

---

## ACCESO A TERRENOS, ADQUISICIONES Y SERVIDUMBRES

### 1 INTRODUCCION

Este documento presenta la descripción del proceso llevado a cabo para la adquisición de los terrenos en los cuales se construirán las obras del Proyecto Hidroeléctrico de Pasada Alto Maipo (el Proyecto o PHAM), el cual se realizó cumpliendo la normativa nacional y los principios de la norma de desempeño N°5 del IFC referida a los procesos de adquisición de tierras.

El Proyecto se ubicará en la cuenca alta del río Maipo en la comuna de San José de Maipo, Provincia de Cordillera, Región Metropolitana, en la zona central de Chile. La comuna de San José de Maipo se caracteriza por el desarrollo de actividades agrícolas tradicionales, turismo aventura (rafting y senderismo entre otros), así como por la presencia de actividades industriales asociadas a la generación eléctrica y a la minería, de antigua data. El poblamiento de los inmuebles de interés para el Proyecto es escaso ya que se trata de predios usados como viviendas de descanso, siendo sus propietarios un segmento que cuenta con recursos y un capital social y cultural importante.

### 2 OBJETIVO

El objetivo principal de este documento es presentar el cumplimiento de la norma de desempeño N°5 del IFC para el proceso de adquisición de tierras y constitución de servidumbres del PHAM el que se llevó a cabo dando cumplimiento a la normativa chilena aplicable.

### 3 PROCESO DE ADQUISICIÓN DE TERRENOS Y CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES Y SU RELACIÓN CON LA NORMA DE DESEMPEÑO N°5 DEL IFC

#### 3.1 Proceso de Adquisición de Terrenos y Constitución de Servidumbres

La estrategia para adquirir terrenos y constituir servidumbres se abordó mediante el acercamiento a los propietarios, privilegiando procesos de negociación y acuerdos voluntarios. Por esta razón, es que previo al inicio de la tramitación de la concesión eléctrica definitiva (la Concesión) y durante el transcurso de ésta, AES Gener S.A. (la empresa o Gener) se acercó a los distintos propietarios de predios que pudieran verse afectados por las obras del Proyecto (personas jurídicas de derecho público o personas naturales o jurídicas de derecho privado) para tratar de alcanzar acuerdos.

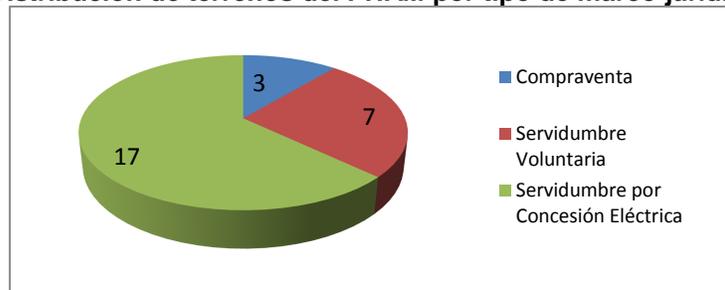
Es así como Gener adquirió 3 inmuebles en los que sus propietarios se contactaron con la empresa porque consideraron más rentable su venta/permuta, efectuada ésta conforme a precios de mercado Y se llegó a la constitución de servidumbres voluntarias sobre 7 predios, las cuales igualmente fueron pactadas con indemnizaciones acorde a los precios de mercado, de acuerdo a negociaciones llevadas a cabo con asesores legales de los propietarios de los terrenos en 6 de los casos. Por otra parte, de estos 7 casos, en 2 de ellos se constituyó servidumbre voluntaria antes del ingreso por parte de Gener de la solicitud de Concesión ante la autoridad y, en los otros 5, la servidumbre voluntaria se constituyó durante la tramitación de la Concesión, lo que fue informado por Gener a la Superintendencia de Electricidad y Combustibles para que tales predios fueran excluidos del decreto de Concesión.

