

COMPLEMENTA TRASLADO CONFERIDO MEDIANTE RESOLUCIÓN EXENTA N° 2030, DE 09 DE OCTUBRE DE 2020, A TITULARES INVERSIONES SMS LTDA. E INVERSIONES SEBASTIÁN EUGENIO MIRANDA HIRIART E.I.R.L., EN RELACIÓN AL PROYECTO “PARQUE LA BALLENA”.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 1108

SANTIAGO, 18 de mayo de 2021

VISTOS:

Lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley N°20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “LOSMA”); en la Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante, “Ley N°19.300”); en el Decreto Supremo N°40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente que fija el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “RSEIA”); en la Ley N°19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la Ley N°18.834 que Aprueba el Estatuto Administrativo; en el Decreto con Fuerza de Ley N°3, de 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N°1.076, de 2020, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija la organización interna de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N°769, de 2015, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece el Instructivo para la Tramitación de los Requerimientos de Ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental; en el expediente administrativo de requerimiento de ingreso REQ-039-2020; en el Decreto N°31, de 2019, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra Superintendente; en la Resolución Exenta RA 119123/129/2019, de 2019, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que nombra Fiscal; en la Resolución Exenta RA 119123/45/2021, de 2021, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que nombra Jefa del Departamento Jurídico; y en la Resolución N°7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES GENERALES

1° Que, la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA” o “Superintendencia”) fue creada para ejecutar, organizar y coordinar el seguimiento y fiscalización de las Resoluciones de Calificación Ambiental, de las medidas de los Planes de Prevención y, o de Descontaminación Ambiental, del contenido de las Normas de Calidad Ambiental y Normas de Emisión, y de los Planes de Manejo, cuando corresponda, y de todos aquellos otros instrumentos de carácter ambiental que establece la ley, así como imponer sanciones en caso de se constaten infracciones de su competencia.

2° Que, la letra i) del artículo 3° de la LOSMA establece que la SMA tiene, entre otras funciones y atribuciones, el requerir, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”), 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 (en adelante, “SEIA”) y no cuentan con una resolución de calificación ambiental, para que sometan a dicho sistema el estudio o declaración de impacto ambiental correspondiente.

3° Que, el artículo 8° de la Ley N°19.300, señala que *“los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental (...)”*. Por su parte, el artículo 10 de la mencionada Ley, establece un listado de los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que por tanto, previo a ejecutarse, deberán someterse al SEIA.

4° Que, en aplicación de estas competencias, a través de Resolución Exenta N°2030, de 09 de octubre de 2020 (en adelante, “RE N°2030/2020”), la SMA dio inicio al procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-039-2020, en contra de Inmobiliaria SMS Ltda. e Inversiones Sebastián Eugenio Miranda Hiriart E.I.R.L. (en adelante, “titular”), por la eventual elusión de la obligación de someter el proyecto “Parque La Ballena” (en adelante, “proyecto”) a evaluación previa de su impacto ambiental. En dicho acto, se otorgó traslado al titular, a fin de que hiciera valer las observaciones, alegaciones o pruebas que estime pertinentes frente a la hipótesis de elusión levantada.

5° Que, la hipótesis de elusión levantada en la RE N°2030/2020 se fundó en lo establecido en los literales h) y p) de la Ley N°19.300.

6° Que, en relación al literal h), la hipótesis de elusión se basó en lo señalado en los subliterales h.1.1) y h.1.2) del artículo 3° del RSEIA, al concluirse que, a la luz de los hechos levantados en la investigación, el proyecto se trataría de un proyecto de desarrollo urbano que se ejecuta en una **zona declarada latente y saturada** (configurando entonces el presupuesto inicial del literal h.1), que cumple con los requisitos de tratarse de un **loteo** que contempla **obras de urbanización y edificación** (según reza el encabezado del literal h.1), y presenta las características de **ubicarse en un área rural y requerir sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas** (característica del subliteral h.1.1), y de **emplazarse en una superficie igual o superior a siete hectáreas** (característica del subliteral h.1.3).

