

Santiago, 2 de septiembre de 2022.

Señor

Emanuel Ibarra Soto

Superintendencia del Medio Ambiente

Presente

Ref. Interpone recurso de reposición contra Resolución Exenta N° 1.451, de fecha 25 de agosto de 2022, de esta SMA.

De nuestra consideración:

Mediante la presente, venimos en presentar recurso de reposición en contra de la Resolución Exenta N° 1.451 (en adelante, ‘*RE 1451*’ o ‘*resolución reclamada*’), de fecha 25 de agosto de 2022, notificada a esta parte mediante correo electrónico de fecha 26 de agosto de 2022, de esta Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, ‘*SMA*’), en virtud del cual se ordena la detención parcial del funcionamiento de las instalaciones respecto de las faenas de las Etapas III y IV del Proyecto ‘Vista Cordillera’, de titularidad de Inmobiliaria Pocuro Sur SpA, en particular, de las obras en los lotes 3-b-2, 3-b-1 y 3-c, que integran la Unidad Fiscalizable ‘Inmobiliaria Pocuro Sur – Sector Valle Volcanes’, obras que se ejecutan al interior del Humedal Valle Volcanes, por un plazo de 15 días hábiles.

Este recurso de reposición tiene por objeto indicar una contradicción o falta de precisión en la resolución recurrida, pues no advierte que las obras que están en ejecución en los lotes 3-b-1, 3-b2 y 3-c no forman parte de las etapas III y IV del proyecto Vista Cordillera, sino que forman parte de las etapas I y II del mismo proyecto, tal como lo explicamos en detalle en nuestra carta ingresada a esa SMMA con fecha 12 de agosto reciente.

En tal sentido, si bien la SMA es muy clara en señalar que “*esta medida tiene por objeto detener por completo el efecto adverso que genera la ejecución de las Etapas III y IV del proyecto Vista*”

Cordillera” (considerando 68), dicho objeto se desdibuja en la medida que se agrega que tal detención afecta “*en particular las obras en los lotes 3-b-2, 3-b-1 y 3-c*”, que además han sido previamente descritas, pues las obras que están en ejecución en dichos lotes no forman parte de las etapas III y IV, sin que forman parte de las etapas I y II del proyecto Vista Cordillera.

Es decir, la contradicción o falta de precisión se produce pues, por una parte, se declara un objeto específico -detener las obras de las etapas III y IV-, pero por la otra se puede entender que se han detenido obras de las etapas I y II, que no es el objeto declarado por la SMA.

Adicionalmente, como hemos indicado, a la fecha no están en ejecución las etapas III y IV del proyecto Vista Cordillera, ya que esas etapas no están definidas, no cuentan con permiso de edificación, requerirán necesariamente contar con una aprobación ambiental para su construcción y operación, etc. Es más, quizás no existan etapas III y IV, y ambas conformen una sola. Todo ello deberá ser definido.

Por consiguiente, no tenemos problemas en que se ordene la detención de las etapas III y IV del proyecto Vista Cordillera, o la que se defina, pues tales etapas no se han iniciado.

A continuación, desarrollaremos, con algún mayor detalle, lo que hemos anunciado, sin necesidad de repetir todo lo que ya explicamos pormenorizadamente en nuestra carta de fecha 12 de agosto pasado.

I. DE LA OPORTUNIDAD DEL RECURSO DE REPOSICIÓN

1. Con fecha 26 de agosto de 2022, Inmobiliaria Pocuro Sur SpA fue notificada, a través de correo electrónico, de la dictación de la RE 1451, de fecha 25 de agosto del mismo año, de esta SMA, que ordena la detención parcial del funcionamiento de las instalaciones de las Etapas III y IV del Proyecto ‘Vista Cordillera’.
2. Como es de su conocimiento, el artículo 59 de la Ley N° 19.880 indica que el recurso de reposición debe interponerse dentro del plazo de 5 días hábiles administrativos ante el mismo

órgano que dictó el acto impugnado, cuyo cómputo inició el 26 de agosto, con ocasión de la notificación electrónica de la R.E. N° 1.451.

3. Por lo tanto, el presente recurso es interpuesto de forma oportuna y dentro del plazo legal dispuesto al efecto.

II. ANTECEDENTES DE HECHO QUE SIRVEN DE FUNDAMENTO PARA ACOGER EL RECURSO DE REPOSICIÓN

4. En lo pertinente, la R.E. N° 1.451 resuelve lo siguiente:

“PRIMERO: Ordenar la medida provisional pre procedimental contemplada en la letra d) del artículo 48 de la LOSMA, esto es, la ‘detención parcial del funcionamiento de las instalaciones’, a Inmobiliaria Pocuro Sur SpA, RUT N° 76.133.622-3, respecto de las faenas de las Etapas III y IV del Proyecto Vista Cordillera, ubicado al final de la calle Cerro Tronador S/N, ciudad de Puerto Montt, provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos, en particular de las obras en los lotes 3-b-2, 3-b-1 y 3-c, que integran la Unidad Fiscalizable ‘Inmobiliaria Pocuro Sur – Sector Valle Volcanes’, obras que se ejecutan al interior del Humedal Valle Volcanes, por un plazo de 15 (quince) días hábiles, contados desde la notificación de la presente resolución”.

