

**INICIA PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE
INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO
AMBIENTAL DEL PROYECTO “LOTEO AIRES DEL SUR
SPA” Y CONFIERE TRASLADO A SU TITULAR
INMOBILIRIA AIRES DEL SUR SPA**

RESOLUCIÓN EXENTA N°824

Santiago, 25 de abril de 2025

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 la Resolución Exenta N°1445, de 16 de agosto de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Aprueba instrucciones para la tramitación de los procedimientos de requerimientos de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, según lo dispuesto en los literales i) y j) del artículo 3° de la LOSMA; en el expediente administrativo de requerimiento de ingreso REQ-008-2025; 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°2207, de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna; en el Decreto Supremo N°70, de 2022, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra a la Superintendente del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta RA 119123/73/2024, que nombra al Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente; y, en la Resolución N°36, de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón; y la Resolución N°8, de 2025, de la Contraloría General de la República, que Modifica y complementa Resolución N°36, de 2024, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

RESUMEN :

Se inicia procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, en contra del titular Inmobiliaria Aires Del Sur Spa, por la ejecución de su proyecto “Loteo Aires del Sur SPA”, sin contar con una Resolución de Calificación Ambiental. Lo anterior, con el objeto de recabar antecedentes que permitan a esta Superintendencia del Medio Ambiente determinar si corresponde o no exigir el ingreso de los proyectos a dicho sistema.

CONSIDERANDO

1° La letra i) del artículo 3° de la LOSMA establece que la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA” o “Superintendencia”) 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 (en adelante, “RCA”), el ingreso a dicho sistema del Estudio o Declaración de Impacto Ambiental que corresponda.

I. **IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR Y DE LAS UNIDADES FISCALIZABLES**

2° Inmobiliaria Aires Del Sur Spa, (en adelante, el “titular”), es titular del proyecto “Loteo Aires del Sur SPA” asociado a la unidad fiscalizable de igual denominación (en adelante, “UF”). Dicha UF se localiza en Ruta U-945 km 2.1, comuna de Puerto Octay, región de Los Lagos.

3° El proyecto consiste en un loteo con destino habitacional, el cual se genera a partir de una subdivisión predial que originó 116 lotes de 5.000 metros cuadrados. Dichas obras permiten generar un conjunto de viviendas.

II. **ANTECEDENTES GENERALES DEL CASO**

A. **Denuncia**

4° Mediante el presente procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso, se aborda la denuncia incorporada en la siguiente tabla:

Tabla N°1: Denuncia considerada en el procedimiento de ingreso

| N° | ID | Fecha de Ingreso | Materia denunciada |
|----|------------|------------------|--|
| 1 | 486-X-2022 | 05 de abril 2022 | Se denuncia elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. |

Fuente: Elaboración propia conforme a las denuncias recibidas

B. **Gestiones realizadas por la Superintendencia del Medio Ambiente**

5° La denuncia anterior dio origen una investigación por parte de la Superintendencia por una posible elusión al SEIA, en la cual se realizaron las siguientes diligencias:

- Con fecha 14 de diciembre de 2022, esta Superintendencia realizó un requerimiento de información dirigido al titular mediante Resolución Exenta N°076.
- En razón de lo anterior, con fecha 20 de diciembre de 2020, el titular solicitó ampliación de plazo para responder al referido requerimiento. De esta forma, mediante Resolución Exenta N°079, de fecha 26 de diciembre de 2022, este Servicio acogió la ampliación de plazo solicitado. El titular dio respuesta mediante presentación de fecha 30 de diciembre de 2022.
- Posteriormente, mediante Oficio Ord N°017, de fecha 26 de enero de 2023, este Superintendencia solicitó información al Servicio Agrícola y

Ganadero Región de los Lagos, la cual fue respondida por dicho Servicio mediante Ordinario N°110, de fecha 06 de febrero de 2023.

- Con fecha 02 de febrero de 2023, la Oficina Regional de Los Lagos de esta Superintendencia llevó a cabo una inspección ambiental en las dependencias de la UF.

- Mediante acta de inspección levantada en la actividad de fiscalización mencionada, se realizó un requerimiento de información al titular de la UF. Así, con fecha 15 de febrero de 2023, el titular solicitó ampliación de plazo, al cual fue acogida mediante Resolución Exenta N°11, de fecha 16 de febrero de 2023. Finalmente, el titular respondió el requerimiento con fechas 20 de febrero y 06 de marzo de 2023.

