

EN LO PRINCIPAL : FORMULA DESCARGOS.  
EN EL OTROSÍ : ACOMPAÑA DOCUMENTOS.



SEÑOR SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE

MATÍAS MONTOYA TAPIA, abogado, en representación de INMOBILIARIA E INVERSIONES PIRIGÜINES LIMITADA (en adelante, la “Inmobiliaria”), en procedimiento sancionatorio Rol D-091-2017, vengo en interponer fundados descargos en contra de la Resolución Exenta N°1, de fecha 14 de diciembre de 2017 (en adelante, la “Formulación de Cargos”), los que –sin perjuicio de su desarrollo en detalle en el cuerpo del presente escrito– se sintetizan en los siguientes argumentos:

- La Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, la “SMA”) ha formulado cargos en un único acto (por idéntica causal y bajo la misma calificación) a dos sociedades distintas –con diversos objetos y actuaciones– infringiendo diversos principios de Derecho Administrativo Sancionador; y, sumado a ello, ha ido más allá de sus competencias al determinar que un determinado proyecto debe ser sometido al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, el “SEIA”), sin contar con el debido informe del órgano competente para ello: el Servicio de Evaluación Ambiental.
- La Inmobiliaria no ha ejecutado ningún proyecto o actividad que se encuentre contemplado en las tipologías establecidas en el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300 (artículo 3, literal g) del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental) y, por tanto, no existe elusión alguna al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Confirmando lo anterior, el Servicio de Evaluación Ambiental –órgano de la Administración del Estado con competencia exclusiva y excluyente para determinar si un proyecto debe (o no) ser sometido al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental– ha determinado que proyectos con características asimilables al

desarrollado por la Inmobiliaria, no requieren ser evaluados y, por tanto, la Formulación de Cargos atentó contra un criterio administrativo asentado, vulnerando la confianza legítima sobre la cual actuó mi representada.

- La Inmobiliaria ha desarrollado sus actividades de conformidad a toda la normativa que le es aplicable, existiendo diversos actos administrativos de contenido favorable que amparan su proyecto, ratificando ello que, en todo momento, ha sometido su actuar a las leyes y reglamentos aplicables.
- Finalmente, y para que no quede lugar a dudas de la decisión de absolución de la Inmobiliaria, la supuesta infracción cometida –incluso cuando se considerara tal, situación que descartamos– se encuentra prescrita.

A continuación, para efectos de claridad en la exposición, se dividen los apartados de la siguiente manera:

- A. Contexto del presente caso;
- B. Aspectos procedimentales que tienen incidencia en lo sustantivo de la decisión;
- C. Argumentación por la cual la Inmobiliaria, en caso alguno ha desarrollado la acción típica de “elusión”, imputada por la SMA;
- D. Cartas de pertinencia de ingreso al SEIA;
- E. Actos administrativos de contenido favorable que amparan el proyecto de la Inmobiliaria;
- F. Circunstancias del artículo 40 de la LO-SMA;
- G. Clasificación de la infracción; y,
- H. Prescripción.

## A. ANTECEDENTES GENERALES

### De la Formulación de Cargos

1. Con fecha 14 de diciembre de 2017, como se ha indicado, la SMA formuló cargos a la Inmobiliaria y a la Administradora Punta Puertecillo SpA (en adelante, la “Administradora”). De conformidad a la Formulación de Cargos, la Inmobiliaria y la Administradora habrían infringido los siguientes artículos de la normativa ambiental:
  - (i) Art. 8, inciso 1°, Ley N°19.300;
  - (ii) Art. 10 letra g);
  - (iii) Artículo 2 letra c) del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “Reglamento del SEIA”);
  - (iv) Artículo 3 letra g), g.1, g.1.1. y g.1.2 letras a), b), c) y d) y g.2 letras a), b), c) y d) del Reglamento del SEIA.
2. Así, para la SMA, de conformidad a las normas citadas, el cargo en sí constituye una infracción a lo dispuesto en el artículo 35 letra b) de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “LO-SMA”), esto es: “*La ejecución de proyectos y el desarrollo de actividades para los que la ley exige Resolución de Calificación Ambiental, sin contar con ella.*”
3. Complementando lo indicado, la SMA considera que la infracción debe ser clasificada como “*gravísima*”. Lo anterior, por cuanto –en aplicación del artículo 36 letra f) de la LO-SMA– se habrían constatado algunos de los efectos, características o circunstancias del artículo 11 de la Ley N°19.300.

### Del proyecto en sí

4. Para efectos de entregar una adecuada respuesta a los cargos presentados por la SMA, es necesario aclarar, en primer lugar, en qué consiste el proyecto desarrollado por la

Inmobiliaria (en adelante, el “Proyecto”) y, consecuentemente, en qué no consiste el Proyecto.

5. El Proyecto consiste en la venta de parcelas, fruto de una subdivisión predial acogida al DL N°3516, que “*Establece Normas sobre División de Predios Rústicos*”, debidamente aprobada por el Servicio Agrícola y Ganadero. Cada una de las parcelas cuenta, con la posibilidad de contratar el suministro de agua potable al servicio particular operado por la Administradora (y aprobado por la Seremi de Salud) y, sumado a ello, en servidumbres prediales –es decir, terrenos de carácter privado–, existen postes y arranques de electricidad, obras de evacuación de aguas lluvias y caminos interiores no pavimentados. La venta de parcelas es realizada por la Inmobiliaria y ello es su única actividad, no guardando relación alguna con la construcción ni obtención de permisos de cada una de las obras que puedan realizar, si lo estiman del caso, en cada una de las parcelas vendidas, que es realizada por cada uno de los propietarios.
6. En este punto, y sin perjuicio de los argumentos que presente la Administradora en relación a la Formulación de Cargos, hacemos hincapié desde ya en que la Inmobiliaria y la Administradora son sociedades distintas, con voluntades, objeto social y composición accionaria diferentes y, por tanto, llama ya la atención que hayan sido objeto de una única formulación de cargos, por una idéntica conducta.

## **B. ASPECTOS PROCEDIMENTALES QUE INCIDEN EN LO SUSTANTIVO DE LA DECISIÓN**

### Formulación conjunta de cargos

1. Como consta expresamente en la Formulación de Cargos, la SMA imputa el cargo de elusión al SEIA (art. 35 b) de la LO-SMA) tanto a la Administradora como a la Inmobiliaria, sin distinción alguna no sólo respecto a la infracción imputada, sino también en relación a la clasificación de la infracción.
2. Lo recién señalado –como salta a la vista inmediatamente–, atenta derechamente contra los principios del Derecho Administrativo Sancionador y, sumado a ello, obedece a una

grave infracción de ley que no puede ser sostenida por la SMA, por cuanto en la práctica puede llegar a imponer una solidaridad pasiva por vía administrativa, sin fuente legal al efecto.

3. Sin perjuicio del desarrollo del Derecho que se hará a continuación, desde el punto de vista de los hechos, llama fuertemente la atención la decisión de la SMA, que no tiene coherencia ni lógica. ¿Por qué se formula cargos de manera única tanto a la Administradora como a la Inmobiliaria, sin hacer ninguna distinción al efecto?, ¿son ambas sociedades responsables, de igual manera, de la supuesta elusión?, ¿ambas han desarrollado las mismas acciones tendientes a desarrollar el Proyecto? En caso de multa, ¿ésta sería una para cada una de las sociedades, se impondría de manera simplemente conjunta o de manera solidaria? Si fuese ese el caso, ¿no se estaría violando flagrantemente el principio del *non bis in ídem*? En caso de ingreso al SEIA, ¿qué sociedad estaría obligada a evaluar qué proyecto o actividad? Como se observa, éstas y muchas otras interrogantes quedan sin respuesta del actuar seguido por la SMA, dejando en indefensión cierta a mi representada que, al momento de presentar estos descargos, carga con más incertidumbres que certezas.
4. Todo lo señalado recién señalado, infringe el artículo 49 de la LO-SMA, el que establece un deber de precisión y claridad para toda formulación de cargos, lo que es plenamente exigible a la SMA en este caso. Al respecto, señala dicho artículo expresamente

*“La instrucción del procedimiento sancionatorio se realizará por un funcionario de la Superintendencia que recibirá el nombre de instructor y se iniciará con una formulación **precisa** de los cargos, que se notificarán al presunto infractor por carta certificada en el domicilio que tenga registrado ante la Superintendencia o en el que se señale en la denuncia, según el caso, confiriéndole un plazo de 15 días para formular los descargos.*

*La formulación de cargos señalará una **descripción clara y precisa** de los hechos que se estimen constitutivos de infracción y la fecha de su verificación, la norma,*

*medidas o condiciones eventualmente infringidas y la disposición que establece la infracción, y la sanción asignada”.*

5. Ahora, entrando derechamente a los principios del Derecho Administrativo Sancionador –y sin querer extendernos innecesariamente en el tema por cuanto nos parece que la vulneración es de tal entidad que se hace evidente– sostenemos que la SMA, a lo menos, con la Formulación de Cargos estaría infringiendo el (i) principio de tipicidad en relación a la debida defensa; (ii) el principio de culpabilidad y (iii) eventualmente, el *non bis in idem*.
6. En primer lugar, respecto de la tipicidad y la debida defensa, al plantearse una única formulación de cargos para dos sociedades que realizan actividades distintas, cabe preguntarse, en primer lugar, qué conducta típica se imputa a cada una de ellas y, luego, de qué se hace cargo frente a la SMA, cada una de ellas. Así, en la práctica, al no existir distinción: ¿Eso quiere decir que ambas sociedades deben defenderse de todos los cargos como si cada una de ellas hubiese realizado todo el comportamiento típico imputado supuestamente infraccionado? Lo recién indicado, como es claro, resulta inaceptable ya que al existir dos sociedades con dos objetos y comportamientos claramente diferentes, no es viable que una se haga cargo de los hechos de la otra; mucho menos en el ámbito del Derecho Administrativo Sancionador, donde las responsabilidades son de carácter eminentemente personal.
7. Asimismo, la SMA incumple con el principio de tipicidad en sentido estricto, al formular un cargo excesivamente vago y amplio, lesionando los derechos de defensa de la Inmobiliaria, puesto que se ha limitado a transcribir en forma prácticamente textual la letra g) del art. 3 del Reglamento del SEIA, sin indicar específicamente cuál es la conducta típica, dentro de la variedad de tipos legales indicados en dicho literal, atribuida a la Inmobiliaria.
8. Esto es relevante, puesto que para poder ejercer correctamente la defensa frente a la Formulación de Cargos, debe existir precisión y claridad respecto a la conducta específica que implica infracción normativa. Por el contrario, la Formulación de Cargos, en su resuelto I, en la sección de “*Normas que se consideran infringidas*”, transcribe más de dos páginas del RSEIA completas, dejando a la Inmobiliaria en la más total

incertidumbre respecto a cuáles de los literales citados en aquellas dos páginas son los que la SMA estima incumplidos.