5. Como bien sabe Ud, la medida provisional ordenada y la consiguiente detención parcial del funcionamiento de las instalaciones se refiere en todo momento a aquellas obras ejecutadas por la Inmobiliaria en el contexto de las Etapas III y IV del Proyecto ‘Vista Cordillera’, sin perjuicio que al señalar que afectan a las obras en los lotes 3-1-a, 3-1-b y 3-c, afectan a obras propias de las etapas I y II.
6. En concreto, las obras a que se refiere la medida, tal como se ha indicado, corresponden a (i) redes e instalaciones que forman parte del sistema de conducción, regulación y descarga de aguas lluvias asociado tanto a las etapas I y II del proyecto Vista Cordillera, como (ii) al

sistema de conducción e impulsión de agua potable y aguas servidas de la etapa II, y (iii) la instalación de faenas asociada a ambas etapas.

7. Como hemos explicado, la etapa I, emplazada en el lote 3-f, obtuvo el Permiso de Edificación N° 815, de fecha 15 de diciembre de 2021, en tanto la etapa II, emplazada en el lote 3-f, obtuvo el Permiso de Edificación N° 60, de 9 de febrero de 2021, ambos otorgados por la Dirección de Obras Municipales de Puerto Montt, todo lo cual se grafica en la imagen siguiente.

Imagen N° 1: Proyecto Vista Cordillera.



Fuente: elaboración propia.

8. Sin embargo, como hemos señalado en múltiples presentaciones, las etapas I y II consideran que se ejecuten, en los lotes 3-b-1, 3-b-2 y 3-c, obras propias de los proyectos de aguas

lluvias, redes y sistemas sanitarios de dichas etapas, así como la instalación de faenas, todo lo cual se aprecia en la siguiente imagen.

Imagen N° 2: Plano de emplazamiento del Proyecto Vista Cordillera con áreas a intervenir, ejecutadas (en naranja y morado) y proyectadas (en rojo, celeste y verde).



Fuente: Elaboración propia.

9. Respecto del **manejo de las aguas lluvias**, deben distinguirse dos grandes tipos de obras, a saber:

- (i) las obras de regulación y descarga; y
- (ii) las de recolección y conducción de las aguas lluvias.

En términos generales, este sistema de aguas lluvias contempla que las aguas lluvias que precipitan en los lotes resultantes de la división del Lote 3, sean conducidas hasta el estero La Paloma.

Para tal efecto, Inmobiliaria Rossan Limitada (Rossan), en su calidad de propietario del Lote 3, presentó ante la Dirección General de Aguas un proyecto de descarga de las aguas lluvias de dicho Lote 3, solicitando autorización para la modificación del cauce de un estero sin nombre, conocido localmente como “Estero La Paloma” (en adelante “*Estero La Paloma*”).

Las aguas que se descargarán provendrán de la urbanización contemplada sobre un área de 9,94 hectáreas aproximadamente -que corresponde al primitivo Lote 3 descrito- la cual forma parte de la superficie tributaria del cauce del Estero La Paloma la cual asciende a 177,1 hectáreas.

10. En particular, las obras de descarga se emplazarán en el Lote 3-a, de propiedad de Rossan.

Dicha autorización fue concedida mediante la Resolución Exenta N° 412, de fecha 30 de septiembre de 2020, modificada por la Resolución Exenta N° 737, de fecha 17 de noviembre de 2021, ambas de la Dirección Regional de Aguas (ambas denominadas en conjunto como “*Autorizaciones DGA*”).

11. Ahora bien, con el objeto de no desmejorar la escorrentía en el cauce receptor aguas debajo de la descarga, Rossan incorporó al diseño del proyecto un estanque o piscina de regulación de crecidas, el cual tendrá una capacidad de 900 m³, el que se emplaza en el mismo lote 3-a.

Por su parte, las descargas se llevarán a cabo mediante una tubería HDPE de 750 milímetros de diámetro proveniente del estanque de regulación, la cual estará anclada al cauce por medio de un muro de boca con alas de hormigón, contando además con obras de protección al pie de la descarga mediante un enrocado de 8,7 metros de largo por todo el contorno del cauce, y un espesor mínimo de 20 centímetros.

El proyecto aprobado a Rossan, además, contempla el reperfilamiento y limpieza del cauce en un tramo de 120 metros contra terreno natural, manteniendo la materialidad del cauce.