6° Con fecha 26 de junio de 2023, la Oficina Regional de Los Lagos derivó a la Fiscalía de esta Superintendencia el expediente de fiscalización ambiental IFA DFZ-2023-62-X-SRCA, que detalla las actividades indicadas, así como las conclusiones extraídas de ellas.

III. HECHOS CONSTATADOS

7° De las actividades de fiscalización desarrolladas por esta Superintendencia, fue posible concluir lo siguiente:

(i) El proyecto Aires de Puerto Octay consiste en un loteo inmobiliario con destino habitacional de 116 lotes de 5.000 m² cada uno, abarcando una superficie de 59 hectáreas, conforme a lo verificado en inspección ambiental en las dependencias de la UF, con fecha 02 de febrero de 2023. Lo anterior, según consta en Escritura Pública de Compraventa entre Inmobiliaria Aires del Sur SpA y Handels Und Finanz A.G, repertorio 13004, de fecha 21 de diciembre de 2019, ante el Conservador de Bienes y Raíces y Comercio Oscar Aníbal Henríquez Marino.

(ii) Sin perjuicio de lo anterior, con posterioridad a dicha actividad de fiscalización, el titular informa mediante presentación de fecha 06 de marzo de 2023, que ha procedido a fraccionar el proyecto, reduciendo el número total de lotes a 79, mediante la fusión de algunos de ellos, manteniéndose en ambos escenarios una superficie total aproximada de 59 hectáreas.

(iii) El proyecto contará con la instalación de cámaras eléctricas y tableros de conexión eléctrica, lo que permitirá operar un sistema eléctrico.

(iv) El proyecto cuenta con un sistema de agua, que incluye pozo e implementación de sala de bombas, la cual tiene por objetivo suministrar el agua potable a cada uno de los lotes por medio de la extracción de agua desde el pozo ubicado en el loteo. Lo anterior, conforme a lo constado en la actividad de inspección ambiental, desarrollada el día 02 de febrero de 2023.

(v) El proyecto cuenta accesos al loteo y caminos interiores construidos en un 85% de su totalidad, cuyos caminos de servidumbre son de gravilla compactada. Asimismo, se constata la existencia de un portal con caseta de control de acceso a las parcelaciones.



(vi) De acuerdo a lo informado por el titular mediante presentación de fecha 30 de diciembre de 2022, se han vendido y trasferido 9 lotes, se han celebrado 25 promesas de compraventa de lotes, y se han reservado 3 lotes. Por tanto, se encuentra disponible para su venta, 79 lotes.

(vii) De conformidad con el contenido de la compraventa Inmobiliaria Aires del Sur SpA acompañado por el titular, se señala la suscripción de un Reglamento Interno, De Convivencia y Régimen de Servidumbre del Proyecto, junto con el pago de gastos comunes para al menos la mantención y operación de la sala de bombas/administración y portal de acceso, las cuales corresponderían a infraestructura común

(viii) El proyecto cuenta con redes sociales vinculadas al titular, en las cuales se publicita la venta de los loteos que consistían en parcelas urbanizadas, que comprenden sistema de cableado y sistema de agua.

(ix) De acuerdo al Plan Regulador Comunal de la Ilustre Municipalidad de Puerto Octay, el loteo propiedad del titular Inmobiliaria Aires del Sur SpA se encuentra fuera de los límites establecidos en el Plan Regulador Comunal encontrándose a una distancia lineal de 8,5 kilómetros.

(x) El proyecto se emplaza a 8,86 kilómetros de distancia del Humedal Urbano “Villa El Lago”.

IV. CONCLUSIONES

8° Como resultado de estas actividades de fiscalización, se tienen indicios suficientes para iniciar un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA respecto del proyecto “Loteo Aires del Sur SPA” del titular Inmobiliaria Aires Del Sur Spa, en virtud de lo establecido en el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en el subliteral g.1.1) del artículo 3° del RSEIA, es decir, conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas o, tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas.

9° En efecto, a partir de los hechos verificados, se concluye que el proyecto “Loteo Aires del Sur SPA” consistiría en un proyecto de desarrollo urbano con un total de 116 lotes de 5.000 m2 cada uno, con destino habitacional, que comprende obras de edificación y urbanización en una zona no evaluada estratégicamente.

10° Se hace presente que este acto no constituye por sí mismo un requerimiento de ingreso al SEIA, sino que da inicio formal a un procedimiento administrativo, el cual tiene como objetivo recabar antecedentes que permitan a esta SMA determinar si corresponde o no exigir dicho ingreso. Es en ese sentido que en este acto se otorga traslado al titular, a fin de que haga valer sus observaciones, alegaciones o pruebas frente a la hipótesis de elusión levantada.