Por último, respecto de los demás terrenos, es decir 16 predios entre los que se incluyen, 9 predios de privados, 3 fajas de caminos públicos, 2 predios de propiedad fiscal (uno con dos servidumbres asociadas a la central y a la línea de transmisión, respectivamente) y 2 de CORFO (organismo ejecutor de las políticas gubernamentales en el ámbito del emprendimiento y la innovación), el PHAM continuó paralelamente con el procedimiento de solicitud de Concesión ante el ministerio de Energía. En aquellos casos en que no fue posible alcanzar un acuerdo, se procedió a designar por el ministerio de Energía una Comisión de Hombres Buenos compuesta de tres profesionales (un arquitecto, un ingeniero y un abogado), la que se encuentra en proceso de fijar los montos de indemnización a pagar

a cada propietario. Cabe destacar que para los casos de entidades públicas, éstas optan por la vía de la concesión con el objeto de que un tercero imparcial establezca el valor de la servidumbre.

A continuación se presenta la distribución de terrenos según el tipo de acto jurídico que lo regula:

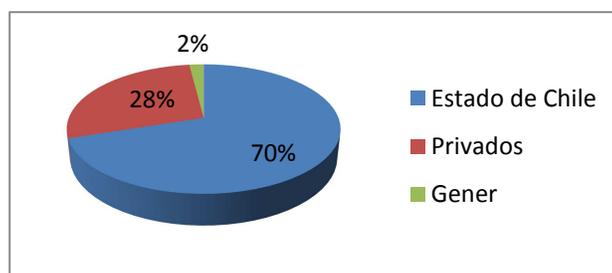
**Distribución de terrenos del PHAM por tipo de marco jurídico**



De acuerdo al marco legal chileno, en las servidumbres, el propietario del terreno sigue siendo su dueño pudiendo en virtud de ello usar, gozar y disponer de él con la única limitación de no entorpecer el ejercicio de la servidumbre de que se trate.

Es necesario recordar que la gran mayoría de las servidumbres son de carácter subterráneo, no afectando de manera alguna la superficie de los predios, ni en la etapa de construcción de las obras ni en la etapa de operación de las centrales. En los casos de las servidumbres superficiales, la ocupación del predio, en la mayoría de los terrenos será menor al 10%. En su mayoría, se trata de terrenos con distintos tipos de gravámenes y arrendamientos de carácter oneroso constituidos en favor de terceros, los que se vinculan a acueductos, gasoductos, líneas de transmisión eléctrica y fibra óptica, entre otros. Todos estos gravámenes y arrendamientos generan ingresos para los propietarios de los terrenos y ninguno de ellos entrará en conflicto con las servidumbres del PHAM.

**Distribución de área utilizada por el PHAM según tenencia del predio**



Se debe tener presente que el Proyecto no producirá desplazamiento de personas, pero sí dos casos puntuales de relocalización. El primero corresponde a la relocalización económica asociada a una actividad turística ("Turismo Quempo"), y el segundo, a la relocalización física de infraestructura comunitaria recreativa gratuita (cancha de fútbol).

Para la ejecución de todas las obras del Proyecto se accederá a los terrenos cuando la servidumbre esté constituida, previo aviso al propietario del terreno según el "Procedimiento para Comunicación de Obras a los Propietarios de Predios con Servidumbre Otorgada al Proyecto" o cuando el propietario haya otorgado permiso expreso para ello. En la actualidad, el Proyecto se encuentra en etapa de construcción de sus obras preliminares, las que se han ejecutado en terrenos de propiedad privada

que cuentan con servidumbres voluntarias constituidas y en un terreno de propiedad fiscal con la autorización expresa del Fisco.

### **3.2 Relación del Proceso con la Norma de Desempeño N°5 del IFC**

- **Diseño del Proyecto**

La definición actual del Proyecto es el resultado de extensos estudios realizados por Gener durante la última década. El estudio de factibilidad técnico económica que definió las características actuales del Proyecto incluyó una evaluación preliminar de los posibles impactos al medio ambiente asociados a las obras y actividades del mismo, lo que permitió adecuar las obras para minimizar sus efectos en el medio ambiente, entre ellas, los eventuales impactos sobre comunidades humanas en el área de influencia del Proyecto.