7° Que, lo anterior, se basó en los siguientes hechos constatados en la investigación:

(i) Que, el proyecto se ubica en el sector Loncoyen Alto, en la zona rural de la comuna de Valdivia, al cual se accede únicamente por un camino vecinal de acceso que empalma con la Ruta T-350.

(ii) Que, con fecha 12 de abril de 2020, los titulares presentaron una consulta de pertinencia de ingreso al SEIA en relación al proyecto ante el SEA Los Ríos, donde se indicó que éste corresponde a una subdivisión de dos predios continuos que abarcan 24,81 hectáreas en total, en 49 lotes, a ser vendidos para uso habitacional en un régimen de copropiedad, regidos por un Reglamento de copropiedad. En la misma consulta, se declara que las obras que se contempla ejecutar en el marco del proyecto consisten en cierres perimetrales, caminos, sistema de agua potable, sistema de electrificación (cable soterrado) y senderos. Producto de estas obras, cada lote a ser vendido estará provisto de arranque de electricidad y agua potable, más una vía de acceso común. El procedimiento para resolver la consulta de pertinencia de ingreso

al SEIA se encuentra suspendido por parte del SEA Los Ríos, por encontrarse en curso la presente investigación de la SMA.

(iii) Que, dentro del terreno del proyecto, se observa que existen dos viviendas construidas en su totalidad.

(iv) Que, en la parte posterior de una de las viviendas se encuentra instalado un sistema de tratamiento de aguas servidas por fitodepuración, el que según señaló el cuidador del proyecto durante la actividad de inspección, sirve de modelo para las parcelas que están en venta. De acuerdo al modelo de venta, las aguas servidas tratadas servirán para riego.

(v) Que, en la plaza central del proyecto, se ubica un sistema propio de agua potable compuesto por una captación desde estero sin nombre, a través de una bocatoma lateral, dos estanques de acumulación o regulación, cámara de carga cloradora, más sala de bombas mediante las cuales se impulsa el agua potable al resto de las parcelas. En cuanto a la bocatoma, la DGA Los Ríos informa que actualmente se encuentra en investigación, luego de formularse cargos por eventuales infracciones al artículo 151 del Código de Aguas.

(vi) Que, en cuanto al abastecimiento de energía eléctrica, ésta se realizará mediante empalme con una red de alta tensión. Se observaron en la visita tres transformadores ubicados en tres postes, cuya función es bajar la tensión eléctrica para su posterior distribución a las parcelas. A un costado de los postes o transformadores se ubica un estanque, y en el camino interior se observan postes de tendido eléctrico.

(vii) Que, el proyecto cuenta aproximadamente 2 kilómetros de caminos interiores habilitados con carpeta de rodado granular, con un ancho que va entre los 6 y 4 metros. A su vez, el camino de acceso se encuentra acondicionado en 400 metros para su uso durante la fase de construcción por parte de los titulares.

(viii) Que, en algunos lotes y en la plaza central existe una alta presencia de copihues. Además, en gran parte del predio hay presencia de bosque nativo, donde se observan especies tales como arrayán, canelo, meli, pitra, luma, quila, trevo y notro. Al respecto, el proyecto cuenta con un Plan de Manejo Obras Civiles, aprobado por Conaf, no obstante, de acuerdo a lo informado por dicha entidad, se detectó corta no autorizada de bosque nativo en una superficie de 0,244 hectáreas, por lo que los antecedentes fueron remitidos al Juzgado Policía Local de Valdivia.

8° Que, ahora bien, los antecedentes levantados en la investigación, permiten concluir que el proyecto se encontraría también en elusión bajo lo establecido en el subliteral h.1), en relación al presupuesto de tratarse de un **conjunto de viviendas**, incluido en dicho precepto de la siguiente forma:

“Los proyectos o actividades susceptible de causar impacto ambiental en cualquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:

Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.

h.1. Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características:

h.1.1. Que se emplacen en áreas de extensión urbana o en área rural, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente y requieran de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas; (...)

h.1.3. Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas; (...)" (énfasis agregado).