11° Además, es menester indicar que, ante una hipótesis de elusión al SEIA, esta Superintendencia puede iniciar un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA y/o un procedimiento administrativo sancionatorio¹.

12° En el presente caso, se ha priorizado el procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA, en tanto el proyecto se encuentra en un estado inicial de ejecución material.

13° En virtud de lo anteriormente expuesto, se procede a resolver lo siguiente:

RESUELVO

PRIMERO: INICIAR un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA, en contra de Inmobiliaria Aires Del Sur Spa, en su carácter de titular del proyecto “Loteo Aires del Sur SPA” localizado en la comuna de Llanquihue, provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos, debido a que podría configurarse la tipología descrita en el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollada en el subliteral g.1.1 del artículo 3° del RSEIA.

SEGUNDO: CONFERIR TRASLADO a Inmobiliaria Aires Del Sur Spa, en su carácter de titular del proyecto fiscalizado, para que, en un plazo de 15 días hábiles, a contar de la notificación de la presente resolución, haga valer las observaciones, alegaciones, o pruebas, que estime pertinentes frente a la hipótesis de elusión levantada en el presente acto.

El ingreso de documentación ante la SMA debe ser realizado mediante correo electrónico dirigido a la dirección oficinadepartes@sma.gob.cl, entre 9:00-13:00 horas, de un día hábil, indicando que se asocia al procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental REQ-008-2025.

En caso de que la información que deba remitirse a este servicio conste en varios archivos, el envío de estos deberá realizarse mediante una plataforma de transferencia de archivos, adjuntando al correo electrónico el vínculo correspondiente. Junto a ello, se 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, existen antecedentes en formatos .kmz, .gpx, .shp, .xls, .doc, .jpg, entre otros, que permitan la visualización de imágenes y el manejo de datos, se deberá entregar un duplicado de esta información en una copia en formato pdf. Por otra parte, en el caso de mapas, se requiere que, además de ser entregados en uno de los formatos originales anteriormente señalados, estos sean ploteados, y sean remitidos también en duplicados, formato pdf.

¹ La diferencia en las respuestas institucionales a la elusión ha sido reconocida por la jurisprudencia de la Contraloría General de la República (Dictamen N°18.602, de fecha 23 de mayo de 2017; Dictamen N°13.758, de fecha 23 de mayo de 2019) y del Ilustre Tercer Tribunal Ambiental (Causa Rol R-4-2021, sentencia de fecha 07 de marzo de 2022; Causa Rol R-47-2022, sentencia de fecha 31 de enero de 2023).



TERCERO: AMPLIAR DE OFICIO EL PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL TRASLADO. En virtud de los antecedentes anteriormente expuestos, se concede de oficio un plazo adicional al titular de 7 días hábiles para la presentación de su traslado, contado desde el vencimiento del plazo original ya referido en este acto administrativo.

CUARTO: PREVENIR que según lo dispuesto en los artículos 8° y 10 de la Ley N°19.300, los proyectos que cumplan con alguna de las tipologías de ingreso al SEIA, sólo podrán ejecutarse una vez que obtengan la correspondiente RCA.

QUINTO: TENER PRESENTE lo dispuesto en literal a) del artículo 30 de la Ley N°19.880, en relación con el derecho que ampara al interesado en un procedimiento administrativo para indicar en su primera presentación, un medio y lugar preferente para efecto de las notificaciones futuras, como podría ser una casilla de correo electrónico.

SEXTO: TENER POR INCORPORADOS al presente procedimiento administrativo el Informe de Fiscalización y sus anexos, así como los demás antecedentes y actos administrativos a los que se hace alusión en la presente resolución.

SÉPTIMO: NOTIFICAR por carta certificada, o por otro de los medios que establece el artículo 46 de la Ley N°19.880, a Francisco Jose Moreno Sagredo, Representante legal Inmobiliaria Aires Del Sur Spa, domiciliado en Calle Burgos N°268 Oficina 2, Las Condes, región Metropolitana.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.

**MARIE CLAUDE PLUMER BODIN
SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE**

BRS/ODLF/AGL

Notificación por Carta Certificada:

- Francisco Jose Moreno Sagredo, representante legal de Inmobiliaria Aires Del Sur Spa. Domicilio: Calle Burgos N°268 Oficina 2, Las Condes, región Metropolitana.

-

C.C.:

- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional de Los Lagos, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.

REQ-008-2025

Expediente Cero Papel N°9.053/2025