12. En nuestra carta de fecha 12 de agosto de 2022 adjuntamos los planos autorizados mediante las Autorizaciones DGA, y que dan cuenta de la situación recién descrita.
13. Como puede apreciarse, esta obra de regulación y descarga al Estero La Paloma se ejecuta en el lote 3-a, que no es de propiedad de Inmobiliaria Pocuro Sur SpA, sino de propiedad de Rossan, pero se cuenta con la autorización de Rossan para ejecutar esas obras de regulación y descarga pues ellas sirven para la descarga autorizada de las aguas lluvia que se captan, entre otros, en los proyectos Vista Cordillera I y II.
14. En ese contexto anterior, Inmobiliaria Pocuro Sur SpA debe hacerse cargo de captar y luego conducir las aguas lluvias que precipitan en su proyecto Vista Cordillera etapas I y II hacia el estanque de regulación, previo a su descarga al Estero La Paloma.

Para tal efecto, “Constructora Pocuro SpA”, empresa encargada de la construcción del Proyecto Vista Cordillera etapas I y II, solicitó y obtuvo la aprobación del sistema de aguas lluvias provenientes del proyecto, para llegar a la piscina de regulación contemplada en el proyecto presentado y aprobado por la DGA.

Tal aprobación de la red de conducción de aguas lluvias consta en el Ord. N° 1522, de fecha 25 de agosto de 2021, y en la Resolución Exenta N° 1978, de fecha 28 de octubre de 2021 (los dos actos administrativos se denominan en conjunto como “*Autorizaciones Serviu*”),

ambos del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Los Lagos (en adelante, “*Serviu de Los Lagos*”).

Adicionalmente, se aprobaron y autorizaron la ejecución de las obras denominadas “Proyecto de Pavimentación y Solución de Aguas Lluvias Accesos y Frente Condominio Vista Cordillera II, ubicado en la comuna de Puerto Montt, aprobado bajo el N° 1.884, de fecha 23 de agosto de 2021”.

15. En términos de obras, existen dos colectores de aguas lluvias que forman parte del proyecto Vista Cordillera etapas I y II.

El primero de ellos, conduce las aguas lluvias que caen en la zona de las edificaciones, se emplaza en el deslinde poniente del lote 3-b-1, parte del cual está ejecutado, faltando instalar tuberías de una extensión de 60 metros, aproximadamente, y sus cámaras respectivas, para llegar al estanque de regulación.

También se considera que las aguas lluvias que caen en la vía Diagonal Laguna 1, que constituye una vialidad proyectada en el Plan Regulador Comunal, sean captadas y conducidas por el resto de la vialidad proyectada, que se emplaza en el deslinde oriente y norte del lote 3-c, así como en el deslinde norte del lote 3-b-1. Este segundo colector de aguas lluvias no se ha construido, y debe construirse para recepcionar la vialidad proyectada.

16. Por otra parte, como hemos indicado, también debe construirse el estanque de regulación de las aguas lluvias, así como la obra de descarga al Estero La Paloma, obras que no se emplazan en algún lote de propiedad de Inmobiliaria Pocuro Sur SpA, sino que en el lote 3-a de propiedad de Rossan.

Estas obras, imprescindibles para la operación de las etapas I y II de Vista Cordillera, siendo parte de ellas, serán ejecutadas por nuestra representada.

17. Como puede apreciarse, en materia de aguas lluvias:

- a) Se cuenta con un proyecto global de regulación y descarga de aguas lluvias que precipitan en los lotes resultantes de la división del lote 3, originalmente de propiedad íntegra de Rossan.
- b) Dicho proyecto de regulación y descarga ha sido aprobado por la Dirección General de Aguas, y será ejecutado por Inmobiliaria Pocuro Sur SpA en el lote 3-a de propiedad de Rossan.

Es más, parte de las obras del estanque de regulación, en particular las excavaciones del mismo, ya se han iniciado.

