

TÉNGASE PRESENTE

SEÑOR SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE



MATÍAS MONTOYA TAPIA, abogado, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada (“Inmobiliaria”), en el expediente Rol D-091-2017, atendido el tenor de la Res. Ex. N°7 de la Superintendencia del Medio Ambiente (“SMA”), de fecha 8 de junio de 2018, que *Oficia a los organismos sectoriales que indica* (“Requerimiento de la SMA”) y las respuestas al mismo, solicito respetuosamente tener presente las consideraciones de hecho y Derecho que se presentan a continuación al momento de resolver el presente procedimiento sancionatorio.

A. ANTECEDENTES

1. Sin perjuicio de la categórica conclusión informada por el Servicio de Evaluación Ambiental (“SEA”) en estos autos, confirmando que el Proyecto de parcelación de mi representada no debe someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“SEIA”), la Sra. Fiscal Instructora dispuso posteriormente oficiar a diversos servicios, requiriendo informes y antecedentes adicionales a los emanados por los mismos servicios y ya tenidos en consideración en este procedimiento, extendiéndose innecesariamente la tramitación y el marco del procedimiento administrativo en cuestión.
2. Como consta en autos, los organismos sectoriales requeridos fueron los siguientes:
 - (i) Secretaría Regional Ministerial (“SEREMI”) de Vivienda y Urbanismo de la región del Libertador Bernardo O’Higgins;
 - (ii) Director de Obras Municipales de la Municipalidad de Litueche;
 - (iii) SEREMI de Agricultura de la región del Libertador Bernardo O’Higgins;
 - (iv) Director del Servicio Agrícola Ganadero (“SAG”) de la región del Libertador Bernardo O’Higgins.
3. A continuación, en primer lugar, se dará cuenta del fundamento del actual procedimiento administrativo y del estado actual de la controversia, con especial énfasis en el pronunciamiento del Servicio de Evaluación Ambiental (“SEA”); luego, el alcance del Requerimiento de la SMA y, tras ello, la respuesta otorgada por cada uno de los organismos en cuestión.

B. **CARGOS DE LA SMA:** Por Res. Ex. N°1/Rol D-091-2017, de 14 de diciembre de 2017, la SMA formuló cargos a la Inmobiliaria en relación una supuesta elusión al SEIA, en particular a la ejecución de proyectos de desarrollo urbano o turístico en zonas no comprendidas en instrumentos de planificación territorial evaluados estratégicamente o sometidos al SEIA

1. El actual procedimiento sancionatorio se fundamenta en la supuesta elusión al SEIA que la SMA imputó a mi representada junto a otra sociedad, en relación al denominado proyecto Punta Puertecillo (“Proyecto”).
2. Así, se señala expresamente en la Res. Ex. N°1/Rol D-091-2017, que las normas que se encuentran supuestamente infringidas son el 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 D.S. N°40 de 2013, del Ministerio del Medio Ambiente, todas ellas, a saber, relacionadas con la ejecución de proyectos de desarrollo urbano o turístico en zonas no comprendidas en instrumentos de planificación territorial evaluados estratégicamente o sometidos al SEIA, en su caso.

C. **PRONUNCIAMIENTO DEL SEA:** el órgano con la competencia exclusiva y excluyente para determinar qué proyectos deben ser sometidos al SEIA, **ha confirmado que el Proyecto de la Inmobiliaria no debe ser evaluado y que, por tanto, no existe elusión.**

1. Como consta en el mérito del expediente administrativo, tras ser solicitado por esta parte en los descargos y de conformidad a su propia normativa orgánica, la SMA requirió a la Dirección Ejecutiva del SEA un pronunciamiento en relación a la supuesta elusión imputada, lo que fue respondido mediante el Of. Ord. D.E. N°180533/2018, de fecha 26 de abril de 2018.
2. La relevancia del pronunciamiento del SEA viene dada, orgánicamente, por el artículo 81 de la Ley N°19.300, que señala al efecto que corresponde al mencionado servicio “*La administración del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental*” y, específicamente a propósito de la elusión como tipo infraccional, por la letra i) del artículo 3 de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente, el cual establece que la SMA podrá “*requerir, **previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental**, 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 cuenten con una Resolución de Calificación Ambiental, para que sometan a dicho sistema el Estudio o Declaración correspondiente.*”
3. En el mencionado pronunciamiento, **el SEA confirma que el proyecto de la Inmobiliaria no debe ser sometido al SEIA**, no solo analizando el literal g) del artículo 3 del D.S. N°40 de 2013 del Ministerio del Medio Ambiente, sino extendiendo su revisión a los literales h) -proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas latentes o saturadas-, o) -proyectos de saneamiento ambiental- y p) -obras, programas o actividades en áreas colocadas bajo protección oficial-, inclusive.