9° Que, en efecto, el proyecto se trata de un conjunto de viviendas, en consideración a lo siguiente:

(i) Que, en primer lugar, es necesario destacar que en el presupuesto fáctico que permite dar aplicación al literal h.1) del artículo 3° del RSEIA, el regulador no utilizó los verbos “edificar” o “construir” las viviendas, sino que lo utiliza la expresión “conjunto de viviendas” como descriptor en sí mismo, al establecer que deben someterse a evaluación ambiental los proyectos inmobiliarios en general, comprendiéndose dentro de ellos los conjuntos de viviendas –sin más– que reúnan las demás características específicas de la tipología en análisis, ya abordadas en detalle en la RE N°2030/2020.

El uso de la expresión en este sentido –es decir, sin asociarla a un verbo rector de acción actual– es coherente con el principio preventivo, pilar sobre el que se funda el SEIA, descrito en el mensaje de la Ley N°19.300 de la siguiente manera: “(...) mediante este principio, se pretende evitar que se produzcan los problemas ambientales. No es posible continuar con la gestión ambiental que ha primado en nuestro país, en el cual se intentaba superar los problemas ambientales una vez producidos”.¹ Por su parte, la doctrina nacional ha definido el principio preventivo como aquel que busca evitar impactos previsibles, o aquel que “persigue en lo esencial adoptar medidas anticipatorias que permitan evitar o aminorar las consecuencias adversas para el medio ambiente como producto de la actividad humana”.² En efecto, al no sujetar la existencia del “conjunto de viviendas” a la actual construcción o edificación de las mismas, la evaluación ambiental sirve “como un instrumento preventivo de control sobre proyectos determinados”,³ en este caso, los de desarrollo inmobiliario en zonas declaradas latentes o saturadas, permitiendo abordar sus impactos en forma previa a su materialización. Una interpretación diferente se traduciría en el absurdo que la SMA ejercería sus competencias cuando el desarrollo inmobiliario y en este caso específico el conjunto de viviendas se encuentre ya construido o en construcción, de manera tal que los efectos ambientales o al menos algunos de ellos ya se hubieren materializado, y la evaluación ambiental no cumpliría cabalmente el objetivo establecido por el legislador. Lo anterior contradice, además del principio preventivo, lo dispuesto en el artículo 8° de la Ley N°19.300, que establece que “[l]os proyectos actividades señalados en el artículo 10 solo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley”. Finalmente en esta línea, cabe señalar que para requerir el ingreso de un proyecto al SEIA, no es un requisito legal el que deba haberse materializado la ejecución de las obras o actividades asociadas a la tipología, ya que, tal como se ha expuesto, el objetivo de la evaluación ambiental se vería desnaturalizado. En virtud de lo expuesto, es que se

¹ Biblioteca del Congreso Nacional, Historia de la Ley 19.300, p.14.

² Guzmán, Rodrigo. *Derecho Ambiental Chileno*. Santiago, Planeta Sostenible, 2012, p.89.

³ Bermúdez Soto, Jorge. *Fundamentos de Derecho Ambiental*. Valparaíso, Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, 2014, p.263.

hace necesario abordar la generación del “conjunto de viviendas” desde su origen, en este caso, desde la habilitación de las bases para el desarrollo inmobiliario.

(ii) Que, por otra parte, en este mismo contexto preventivo, el encabezado del literal h.1) del artículo 3° del RSEIA, en su presupuesto fáctico de “conjunto de viviendas”, no hace una distinción del sujeto o titular que construirá las casas, es decir, no especifica si estas se levantan por cuenta propia del desarrollador del proyecto, a través de una empresa contratista o directamente, por los futuros y actuales propietarios de los lotes. Por ello es que, en cualquier caso, debe atenderse a la generación del núcleo de la tipología, en este caso, el “conjunto de viviendas”, lo cual, como ya se ha explicado, depende del propio titular. El hecho de que sean terceros quienes últimamente construyan las casas, no desvirtúa que el resultado final del proyecto ofrecido por el titular es, en definitiva, el aludido conjunto de viviendas. Este es el requisito que gatilla el ingreso al SEIA – la habilitación del “conjunto de viviendas”–, que a su vez satisface el requisito de la tipología, y en relación a ello, la determinación de los impactos que pretende prever el SEIA anticipadamente.