En efecto, el Proyecto no genera reasentamiento de comunidades humanas, o alteración significativa de los sistemas de vida, y costumbres de grupos humanos. Asimismo, tampoco se encuentra ubicado próximo a poblaciones protegidas.

- **Indemnización y beneficios para los predios afectados.**

Teniendo en cuenta que el Proyecto no considera el desplazamiento de personas, pero si la afectación material de predios, en dichos casos y como ya se señaló, Gener se acercó para negociar directamente con los propietarios de los predios que pudieran verse afectados por las obras del Proyecto. Producto de los acercamientos, se llegó a la adquisición de predios ubicados en la zona de descarga del Proyecto y, se constituyeron servidumbres voluntarias respecto de otros terrenos, cuyas indemnizaciones fueron pactadas de común acuerdo con los propietarios respectivos, según los precios de mercado.

Para determinar los valores a pagar por concepto de compensación se procedió a lo siguiente: obtener los certificados de avalúo fiscal de cada propiedad; consultar en corredoras de propiedades y directamente con propietarios de la zona valores de terrenos disponibles para la venta, a fin de establecer un precio de mercado; analizar para cada terreno su localización, la ubicación de las obras (superficial o subterránea) del Proyecto; catastrar la infraestructura existente y la actividad que se desarrolla en el predio; evaluar económicamente la afectación asociada a la actividad a desarrollar por la servidumbre.

La mayoría de los propietarios negociaron sus compensaciones a través de estudios jurídicos reconocidos a nivel nacional e internacional.

Asimismo y como se señaló anteriormente, Gener ingresó al Ministerio de Energía la solicitud de Concesión. Como resultado de este proceso el Ministerio impuso servidumbres de acuerdo a la Ley Eléctrica y su Reglamento. En estos casos, el Ministerio designó una Comisión de Hombres Buenos con el fin de fijar las indemnizaciones correspondientes. No obstante lo anterior, Gener continuó los acercamientos con los propietarios con el objeto de privilegiar los acuerdos voluntarios.

Respecto de las servidumbres voluntarias y de las compras/permutas éstas se expresan en contratos, en los cuales al momento de su firma se procede al pago indemnizatorio mediante la entrega de un vale vista al propietario del terreno. En el caso de la Concesión, ésta se efectúa una vez recibida la notificación del valor de indemnización determinado por la Comisión de Hombres Buenos (directamente al Tribunal de Justicia competente). Atendido lo anterior, en estos casos no resulta aplicable un procedimiento de auditoría financiera o externa.

- **Participación comunitaria.**

Según consta en el expediente de evaluación ambiental, Gener desarrolló actividades de participación ciudadana previo a la publicación del Estudio de Impacto Ambiental (EIA) y durante su evaluación, con todas las comunidades localizadas en el área de influencia del Proyecto.

Entre febrero de 2007 y mayo de 2008 se realizó un Plan de Participación Ciudadana Temprana (PACT), instancia en la cual se realizó una consulta anticipada sobre los aspectos ambientales sensibles para la comunidad y las autoridades de la zona. Parte de estas inquietudes se consideraron en la ingeniería del Proyecto y en las medidas de manejo ambiental de sus impactos.

Durante la tramitación del EIA se realizó un amplio programa de participación ciudadana, la que se encuentra documentada en la página web del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental<sup>1</sup>. Gener facilitó el acceso a la información del Proyecto a través de reuniones con personas y organizaciones. Este plan respondió a los requerimientos de la normativa ambiental nacional, la cual busca realizar procesos informativos amplios a todos quienes se encuentren interesados el Proyecto.

A partir de la publicación de la Resolución de Calificación Ambiental del Proyecto (RCA), entre los años 2010 y 2012, se han realizado reuniones para informar del avance del Proyecto con diversas organizaciones locales, así como reuniones a solicitud de personas naturales. Asimismo, Gener se reunió en el domicilio de algunos de los propietarios, en terreno, en las oficinas de la empresa y de los estudios de abogados que los representaron, todas las veces que éstos así lo requirieron para explicar las obras a realizar por el Proyecto, su alcance, y adecuarlas en lo que se pudiera de manera de ocasionar la menor o nula afectación en sus terrenos.