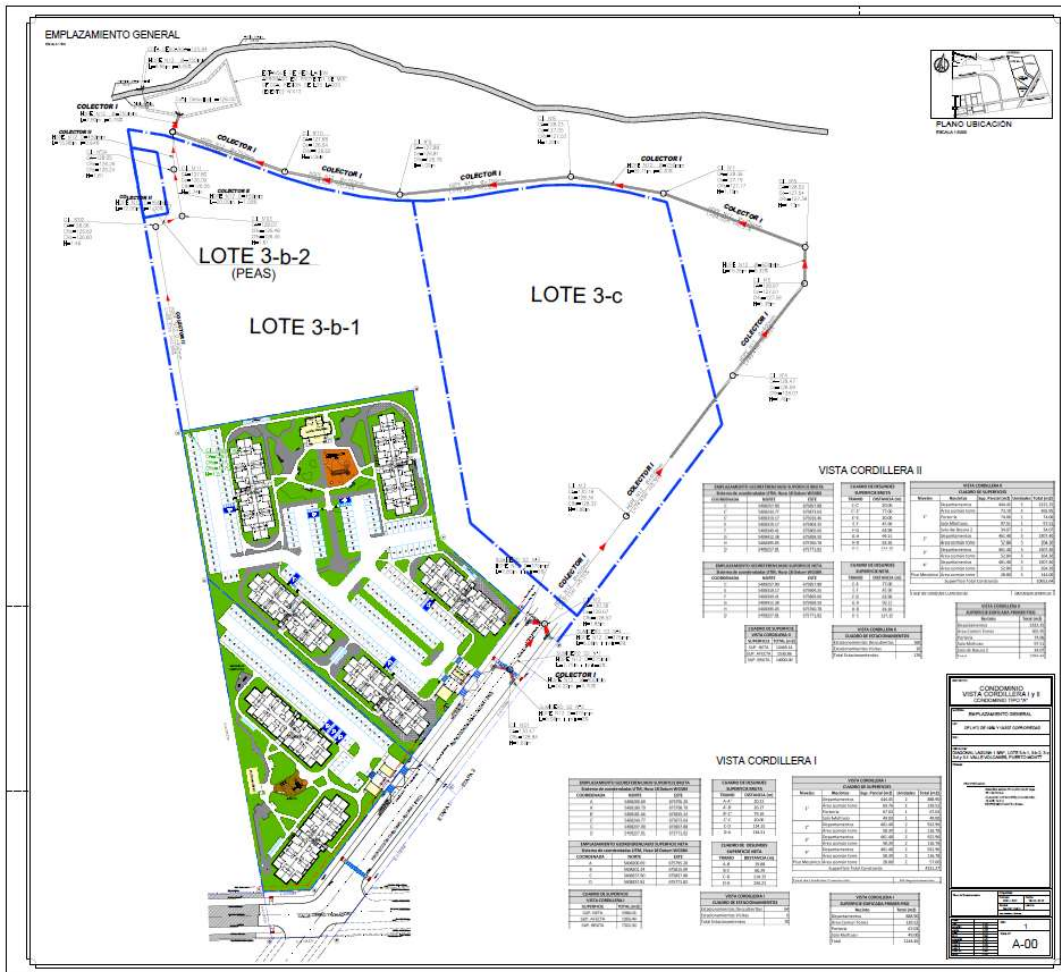
- c) Para hacerse cargo de las aguas lluvias que precipitan en el proyecto Vista Cordillera I y II se han aprobado los proyectos respectivos en el Serviu, los que consideran 2 colectores que llegan hasta el estanque de regulación en el lote 3-a.

El primero de ellas, cuya ejecución ya se ha iniciado, se emplaza en el deslinde poniente del lote 3-b-1 hasta llegar al estanque de regulación.

El segundo de los colectores, que capta las aguas lluvias que caen en la vía proyectada Diagonal Laguna 1, se emplaza en el perfil de la misma vía y se extiende por los deslindes oriente y norte del lote 3-c, y luego por el deslinde norte del lote 3-b-1, hasta llegar al estanque de regulación.

Todo lo anterior consta en la siguiente imagen.

Imagen N° 3: Plan de Manejo de Aguas Lluvias, incluyendo piscina de regulación.



Fuente: elaboración propia.

18. En materia de **provisión de servicios sanitarios**, cabe indicar que el lote 3-f, en el cual se desarrolla la etapa I coincide con el territorio operacional de la empresa sanitaria Essal.

En virtud de ello, el punto de conexión de agua potable, así como el punto descarga de aguas servidas, en ambos casos con redes públicas, ya existentes, se ubican en la calle Tronador, emplazada en el vértice sur poniente del lote 3-f, en un área fuera del polígono del Humedal Valle Volcanes.

Desde ese punto de vista no debieran existir problemas con las conexiones sanitarias de la etapa I.

19. Por su parte, el lote 3-d en el que se emplaza la etapa II de Vista Cordillera coincide con el territorio operacional de la empresa concesionaria Aguas Santiago Norte S.A.
20. Conforme a lo anterior, y de acuerdo a su Plan de Desarrollo, Aguas Santiago Norte S.A. emitió Certificado de Factibilidad n° 03/2020, en el cual consta que el punto de conexión de abastecimiento de **agua potable** se ubica en camino Ricardo García, siendo de cargo del urbanizador -Inmobiliaria Pocuro Sur SpA-, proyectar, financiar y construir las instalaciones sanitarias hasta el punto de conexión.

En la siguiente imagen, en color verde, se grafica la matriz de agua potable proyectada, parte de la cual ya está construida en la vía que se emplaza en el lote 3-d, pero este colector debe continuar por los deslindes oriente y norte del lote 3-c para luego torcer hacia el norte, para llegar a la calle Ricardo García, la cual se emplaza naturalmente fuera de los predios de propiedad de Inmobiliaria Pocuro SpA.