9. De este modo, la SMA pretende desmarcarse de su deber legal de imputar en forma clara y precisa los cargos, transfiriendo a la Inmobiliaria una carga injusta de nada menos que adivinar, dentro de la extensa variedad de normas citadas, cuál (o cuáles) se estiman infringidas exactamente.
10. Luego, en relación al principio de culpabilidad, cabe indicar que en el marco del Derecho Administrativo Sancionador, éste debe entenderse en el sentido que las sanciones, como es obvio, no deben imponerse a alguien que no haya sido el infractor y que haya actuado en forma dolosa o culposa y, adicionalmente, siguiendo al profesor Cordero Quinzacara, “*la culpabilidad no sólo constituye el fundamento para la imposición de la sanción, sino que también determina su magnitud.*”<sup>1</sup> De este modo, la SMA, al no distinguir acciones ni grados de participación en la supuesta infracción imputada, vulnera derechamente el principio de culpabilidad, frente a lo cual mi representada se ve gravemente afectada.
11. Finalmente, en relación al principio *non bis in ídem*, creemos que es claro que, de llegar a imponerse una multa a dos compañías por el mismo hecho y la misma conducta, se estaría castigando dos veces con un solo fundamento fáctico, lo que naturalmente es, a todas luces, improcedente.
12. Así, de todo lo expuesto, se confirma que la SMA infringió el artículo 49 de la LO-SMA, así como los principios de tipicidad, culpabilidad y *non bis in ídem*, puesto que no fue clara y precisa al señalar (i) la norma, medida o condición infringida y (ii) el infractor y su grado de participación. Lo señalado confirma vicios esenciales que invalidan el procedimiento en su totalidad.

---

<sup>1</sup> CORDERO, Eduardo. *Derecho Administrativo Sancionador, Bases y principios en el derecho chileno*. Legal Publishing, Santiago, 2014, página 253.

### Inexistencia de informe previo del SEA

13. De conformidad al artículo 3 i) de la LO-SMA, una de las funciones y atribuciones de la SMA es: “Requerir, previo informe del Servicio de Evaluación, mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyectos o actividades que conforme al artículo 10 de la ley N°19.300, debieron someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y no cuente con Resolución de Calificación Ambiental, para que sometan a dicho sistema el Estudio o Declaración de Impacto Ambiental correspondiente.”
14. Así, de conformidad a la norma recién transcrita, la SMA efectivamente cuenta, dentro de sus competencias, con la facultad de requerir a determinados titulares de proyectos, en los casos aplicables, el sometimiento de ellos al SEIA. Sin perjuicio de ello, la norma al efecto es clara y exige un informe previo sobre la materia, elaborado por el Servicio de Evaluación.
15. La norma en cuestión no es arbitraria ni ilógica. Por el contrario, guarda coherencia absoluta con el resto de la legislación ambiental desde que, de conformidad al artículo 2 j) de la Ley N°19.300, se define la evaluación de impacto ambiental como “el procedimiento, a cargo del Servicio de Evaluación Ambiental, que, en base a un Estudio o Declaración de Impacto Ambiental, determina si el impacto ambiental de un proyecto o actividad se ajusta a las normas vigentes”; y, sumado a lo anterior, el artículo 81 a) de la misma ley establece que corresponde al Servicio de Evaluación Ambiental “la administración del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental”.
16. Así las cosas, como es claro del análisis de la normativa ambiental (y también ha sido confirmado como criterio administrativo por parte de la Contraloría General de la República), es el Servicio de Evaluación Ambiental el órgano de la administración que tiene la competencia exclusiva y excluyente para determinar qué proyectos deben ser sometidos al SEIA (y, a contrario sensu, no cuenta con dicha competencia la SMA).
17. Pues bien, en la práctica, lo que ha ocurrido es que la SMA —abusando de sus competencias—, al formular cargos por elusión del SEIA, indirectamente fuerza la



evaluación de proyectos (esto se manifiesta especialmente para el caso de la presentación de Programas de Cumplimiento, en los cuales la SMA actualmente exige el ingreso directo al SEIA sin permitir, a la fecha, la presentación de una carta de pertinencia como acción tendiente al cumplimiento ambiental), sin requerir al SEA el respectivo informe ambiental requerido por la ley al efecto.

18. En el presente caso, como consta en el expediente administrativo, la única actuación formal del SEA en el procedimiento viene dada por el Oficio Ord. N° 432, de la Dirección Regional del Libertador Bernardo O'Higgins, en el cual, a requerimiento de la SMA, responde: (i) si existen consultas de pertinencia en el sector de Puertecillo; (ii) si existen resoluciones de calificación ambiental en el sector de Puertecillo; y (iii) si existen consultas de pertinencia y/o resoluciones de calificación ambiental que se relacionen con la Inmobiliaria. Así, como es claro, en ningún momento el SEA realiza un análisis de mérito respecto a si el Proyecto se encuentra en alguna de las tipologías establecidas en el artículo 10 de la Ley N°19.300 y, consecuentemente debe o no ser sometido al SEIA.
19. De este modo, en la práctica, la SMA determina –más allá de sus competencias– que un proyecto o actividad debe ser sometido al SEIA y, sin consultar debidamente al órgano que cuenta con la competencia exclusiva y excluyente sobre la materia como le indica su propia ley orgánica, inicia un procedimiento administrativo sancionador por el hecho, sin dar satisfacción a un requisito esencial asociado al procedimiento en sí.
20. Por todo lo recién señalado (y las demás razones que se expondrán), el procedimiento administrativo sancionador en curso debe ser dejado sin efecto, decretándose desde ya la absolución de mi representada.

### **C. DE LA INEXISTENCIA DE ELUSIÓN**

1. Como se ha indicado, el Proyecto desarrollado por la Inmobiliaria consiste en la venta de parcelas, fruto de una subdivisión predial acogida al DL N°3516, debidamente aprobada por el Servicio Agrícola y Ganadero. Cada una de las parcelas cuenta, efectivamente, con la posibilidad de contratar el suministro de agua potable al servicio particular operado

por la Administradora (y aprobado por la Seremi de Salud) y, sumado a ello, en servidumbres prediales –es decir, terrenos de carácter privado–, existen postes y arranques de electricidad, obras de evacuación de aguas lluvias y caminos interiores no pavimentados.

2. Así las cosas, el proyecto contempla únicamente la venta de las parcelas resultantes sin edificación ni urbanización. Por ello, no corresponde a un proyecto de desarrollo urbano o turístico que contempla obras de edificación y/o urbanización con destino industrial, habitacional o turístico y, consecuentemente, no se encuentra en ninguna de las causales de ingreso al SEIA establecidas en la letra g) del artículo 10 de la Ley N°19.300 (artículo 3 g) del Reglamento del SEIA).
3. En primer lugar, respecto al concepto de desarrollo urbano, elemento rector en la tipología establecida en el artículo indicado, cabe indicar que el Proyecto no se encuentra en tal situación. Lo anterior, por dos razones principales: (i) por encontrarnos en zona rural; y, más pertinente a nuestro caso, (ii) por cuanto para encontrarnos frente a un desarrollo urbano en zona rural, nuestra legislación exige aplicar el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, “LGUC”), situación que no es requerida en el presente caso, por cuanto el Proyecto no se enmarca dentro de las causales establecidas en la mencionada ley.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Artículo 55.- Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o 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.

Corresponderá a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana-regional.

Con dicho objeto, cuando 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, o 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, la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura requerirá del informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Este informe señalará el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Igualmente, las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán, previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan. El mismo informe será exigible a las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado.

4. Complementando lo recién indicado, es relevante señalar que, como se ha indicado, un proyecto de desarrollo urbano necesariamente debe enmarcarse dentro de la normativa prevista en el artículo 55 de la LGUC, la cual permite la subdivisión de predios rurales con determinados objetos específicos: complementar alguna actividad industrial con viviendas; dotar de equipamiento a algún sector rural; habilitar un balneario o campamento turístico; construir conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 UF, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado. Todo lo anterior, con urbanización mediante.
5. En efecto, el Proyecto no consiste en un desarrollo urbano, toda vez que sólo obedece a la división de la tierra cumpliendo con la superficie predial mínima que establece la normativa legal vigente para zonas rurales, esto es, un mínimo de 5.000 m<sup>2</sup>, y cumpliendo, además, todos los otros requisitos establecidos en dicha normativa, motivo por el cual dicha división fue aprobada por el Servicio Agrícola y Ganadero en conformidad a lo previsto en el DL 3.516.
6. Respecto al cargo imputado, otro elemento fundante de la tipología en cuestión es el concepto de “*obras de urbanización*”.
7. Sobre el punto, debemos hacer presente que más allá de una utilización coloquial del término, éste es un concepto de carácter legal y, por tanto, corresponde la aplicación del artículo 20 del Código Civil, el que al efecto señala: “*Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal.*”
8. Así las cosas, tal como ya adelantamos, el Proyecto no contempla urbanización ya que el concepto “*urbanizar*” se encuentra definido en la normativa urbanística, específicamente en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, como:

*“Ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la LGUC 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.”.*

9. Y, por su parte, el artículo 134 de la LGUC, señala:

*“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.*

*Sin embargo, cuando las obras que deban ejecutarse beneficien también a otros propietarios, el servicio respectivo determinará el pago proporcional que corresponda al propietario en estas obras, en la forma que determine la Ordenanza General.*

*Las plantaciones y obras de ornato deberán ser aprobadas y recibidas por la Dirección de Obras Municipales respectiva.*

*La Ordenanza General establecerá los estándares mínimos de obras de urbanización exigibles fuera del terreno propio, cuando se trate de proyectos desvinculados de la vialidad existente, para los efectos de su adecuada inserción urbana, o su conectividad cuando se trate de proyectos en el área rural conforme al artículo 55.”*

10. Así, considerando las obras que contempla el Proyecto, somos enfáticos en que estas no consisten en una urbanización, según se encuentra definida en la normativa urbanística, por cuanto:

- Las obras que contempla el Proyecto no se ejecutan en espacio público o en un espacio destinado a tal efecto en el respectivo instrumento de planificación territorial, ni tampoco obedecen a un proyecto de loteo;
- No existe pavimentación de calles;