(iii) Que, en cuanto a la expresión “conjunto” utilizada en la tipología en análisis, ya se ha explicado que en el presente caso, es el titular y el proyecto que este ejecuta lo que otorga un estándar de habitabilidad para la configuración de una agrupación de casas. Las características de esta habilitación, permiten concluir que existe un carácter de “conjunto”, ya que las viviendas comparten un territorio y estructuras de apoyo comunes, conectadas entre sí en una planificación tipo condominio, llevada a efecto por el titular. De este modo, el proyecto sienta las bases para el levantamiento de las viviendas como un todo, bajo una unidad morfológica, territorial y organizativa dictada por el titular. Si bien el titular traspasará parcelas a terceros, esto será para la construcción de las casas en el contexto territorial y estructural provisto por el mismo, dado por la unidad de superficie delimitada y cercada, y las habilitaciones para la habitación y conexión de las viviendas, consistentes a lo menos red eléctrica y caminos. Lo anterior, permite reforzar la idea de que es el titular constituye la entidad responsable de la generación del “conjunto de viviendas” que motiva la aplicación de esta causal del ingreso al SEIA, y de que es él quien desarrolla el núcleo del requisito que determina el ingreso de este tipo de proyectos al SEIA, por lo cual corresponde que el titular someta el proyecto a dicho sistema.

(iv) Que, en seguida, en cuanto al objetivo del proyecto y la expresión “de viviendas” utilizada en el encabezado del literal h.1) del artículo 3° del RSEIA, cabe señalar que el proyecto considera una pluralidad de lotes para venta a terceros producto de una subdivisión, organización y planificación efectuada por el titular, con un estándar y acondicionamiento de tipo urbano, que admite en razón de su naturaleza, la construcción de un conjunto de casas, apartándose en consecuencia de los destinos agrícolas del territorio en que se emplaza el proyecto. Al respecto, en la sentencia de fecha 26 de agosto de 2020, Rol N° S-2-2020 – recaída sobre otros proyectos similares al presente, y objeto de procedimientos de requerimiento de ingreso al SEIA ante este organismo, denominados Loteo Pilolcura, de Inversiones Inmobiliarias Pilolcura Limitada, y Loteo Cutipay I, Loteo Cutipay II y Loteo Los Pellines – Predio Canelales, de Agrícola Kuriñanco Limitada– el Tercer Tribunal Ambiental relaciona directamente la prohibición expresa del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, “LGUC”) con la aplicación de la causal de ingreso al SEIA en análisis de dicho caso. El citado precepto establece que *“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”. De esta forma, señala el Tribunal, “la norma evita el establecimiento de núcleos urbanos al margen de la planificación urbana-regional”.

En el presente caso, no consta que el titular haya presentado antecedentes y/o informes a los organismos competentes para obtener cambio de uso de suelo conforme a aquellas excepciones contempladas en la LGUC ni que efectivamente, por la magnitud y particularidades del proyecto, pueda comprenderse en dichas excepciones, por cuanto: i) las construcciones no tienen por objeto la explotación agrícola del inmueble, sino que se trata de la habilitación de un condominio, para el desarrollo urbano y venta de parcelas y viviendas; ii) tampoco pretende crear viviendas de su propiedad y de sus trabajadores con un fin agrícola, sino que pretende vender las parcelas y/o viviendas a terceros en un contexto de un conjunto de viviendas; iii) finalmente, las características (superficie, ubicación, público objetivo al que está dirigida la oferta) de los lotes ofrecidos permiten concluir que el precio de las viviendas a construir excederá las 1000 unidades de fomento, y que no contarán con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.