Como se señaló, todo este colector de abastecimiento de agua potable debe ser ejecutado por Inmobiliaria Pocuro SpA, ya que constituye una de sus obligaciones como urbanizador del lote 3-d, donde se emplaza la etapa II del proyecto Vista Cordillera.

Por consiguiente, se aprecia que esta matriz de agua potable, no obstante que se emplace fuera del lote 3-d, en el lote 3-c y luego en el lote 3-a de propiedad de Rossan, y luego en otro lote emplazado al norte del Estero La Paloma, si es parte de la etapa II del proyecto Vista Cordillera.

Imagen N° 4: Obras adicionales del Proyecto Vista Cordillera I y II.



Fuente: elaboración propia.

21. Por su parte, en materia de **aguas servidas**, la factibilidad sanitaria da cuenta que las aguas servidas provenientes de la etapa II del proyecto Vista Cordillera deben conectarse a una Planta Elevadora de Aguas Servidas que se emplazará en el lote 3-b-2.

Para tal efecto, Inmobiliaria Pocuro SpA ya ha ejecutado parte del colector de aguas servidas (graficado en color morado en la imagen anterior), en tanto que otra parte está pendiente de concluir su ejecución (graficado en color rojo).

En particular, está ejecutando parte importante del colector de aguas servidas que se emplaza en el deslinde poniente del lote 3-b-1, y está pendiente de ejecutar el colector que se emplaza en el deslinde oriente del lote 3-c que luego corre por el deslinde norte de ese mismo predio, parta luego cruzar por el deslinde norte del lote 3-b-1 y llegar a la Planta Elevadora de Aguas Servidas prevista en el lote 3-b-2, todo lo cual aparece en la figura anterior.

Parte de las zanjas excavadas en el lote 3-b-1 están destinadas precisamente para el emplazamiento de el colector de aguas servidas proyectado.

22. Relacionado con lo anterior, y tal como se señaló, debe construirse una Planta Elevadora de Aguas Servidas en el lote 3-b-2, el que es de propiedad de Aguas Santiago Norte S.A., quien lo adquirió mediante Dación en Pago que consta en escritura pública de fecha 3 de noviembre de 2021, otorgada en la Notaría Pública de Santiago de doña María Patricia Donoso Gomien.

A dicha Planta Elevadora de Aguas Servidas llegarán las aguas servidas provenientes de la etapa II del proyecto Vista Cordillera, y desde la planta las aguas servidas deben salir hasta conectarse hasta la red pública de propiedad de la empresa sanitaria.

Por consiguiente, en la medida que dicha Planta Elevadora sirve a la etapa II del proyecto Vista Cordillera, deben entenderse que la misma forma parte de él.

Más aún, lo más probable que dicha Planta Elevadora sea finalmente construida por encargo de Inmobiliaria Pocuro Sur SpA, ya que su existencia es imprescindible para la operación de la etapa II del proyecto Vista Cordillera.

23. En conclusión, en materia de provisión de servicios sanitarios se aprecia que:

- a) La etapa I del proyecto Vista Cordillera que se emplaza en el lote 3-f, coincide con el territorio operacional de la empresa Essal, cuyo punto de conexión de agua potable y alcantarillado se ubican en la calle Tronador, fuera del área delimitada como humedal urbano.

En virtud de ello, estimamos que no existe inconveniente para proceder a la conexión requerida.

- b) Por su parte, la etapa II del proyecto Vista Cordillera se emplaza en el lote 3-d, que coincide con el territorio operacional de la empresa Aguas Santiago Norte S.A.

El punto de conexión para el abastecimiento de agua potable se ubica en calle Ricardo García, fuera de los terrenos de Inmobiliaria Pocuro Sur SpA, por lo cual, como parte de sus obligaciones de urbanizador, debe proyectar, financiar y construir las instalaciones sanitarias conectándose a la matriz en el punto de conexión.

Para tal efecto, debe terminar de construirse tal matriz de agua potable, cruzando los lotes 3-c, 3-a de propiedad de Rossan, así como el lote ubicado al norte del Estero La Paloma.

Tales obras son parte de la etapa II de Vista Cordillera.

- c) Por su parte, el punto de conexión de aguas servidas lo constituye la Planta Elevadora de Aguas Servidas a ser emplazada en el lote 3-b-2, de propiedad de la empresa sanitaria.

Para conectarse a esa Planta Elevadora deben instalarse los colectores de aguas servidas, parte de los cuales ya lo están -en el sector poniente del lote 3-b-1, pero parte importante de ellos -los emplazados en los lotes 3-c y en el deslinde norte del lote 3-b-1- no lo están, estando pendiente su ejecución.