- No existe desagüe de aguas servidas;
  - No existe posibilidad de aprobación y recepción de plantaciones y obras de ornato por parte de la Dirección de Obras Municipales, por cuanto –como se ha señalado insistentemente– nos encontramos en predios particulares, con servidumbres al efecto.
  - No se trata de un proyecto en el área rural que deba someterse al artículo 55 de la LGUC.
11. A mayor abundamiento, y en un punto muy relevante para nuestra posición, se debe agregar que, conforme al artículo 135 de la LGUC, una vez terminados los trabajos de urbanización, el propietario debe solicitar su recepción a la Dirección de Obras Municipales respectiva y, al momento de otorgarse el certificado de recepción final de las obras de urbanización, por ese solo hecho, éstas se entienden incorporadas al dominio nacional de uso público. Lo anterior, naturalmente en relación con el hecho que la urbanización es propia de bienes nacionales de uso público o de franjas destinadas por el instrumento de planificación territorial a bien nacional de uso público. Nada de lo recién expuesto ha ocurrido ni ocurrirá en nuestro Proyecto, por su naturaleza de parcelación rústica; lo que sí ocurriría si se tratase de un loteo, entendiendo este último como se encuentra definido técnicamente en el artículo 1.1.2 de la OGUC *“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”*.
12. Ahora, respecto a la presencia de edificaciones, cabe indicar que el Proyecto de la Inmobiliaria no contempla la venta de ninguna parcela con edificaciones y, por lo tanto, no le es aplicable ese elemento de la tipología establecido en la letra g) del Artículo 3 del Reglamento del SEIA. Como se ha señalado en los antecedentes generales del presente escrito, son los propietarios de cada parcela quienes, si así lo estiman, deben ejecutar por su cuenta los proyectos de edificación en cada uno de sus predios, no participando la Inmobiliaria de modo alguno en la obtención de permisos, recepciones y/o construcciones efectuadas.

13. A su vez, hacemos presente que el Proyecto de la Inmobiliaria tampoco se trata de un proyecto turístico, en los términos contemplados en la Ley N°19.300.
14. Sobre el punto, al igual que para efectos del concepto de “urbanización”, el desarrollo normativo y jurisprudencial del concepto de desarrollo turístico ha sido definido, ligándolo indisolublemente al concepto de “hospedaje”, ya sea través de hoteles o cabañas y, por ende, a edificación, que, como ya se indicó el Proyecto de la Inmobiliaria no contempla.
15. En la materia, es de interés lo dispuesto en el Dictamen N° 44882, de 8 de octubre de 2003, actualmente vigente, por el cual la Contraloría General de la República señala que el vocablo “balneario” (el tipo de proyecto turístico aplicable al presente caso) tiene dos elementos esenciales, *“a saber: por una parte, la presencia del elemento agua contenida en el mar o en un cauce natural, y por la otra, su carácter eminentemente recreacional, vale decir, turístico y cuya residencia resulte meramente accidental para quienes se encuentren en él.”* Al respecto, agrega más adelante: *“...la habilitación de un balneario, en el contexto del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponde a la segregación de un retazo de un predio de mayor cabida para los efectos de urbanizarlo y emplazar en él un centro de alojamiento, tal como un hotel o un conjunto de cabañas, el cual puede complementarse con restaurantes u otras instalaciones destinadas al suministro de alimentación o con otros recintos destinados al esparcimiento o recreación de los huéspedes...”*. Así, es claro: el Proyecto de la Inmobiliaria tampoco obedece a un desarrollo turístico.
16. Como antecedente adicional a lo expuesto, cabe señalar que la Inmobiliaria –antes de desarrollar el Proyecto– contrató un análisis normativo a una consultora ambiental externa, concluyéndose la no necesidad de sometimiento al SEIA.
17. Finalmente, y con el objeto de complementar lo aquí señalado, se acompaña al presente escrito de descargos, informe preparado por ECOS Consultores denominado “Análisis de pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental Proyecto Punta Puertecillo”, el

cual concluye que el Proyecto no debió ser sometido al SEIA y, por tanto, la Formulación de Cargos no tiene fundamento alguno.

#### D. PRECEDENTES ADMINISTRATIVOS

1. En este punto, cabe señalar que el Servicio de Evaluación Ambiental, en el ejercicio de su función administradora del SEIA y, en particular, a propósito del trámite de consultas de pertinencia establecido en el artículo 26 del Reglamento del SEIA, ha tomado conocimiento de proyectos o actividades de características similares al Proyecto, estimando que los mismos no deben ser sometidos al SEIA, por cuanto no se encuentran dentro de las tipologías establecidas en el artículo 10 de la Ley N°19.300.
2. Sobre el punto, si tuviese que señalarse –en términos simples– cuáles han sido los criterios establecidos por el SEA en la materia, podríamos señalar lo siguiente:
  - Subdivisiones prediales *per se*: no ingresan al SEIA.
  - Subdivisiones prediales de al menos 5.000 m<sup>2</sup>: no ingresan al SEIA, a menos que se encuentren en un área protegida, razón por la cual deben ser evaluados de conformidad al artículo 10 p) de la Ley N°19.300.
  - Subdivisiones prediales que constituyan loteo y contemplen urbanización: sí ingresan al SEIA, por cuanto se encuentran dentro de la categoría de desarrollos urbanos con obras de edificación y/o urbanización, de conformidad al artículo 10 g) de la Ley N°19.300.
3. Siendo nuestro interés acreditar por qué el Proyecto no corresponde que sea sometido al SEIA, es de especial relevancia analizar dos consultas de pertinencia en particular, las cuales sirven de guía y ejemplo claro para nuestro propósito. A saber, la (i) Resolución Exenta N°237, de fecha 13 de septiembre de 2017, justamente de la Dirección Regional del SEA del Libertador Bernardo O'Higgins; y (ii) la Resolución Exenta N°20, de fecha 17 de enero de 2017, de la Dirección Regional del SEA de Antofagasta.

- i. Resolución Exenta N°237, de fecha 13 de septiembre de 2017, de la Dirección Regional del SEA del Libertador Bernardo O'Higgins, "Se pronuncia sobre consulta de pertinencia de ingreso al SEIA, proyecto nuevo denominado "Subdivisión predial", presentado por Gonzalo Díaz González".

Esta resolución resuelve que el proyecto en cuestión sí debe ser sometido al SEIA por cuanto, en lo pertinente para nuestro análisis, se encuentra dentro de la tipología establecida en el artículo 3 g) 1.1. del Reglamento del SEIA.

Así las cosas, corresponde preguntarse, en primer lugar, (a) ¿en qué consiste el proyecto en cuestión?; y, luego, (b) ¿cuáles son las diferencias de este proyecto con el Proyecto de la Inmobiliaria que permiten descartar el ingreso al SEIA?

- a. ¿En qué consiste el proyecto en cuestión?

*“Consiste en la implementación de una subdivisión de la propiedad denominada Parcela N°26-A, ubicada en un sector rural, destinada a un loteo con fines habitacionales donde se contemplará la construcción de 138 viviendas unifamiliares, tres equipamientos deportivos consistentes en canchas de futbolito y un equipamiento deportivo de dos canchas de tenis. Se considerará la respectiva urbanización para satisfacer las necesidades habitacionales, condición que incluirá redes de agua potable, redes de alcantarillado, ambas conectadas a las redes existentes de acuerdo a proyectos aprobados por la Autoridad Sanitaria; además, obras viales necesarias para mantener una buena circulación” (...)* *“En este contexto, la implementación de la subdivisión de la propiedad denominada Parcela N°26-A, estará destinada un loteo con fines habitacionales para 138 viviendas, equipamiento deportivo y urbanización; por lo tanto, supera el umbral establecido por el legislador para la cantidad de viviendas proyectadas con al subdivisión predial (80 viviendas), establecida en el artículo 3° literal g), subliterales g.1.1. del RSEIA.”*



- b. ¿Cuáles son las diferencias entre el presente proyecto y el Proyecto de la Inmobiliaria?

La diferencia esencial que permite distinguir por qué este proyecto en particular sí constituye un desarrollo urbano y el de la Inmobiliaria no, viene dada por el concepto de loteo, que excluye el de parcelación agrícola y, a su vez, tiene diversos efectos prácticos.

Aquí, en primer lugar, nos encontramos frente a subdivisiones prediales menores a los 5.000 m<sup>2</sup> (situación que no se da en el Proyecto, por obedecer a subdivisiones de carácter agrícola bajo el ámbito del DL 3.516 ); luego, nos encontramos derechamente con construcción de viviendas por parte del desarrollador (situación que no se da en el Proyecto, por cuanto cada dueño de parcela desarrolla las actividades que él estime conveniente); a continuación, se plantea una urbanización en el sentido propio del término (incluyendo servicio de alcantarillado y calles pavimentadas, a modo de ejemplo, situación que tampoco se da en el Proyecto); y, finalmente, al encontrarnos frente a un desarrollo de loteo, es decir, en términos simples, una subdivisión predial con miras a la urbanización, éste requerirá cumplir los requisitos del artículo 55 de la LGUC y, como consecuencia de ello, además contará con superficies que pasarán a ser bien nacional de uso público, al momento de recibirse como obras de urbanización por parte de la respectiva Dirección de Obras Municipales (situación que no ocurre en el Proyecto, por cuanto todos los caminos y demás servidumbres son esencialmente de carácter privado y no dejarán de tener dicho carácter).

- ii. Resolución Exenta N°20, de fecha 17 de enero de 2017, de la Dirección Regional del SEA de Antofagasta, “Resuelve consulta de pertinencia de ingreso al SEIA proyecto que indica”.

Esta resolución resuelve que el proyecto “Subdivisión Predial Agrícola – Vegas de San José sí debe ser sometido al SEIA, en lo pertinente para nuestro análisis, por

encontrarse en el marco de la tipología establecida en el artículo 10 p) de la Ley N°19.300.

De esta manera, al igual que respecto al proyecto señalado precedentemente, corresponde preguntarse (a) ¿en qué consiste el proyecto?; y, luego, (b) ¿cuáles son las diferencias con el Proyecto de la Inmobiliaria?

a. ¿En qué consiste el proyecto?

El proyecto, que se ubica fuera del límite urbano de la ciudad de Calama, consiste en una subdivisión agrícola de 87 lotes, con una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup>, los cuales serán destinados principalmente a la agricultura, contando cada uno de ellos con una vivienda, proyectándose un total de 85 viviendas.

b. ¿Cuáles son las diferencias con el Proyecto de la Inmobiliaria?