D. NECESARIO CIERRE DE LA INVESTIGACIÓN Y RECOMENDACIÓN DE DICTAMEN DE ABSOLUCIÓN.

1. Considerando que (i) el cargo imputado era elusión y (ii) que el SEA -órgano con competencia exclusiva y excluyente para determinar qué proyectos deben ser sometidos al SEIA, es decir, incurren (o no) en elusión- resolvió que el proyecto de mi representada no requería ser sometido al SEIA, **la conclusión lógica correspondía únicamente a emitir un dictamen proponiendo la absolución de la Inmobiliaria, por no haberse configurado la infracción imputada.**

E. TRÁMITES POSTERIORES AL PRONUNCIAMIENTO DEL SEA: la SMA realiza un nuevo requerimiento de información que no guardan relación con el cargo imputado y se extiende de manera injustificada el procedimiento.

1. En contrario a los principios conclusivo y de economía procedimental (artículos 8 y 9 de la Ley N°19.880), la SMA emitió el Requerimiento de información, solicitando distintos antecedentes a los organismos sectoriales arriba mencionados.
2. En este punto, es relevante destacar un aspecto fundamental que hace urgente y necesaria la debida consideración de los principios conclusivo y de economía procedimental en el caso de autos:
3. Como es de conocimiento del señor Superintendente del Medio Ambiente, el Proyecto de la Inmobiliaria obedece a la venta de parcelaciones de carácter rural. Pues bien, aun cuando no se dictó medida provisional alguna en el procedimiento sancionatorio, en la práctica, la venta de parcelas, que constituye el legítimo desarrollo del giro de la Inmobiliaria, el que se encuentra amparado constitucionalmente, se ha visto derechamente afectado por la formulación de cargos, generando una situación injusta de inseguridad jurídica que se ha extendido innecesariamente en el tiempo, sin fundamento para ello, a pesar de haber transcurrido casi 4 meses desde el pronunciamiento conclusivo del SEA.
4. En simple, la venta de parcelas no funciona como, por ejemplo, la venta de energía de una planta generadora. Una planta, aun cuando se encuentre sujeta a un procedimiento sancionatorio, en cuanto no se dicten medidas provisionales que limiten su funcionamiento, sigue desarrollando su actividad comercial de igual manera que si no estuviera sujeta al mismo. Por el contrario, un proyecto como el de la Inmobiliaria, al encontrarse sujeta a un procedimiento sancionatorio público y mediático, como ha sido éste, se ve directamente afectado en su desarrollo.

5. Lo anterior se reafirma revisando en detalle el Requerimiento de la SMA: los organismos sectoriales ya habían participado y/o entregado antecedentes en el marco del procedimiento administrativo, incluso antes de la formulación de cargos y los antecedentes requeridos no guardan relación con la planificación territorial existente en la zona del Proyecto sino que se refieren a subdivisiones prediales, informes favorables para la construcción, distintos permisos de carácter sectorial e incluso el expediente de aprobación y otorgamiento de planes y permisos buscando analizar el mérito de ellos; **antecedentes que no son relevantes para resolver el asunto controvertido**: si el Proyecto eludió o no el SEIA, objeto de los cargos que fueron formulados.

F. **RESPUESTAS AL REQUERIMIENTO DE LA SMA**: las respuestas de los organismos sectoriales confirman que el Proyecto no debe ser sometido al SEIA e, innecesariamente, han extendido el procedimiento, habiéndose recibido la última respuesta casi 2 meses después del requerimiento mismo (SEREMI de Vivienda y Urbanismo), siendo que el plazo otorgado fue de 10 días hábiles.

1. **Respuesta de la SEREMI de Agricultura**

2. Cronológicamente, la primera respuesta al Requerimiento de la SMA correspondió a aquella de la SEREMI de Agricultura, que consta en el Ord. N°438, de fecha 15 de junio de 2018.
3. En su respuesta, dicha Secretaría se remite a informar que no existen solicitudes relacionadas al predio denominado Hijueta Puertecillo.
4. Luego, no se afecta de manera alguna la conclusión del SEA respecto a la inexistencia de elusión por parte del Proyecto.