- d) También está pendiente de ejecución la Planta Elevadora de Aguas Servidas a emplazarse, insistimos, en el lote 3-b-2.
24. Por último, también cabe indicar que **la instalación de faenas** se emplaza en parte del lote 3-b-1 y en parte del lote 3-c, tal como se aprecia en la imagen anterior.
25. Atendido lo expuesto, es posible apreciar que en los lotes 3-b-1 y 3-c, ambos de propiedad de Inmobiliaria Pocuro Sur SpA se han ejecutado, se están ejecutando y deben ejecutarse redes de aguas lluvias, agua potable y aguas servidas.

La red de agua potable también debe cruzar el lote 3-a de propiedad de Rossan y el lote emplazado al norte del Estero La Paloma hasta llegar a la matriz prevista en la calle Ricardo García.

Por su parte, en el lote 3-a, de propiedad de Rossan debe ejecutarse el estanque de regulación de aguas lluvias y la obra de descarga al Estero La Paloma.

Finalmente, en el lote 3-b-2 debe ejecutarse la Planta Elevadora de Aguas Servidas.

26. Todas estas obras son imprescindibles para la operación de la etapa II del proyecto Vista Cordillera, formando parte del mismo.
27. Reconocemos, sin embargo, que existirá cierta dificultad para ejecutar las redes por el deslinde oriente y el deslinde norte del lote 3-c, así como efectuar el cruce del lote 3-a.
28. Es por ello que con el fin de facilitar la ejecución de las obras necesarias para abastecer de servicios sanitarios a la etapa II del proyecto Vista Cordillera, y minimizar la intervención de los terrenos que aún no dan cuenta de obras relevantes, se ha planificado, sujeto a su necesaria viabilidad, que la provisión de servicios sanitarios de Aguas Santiago Norte se efectúe a través de la interconexión con las redes de Essal.

Para que ello ocurra, además del acuerdo entre las empresas sanitarias, habrá que ejecutar o terminar de concluir las siguientes obras:

- Colector de aguas servidas por el deslinde poniente del lote 3-b-1, hasta la Planta Elevadora de Aguas Servidas.
- Planta Elevadora de Aguas Servidas.
- Impulsión de aguas servidas, desde la Planta Elevadora hasta la red de Essal.

29. Al ejecutar esta tercera obra, no prevista inicialmente, y que se muestra en la figura siguiente, se evita la ejecución de las redes por el deslinde oriente y el deslinde norte del lote 3-c, así como efectuar el cruce del lote 3-a.

Imagen N° 5: Proyecto de agua potable y aguas servidas Vista Cordillera I y II.



Fuente: elaboración propia.

Insistimos que lo anterior requiere del acuerdo de las empresas sanitarias, así como concluir la ejecución del colector de aguas servidas hasta la Planta Elevadora, y ésta misma.

30. Por otra parte, en materia de aguas lluvias, se concluir el colector proyectado por el deslinde poniente del lote 3-b-1, así como el estanque de regulación en el lote 3-a y la obra de descarga en el Estero La Paloma.

Se podría, sin embargo, postergar la ejecución del colector de aguas lluvias que se emplaza en los deslindes oriente y norte del lote 3-c, así como el trazado de ese mismo colector que corre por el deslinde norte del lote 3-b-1.

31. Al postergar las obras por los deslindes oriente y norte del lote 3-c, en el deslinde norte del lote 3-b-1 y no efectuar el cruce del lote 3-a, se permite disminuir las intervenciones en dichas áreas.

III. ANTECEDENTES DE DERECHO QUE SIRVEN DE FUNDAMENTO PARA ACOGER EL RECURSO DE REPOSICIÓN

32. Como puede apreciarse del relato expuesto, se advierte claramente un error en la resolución recurrida, pues no existe coincidencia entre el objeto de la medida dispuesta, con el contenido específico de la misma.

El objeto es detener la ejecución de las faenas de las etapas III y IV del proyecto Vista Cordillera, pero al detener las obras en actual ejecución en los lotes 3-b-1, 3-b-2 y 3-c, en realidad se han detenido obras de las etapas I y II del proyecto Vista Cordillera, proyectos que no han sido objeto de detención, ni menos de la autorización otorgada por el Tercer Tribunal Ambiental de Valdivia.

33. Es por ello, que la resolución recurrida da cuenta del incumplimiento de los requisitos de procedencia de las medidas provisionales, invocados en el considerando 51 de la misma, a saber:

“51. De los artículos 48 de la LOSMA y 32 de la Ley N° 19.880, se desprende que los requisitos que se deben configurar para que el Superintendente ordene medidas provisionales son:

(i) La existencia de un daño inminente al medio ambiente o a la salud de las personas (periculum in mora);

(ii) La presentación de una solicitud fundada que de cuenta de la infracción cometida (fomusbonis iuris); y

*(iii) Que las **medidas ordenadas sean proporcionales**, velando porque **no causen perjuicios de difícil reparación o violen derechos amparados por las leyes.***

[énfasis agregado]”.