Por otra parte, en cumplimiento de la Ley Eléctrica se efectuaron las publicaciones y notificaciones correspondientes. Respecto de las observaciones y oposiciones recibidas, Gener contestó la totalidad de ellas dentro de los plazos legales. Una vez obtenida la Concesión y designada la Comisión de Hombres Buenos, Gener se encargó de que cada propietario estuviese informado del día y hora de la visita a su predio de dicha comisión.

Actualmente, el PHAM ha diseñado una estrategia de Divulgación y Consulta como uno de los componentes de su Sistema de Gestión Social y Ambiental, con la finalidad de realizar acciones periódicas de información y retroalimentación al Proyecto. Para la difusión sobre el proceso de adquisición de tierras/servidumbres el PHAM, ha definido dos niveles de información:

- Población de San José de Maipo, a quienes se les entregará un informativo con el proceso para constituir servidumbres para el Proyecto, estará disponible para la comunidad en la casa/oficina del PHAM en San José de Maipo.
- Propietarios de terrenos relacionados con el PHAM, considerando la relevancia de una comunicación constante y la necesidad del Proyecto de llevar un vínculo positivo con cada uno de los propietarios de terrenos, el Proyecto cuenta con un procedimiento de comunicación de las obras que se realizarán en la etapa de construcción.

- **Mecanismo de atención de consultas, reclamos y/o sugerencias**

Tal como se señala en el Considerando 5.1 de la RCA, el proceso de participación ciudadana dio origen a observaciones correspondientes a consultas o planteamiento asociados al Proyecto. De estas, 16 observaciones se encuentran asociadas, en términos generales, a impactos sobre calidad de vida y 30 relacionadas con los impactos socio-económico generados por el Proyecto. Todas las observaciones formuladas al Proyecto se encuentran contenidas en el Anexo 1 de la RCA, y se encuentran ponderadas en forma detallada en el Anexo II de la misma.

<sup>1</sup> [http://seia.sea.gob.cl/expediente/expedientesEvaluacion.php?modo=ficha&id\\_expediente=2933044#-1](http://seia.sea.gob.cl/expediente/expedientesEvaluacion.php?modo=ficha&id_expediente=2933044#-1).

Por otra parte, en el proceso de tramitación de la Concesión los propietarios de los terrenos que así lo estimaron, presentaron sus observaciones por escrito ante la autoridad, las que fueron respondidas por Gener en los plazos establecidos por la ley.

Además, una vez designada la Comisión de Hombres Buenos, y tal como se indicó, la empresa se encargó de que se contactara a cada uno de los propietarios, a fin de informarles el proceso que se estaba llevando a cabo y de invitarlos a reunirse en sus predios y escuchar sus apreciaciones acerca de las obras a realizar por el Proyecto y su opinión en cuanto a la suma que consideran debe serles pagada por concepto de indemnización.

Los propietarios de predios sobre los cuales se solicitó la Concesión, cuentan con el derecho de reclamación ante los Tribunales de Justicia y ante los organismos de la administración del Estado, éstos pueden ser vía procedimientos administrativos como recurso de reposición y solicitud de invalidación, y acciones judiciales como recurso de protección o acción de nulidad de derecho público.

Cabe mencionar que, dentro del Sistema de Gestión Social y Ambiental, Gener ha contemplado un Mecanismo de Atención de Consultas, Reclamos y/o Sugerencias el que también está disponible para los propietarios afectos a servidumbres.

- **Planificación y ejecución de la relocalización y el restablecimiento de medios de subsistencia.**

Aun cuando el Proyecto no contempla reasentamiento o desplazamiento de personas, en el capítulo 4 del EIA se contiene la línea de base sobre medio humano, con toda la información exigida por la normativa ambiental chilena.

Atendida la configuración del Proyecto y sus obras, no se requerirá ningún desplazamiento físico de personas. Además, el Proyecto no genera una alteración significativa de los sistemas de vida y costumbres de grupos humanos, ni la afectación de ninguna forma, de grupos humanos protegidos por leyes especiales.