La principal diferencia, por la cual el presente proyecto sí debe ser sometido al SEIA en opinión del SEA, obedece al hecho de desarrollarse al interior un área protegida de conformidad a lo establecido en el artículo 3 p) de la Ley N°19.300. En este punto, debe considerarse especialmente que el proyecto, pese a superar el umbral de las 80 viviendas, no se considera que debe ser sometido al SEIA por aplicación del artículo 3 g) 1.1. del Reglamento del SEIA.

4. Pese a que el desarrollo de las actividades al interior de cada parcela corresponde a cada propietario, también hacemos presente que existen precedentes administrativos en el sentido de establecer que cada vivienda en particular no puede ser objeto de ingreso al SEIA, a menos de encontrarse en la tipología de la letra p) del artículo 10 de la Ley N°19.300. Así, por ejemplo, la Resolución Exenta N°262, de fecha 15 de junio de 2017, emitida por la Dirección Regional Metropolitana del Servicio de Evaluación Ambiental,

que resolvió consulta de pertinencia de proyecto “*Vivienda Santa María de Chamisero I Sitio 15 O 37 Colina*”.

5. Así las cosas –como se desprende de las consultas de pertinencia de ingreso al SEIA aquí comentadas–, el criterio asentado por el SEA en la materia configura un verdadero estándar de actuación para la Administración (y también los particulares), debiendo ser protegido por el principio de la confianza legítima, que se deduce normativamente desde los artículos 5, 6, 7 y 8 de la Constitución Política de la República en relación al principio de seguridad jurídica, consagrado en el artículo 19 N°26 del mismo cuerpo normativo.
6. El mencionado principio de confianza legítima, utilizando palabras de Diez Sastre, implica que “*una práctica administrativa continuada puede generar –y de hecho genera– la confianza en el ciudadano de que se le tratará del mismo modo que en los casos anteriores. Por ello, no parece justo que la Administración pueda cambiar su práctica con efectos retroactivos o de forma sorpresiva.*”<sup>3</sup>, y, siguiendo a Bermúdez<sup>4</sup>, por aplicación de este principio, se desprenden los siguientes deberes en el actuar administrativo: (i) actuación coherente; (ii) vinculatoriedad del precedente administrativo; (iii) anuncio del cambio de conducta; (iv) deber de otorgar una plazo para el conocimiento del cambio de conducta; y (v) deber de actuación legal referido a la nueva actuación. Todos los deberes recién indicados son vulnerados con el criterio de la SMA, atentando contra la legítima confianza de la Inmobiliaria.
7. De este modo, por todo lo recién expuesto, es decir, la existencia de precedentes administrativos que configuran una situación de confianza legítima en el actuar de la Inmobiliaria, corresponde que la SMA la asbuelva, por no existir infracción normativa alguna.

---

<sup>3</sup> DIEZ SASTRE, Silvia. *El precedente administrativo, fundamento y eficacia vinculante*. Ed. Marcial Pons, Madrid, 2008, página 379.

<sup>4</sup> Cfr. BERMÚDEZ, Jorge. *Derecho Administrativo General*. Abeledo Perrot, Santiago, 2011, páginas 89 – 92.

**E. ACTOS ADMINISTRATIVOS DE CONTENIDO FAVORABLE QUE AMPARAN EL DESARROLLO DEL PROYECTO DE LA INMOBILIARIA**

1. Como se ha mencionado a lo largo del presente escrito, la Inmobiliaria ha desarrollado el Proyecto dando estricto cumplimiento a todas las normativas que le son aplicables, realizando la tramitación y obtención de los diversos permisos y autorizaciones de manera pública y transparente.
2. Así las cosas, a la fecha y como consta en el expediente administrativo, la Inmobiliaria ha obtenido actos administrativos de contenido favorable de la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Litueche, del Servicio Agrícola y Ganadero, Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales y de la DIRECTEMAR, entre otros órganos de la Administración del Estado.
3. De esta manera, es claro que –sin perjuicio no existir una infracción a la normativa ambiental por cuanto el Proyecto no debe ser sometido al SEIA–, incluso en el improbable caso que se considerara que dicha infracción existe, no se configuraría el elemento subjetivo del tipo; es decir, la voluntariedad necesaria para imputar una conducta elusiva.

**F. DE LAS CIRCUNSTANCIAS DEL ARTÍCULO 40 DE LA LO-SMA**

1. De acuerdo al art. 40 de la LO-SMA, para la determinación de sanciones específicas la SMA debe considerar las siguientes circunstancias:
  - a) La importancia del daño causado o del peligro ocasionado.
  - b) El número de personas cuya salud pudo afectarse.
  - c) El beneficio económico obtenido con motivo de la infracción.

- d) La intencionalidad en la comisión de la infracción y el grado de participación en el hecho, acción u omisión constitutiva de la misma.
  - e) La conducta anterior del infractor.
  - f) La capacidad económica del infractor.
  - g) El cumplimiento del programa de cumplimiento (en caso de ser aplicable).
  - h) El detrimento de un área silvestre protegida del Estado.
  - i) Todo otro criterio que, a juicio fundado de la Superintendencia, sea relevante para la determinación de la sanción.
2. Si bien la Inmobiliaria reitera que no ha cometido infracción alguna y que, por tanto, corresponde absolverla del cargo formulado, para el caso improbable que la SMA determine sancionarla, se ofrece el siguiente análisis de las circunstancias del art. 40 de la LO-SMA:
- a. En cuanto a la circunstancia del art. 40 a) de la LO-SMA, sobre la importancia del daño causado o del peligro ocasionado, corresponde señalar que ello no ha sido siquiera tema en el procedimiento administrativo sancionador. En tal sentido, la SMA, al formular cargos por elusión, no indicó ni esbozó que pudiera existir un daño o peligro ocasionado con ocasión de la elusión imputada a mi representada. Finalmente, cabe indicar que –como se ha señalado a lo largo del presente escrito de descargos– existen diversos actos administrativos de contenido favorable otorgados a la Inmobiliaria, los cuales no sólo dan cuenta del actuar transparente y ajustado a Derecho de mi representada, sino también de la satisfacción de los distintos requisitos legales exigidos por cada uno de los órganos de la Administración del Estado en ejercicio de sus facultades y en el marco de sus competencias.

- b. En cuanto a la circunstancia del art. 40 b) de la LO-SMA, sobre el número de personas cuya salud pudo afectarse, cabe ser enfático en que no existe ningún antecedente del cual se pueda llegar a inferir que, de la elusión imputada, se pudiera seguir una afectación a la salud de la población, sea actual o potencial.
- c. En cuanto a la circunstancia del art. 40 c) de la LO-SMA, sobre el beneficio económico obtenido con motivo de la infracción, se hace presente que para la Inmobiliaria –de la supuesta elusión imputada– no se ha seguido ningún beneficio económico. Sobre el particular, al haberse realizado todas las actividades de parcelación y tramitaciones sectoriales de conformidad a la normativa aplicable, no ha existido ahorro alguno para la Inmobiliaria derivado de un incumplimiento a la normativa ambiental. A mayor abundamiento, habiéndose considerado siempre que no correspondía someter el Proyecto al SEIA (por cuanto no corresponde, normativamente hablando), al no haber intencionalidad económica detrás de la decisión de la empresa, no es posible apreciar ni desprender ningún ahorro efectivo a raíz de la presunta infracción imputada.
- d. En cuanto a la circunstancia del art. 40 d) de la LO-SMA, sobre la intencionalidad en la comisión de la infracción y el grado de participación en el hecho, acción u omisión constitutiva de la misma, se reafirma que la Inmobiliaria ha actuado con la más absoluta buena fe, amparada en la dictación de actos administrativos de contenido favorable y de manera absolutamente pública, tanto frente a los distintos órganos de la Administración del Estado como a la comunidad de la zona. En particular (y como ya se indicó), la Inmobiliaria realizó el análisis interno de pertinencia de ingreso al SEIA, estimándose que el Proyecto no debía ser sometido al mismo y, tras ello, procedió a la obtención de todos los permisos necesarios para ejecutar las actividades que se han desarrollado. Todo lo anterior, excluye evidentemente cualquier intencionalidad en la comisión de la supuesta infracción.
- e. En cuanto a la circunstancia del art. 40 e) de la LO-SMA, sobre la conducta anterior del infractor, cabe hacer presente que la Inmobiliaria cuenta con una

irreprochable conducta anterior, no sólo por el hecho de no haber siquiera tenido formulaciones de cargos previas ante la SMA, sino además por el hecho de haber obtenido en forma previa todos los permisos necesarios para sus actividades, así como los informes internos necesarios, como se señaló anteriormente.

- f. En cuanto a la circunstancia del art. 40 f) de la LO-SMA, sobre la capacidad económica del infractor, cabe hacer presente que la capacidad de pago de multas por las supuestas infracciones que se atribuyen en la Formulación de Cargos se encuentra significativamente limitada a las condiciones económicas actuales de mi representada. En tal sentido, cabe indicar que la Inmobiliaria, como es claro, funda su negocio en la venta de parcelas, actividad que a la fecha se encuentra desarrollando, no habiendo concluido la misma, y para la cual debió desembolsar ingentes cantidades de dinero asociadas a la obtención de la subdivisión predial, la realización de aquellas obras que se encuentran en el mérito del expediente administrativo y sus respectivas autorizaciones.
- g. En cuanto a la circunstancia del art. 40 g) de la LO-SMA, sobre el grado de cumplimiento de un programa de cumplimiento, se hace presente que no aplica a la presente Formulación de Cargos.
- h. En cuanto a la circunstancia del art. 40 h) de la LO-SMA, sobre el detrimento o vulneración de un área silvestre protegida del Estado, se hace presente que la infracción imputada no aplica a la presente Formulación de Cargos.

Sobre el punto, y sin perjuicio de lo anterior, corresponde señalar que si se quisiera vincular en algún sentido la infracción imputada, de alguna manera, con un detrimento o vulneración del Humedal de Topocalma, somos enfáticos en afirmar que no existe relación alguna entre el Proyecto y el mencionado humedal. A mayor abundamiento, la provisión de agua –como ya se ha indicado– fue obtenida de conformidad a la normativa sectorial y se encuentra amparada en derechos constituidos frente a la DGA, de muy antigua data.

- i. En cuanto a la circunstancia del art. 40 i) de la LO-SMA, sobre todo otro criterio que, a juicio fundado de la Superintendencia, sea relevante para la determinación de la sanción, se precisa y hace énfasis en que la Inmobiliaria ha dado cooperación eficaz al procedimiento, proporcionando en todo momento la información solicitada por la SMA, contribuyendo al esclarecimiento de los hechos, aportado antecedentes útiles en forma oportuna y siempre dentro de los plazos exigidos por la SMA.