Ahora bien, en cuanto a la concurrencia de estos requisitos, debemos indicar que, en la especie, **no se cumplen de forma copulativa, pues, tal como se ha indicado, no se han ejecutado obras relativas a las Etapas III y IV del Proyecto ‘Vista Cordillera’ y, tal como ha reiterado Inmobiliaria Pocuro Sur SpA, al día de hoy, no se tiene certeza respecto de su materialización, así como tampoco de las características definitivas de las referidas etapas.** Lo anterior hace absolutamente improcedente – y del todo imposible – la imputación de una hipótesis de elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, ‘SEIA’), pues **no puede someterse a evaluación un Proyecto que no existe y respecto al cual únicamente se ha definido un eventual emplazamiento y cuya ejecución depende de una decisión futura, de la cual no se tiene certeza.**

34. Además, tal como se ha detallado las obras objeto de la denuncia no guardan relación, ni corresponden a parte alguna de las Etapas III y IV del Proyecto, sino que se trata de colectores de aguas lluvias, redes y sistemas sanitarios asociados a las Etapas I y II del Proyecto, así como la instalación de faenas de los mismos.

35. En este contexto, y en virtud de la aclaración referida a la naturaleza de las obras ejecutadas en los lotes 3-b-2, 3-b-1 y 3-c, se hace imposible cumplir con el segundo de los requisitos indicados por la propia SMA para justificar la procedencia de la medida, pues la paralización de las obras a que se refiere la R.E. N° 1.451 carece de objeto, pues se pronuncia respecto a uno que no existe a la fecha, lo que, a su vez, **imposibilita la existencia de la infracción indicada por la resolución reclamada, pues no puede existir elusión de un proyecto que aún no se materializa, ni se encuentra definido.**
36. Por otra parte, y en concordancia con lo anterior, tampoco se hace procedente el tercer requisito indicado en el considerando 51° de la RE. 1451, pues, ordenar **la paralización de las obras de Vista Cordillera III y IV resulta del todo desproporcional y, ciertamente, causa perjuicios de difícil reparación, no sólo para la Inmobiliaria, sino que también para aquellas personas que se encuentran a la espera de la entrega de sus viviendas y que pueden ver mermada su posibilidad de acceso a un crédito hipotecario debido a la inclusión de los departamentos que conforman las etapas I y II del Proyecto dentro de una zona declarada como humedal urbano, respecto a la cual, a la fecha del inicio de las obras, no existía antecedente alguno que permitiera adelantar una decisión de la autoridad en este sentido.**
37. A mayor abundamiento, la decisión de la autoridad en el sentido de autorizar la paralización de las obras de Vista Cordillera III y IV carece de la debida proporcionalidad, pues desconoce la naturaleza misma y el contexto de las obras ejecutadas, que se refieren a etapas distintas del Proyecto y que, por lo demás, cuentan con las autorizaciones administrativas necesarias para su correcta ejecución.
38. Por lo tanto, además de ser desproporcional, tampoco resulta ser justa, pues se omite abiertamente las aclaraciones formuladas por la Inmobiliaria, destinadas a dar cuenta a la Administración de la naturaleza y contexto de los colectores ejecutados en los lotes 3-b-1, 3-b-2 y 3-c. Con ello, la medida pre procedimental decretada no logra adecuarse a la realidad material y, por consiguiente, pierde la aptitud para satisfacer el fin de la misma.

39. Otro aspecto que resta legitimidad a la medida en comento corresponde a la magnitud de los perjuicios ocasionados, tanto a la Inmobiliaria, como a las personas que esperan la entrega de sus viviendas definitivas. En concreto, la dictación de la resolución reclamada únicamente consigue peligrar la recepción definitiva de las mismas y la ocupación de los distintos departamentos, respecto a los cuales ya se han celebrado contratos de promesa de compraventa y cuyos contratantes se encuentran a la espera de la obtención de un crédito hipotecario de parte de los Bancos.
40. En este sentido, es sabido que las entidades financieras evalúan los riesgos a que se enfrentan a la hora del otorgamiento de créditos hipotecarios y, en este caso, la falta de certeza con la que ha obrado la Administración y la incertidumbre respecto a la posibilidad de obtener o no la recepción definitiva de las Etapas I y II del Proyecto constituye un riesgo inminente, que obra como desincentivo a la concesión de los referidos créditos y que impide el acceso a la vivienda por parte de las familias que intentan acceder a una.
41. Otro aspecto importante a considerar está dado por la **finalidad misma de las medidas provisionales**. Al respecto, el inciso primero del artículo 48 de la LOSMA indica:

*“Cuando se haya iniciado el procedimiento sancionador, el instructor del procedimiento, con el **objeto de evitar daño inminente al medio ambiente o a la salud de las personas**, podrá solicitar fundadamente al Superintendente la adopción de alguna o algunas de las siguientes medidas provisionales:*