Por lo anterior, en este caso no se requiere un plan de acción de reasentamiento o un plan de restablecimiento. Del mismo modo, no es necesario implementar un mecanismo de seguimiento para monitorear y evaluar un reasentamiento o el restablecimiento de medios de subsistencia.

- **Desplazamiento físico**

La mayoría de las servidumbres del Proyecto son subterráneas, y las obras superficiales no afectan viviendas o medios de subsistencia. Además, se encuentran, en su mayoría, en terrenos de propietarios con segunda residencia (esto es, que no habitan en ellos sino que los utilizan como medio de descanso), y que destinan dicho predio para uso agrícola o que mantienen otro tipo de servidumbres respecto de proyectos de inversión de terceros.

Un caso especial lo constituye la relocalización física de infraestructura comunitaria recreativa gratuita (cancha de fútbol). Tras mutuo acuerdo entre Gener y la Junta de Vecinos N° 5 El Colorado y el Comité de Adelanto de Alfalfal, se convino que Gener construirá una nueva cancha de fútbol, en condiciones mejores que la existente, en el sector denominado Maitenes, en un terreno de su propiedad que será facilitado para estos fines por la empresa.

Se establecerá un seguimiento trimestral del estado de las obras acordadas. Este seguimiento será realizado por personal del PHAM, el que comunicará mediante un informe escrito el estado de avance de dichas obras, tanto a la Junta y al Comité como a los bancos multilaterales. Una vez finalizadas las obras se procederá a firmar un acta de recepción de las mismas por parte de los representantes para

verificar que lo establecido en cada convenio se haya cumplido. Con esto, se hará la entrega final de las obras.

Posteriormente, se incorporará dentro del plan de monitoreo del Sistema de Gestión Social y Ambiental la observación del desarrollo de esta actividad. Además, Gener encargará a un especialista externo la actualización, una vez al año, del estudio de Caracterización de Actividades.

- **Desplazamiento económico**

Como se indicó antes, la mayoría de las servidumbres del proyecto son subterráneas, y las obras superficiales no afectan medios de subsistencia, sólo se contempla el cambio de lugar en que el emprendimiento local “*Turismo Quempo*” ofrece servicios turísticos (camping y cabalgata), en terrenos que no son propios del ocupante sino del Fisco, en la localidad de Maitenes.

Tras mutuo acuerdo entre Gener y Turismo Quempo, se convino el cambio y mejora del equipamiento asociado a la actividad a un lugar de iguales características, que tras la evaluación del particular, está siendo gestionado con el apoyo de Gener para su implementación en otro sector del mismo terreno fiscal, no mediando pago en dinero, pero si re-habilitando las obras existentes y construyendo nuevas obras para mejorar el servicio y operatividad de ellas. El objetivo de Gener es permitir la continuidad de esta actividad.

Se establecerá un seguimiento trimestral del estado de las obras acordadas. Este seguimiento será realizado por personal del PHAM, el que comunicará mediante un informe escrito el estado de avance de dichas obras, tanto a Turismo Quempo como a los bancos multilaterales. Una vez finalizadas las obras se procederá a firmar un acta de recepción de las mismas por parte de los representantes para verificar que lo establecido en cada convenio se haya cumplido. Con esto, se hará la entrega final de las obras.

Posteriormente, se incorporará dentro del plan de monitoreo del Sistema de Gestión Social y Ambiental la observación del desarrollo de esta actividad. Además, Gener encargará a un especialista externo la actualización, una vez al año, del estudio de Caracterización de Actividades.

- **Responsabilidades del sector privado en un reasentamiento manejado por el Gobierno.**

En el caso del PHAM, no habrá un reasentamiento manejado por el Gobierno, toda vez que, la adquisición de tierras y la constitución de gravámenes, proviene de la iniciativa privada, amparada en la regulación existente a nivel nacional.

#### **4 CONCLUSION**

De lo presentado en este informe se puede afirmar que el proceso de adquisición de terrenos y constitución de servidumbres del PHAM, cumple con lo establecido en la Norma de Desempeño N°5 del IFC y con la normativa chilena aplicable.