(v) Que, adicionalmente, de conformidad a la subdivisión efectuada para la generación del loteo en estudio, al amparo del D.L. N°3516, se debe tener en cuenta que el uso agrícola del territorio, y en este caso de las 49 parcelas ofertadas en el proyecto, únicamente podrían enmarcarse en “construcciones destinadas a la crianza, engorda, lechería, postura o reproducción de ganado; construcciones necesarias para la producción bajo plástico, invernadero; construcciones necesarias para el resguardo de maquinaria, insumos, equipos o implementos agrícolas; construcciones necesarias de tipo tecno estructural (casetas de riego, revestimiento de canales, infraestructura para techar frutales, infraestructura para el control de heladas y sistemas de drenaje, infraestructura para complementar plantales de animales de engorda, crianza y lechería); infraestructura para tratamiento de guanos y purines provenientes de plantales de animales de engorda, crianza y lechería del predio”, lo que claramente no acontece en el caso particular.

(vi) Que, por otra parte, y en refuerzo de la contravención a la prohibición de levantar asentamientos urbanos al margen de la planificación, la subdivisión autorizada por el SAG en función de lo dispuesto en el referido D.L. N°3516, certifica únicamente el cumplimiento de la normativa para predios rústicos, y no la urbanística ni la ambiental. En efecto, la autorización del SAG no implica una autorización de cambio de uso de suelo, requerida por el artículo 55 de la LGUC y que la Corte Suprema relaciona directamente con la aplicación de la normativa ambiental en análisis; la subdivisión autorizada por el SAG únicamente determina si los terrenos rústicos, fuera de los límites urbanos, resultantes de un proceso de parcelación, son iguales o superiores a 5.000 metros, y si cuentan con acceso y salida desde y hacia un camino público, no indagando sobre el destino habitacional y las obras de infraestructura que contempla el proyecto, de modo que bajo ningún contexto, el titular podría esgrimir que cuenta con las autorizaciones legales correspondientes para el desarrollo de su proyecto inmobiliario, de carácter habitable y claramente ajeno a una finalidad agrícola, ganadera o forestal, en vista de dicha autorización. En el presente caso, la SMA concluye que el titular, amparándose en una subdivisión rural autorizada por el SAG en virtud del D.L. N°3516, pretende desarrollar un nuevo foco urbano, infringiendo expresamente lo establecido en el artículo 55 de la LGUC y la normativa ambiental que se examina en el presente procedimiento.

10° Que, a la luz de todos estos antecedentes, se tiene entonces que el proyecto en análisis, se trata de un proyecto inmobiliario ejecutado en una zona declarada latente o saturada, que corresponde, en primer lugar, a un loteo que contempla obras de urbanización y edificación, emplazado en un área de extensión urbana o rural y requiere de sistemas propios de producción de agua potable y/o recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas (subliteral h.1.1) del artículo 3° del RSEIA), y además se emplaza en una superficie igual o superior a 7 hectáreas (subliteral h.1.3) del artículo 3° del RSEIA), de acuerdo a lo expuesto en la RE N°2030/2020; y, adicionalmente, corresponde también a un conjunto de viviendas, que cumple con los recién citados requisitos específicos de los subliterales h.1.1) y h.1.3) del artículo 3° del RSEIA. Por lo tanto, el proyecto, (i) cumple con todos los requisitos indicados en el encabezado del literal h.1.) del artículo 3° del RSEIA, de acuerdo a lo argumentado latamente en el presente acto, en complemento a la resolución anterior y (ii) cumple con los requisitos específicos de los subliterales h.1.1) y h.1.3) del artículo 3° del RSEIA, de manera que correspondería, bajo todos estos supuestos, a un proyecto que debe contar con evaluación de impacto ambiental en forma previa a su ejecución.