## G. DE LA CLASIFICACIÓN DE LA INFRACCIÓN

1. Como se ha indicado anteriormente, la SMA, en su Formulación de Cargos, considera que la infracción debe ser clasificada como “*gravísima*”.
2. Lo anterior, es realizado por la SMA en aplicación del artículo 36 letra f) de la LO-SMA, la que señala expresamente:

*“Para los efectos del ejercicio de la potestad sancionadora que corresponde a la Superintendencia, las infracciones de su competencia se clasificarán en gravísimas, graves y leves.*

1. *Son infracciones gravísimas los hechos, actos u omisiones que contravengan las disposiciones pertinentes y que alternativamente:*

*f) Involucren la ejecución de proyectos o actividades del artículo 10 de la Ley N°19.300 al margen del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, y se **constate** en ellos alguno de los efectos, características o circunstancias previstas en el artículo 11 de dicha ley.”*

2. En este punto, es relevante destacar que para considerar una infracción como gravísima, el verbo rector de la norma transcrita es “constatar”. Así, no basta con esbozar una idea o elucubración, sino que la SMA, para efectos de ejercer dicha calificación de manera ajustada a la ley, deberá comprobar su ocurrencia o establecer su veracidad, en concepto de la Real Academia Española.



3. Sobre el punto, la única referencia a un efecto, característica o circunstancia del artículo 11 de la Ley N°19.300 existente en la Formulación de Cargos, viene dada por la presencia del “*Humedal Topocalma*”. Así, pese a que no se menciona en la parte resolutive de la Formulación de Cargos de manera expresa, entendemos que a esta se materia se estaría refiriendo.
4. Al respecto, luego de entregar su ubicación geográfica (Considerando 47), el exiguo análisis que ofrece la SMA sobre el Humedal Topocalma y su supuesta relación con la parcelación, señala expresamente lo siguiente:

*“48. Que, en consecuencia, en el área de influencia se ubica el Sitio Prioritario para la Conservación de la Biodiversidad “Humedal Topocalma”. El que **podría** estar influenciado por la extracción de agua superficial y/o subterránea para abastecer de agua potable al proyecto Punta Puertecillo. Lo anterior, implicaría que se **podrían** generar efectos adversos significativos sobre recursos naturales renovables, tal como el impacto que **podría** generar el volumen o caudal de recursos hídricos a explotar sobre los niveles de aguas subterráneas o superficiales y los respectivos efectos sobre el Humedal.”*

5. Como es claro del párrafo transcrito, el Fiscal Instructor no fue capaz de constatar de manera alguna los efectos, características o circunstancias del artículo 11 respecto al Humedal y mi representada, para luego, al momento de resolver, y en particular, al calificar la infracción, considerarla como gravísima, sin realmente haber debidamente motivado dicha consideración en el marco del procedimiento.
6. En otro orden de consideraciones, y sin perjuicio de lo recién indicado, cabe señalar que el Humedal Topocalma, tras el tsunami del año 2010, se vio alterado significativamente en sus características y, por lo mismo, tampoco es claro que pueda ser, a la fecha, susceptible de afectación.
7. Así, por todo lo expuesto, la calificación como gravísima de la infracción es ilegal y arbitraria, por lo que debe ser desestimada.

## H. DE LA PRESCRIPCIÓN

1. Sin perjuicio de todo lo expuesto en el presente escrito, subsidiariamente y para el improbable caso que la SMA considere que la Inmobiliaria es responsable, cabe señalar que, de conformidad al artículo 37 de la LO-SMA, la infracción imputada se encuentra prescrita.
2. Sobre la materia, el artículo 37 de la LO-SMA señala expresamente:

*“Las infracciones previstas en esta ley prescribirán a los tres años de cometidas, plazo que se interrumpirá con la notificación de la formulación de cargos por los hechos constitutivos de las mismas.”*

3. Así las cosas, desde ya debemos tener claro que cualquier plazo transcurrido, tendrá como término el día 20 de diciembre de 2017, pues en dicho día se tuvo por notificada a la Inmobiliaria de la notificación de cargos.
4. Pues bien, considerando que el cargo imputado a la inmobiliaria es la elusión y, como acto de ejecución material que es, en sí, se gatilla con un determinado hecho en el tiempo, corresponde analizar qué hecho pudo desencadenar la supuesta elusión imputada por la SMA.
5. En la materia, es posible extraer del expediente administrativo los siguientes hitos:

*“9. Que, con fecha **25 de marzo de 2014**, la Junta de Vecinos La Familia de Puertecillo, presentó ante esta Superintendencia, una denuncia en contra de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, donde indica la necesidad de fiscalizar la existencia de eventuales autorizaciones ambientales asociadas al Proyecto Puertecillo, en atención a su envergadura...”*

*“16. Que, con fecha **15 de septiembre de 2014**, la Junta de Adelanto de Puertecillo presentó ante esta Superintendencia una denuncia contra Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, donde indica, en síntesis, lo siguiente: que, en el año*

*2000 se ingresó un proyecto al SELA, que consistía en un loteo y su posterior venta, el cual habría quedado inconcluso; que, **a principios de 2014**, se inició un proceso de loteo en el sector Puertecillo dentro de la Hacienda Topocalma; que, conforme a la información obtenida, el proyecto consistiría en un desarrollo inmobiliario...”.*

*“4. Que, Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines en el **año 2014**, inició la ejecución de obras de urbanización en el predio Hijueta Puertecillo...”*

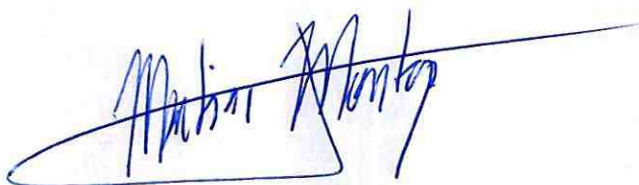
6. Así las cosas, son hechos indubitados en el marco del procedimiento administrativo sancionador los siguientes: (i) la SMA está en conocimiento desde, al menos, el 25 de marzo de 2014 del Proyecto de la Inmobiliaria; y, (ii) la misma SMA considera que las – en su opinión– obras de urbanización, se iniciaron también en 2014.
7. En este punto, como es claro, entre el día 25 de marzo de 2014 y el 20 de diciembre de 2017, transcurre bastante más tiempo que los 3 años establecidos en la LO-SMA para efectos de declarar la prescripción. Sumado a lo anterior, lo mismo ocurre para las mencionadas obras, indebidamente calificadas como “urbanización”, a menos que ellas, considere la SMA, hayan ocurrido justamente entre el 20 de diciembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014, lo que desde ya descartamos plenamente.
8. Finalmente, y solamente con el objeto de dar cuenta de lo clara que es la prescripción en el presente caso, debemos señalar que el transcurso de 3 años no sólo ocurre contando desde la primera denuncia hasta la Formulación de Cargos, sino que también entre la primera denuncia y la actividad de inspección ambiental realizada por la SMA, con fecha 20 de junio de 2017.
9. De este modo, en atención a lo expuesto, para el improbable caso que la SMA considere que la Inmobiliaria sí es responsable del cargo impuesto, corresponde declarar la prescripción de la infracción, por expresa aplicación del artículo 35 de la LO-SMA.

**POR TANTO,**

**SOLICITO AL SEÑOR SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE,** en consideración a los argumentos de hecho y de derecho expuestos, tener por presentados los descargos en tiempo y forma, y, en su mérito, absolver a Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada de los cargos formulados, o, en subsidio de lo anterior, aplicar una multa en el mínimo posible, atendida la correcta clasificación de la supuesta infracción.

**OTROSÍ:** Solicito al Señor Superintendente del Medio Ambiente tener por acompañado el siguiente documento:

- *Análisis de pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental Proyecto Punta Puertecillo, preparado por ECOS Consultores.*



---

**ANALISIS DE PERTINENCIA DE INGRESO AL  
SISTEMA DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL  
PROYECTO PARCELACION PUNTA PUERTECILLO**

---

Realizado por:



PROY-131-TOP-2018  
Enero, 2018

## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>Introducción.....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Antecedentes.....</b>	<b>4</b>
2.1.	Descripción del Proyecto.....	4
2.2.	Formulación de Cargos.....	6
<b>3.</b>	<b>Análisis de la Pertinencia de Ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA).....</b>	<b>8</b>
3.1.	Proyectos de desarrollo urbano en zonas no comprendidas en planes evaluados estratégicamente.....	11
A.	Literal g.1.1 del artículo 3 del RSEIA.....	11
B.	Literal g.1.2 del artículo 3 del RSEIA.....	14
C.	Literal g.1.3 del artículo 3 del RSEIA.....	17
3.2.	Proyectos de desarrollo turístico en zonas no comprendidas en planes evaluados estratégicamente.....	19
<b>4.</b>	<b>Análisis de los efectos, características o circunstancias del artículo 11 de la Ley N° 19.300.....</b>	<b>21</b>
<b>5.</b>	<b>Conclusiones.....</b>	<b>25</b>

## 1. Introducción.

El estudio jurídico Barros y Errázuriz, ha solicitado a ECOS informar respecto del procedimiento sancionatorio establecido mediante Resolución Exenta N°1 / Rol D-9-2017, de la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA), en donde formula cargos a la Inmobiliaria Pirigüines Limitada (en adelante la Inmobiliaria) y a la Administradora Punta Puertecillo SpA (en adelante la Administradora) en torno al proyecto denominado "Parcelación Punta Puertecillo".

La formulación de cargos señala que la Inmobiliaria habría infringido el artículo 8 y 10 letra g) de la Ley N°19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente, así como el artículo 2, letra c) y artículo 3 letra g) del Decreto Supremo N°40, que contiene el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (RSEIA).

En concreto, se imputa como infracción lo establecido en el artículo 35 letra b) de la Ley N° 20.417 Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente, (LOSMA) que considera como tal *"la ejecución de proyectos y el desarrollo de actividades para los que la ley exige Resolución de Calificación Ambiental, sin contar con ella"*.

En este contexto, y en virtud de lo establecido en el artículo 49 de la misma Ley, el titular ha decidido optar por la presentación de descargos y no acogerse a un Programa de Cumplimiento, para lo cual ha solicitado a ECOS, prepare un informe que evalúe la hipótesis en torno a que el proyecto en cuestión no requiere ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA).

De esta manera, el objetivo del informe consiste en analizar la pertinencia de ingresar al SEIA el proyecto Parcelación Punta Puertecillo, de propiedad de la Inmobiliaria Pirigüines Limitada, cuya actividad en torno a esta iniciativa solo consiste en la gestión comercial asociada a la venta de los lotes. Por ello, es importante aclarar que el presente informe no se vincula con las obras o acciones ejecutadas por la Administradora Punta Puertecillo SpA, que corresponde a otro titular.