5. **Respuesta de la Dirección de Obras Municipales de Litueche**

6. Por su parte, la Dirección de Obras Municipales de Litueche, mediante Ord. N° 001175, de fecha 18 de junio de 2018, en lo relevante, confirma (i) que el Proyecto se emplaza en el área rural del Plan Regulador Intercomunal del Borde Costero y (ii) que sí se han presentado solicitudes de permisos de edificación de distintos propietarios de parcelas del Proyecto.
7. Entonces, dicha Dirección confirma lo planteado por el SEA y el titular del Proyecto en el marco del procedimiento y, por lo mismo, tampoco se afecta de manera alguna la conclusión respecto a la inexistencia de elusión por parte del Proyecto.

8. **Respuesta del SAG**

9. El SAG, mediante Ord. N°1052, de fecha 18 de julio de 2018, dio respuesta al Requerimiento de la SMA acompañando al efecto los documentos archivados en el mencionado servicio, relacionados a la

Inmobiliaria y a la Administradora Punta Puertecillo SpA, obedeciendo a certificaciones de subdivisiones prediales.

10. Lo anterior, como es claro, tampoco desvirtúa de manera alguna la conclusión respecto a la inexistencia de elusión por parte del Proyecto.

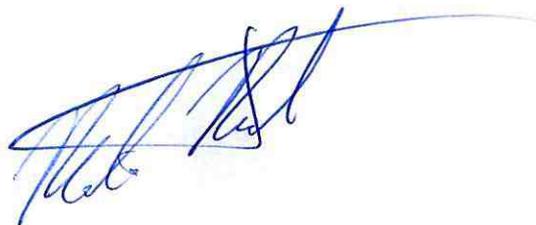
11. Respuesta de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo

12. Finalmente, el último Servicio en responder fue la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, mediante Ord. N°1301 de fecha 6 de agosto de 2018, esto es, dos meses después de ser requerido al efecto.
13. En su respuesta, en primer lugar, explica el procedimiento administrativo que llevó a la dictación del Plan Regulador del Borde Costero, actualmente vigente, en el cual se emplaza el Proyecto, confirmándose que fue llevado con pleno cumplimiento de la normativa pertinente y, a continuación, expresa opiniones de carácter personal, más allá de lo solicitado por el Requerimiento de la SMA y fuera del ámbito de sus competencias.
14. En relación al Plan Regulador del Borde Costero, se confirma que el Proyecto de la Inmobiliaria se encuentra localizado en el área rural del instrumento de planificación territorial y, por tanto, se ajusta a la normativa vigente.
15. Finalmente, sobre la afirmación establecida en el numeral 11 de la respuesta en cuestión, a saber: *“En opinión de esta SEREMI, y no solo para el presente caso, a través del Decreto Ley 3516 se conforman núcleos urbanos al margen de la planificación territorial, lo que amerita una modificación urgente a dicho cuerpo legal”*, corresponde señalar:
 - a. Que las opiniones y expresiones ajenas al procedimiento sancionatorio realizadas por la autoridad relacionadas a recomendar modificar la normativa aplicable, no hacen sino confirmar que la Inmobiliaria se ha ajustado a dicha normativa, y cualquier modificación sólo podría regir hacia el futuro.
 - b. Que, en la especie, como ha sostenido y acreditado la Inmobiliaria durante todo el procedimiento sancionatorio, no se configura ningún núcleo urbano por cuanto la actividad desarrollada por la Inmobiliaria es la venta de parcelas rurales que no conllevan edificación ni urbanización; y
 - c. Que, en la especie, como confirma la misma SEREMI de Vivienda y Urbanismo, el Proyecto no se encuentra al margen de planificación territorial alguna, sino que da estricto cumplimiento al instrumento que le es aplicable, el Plan Regulador del Borde Costero vigente.

POR TANTO,

SOLICITO AL SEÑOR SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE, tener presentes los argumentos de hecho y Derecho aquí expuestos, y en razón de ellos, del mérito del expediente administrativo

y dando aplicación a los principios conclusivo y de economía procedimental, proceder a dictar el cierre de la investigación y finalizar el procedimiento sancionatorio, absolviendo a mi representada por no existir elusión alguna al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, lo que se encuentra fehacientemente acreditado.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, stylized strokes that form a cursive name, possibly starting with 'A' and 'L'.