11° Que, adicionalmente, la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región de Los Ríos (en adelante, “SEA Los Ríos”), al ser requerida de informe sobre el presente caso, evacuó el Oficio Ordinario N° 20211410229, de 05 de abril de 2021, donde se refiere, además de las hipótesis de elusión levantadas por la SMA en la RE N°2030/2020, a la causal de ingreso al SEIA establecida en el literal g) del artículo 3° del RSEIA, en particular, según lo especificado en los subliterales g.1.1) y g.1.2), en el último caso, específicamente en relación a las características de los literales a) y b).

12° Que, el literal g) dispone que son proyectos susceptibles de causar impacto 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 1° bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial”*. En específico, el subliteral g.1) establece que:

“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 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 m²);

b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m²).

13° Que, al respecto, el SEA Los Ríos realiza el siguiente análisis:

(i) Que, *“el Proyecto se emplaza en la comuna de Valdivia, en una zona rural o bien, fuera del límite urbano. Asimismo, se advierte que dicha zona no se encuentra regulado por algún de los Instrumentos de Planificación Territorial de aquellos indicados en el artículo 2.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (“OGUC”).*

Por consiguiente, corresponde analizar si, atendida sus características, el Proyecto se subsume a alguno de los subliterales dispuestos por la causal de ingreso al SEIA en análisis”.

(ii) Que, respecto al subliteral g.1), explica que *“el literal exige la concurrencia de una determinada obra –edificación y/o urbanización–, por una parte, y un destino o finalidad –habitacional, industrial y/o equipamiento–, por otra.”*

(iii) Que, en cuanto a las obras, se refiere primero al término “edificaciones”, observando que *“aquel vocablo no ha sido definido expresamente por el legislador, de modo que, de acuerdo a las reglas de interpretación del Código Civil, así como también lo dispuesto por la jurisprudencia del Contraloría General de la República, aquella debe entenderse según el uso general de las mismas.”*⁴ Así, la Real Academia de la Lengua Española la define como *“la acción y efecto de edificar”, es decir, “hacer o construir un edificio, o mandarlo a construir”*. En congruencia con la definición transcrita, el artículo 1.1.2. de la OGUC define el concepto de “edificio” como *“toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino”*. En este contexto, y según fue revisado en el acápite 2 del presente Informe, el Proyecto “Parque La Ballena” no consulta ni considera obras de edificación” (énfasis agregado).

(iv) Que, luego, se refiere al concepto de “urbanización”, según se define en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, “LGUC”), y de “urbanizar”, definido en el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, “OGUC”). A la luz de estas definiciones, argumenta lo siguiente: *“de los hechos constatados por la SMA en su actividad de inspección y fiscalización, se logra establecer que el Proyecto considera y ha ejecutado ciertas obras de urbanización, entre ellas, la instalación de postaciones eléctricas y red de electrificación soterrada. El proyecto también ha habilitado instalaciones sanitarias, como lo son el sistema de tratamiento de agua potable; y considera obras de plantaciones, ornato y servicio, como lo serían las áreas verdes y los senderos recreativos. No se consideran, por lo demás, como obras de urbanización la apertura nuevas vías y mejoramiento de vías de acceso existentes, pues no es concluyente que aquellas consideren ser pavimentadas.”* (énfasis agregado).

(v) Que, luego añade: *“de los antecedentes recabados por la SMA, así como también los presentados por el proponente en su consulta de pertinencia, se observa que el Proyecto en comento considera obras de urbanización y que, además, tales obras poseen un destino o finalidad habitacional”,* por lo que pasa a analizar los subliterales g.1.1) y g.1.2).

(vi) Que, en cuanto al literal g.1.1), estima que *“si bien, de la información analizada, se ha logrado establecer la finalidad habitacional del Proyecto, se observa que aquel no considera habilitar o edificar viviendas, pues aquellas serán de cargo de los futuros propietarios, razón por la que el Proyecto no se subsume a la causal de ingreso en estudio”* (énfasis agregado).