El informe contiene una breve descripción del proyecto y aborda los conceptos y procedimientos asociados al SEIA, contenidos en la Ley N° 19.300 y en el Decreto Supremo N° 40, que contiene el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (RSEIA).

Adicionalmente y sobre la base de los criterios establecidos en el Ord. N° 131456/2013, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, que imparte instrucciones sobre las consultas de pertinencia de ingreso al SEIA, se procedió a realizar el análisis solicitado, concluyendo que no se comparte la conclusión a la que ha arribado la SMA respecto del cargo por elusión formulado a la Inmobiliaria, ya que como quedará demostrado, las actividades desarrolladas por ella y que se vinculan a la venta de lotes rurales, no corresponde a un proyecto tipificado en la Ley ni en el Reglamento, y por ende, no requiere evaluación ambiental.



## **2. Antecedentes.**

La información que se utiliza en este documento corresponde a los antecedentes públicos disponibles en el Sistema Nacional de Fiscalización Ambiental (SNIFA), desde donde se ha accedió a la formulación de cargos contenida en la Resolución Exenta N°1 / Rol D-91-2017 y al informe de Fiscalización Ambiental "DFZ-2017-5298-VI-SRCA-IA" y sus anexos, ambos de la SMA.

De acuerdo a la información disponible en la página web [www.puertecillo.cl](http://www.puertecillo.cl), se obtuvieron antecedentes respecto del proyecto. En esta se informa que la iniciativa consiste en una parcelación rural de 216 hectáreas, que se emplaza en un predio denominado "Hijuela Puertecillo", que colinda con la playa del mismo nombre, ubicada en la comuna de Litueche, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.

### **2.1. Descripción del Proyecto**

El proyecto "Punta Puertecillo", consiste en una subdivisión predial acogida al D.L. N°3.516/1980, que "Establece Normas Sobre División de Predios Rústicos", consistente en 295 lotes para la venta, de una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup> cada uno, y 12 lotes comunes.

En la figura 1, es posible apreciar la subdivisión predial, en donde se destacan los lotes que se encuentran disponibles para la venta, como también de las áreas comunes y zonas de protección.

**Figura 1**  
**Plano de Parcelación Punta Puertecillo**



Fuente: Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2017-5298-VI-SRCA-IA".

Los lotes se encuentran interconectados a través, de caminos de servidumbre interiores de maicillo, en conjunto con obras de conducción de aguas lluvias. En las fotografías siguientes, se puede apreciar las obras descritas:

**Figura 2**  
**Caminos Interiores Parcelación Punta Puertecillo**



Fuente: Elaboración Propia.

**Figura 3**  
**Suministro de agua y canalización eléctrica**



Fuente: Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2017-5298-VI-SRCA-IA".

Como se ha señalado, para ejecutar este proyecto, existen 2 titulares. Uno corresponde a la Inmobiliaria Pirigüines Limitada, cuya única actividad es la de venta de lotes de predios rústicos y la otra corresponde a la Administradora Punta Puertecillo SpA, que administra bienes y presta servicios, entre los cuales se cuenta la operación de un servicio particular de agua potable.

Esta distinción es importante de precisar, ya que en este informe se analiza solo las actividades que la Inmobiliaria Pirigüines Limitada realiza en relación a este proyecto, es decir, solo se analiza la pertinencia de evaluar ambientalmente la actividad referida a la venta de lotes de predios rústicos, única actividad o iniciativa que desarrolla el titular en relación a este proyecto.

## **2.2. Formulación de Cargos**

Mediante Resolución Exenta N°1/Rol D-9-2017, la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA) procedió a formular cargos a la Inmobiliaria Pirigüines Limitada (Inmobiliaria) y a la Administradora Punta Puertecillo SpA (Administradora) en torno al proyecto denominado Parcelación Punta Puertecillo.

La Formulación de Cargos señala que la Inmobiliaria habría infringido el artículo 8 y el artículo 10 letra g) de la Ley N°19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente, así como el artículo 2, letra c) y artículo 3 letra g) del Decreto Supremo N°40, que contiene el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (RSEIA).

En concreto, se imputa como infracción lo establecido en el artículo 35 letra b) de la Ley N° 20.417 Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente, (LOSMA) que considera como tal *"la ejecución de proyectos y el desarrollo de actividades para los que la ley exige Resolución de Calificación Ambiental, sin contar con ella"*.

Respecto de la clasificación de la infracción, en consideración a la letra f) del numeral 1 del artículo 36, la SMA señala que corresponde a una de tipo *"gravísima"* en consideración a que los hechos, actos u omisiones involucran en este caso *"la ejecución de proyectos o actividades del artículo 10 de la ley N° 19.300 al margen del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, y se constate en ellos alguno de los efectos, características o circunstancias previstas en el artículo 11 de dicha ley."*

En concreto, la SMA postula que la elusión del proyecto al SEIA, generaría el efecto, característica o circunstancia señalado en la letra d) del artículo 11 de la Ley N° 19.300 referida a la *"d) Localización en o próxima a poblaciones, recursos y áreas protegidas, sitios prioritarios para la conservación, humedales protegidos y glaciares, susceptibles de ser afectados, así como el valor ambiental del territorio en que se pretende emplazar."*

### 3. Análisis de la Pertinencia de Ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA).

Para determinar qué proyectos deben ingresar al SEIA, el artículo 10 de la Ley N° 19.300 y el artículo 3° del RSEIA, contiene una lista en donde se indican las iniciativas que tienen esta obligación. De esta manera, en la medida que una actividad se encuentra mencionada en dicho listado, se genera la obligación legal de someterse al SEIA en forma previa a su ejecución. En el sentido exactamente contrario, si el proyecto que se pretende desarrollar, no es de aquellos que están señalados, incluso aunque genere impactos ambientales significativos, simplemente no es obligatorio su ingreso, siendo facultativo para el titular hacerlo de forma voluntaria.

De la lista de proyectos que requieren evaluación ambiental en forma previa a su ejecución, en opinión de la SMA el proyecto corresponde a la letra g) del artículo 10 de la Ley, que indica que requieren evaluación ambiental los "Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 10 bis del Título II de la Ley." A continuación, el Reglamento precisa que debe entenderse por proyectos de desarrollo urbano, definiéndolos como sigue:

"g.1 Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones:

g.1.1. Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas o, tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas.

g.1.2. Proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales y que contemplen al menos una de las siguientes características:

- a) superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>);
- b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000m<sup>2</sup>);
- c) capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a ochocientas (800) personas;
- d) doscientos (200) o más sitios para el estacionamiento de vehículos.

g.1.3. Urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a treinta mil metros cuadrados (30.000 m<sup>2</sup>).

g.2. Se entenderá por proyectos de desarrollo turístico aquellos que contemplen obras de edificación y urbanización destinados en forma permanente al hospedaje y/o equipamiento para fines turísticos, tales como centros para alojamiento turístico; campamentos de turismo o campings; sitios que se habiliten en forma permanente para atracar y/o guardar naves especiales empleadas para recreación; centros y/o

canchas de esquí, playas, centros de aguas termales u otros, que contemplen al menos una de las siguientes características:

- a) superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>);
- b) superficie predial igual o mayor a quince mil metros cuadrados (15.000 m<sup>2</sup>);
- c) capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a trescientas (300) personas;
- d) cien (100) o más sitios para el estacionamiento de vehículos"
- e) capacidad igual o superior a cien (100) camas;
- f) doscientos (200) o más sitios para acampar; o
- g) capacidad para un número igual o superior a cincuenta (50) naves."

En las secciones siguientes, el informe describirá cada uno de los criterios mencionados en el Reglamento que a su vez han sido incorporados en la Formulación de Cargos, con el objeto de determinar la aplicabilidad al caso concreto del proyecto, los que pueden agruparse en dos (2). Estos son:

- Proyectos de desarrollo urbano y,
- Proyectos de desarrollo turístico.

### 3.1. Proyectos de desarrollo urbano en zonas no comprendidas en planes evaluados estratégicamente.

#### A. Literal g.1.1 del artículo 3 del RSEIA

El Reglamento del SEIA define<sup>1</sup> lo que debe entenderse por proyectos de desarrollo urbano, indicando que son aquellos que contemplen obras de edificación y/o obras de urbanización, agregando que dichas obras deben tener ya sea un destino habitacional, industrial y/o de equipamiento. Finalmente agrega que copulativamente a esas obras y destinos, se deben cumplir con otras condiciones y/o características.

Es decir, no todo proyecto de edificación y/o de urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, requiere ingresar al SEIA, sino que además se debe considerar lo establecido en el literal g.1.1, que indica:

*g.1.1. Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas o, tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas.*

La parcelación Punta Puertecillo, cuyo titular es la Inmobiliaria Pirigüines Limitada, no ha construido ni construirá conjuntos habitacionales, ni viviendas de ningún tipo en los lotes que ha vendido. De hecho, la Inmobiliaria no ha desarrollado, construido ni ejecutado ninguna vivienda, y por ende, menos ha podido o pretende desarrollar, construir o ejecutar conjuntos habitacionales en esta parcelación.

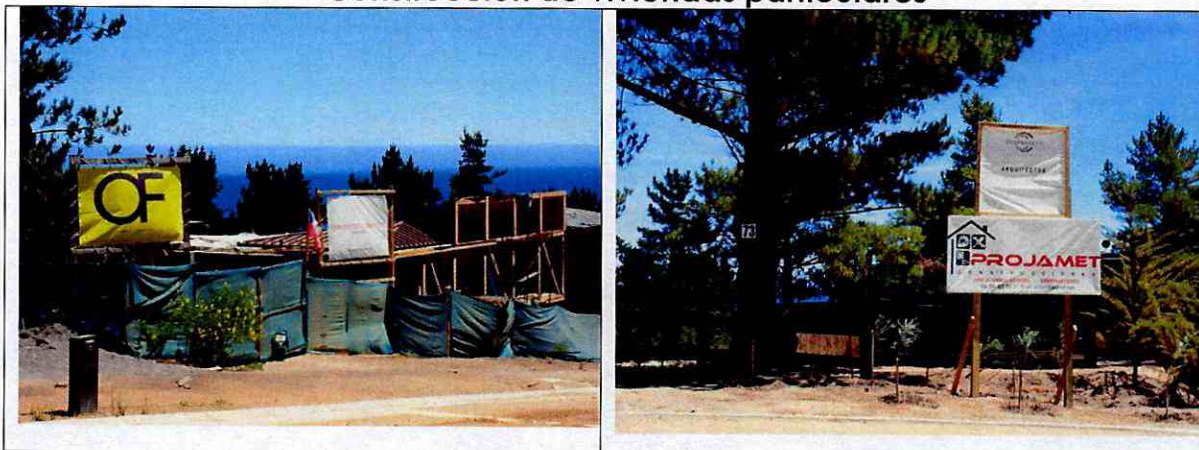
<sup>1</sup> literal g.1 del artículo 3 del RSEIA.



