción de dominio del **LOTE A2-D Remanente**, de fojas 442 N° 424 del año 2018, ambas del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano.
- 4) Inscripción de dominio del **LOTE SEIS**, de fojas 3241 N° 1271 del Registro de Propiedad de Hualpén de año 2024.
- 5) Inscripción de dominio del **AREA VERDE 1j-1**, de fojas 2929 N° 1419 del año del Registro de Propiedad de Talcahuano del año 2001.-
- 6) Inscripción de dominio del **LOTE B**, de fojas 359 N° 275 del Registro de Propiedad de Talcahuano del año 2003.
- 7) Inscripción de dominio del **LOTE C**, de fojas 361 vuelta N° 276 del Registro de Propiedad de Talcahuano del año 2003.
- 8) Inscripción del Lote **R-UNO** de fojas 19 número 11 del Registro de Propiedad de Hualpén de año 2024.
- 9) Inscripción del **SALDO SAN ANDRÉS 1 Y SAN ANDRÉS 2** de fojas 19 número 11 del Registro de Propiedad de Hualpén de año 2024.

SEGUNDO OTROSI: AL MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE RUEGO tenga por acreditada la personería con que obro por INMOBILIARIA LOTES VALMAR LIMITADA, AGRICOLA BRISA DEL SOL LIMITADA, AGRICOLA LOTES SEIS LIMITADA, INMOBILIARIA PICSA LIMITADA, e INVERSIONES VALMAR LIMITADA, en virtud de los siguientes antecedentes que acompaño:

- 1) Copia de escritura pública de fecha 29 de diciembre de 2010 otorgada ante el Notario de Concepción don Mario Patricio Aburto Contardo, sobre Delegación de facultades de, entre otras, la compañía que comparece aportando antecedentes Inversiones Valmar Limitada a Mario Felipe Rojas Sepúlveda, en la que consta mi calidad de representante convencional delegado, con las mismas facultades de que es titular en dicha compañía don Nicolás Imschenetzky Ebensperger, sin limitaciones de ninguna especie, de Inversiones Valmar Limitada.
- 2) Copia de escritura pública de fecha 17 de diciembre de 1999 otorgada ante el Notario de Concepción don Mario Patricio Aburto Contardo, en la que consta que don Nicolás Imschenetzky Ebensperger es administrador de Inversiones Valmar Limitada.
- 3) Copia de escritura pública de fecha 9 de agosto de 1999 otorgada ante el Notario de Santiago don Patricio Véliz Moller, reemplazante del titular don Gonzalo de la Cuadra Fabres, en la que consta las facultades de don Nicolás Imschenetzky Ebensperger para obrar en representación de Inversiones Valmar Limitada, sin limitaciones de ninguna especie.

- 4) Copia de escritura pública de fecha 30 de diciembre de 2015 otorgada ante el Notario de Talcahuano con asiento en Hualpén don Ricardo Salgado Sepúlveda, sobre Delegación de facultades de, entre otras, de las compañías que comparecen aportando antecedentes Inmobiliaria Lotes Valmar Limitada, Inmobiliaria Picsa Limitada y Agrícola Brisa del Sol Limitada a Mario Felipe Rojas Sepúlveda, en la que consta mi calidad de representante convencional delegado, con las mismas facultades de que es titular en dichas compañías don Nicolás Imschenetzky Ebensperger, sin limitaciones de ninguna especie, de Inmobiliaria Lotes Valmar Limitada, Inmobiliaria Picsa Limitada y Agrícola Brisa del Sol Limitada.
- 5) Copia de escritura pública de fecha 3 de noviembre de 2015 otorgada ante el Notario de Talcahuano con asiento en Hualpén de don Ricardo Salgado Sepúlveda, en la que consta que don Nicolás Imschenetzky Ebensperger es administrador de las compañías Inmobiliaria Lotes Valmar Limitada, Inmobiliaria Picsa Limitada y Agrícola Brisa del Sol Limitada, sin limitaciones de ninguna especie.
- 6) Copia de escritura pública de fecha 20 de enero de 2021, otorgada ante el Notario de Santiago Luis Manquehual Mery, sobre Delegación de facultades de la compañía que comparece aportando antecedentes Agrícola Lote Seis Limitada a Mario Felipe Rojas Sepúlveda, en la que consta mi calidad de representante convencional delegado, con las mismas facultades de que es titular en dicha compañía don Nicolás Imschenetzky Ebensperger, sin limitaciones de ninguna especie, de Agrícola Lote Seis Limitada.
- 7) Copia de escritura pública de fecha 20 de noviembre de 2014 otorgada ante el Notario de Talcahuano con asiento en Hualpén de don Ricardo Salgado Sepúlveda, en la que consta que don Nicolás Imschenetzky Ebensperger es administrador de la compañía Agrícola Lote Seis Limitada, sin limitaciones de ninguna especie

TERCER OTROSI: AL MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE

RUEGO ordene que se practiquen las notificaciones de las resoluciones del procedimiento administrativo a la dirección de correo electrónico

CUARTO OTROSI: AL MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE RUEGO que, en su oportunidad, reciba el procedimiento administrativo a prueba.