(vii) Que, en cuanto al literal g.1.2), alude a la definición de “equipamiento” del artículo 1.1.2 de la OGUC, complementado por el artículo 2.1.27 de la misma norma. Indica también que *“el subliteral g.1.2. del artículo 3° del RSEIA, enuncia distintas clases de equipamiento, a saber, salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicio, fines*

⁴ CGR (2007), Dictamen N° 7.634.

científicos o sociales, todas las cuales son coincidentes y cuyo ámbito de aplicación, por lo demás, se encuentran desarrolladas en el artículo 2.1.33. de la OGUC". A la luz de ello, concluye que "si bien resulta manifiesto que el Proyecto considera la habilitación o construcción; aquellas, sin embargo, no corresponde a obras de equipamiento que superen los 5.000 m² o bien se emplacen en una superficie de 20.000 m²".

14° Que, respecto al examen del literal g.1) del artículo 3° del RSEIA en la hipótesis de elusión del proyecto, como lo hace el SEA Los Ríos, la SMA difiere del análisis y las conclusiones de dicho organismo, en consideración a lo siguiente:

(i) Que, según se explicó previamente al abordar la expresión "conjunto de viviendas" en la presente resolución, el proyecto sí tiene un destino habitacional claro, independientemente de quién materialice la acción de edificar las casas.

(ii) Que, de los antecedentes recabados en relación al proyecto, se observa que este considera la venta de 49 parcelas, sin que pueda determinarse con precisión en esta instancia, el número de casas que se edificarán en cada una de ellas. Ahora bien, a la luz del principio preventivo que rige en materia de evaluación de impacto ambiental –según se explicó latamente en los considerandos precedentes–, y considerando la extensión de cada uno de los terrenos ofertados, es posible presumir que en cada sitio podrán construirse al menos dos casas– la del dueño y sus, supuestamente, trabajadores–, lo que totaliza una cantidad de 98 viviendas, es decir, un número superior a las 80 fijadas como límite en el precepto en análisis. Por lo tanto, en este escenario preventivo, la SMA concluye que el proyecto sí configura el presupuesto de ingreso al SEIA de la primera parte del subliteral g.1.1) del artículo 3° del RSEIA.

(iii) Que, en cuanto al equipamiento, no se observa que, de acuerdo a los antecedentes actuales del proyecto, este contemple dicho tipo de obras, por lo cual en este punto –exclusivamente– la SMA concuerda con el SEA Los Ríos.

15° Que, en consecuencia, **se concluye que el proyecto se encontraría en una hipótesis de elusión según lo dispuesto en el artículo 10°, literales h) y p) de la Ley N°19.300, y también del literal g) de la Ley N°19.300, de acuerdo a lo explicado en la RE N°2030/2020 y complementado en el presente acto, y también del literal g), conforme a lo explicado en el considerando precedente.**

16° Que, dado que se ha complementado la hipótesis de elusión levantada en el procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA **RoI REQ-039-2020**, en cumplimiento de lo preceptuado en la letra i) del artículo 3° de la LOSMA, es necesario ampliar el traslado otorgado al titular, concediéndole un nuevo plazo para que haga valer las observaciones, alegaciones o pruebas que estime pertinentes frente a la hipótesis de elusión levantada en el presente acto, en virtud de la cual se sostiene que el proyecto se trata de un conjunto de viviendas que cumple con los requisitos específicos de los subliterales h.1.1) y h.1.3) del artículo 3° del RSEIA, y de un proyecto de desarrollo urbano en una zona no comprendida en un Instrumento de Planificación Territorial, que contempla obras de edificación y/o urbanización cuyo destino es habitacional, y consiste en un conjunto habitacional que contará con una cantidad igual o superior a 80 viviendas.

17° Que, es preciso reiterar que, según dispone el artículo 8° de la Ley N°19.300, “[l]os proyectos o actividades señalados en el artículo 10 **sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental**, de acuerdo a lo establecido en la presente ley”, por lo que en caso de reanudarse las actividades del proyecto sin contar con calificación ambiental previa, o con el pronunciamiento ambiental pertinente que disponga que dicha calificación ambiental no procede en este caso, la SMA podrá solicitar la detención de funcionamiento al Tribunal Ambiental competente, si corresponde.