En el caso de los lotes que se han vendido y transferido a sus nuevos propietarios, serán ellos los que en el caso que deseen, pueden destinar parte de su superficie rural a la construcción de alguna vivienda o construcción, los que deben solicitar los permisos de edificación y recepción a la Municipalidad de Litueche.

Las fotografías siguientes corroboran lo anterior, es decir, que cada propietario construye con las empresas que estime conveniente o si lo estima conveniente, simplemente no construye nada.

**Figura 4**  
**Construcción de viviendas particulares**



Fuente: Elaboración Propia.

Respecto de infraestructura sanitaria que existe en la parcelación, se aclara que la Inmobiliaria no ha desarrollado, construido ni ejecutado ninguna solución sanitaria en los lotes que aún tiene disponibles para la venta, como tampoco respecto de los lotes que ya han sido vendidos, y además no pretende desarrollar, construir o ejecutar dichas soluciones.

Lo anterior también se verifica en el propio informe de Fiscalización de la SMA, en donde señala en la sección 4.1, *Hechos Constatados* que:

*"Cada lote poseerá una mini planta de tratamiento de aguas servidas, no existiendo una planta de tratamiento general para todo el loteo, la que será construida por cada propietario."*

De esta manera, en el caso de los lotes que se han vendido, serán los nuevos propietarios de los lotes los que en el caso que deseen destinar parte de su superficie rural a la construcción de alguna vivienda, los que deben en conjunto con la solicitud del permiso de edificación y recepción requeridos por la Municipalidad de Litueche, tramitar ante la autoridad sanitaria la obtención del permiso referido a las soluciones sanitarias individuales respectivas, además de construir y financiar dichas obras.

Por ende, por las mismas razones señaladas respecto de que la construcción de viviendas no es del giro de la Inmobiliaria, ello también aplica respecto de las soluciones sanitarias individuales, siendo estas de exclusiva responsabilidad de sus dueños, excediendo el destino y giro comercial de la Inmobiliaria. Por ende, no aplica el literal g.1.1 del artículo 3 del RSEIA ya que la Inmobiliaria:

- No ha desarrollado ni pretende desarrollar conjuntos habitacionales.
- No ha desarrollado ni pretende desarrollar viviendas sociales.
- No ha desarrollado ni pretende desarrollar viviendas progresivas.
- No ha desarrollado ni pretende desarrollar infraestructura sanitaria.

En resumen, no aplica el literal g.1.1 del artículo 3 del RSEIA ya que la Inmobiliaria no contempla ejecutar un proyecto habitacional, sino que sólo se dedica a la venta de sitios rurales, es decir, a través de esta parcelación no se cambia el uso rural que le ha sido asignado por los instrumentos de planificación del territorio vigentes.

## **B. Literal g.1.2 del artículo 3 del RSEIA**

El Reglamento del SEIA define<sup>2</sup> lo que debe entenderse por proyectos de desarrollo urbano, indicando que son aquellos que contemplen obras de edificación y/o obras de urbanización, agregando que dichas obras deben tener ya sea un destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, agregando la condición de que copulativamente esas obras y/o destinos, deben cumplir con otras condiciones y/o características.

Es decir, no todo proyecto de edificación y/o de urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, requiere ingresar al SEIA, sino que además se debe considerar lo establecido en el literal g.1.2, que indica:

*g.1.2. Proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales y que contemplen al menos una de las siguientes características".*

<sup>2</sup> literal g.1 del artículo 3 del RSEIA.

Respecto del destino de la parcelación, como se ha señalado este corresponde a una subdivisión predial rústica, por lo que no considera dentro de sus objetivos ni dispone de instalaciones que permitan que estos lotes se usen o destinen de forma "permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales".

Adicionalmente, y para que este criterio aplicara, el proyecto debería cumplir con otras características que se analizan a continuación:

- i. *superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>).*

La Inmobiliaria no ha construido ni pretende construir, ningún tipo de edificación en los lotes que a la fecha ha vendido, como tampoco en los que quedan por vender. Las construcciones que a simple vista se pueden observar por quienes visitan la parcelación y cuyas fotografías se presentan en el informe de fiscalización de la SMA y otras que se acompañan en este informe, corresponden a construcciones, viviendas, galpones, etc., financiados y gestionados por los respectivos dueños o propietarios de cada lote, respecto de los cuales la Inmobiliaria no tiene ningún tipo de injerencia.

- ii. *superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000m<sup>2</sup>).*

La inmobiliaria vende lotes de 5.000 m<sup>2</sup> aproximados por lo que ninguno supera los 20.000 m<sup>2</sup>. Ahora bien, efectivamente la suma de los lotes supera los 20.000 m<sup>2</sup>, pero como se ha reiterado, en estos sitios y al momento de la venta se aclara no poseen edificios que tengan como destino o uso ninguno de los

señalados en el Reglamento, como tampoco modifica el uso rural de los mismos.

- iii. *capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a ochocientas (800) personas.*

La inmobiliaria vende lotes rurales de 5.000 m<sup>2</sup> aproximados, en los cuales y al momento de la venta, se aclara que estos no poseen ningún tipo de infraestructura que permita la permanencia simultánea ni esporádica de visitantes.

- iv. *doscientos (200) o más sitios para el estacionamiento de vehículos.*

La inmobiliaria vende lotes de 5.000 m<sup>2</sup> aproximados, cuyo destino es rural. Dependerá de cada propietario el uso que pretenda darle a su propiedad. Esto es, mantener el lote sin ningún tipo de obra tal y como lo entrega la Inmobiliaria al momento de concretar la venta o construir solicitando en caso de aplicar las autorizaciones respectivas gestionadas por sus respectivos propietarios.

En resumen, no aplica el literal g.1.2 del artículo 3 del RSEIA ya que la Inmobiliaria no contempla ejecutar un proyecto de equipamiento, sino que solo se dedica a la venta de sitios rurales, es decir, a través de esta parcelación no se cambia el uso de suelo rural que le ha sido asignado por los instrumentos de planificación del territorio vigentes.

### C. Literal g.1.3 del artículo 3 del RSEIA

El Reglamento del SEIA define<sup>3</sup> lo que debe entenderse por proyectos de desarrollo urbano, indicando que son aquellos que contemplen obras de edificación y/o obras de urbanización, agregando que dichas obras deben tener ya sea un destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento. Finalmente agrega que copulativamente a esas obras y destinos, se deben cumplir con otras condiciones y/o características.

Es decir, no todo proyecto de edificación y/o de urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, requiere ingresar al SEIA, sino que además se debe considerar lo establecido en el literal g.1.3, que indica:

*g.1.3. Urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a treinta mil metros cuadrados (30.000 m<sup>2</sup>).*

La inmobiliaria vende lotes clasificados como rurales de una superficie de 5.000 m<sup>2</sup>, en las cuales y al momento de la venta no poseen ningún tipo de urbanización.

Se aclara que efectivamente, en el lugar existen caminos que permiten conectar cada lote, lo que asegura su accesibilidad, en otras palabras, permite la entrada y salida de los propietarios a los caminos públicos, lo que evidentemente es una necesidad ya que no es posible vender lotes "ciegos" o sin posibilidad de acceso.

---

<sup>3</sup> literal g.1 del artículo 3 del RSEIA.

De hecho, estos caminos se "constituyen" como servidumbres, en donde cada lote debe "aportar" una superficie la que permite generar la conectividad requerida.

Respecto del agua que es bombeada a cada uno de los lotes que se encuentran a la venta y/o que ya han sido vendidos, se debe aclarar que esta corresponde a agua de riego, cuyo destino no depende tampoco de la inmobiliaria, sino que cada propietario la destina a lo que estime como adecuado. En ese sentido, si el dueño del lote pretende plantar, sembrar o utilizar para consumo, es una decisión libre e independiente al objeto de la Inmobiliaria, que sólo y como se ha señalado reiteradamente, se dedica única y exclusivamente a la venta de lotes rurales.

Situación similar ocurre respecto del suministro de energía eléctrica a la cual cada uno de los lotes que se encuentran a la venta y/o que ya han sido vendidos puede acceder, ya que el destino dado por sus propietarios a la energía no depende tampoco de la inmobiliaria, sino que cada dueño la destina a lo que estime como adecuado. En ese sentido, si el dueño del lote pretende plantar, sembrar o utilizarla para impulsar un sistema de riego por goteo o iluminar el lote, o lo que estime, es una decisión libre e independiente al objeto de la Inmobiliaria, que sólo y como se ha señalado reiteradamente, se dedica única y exclusivamente a la venta de lotes rurales.

En resumen, no aplica el literal g.1.3 del artículo 3 del RSEIA ya que la Inmobiliaria no contempla ejecutar obras de edificación y/o obras de urbanización, con destino habitacional, industrial y/o de equipamiento, sino que sólo se dedica a la venta de sitios rurales, es decir, a través de esta parcelación no se cambia el uso de suelo rural que le ha sido asignado por los instrumentos de planificación del territorio vigentes.

### 3.2. Proyectos de desarrollo turístico en zonas no comprendidas en planes evaluados estratégicamente.

El Reglamento del SEIA define<sup>4</sup> lo que debe entenderse por proyectos de desarrollo turístico, indicando que son aquellos que contemplen obras de edificación y/o obras de urbanización, que además se destinen en forma permanente al hospedaje y/o equipamiento para fines turísticos.

A continuación, agrega que los centros para alojamiento turístico; los campamentos de turismo o campings; los sitios que se habiliten en forma permanente para atracar y/o guardar naves especiales empleadas para recreación; los centros y/o canchas de esquí, playas, centros de aguas termales u otros, son ejemplos de proyectos que deben evaluarse, si y solo si de manera copulativamente, esas obras cumplen con otras condiciones y/o características, que se comentan a continuación.

- i. *superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>).*

La Inmobiliaria no ha construido ni pretende construir ningún tipo de edificación en los lotes que a la fecha se han vendido, como tampoco en los que quedan por vender. Las construcciones que a simple vista pueden observarse por quien visita la parcelación y cuyas fotografías se presentan en el informe de fiscalización de la SMA y otras que se acompañan en este informe, corresponden a construcciones, viviendas, galpones, etc., financiados y gestionados por los respectivos dueños o propietarios de cada

<sup>4</sup> literal g.2 del artículo 3 del RSEIA.



uno de los lotes respectivos, cuyo objeto no es turístico, sino que mantienen su condición de predio rural.

