

COMPLEMENTA TRASLADO CONFERIDO MEDIANTE RESOLUCIÓN EXENTA N° 1845, DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2020, A INVERSIONES E INMOBILIARIA PILOLCURA LIMITADA, EN RELACIÓN AL PROYECTO “LOTEOS PILOLCURA”.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 1107

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-035-2020; 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 que 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 cuenten 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°1845, de 17 de septiembre de 2020 (en adelante, “RE N°1845/2020”), la SMA dio inicio al procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-035-2020, en contra de Inversiones e Inmobiliaria Pilolcura Limitada (en adelante, “titular”), por la eventual elusión de la obligación de someter el proyecto “Loteos Pilolcura” (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°1845/2020 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 la Ruta T-362 km 12, en la zona rural de la comuna de Valdivia. Dicha ruta constituye la única forma de acceso al proyecto.

(ii) Que, el proyecto corresponde a una subdivisión de un predio que abarca 400 hectáreas en total, dividido en 4 sectores, en 120 lotes. La primera corresponde al loteo C1F, de 37 parcelas, dentro del cual se encuentra el estero Pilolcura, en paralelo a la parcelación; además existen otros tres loteos con las siglas, P6C1, P1C1b y C1a de 16, 49 y 57 hectáreas aproximadas respectivamente. Todos ellos se encuentran cercados con alambrado.

(iii) Que, de los 120 lotes, 30 se encuentran vendidos.

(iv) Que, se constata la implementación de postación eléctrica y arranques de electricidad. El abastecimiento de energía eléctrica estará a cargo de la empresa SAESA.

(v) Que, el proyecto cuenta actualmente con ruta de acceso y caminos interiores habilitados con estabilizado. Estos últimos alcanzan una longitud de 1,2 kilómetros aproximadamente, y un ancho de 6 y 7 metros.

(vi) Que, se observa además que en el primer loteo se han construido cinco casas-habitaciones.

(vii) Que, en relación a captaciones de agua, el titular indica que cada dueño de lote comprado deberá hacer las gestiones para conseguir el recurso, normalmente mediante captación de aguas subterráneas desde pozos profundos. Se observan hitos en algunas parcelas que dan cuenta de la excavación de dichos pozos. En todo caso, el proyecto cuenta con derechos de aguas debidamente otorgados por la DGA.

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°1845/2020.

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 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

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.

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 los proyectos 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 120 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°1845/2020; 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° 20211410230, de 06 de abril de 2021, donde se refiere, además de las hipótesis de elusión levantadas por la SMA en la RE N°1845/2020, 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 “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 “Loteo Píloicura” 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 ciertas obras de urbanización, entre ellas, la instalación

⁴ CGR (2007), Dictamen N° 7.634.

de postaciones eléctricas, pero que –por sí solas– no permiten concluir indubitablemente que la actividad efectuada por el Titular sea una urbanización cuyo destino sea habitacional, pues el suministro eléctrico también es un insumo requerido para el desarrollo de actividades agrícolas, ganaderas o forestales.⁵ 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: *“aun cuando la SMA concluya que el desarrollo o ejecución del Proyecto en comento considera obras de urbanización, tampoco resultaría inconcuso de los antecedentes que se tienen a la vista que el Proyecto cumpla con algunos de los destinos o finalidad –habitacional y/o equipamiento– señalados en los subliterales g.1.1. y g.1.2.”*, en consideración a lo que se sintetiza a continuación.

(vi) Que, en cuanto al literal g.1.1), estima que *“resulta claro que éste no considera habilitar o edificar viviendas, 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 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 *“la sustanciación del procedimiento instruido por la SMA, no resulta manifiesto que el Proyecto considera la habilitación o construcción de obras de equipamiento o bien alguna de sus categorías, indicadas precedentemente, razón por la que no corresponde determinar el ingreso por la causal en análisis”*.

(viii) Que, finalmente, para dilucidar los aspectos relativos a la urbanización del terreno, el SEA Los Ríos *“recomienda solicitar pronunciamiento específico de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo a objeto de determinar si, efectivamente, el Proyecto ha consultado o ejecutado aquellas obras que determinan la urbanización de un loteo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 134 de la LGUC. En efecto, es dicha repartición pública la responsable –según informa el Dictamen N° 29.289 de 2016– para cautelar que con motivo de las divisiones de predios rústicos no se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación territorial y, en consecuencia, aquella podrá establecer, conforme a sus competencias, si en la especie se están ejecutando obras de urbanización.”*

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, el proyecto sí contempla obras de edificación y/o urbanización, de acuerdo a lo ya explicado en los numerales (iii) y (iv) del considerando 10° de la RE N°1845/2020. Se recuerda que esta conclusión se ampara en las

⁵ Sin perjuicio de ello, y según se dirá en la parte conclusiva del presente Informe se recomienda solicitar un pronunciamiento al órgano competente, esto es, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo a fin de determinar si tal postación corresponde por sí sola una obra de urbanización.

definiciones de la propia LGUC y de la OGUC, así como en el pronunciamiento del Tercer Tribunal Ambiental, previamente citado en el presente acto.

(ii) 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.

(iii) Que, de los antecedentes recabados en relación al proyecto, se observa que este considera la venta de 120 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 240 viviendas, es decir, un número muy 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.

(iv) 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°1845/2020 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-035-2020**, 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 Inversiones e Inmobiliaria Pilolcura Limitada, en su carácter de titular del proyecto “Loteos Pilolcura”, 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-035-2020. 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. Asimismo, y teniendo presente lo ordenado por la Il. Corte de Apelaciones de Valdivia en sentencia Rol 2214-2020, y por el Tercer Tribunal ambiental en sentencia Rol S-2-2020, el titular deberá mantener detenidas sus funciones. Lo anterior, bajo el apercibimiento de enviar todos los antecedentes a los referidos tribunales, sin perjuicio de las demás atribuciones que pueda ejercer esta SMA.**

CUARTO: **OFICIAR** a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Los Ríos, para que emita un pronunciamiento sobre si el proyecto ha consultado o ejecutado aquellas obras que determinan la urbanización de un loteo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 134 de la LGUC.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO

EMANUEL IBARRA SOTO
FISCAL
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

PTB/GAR/TCA

Notificación por correo electrónico:

- Carmen Delgado Monsalves, representante legal de Inversiones e Inmobiliaria Pilolcura Limitada, correo electrónico ventas@pilolcura.cl y jpmendez@mendezabogados.cl.

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-035-2020

Expediente ceropapel N°10376/2021



Código: 1621374237203
verificar validez en

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