- a) Medidas de corrección, seguridad o control que impidan la continuidad en la producción del riesgo o del daño.*
- b) Sellado de aparatos o equipos.*
- c) Clausura temporal, parcial o total de las instalaciones.*
- d) Detención del funcionamiento de las instalaciones.*
- e) Suspensión temporal de la resolución de calificación ambiental.*
- f) Ordenar programas de monitoreo y análisis específicos que serán de cargo del infractor”.*

42. Si bien se cuestiona el fundamento errado de la medida, esto es, dictarse respecto de la ejecución de obras que Inmobiliaria Pocuro Sur SpA no ha ejecutado, también es de suma importancia cuestionar la finalidad de la misma, pues la norma que establece la procedencia de las medidas provisionales exige que, para su otorgamiento, exista un daño inminente al medio ambiente o a la salud de las personas, lo cual, en el caso concreto, no se ha verificado y, por el contrario, la paralización de las obras destinadas a ejecutar los proyectos de aguas lluvias, redes y sistemas de alcantarillado de la etapas I y II del Proyecto puede llegar a afectar a aquella superficie que se busca proteger.
43. En efecto, la falta de construcción de las referidas obras en una zona hiper húmeda, sumada a las constantes precipitaciones que afectan a la comuna, puede redundar en la aparición de pequeños cuerpos de agua, tal como ha ocurrido y ha sido constatado por la propia SMA, en predios que no revisten las características de humedales urbanos, lo cual trae aparejada la degradación del suelo y la pérdida de vegetación que no está preparada para soportar estas condiciones, afectando directamente al ecosistema y produciendo un efecto contrario a aquel que se quiere lograr con la implementación de la medida decretada.
44. Al respecto, debemos recordar que la ejecución de las obras de las Etapas I y II del Proyecto Vista Cordillera se inició con fecha 5 de abril y 5 de mayo de 2021, respectivamente, y, a la época del inicio de las obras, que incluye la fecha de inicio de la ejecución de los colectores de aguas lluvias y aguas servidas ejecutados en los lotes 3-b-1, 3-b-2 y 3-c, el humedal urbano ‘Valle Volcanes’ se delimitaba de una forma absolutamente distinta a aquella finalmente declarada por la Resolución Exenta N° 1.408, de fecha 27 de enero de 2022, del Ministerio del Medio Ambiente, y no existía antecedente alguno que permitiera prever una ampliación de la superficie a declarar como humedal urbano, ni una eventual afectación al mismo.
45. Es más, en el Acta de Inspección Ambiental de fecha 13 de septiembre de 2021 se constata la existencia de las obras que conforman los proyectos de aguas lluvias, redes y sistemas sanitarios de las Etapas I y II, indicando, en lo pertinente, lo siguiente:

“Respecto del plan de manejo de aguas lluvias, se constata la construcción de un canal central al interior del proyecto, que evacúa las aguas lluvias en dirección al estero sin nombre [...].

Por el lado este del proyecto se constata una zanja, la cual empalma con el estero sin nombre; dicha zanja llevará un colector de aguas lluvias de aprox. 400 m lineales, obra que corresponderá ejecutar al SERVIU [...].”

46. Con ello, se demuestra que las obras constatadas por esta SMA no se relacionan con la ejecución de las Etapas III y IV, sino que forman parte de las Etapas I y II del Proyecto Vista Cordillera, iniciando la ejecución de las mismas al momento de iniciar la construcción de estas últimas etapas mencionadas.

IV. PETICIONES CONCRETAS

47. Así las cosas, de acuerdo a los hechos enunciados en la presente, queda debidamente fundada la procedencia del presente recurso y, en virtud de lo anterior, solicitamos a Ud.:
- a. La modificación de la Resolución Exenta N° 1.451, en el sentido de indicar que las obras cuya detención se ha ordenado no comprenden aquellas obras en los lotes 3-b-1, 3-b-2 y 3-c que corresponden a redes e instalaciones de los sistemas de aguas lluvias de las etapas I y II del proyecto Vista Cordillera, ni tampoco a las redes e instalaciones sanitarias de la etapa II del proyecto Vista Cordillera, ni a la instalación de faenas que sirve a ambas etapas.
 - b. Adicionalmente, se señale que las etapas I y II del proyecto Vista Cordillera no han incurrido en elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.
27. Por último, En virtud de lo dispuesto en los artículos 5, 9 y 19 de la Ley N° 19.880, por el presente, solicitamos expresamente a Ud. que las notificaciones que en lo sucesivo se realicen en el procedimiento que se inicie a partir de esta presentación, se efectúen de manera

electrónica, teniendo presente para dicho efecto las siguientes direcciones de correo electrónico:

- Claudio Hitschfeld : chitschfeld@pocuro.cl
- Gonzalo Cubillos : gcubillos@cubillosabogados.cl
- Vanesa Lobos : vlobos@cubillosabogados.cl.

Sin otro particular, le saluda atentamente,

Gonzalo Cubillos Prieto
pp. Inmobiliaria Pocuro Sur SpA