18° Que, en virtud de todo lo anteriormente expuesto, se procede a resolver lo siguiente:

RESUELVO:

PRIMERO: CONFERIR TRASLADO a Inmobiliaria SMS Ltda. e Inversiones Sebastián Eugenio Miranda Hiriart E.I.R.L., en su carácter de titular del proyecto “Parque La Ballena”, para que haga valer las observaciones, alegaciones o pruebas que estime pertinentes frente a las hipótesis de elusión levantadas en el presente acto, en torno a la eventual aplicación de las tipologías de ingreso al SEIA de los literales h.1) (en lo referente a tratarse el proyecto de un “conjunto de viviendas”) y g.1.1) del artículo 3° del RSEIA.

SEGUNDO: MODO Y PLAZO. La información y el requerida en el punto resolutivo primero y el traslado conferido en el punto resolutivo segundo, deberán ser presentados ante la SMA dentro del **plazo de 15 días hábiles** contados desde la notificación de la presente resolución.

Los antecedentes deberán ser acompañados en formato word o pdf, contenido en soporte digital (CD o DVD) y presentada mediante una carta conductora, en la Oficina de Partes de esta Superintendencia, ubicada en calle Teatinos N°280, piso 8°, comuna y ciudad de Santiago, o, dadas las circunstancias actuales relacionadas con el brote de COVID-19, mediante correo electrónico dirigido a la dirección oficinadepartes@sma.gob.cl, entre 9:00-13:00 hrs, indicando que se asocia al procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA ROL REQ-039-2020. Junto con ello, en caso que la información que deba remitir a este servicio conste en varios archivos, deberá realizarlo mediante una plataforma de transferencia de archivos (*WeTransfer, GoogleDrive, etc.*), adjuntando el vínculo correspondiente. Para ello, deberá indicar el nombre completo, teléfono de contacto y correo electrónico del encargado, con el objeto de poder contactarlo de inmediato, en caso de existir algún problema con la descarga de los documentos.

Adicionalmente, si dentro de la información remitida, se encuentran antecedentes en formatos .kmz, .gpx, .shp, .xls, .doc, .jpg, entre otros, que permitan la visualización de imágenes y el manejo de datos, deberá entregarse un duplicado de la misma, en una copia en PDF (.pdf). En el caso de mapas, se requiere que, además de ser entregados en uno de los formatos originales anteriormente señalados, estos sean ploteados, y ser remitidos también en duplicados, formato PDF (.pdf).

TERCERO: PREVENIR que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 8° de la Ley N°19.300, las actividades que han eludido el SEIA, no podrán seguir ejecutándose mientras no cuenten con una resolución de calificación ambiental que lo autorice.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO

**EMANUEL IBARRA SOTO
FISCAL
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

PTB/GAR/TCA

Notificación por correo electrónico:

- Sebastián Miranda Hiriart y Matias Swinburn Joannon, representantes legales Inmobiliaria SMS Ltda. e Inversiones Sebastián Eugenio Miranda Hiriart E.I.R.L., correo electrónico sebastianmirandah@gmail.com.

C.C.:

- Comité de Agua Potable Rural Niebla Los Molinos, Comité de Agua Potable Rural San Ignacio Playa Rosada Loncoyén y Centinella y Consejo de Desarrollo de la Costa, correos electrónicos geoflavia21@gmail.com, aguapotableniebla@gmail.com, emprendes@yahoo.com.

- Oficina Regional de Los Ríos, SMA.

- División de Fiscalización, SMA.

- Fiscalía, SMA.

- Oficina de Partes, SMA.

REQ-039-2020

Expediente ceropapel N°10378/2021



Código: 1621374234295
verificar validez en

<https://www2.esigner.cl:8543/EsignerValidar/verificar.jsp>