- ii. *superficie predial igual o mayor a quince mil metros cuadrados (15.000 m<sup>2</sup>);*

La inmobiliaria vende lotes de 5.000 m<sup>2</sup> aproximados por lo que ninguno supera los 15.000 m<sup>2</sup>. Ahora bien, efectivamente la suma de los lotes supera los 20.000 m<sup>2</sup> establecidos, pero como se ha reiterado, en estos lotes y al momento de la venta, se reitera que estos no poseen edificios que tengan como destino o uso ninguno de los señalados en el Reglamento, es decir, estas construcciones, ejecutadas por sus propietarios, no tienen como destino el hospedaje y/o equipamiento permanente ni esporádico orientado a fines turísticos.

- i. *capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a trescientas (300) personas;*

La inmobiliaria vende lotes rurales de 5.000 m<sup>2</sup> aproximados, en los cuales y al momento de la venta, se aclara no poseen ningún tipo de infraestructura que permita la permanencia simultánea ni esporádica de visitantes.

- ii. *cien (100) o más sitios para el estacionamiento de vehículos*

La inmobiliaria vende lotes rurales de 5.000 m<sup>2</sup> aproximados, en los cuales y al momento de la venta, se aclara no poseen ningún tipo de infraestructura ni determina ni condiciona el uso que se pretenda dar al lote.

En resumen, no aplica el literal g.2 del artículo 3 del RSEIA ya que la Inmobiliaria no contempla ejecutar obras de edificación y/o obras de urbanización, que además se destinen en forma permanente al hospedaje y/o equipamiento para fines turísticos, es decir, a través de esta parcelación no se cambia el uso rural que le ha sido asignado por los instrumentos de planificación del territorio vigentes.

#### **4. Análisis de los efectos, características o circunstancias del artículo 11 de la Ley N° 19.300**

La formulación de cargos (Resolución Exenta N°1 / Rol D-91-2017) hace una mención genérica respecto de que el proyecto, generaría el efecto, característica o circunstancia señalado en la letra d) del artículo 11 de la Ley N° 19.300 referida a la *“Localización en o próxima a poblaciones, recursos y áreas protegidas, sitios prioritarios para la conservación, humedales protegidos y glaciares, susceptibles de ser afectados, así como el valor ambiental del territorio en que se pretende emplazar.”*

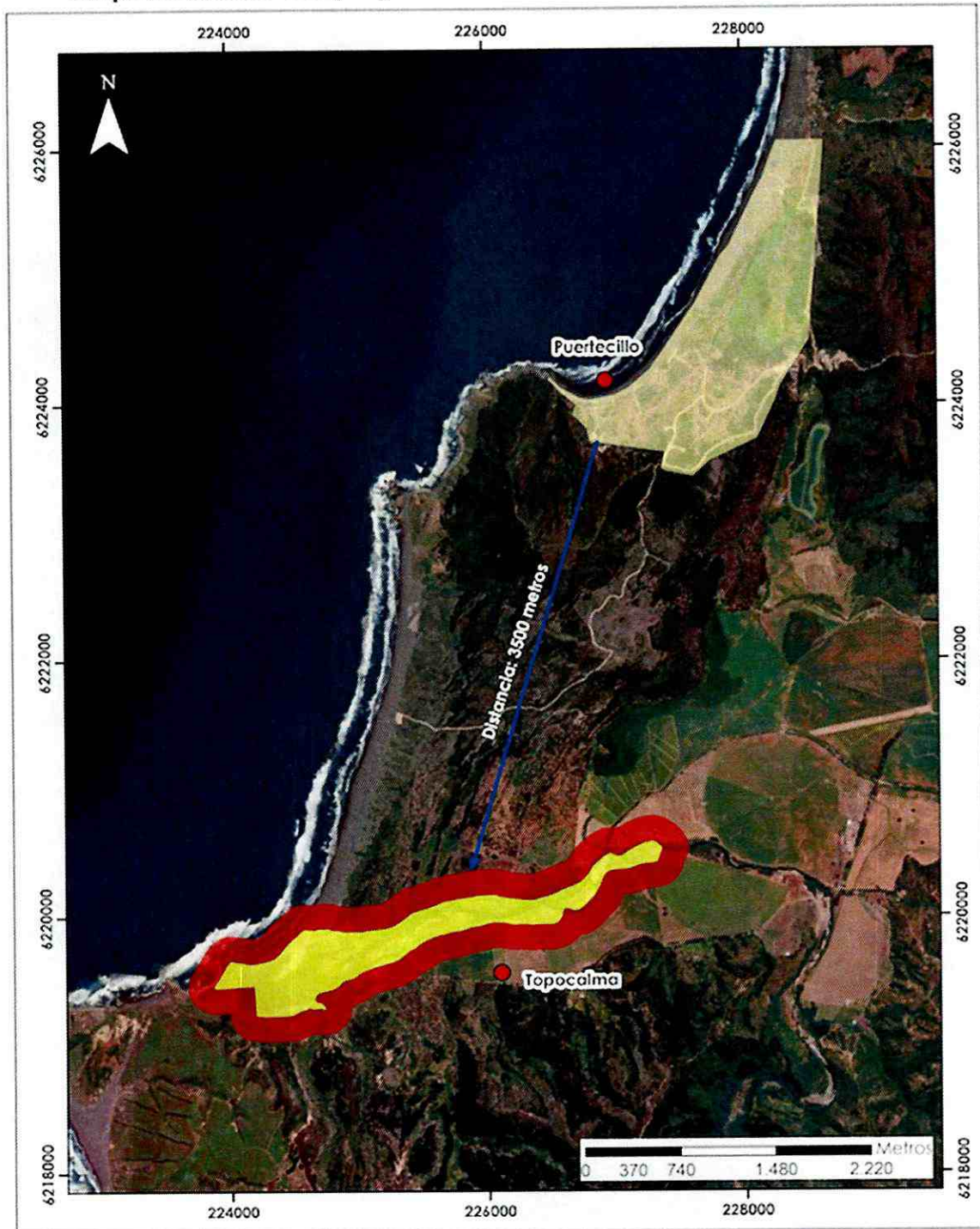
Sin embargo, la formulación de cargos no indica los criterios específicos, que estima aplican a este caso concreto y que están contenidos en el artículo 8 del RSEIA. Estas son los siguientes:

- a) *Se entenderá que el proyecto o actividad se localiza en o próxima a población, recursos y áreas protegidas, sitios prioritarios para la conservación, humedales protegidos, glaciares o a un territorio con valor ambiental, cuando éstas se encuentren en el área de influencia del proyecto o actividad.*

- b) *Se entenderá por poblaciones protegidas a los pueblos indígenas, independiente de su forma de organización.*
- c) *Se entenderá por recursos protegidos aquellos colocados bajo protección oficial mediante un acto administrativo de autoridad competente, con la finalidad de asegurar la diversidad biológica, tutelar la preservación de la naturaleza o conservar el patrimonio ambiental*
- d) *Se entenderá por áreas protegidas cualesquiera porciones de territorio, delimitadas geográficamente y establecidas mediante un acto administrativo de autoridad competente, colocadas bajo protección oficial con la finalidad de asegurar la diversidad biológica, tutelar la preservación de la naturaleza o conservar el patrimonio ambiental.*
- e) *Se entenderá por humedales protegidos aquellos ecosistemas acuáticos incluidos en la Lista a que se refiere la Convención Relativa a las Zonas Húmedas de Importancia Internacional Especialmente como Hábitat de las Aves Acuáticas, promulgada mediante Decreto Supremo N° 771, de 1981, del Ministerio de Relaciones Exteriores.*
- f) *Se entenderá que un territorio cuenta con valor ambiental cuando corresponda a un territorio con nula o baja intervención antrópica y provea de servicios ecosistémicos locales relevantes para la población, o cuyos ecosistemas o formaciones naturales presentan características de unicidad, escasez o representatividad.*

De acuerdo a la figura 5, es posible sostener que ninguna de estas hipótesis se verifica en el caso de análisis.

**Figura 5**  
**Emplazamiento del proyecto en relación a letra d) del artículo 11**



<b>Leyenda</b>		Datos Geodésicos Datum WGS 1984 Proyección UTM Huso 19 Sur
Área referenciada del predio Sitio Prioritario Topocalma	Buffer de 200 metros del Sitio Prioritario Topocalma	

En resumen y de acuerdo a la figura anterior, es posible concluir que:

- En el predio no existe población, recursos, áreas protegidas, sitios prioritarios para la conservación, humedales protegidos, glaciares o territorio con valor ambiental. Tampoco existen recursos colocados bajo protección oficial mediante un acto administrativo de autoridad competente. El único sitio prioritario cercano es el Humedal de Topocalma, que se encuentra a más de 3 km de distancia de la parcelación según se aprecia en la figura 5.
- En el predio no existen poblaciones protegidas ni pueblos indígenas. De hecho, los lotes corresponden a propiedad privada que al momento de la venta se encuentran libre de ocupantes.
- En el predio no existen humedales protegidos de aquellos incluidos en la Lista a la que se refiere la Convención Relativa a las Zonas Húmedas de Importancia Internacional.
- El predio corresponde a una parcelación rural, en el cual históricamente se han desarrollado actividades agrícolas y forestales de gran intervención antrópica, por ende tampoco corresponde a un territorio que cuenta con valor ambiental en los términos expresados en el RSEIA, que indica que este existe cuando se está en presencia de un territorio con nula o baja intervención antrópica y/o que este provea de servicios ecosistémicos locales relevantes para la población, o cuyos ecosistemas o formaciones naturales presentan características de unicidad, escasez o representatividad. Se reitera que el predio históricamente ha sido destinado a actividades agrícolas y forestales, en donde gran parte del bosque nativo ha desaparecido. En ese contexto, el predio no posee atributos que lo hagan único, escaso o representativo.

## 5. Conclusiones

Sobre la base de los antecedentes contenidos en el informe, se concluye que no se comparte la conclusión a la que ha arribado la SMA respecto del cargo por elusión al SEIA formulado a la Inmobiliaria Los Pirigüines, ya que como ha quedado demostrado, las actividades desarrolladas por la Inmobiliaria asociadas a la venta de lotes rurales, no es un proyecto tipificado en el la Ley N° 19.300 ni en su Reglamento, y por ende no requiere evaluación ambiental.

Es todo cuanto podemos informar.



**Juan Carlos Monckeberg Fernández**  
**ECOS Chile Ltda.**