

DA TÉRMINO A PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO DEL PROYECTO “INMOBILIARIA ALTO VOLCANES”, DEL TITULAR INMOBILIARIA ALTO VOLCANES SPA, Y DERIVA ANTECEDENTES A LA DIVISIÓN DE SANCIÓN Y CUMPLIMIENTO

RESOLUCIÓN EXENTA N°1608.

Santiago, 20 de septiembre de 2022.

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°2516, de 2020, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna; 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-010-2022; en el Decreto Exento RA N°118894/55/2022, de 2022, de la Subsecretaría de Medio Ambiente, que nombra Superintendente Subrogante; en la Resolución Exenta RA 119123/104/2022, de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que renueva nombramiento para el cargo de fiscal; en la Resolución Exenta N°658, de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece el orden de subrogancia para el cargo de fiscal; en la Resolución Exenta N°659, de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece orden de subrogancia para el cargo de Jefe del Departamento Jurídico; y en la Resolución N°7, de 2019, de la Contraloría General de la República (en adelante, “CGR”), que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

I. CONSIDERACIONES GENERALES:

1° La Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “Superintendencia” o “SMA”) fue creada para ejecutar, organizar y coordinar el seguimiento y fiscalización de las Resoluciones de Calificación Ambiental (en adelante, “RCA”), 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 gestión ambiental que establezca la ley; así como imponer sanciones en caso que se constate alguna de las infracciones de su competencia.

2° Las letras i) y j) del artículo 3° de la LOSMA, establecen que la SMA tiene, entre otras funciones y atribuciones, la de requerir, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”), mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyectos, actividades o sus modificaciones 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 RCA, para que sometan a dicho sistema el estudio o declaración de impacto ambiental correspondiente.

3° El artículo 8° de la Ley N°19.300, dispone que *“los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental (...)”*. A su turno, 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° Por otra parte, requerir el ingreso de un proyecto que ha eludido el SEIA, es una medida correctiva ordenada por la SMA en el marco de sus facultades de fiscalización, y que se adopta a través del inicio de un procedimiento administrativo especial, el cual no obsta ni impide el posterior inicio de un procedimiento sancionatorio ambiental, para efectos de imponer las sanciones que correspondan por los incumplimientos normativos incurridos por un titular, en atención al lapso de tiempo en que ejecutó irregularmente su actividad.

5° Lo anterior, ha sido reconocido por la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, Dictamen N°18602 de 2017, al señalar que *“(...) es menester puntualizar que la circunstancia que el titular someta voluntariamente su proyecto o actividad al SEIA después de iniciada su ejecución, es sin perjuicio de la sanción que la SMA pueda imponerle con arreglo al artículo 35, letra b), de su ley orgánica, como también de la responsabilidad por daño ambiental que haya podido originarse a su respecto a causa de tal ejecución irregular”*.

6° A su vez, el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental, refiriéndose a un caso de elusión al SEIA, ha resuelto que, frente a esta infracción, *“la SMA cuenta con espacios de discrecionalidad para -fundadamente- optar entre requerir al regulado el ingreso al SEIA de manera conjunta con la sanción, luego de haber concluido el procedimiento administrativo sancionatorio, o bien aplicar indistintamente una u otra medida. Lo anterior, constituye además una manifestación del principio de oportunidad, conforme a las facultades y atribuciones que le han sido conferidas en virtud de lo dispuesto en el art. 3 de la LOSMA, las que no tienen un carácter excluyente ni fijan un criterio temporal; por cuanto todas ellas se encuentran dirigidas a satisfacer el interés general que subyace a la protección ambiental”¹*.

7° Así, este organismo ejerce discrecionalmente la opción de requerir de ingreso y/o sancionar, con el objetivo de lograr la medida que mejor satisfaga el interés general que subyace a la protección ambiental.

8° En aplicación de estas competencias y del principio de oportunidad antes citado, se expondrán una serie de antecedentes que permiten a la SMA dar término al presente procedimiento de requerimiento de ingreso, REQ-010-2022, y derivar los antecedentes recopilados a la División de Sanción y Cumplimiento de esta entidad, para efectos de dar inicio a un procedimiento administrativo sancionatorio en contra de Inmobiliaria Alto Volcanes SpA y de las empresas Salfa Corp S.A., Aconcagua Sur S.A., Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A., Inmobiliaria e Inversiones HyC S.A., y Aguas Santiago Norte S.A., por la ejecución de su proyecto inmobiliario, en el sector Alto La Paloma, comuna de Puerto Montt, región de Los Lagos (en adelante, “Unidad de Proyecto”), en elusión al SEIA.

¹ Ilustre Tercer Tribunal Ambiental. Causa Rol R-4-2021. Sentencia de fecha 07 de marzo de 2022. Considerando 43°.

II. SOBRE EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO Y LA HIPÓTESIS DE ELUSIÓN LEVANTADA

9° Con fecha 02 de mayo de 2022, la SMA dictó la Resolución Exenta N°661 (en adelante, “Res. Ex. N°661/2020”), dando inicio a un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA en contra de Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, titular del proyecto “Inmobiliaria Alto Volcanes”, consistente en la urbanización de la “Avenida El Bosque”, de la “Avenida Bosque Sur” y del “Lote C”, en el sector Alto La Paloma, comuna de Puerto Montt. Lo anterior, por cumplir con lo dispuesto en los literales a) -específicamente, según lo dispuesto en el subliteral a.2.4) del artículo 3° del RSEIA- y s) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

10° A mayor abundamiento, el **literal a) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, prescribe que requieren de evaluación ambiental previa “(...) *presas, drenajes, desecación, dragado, defensa o alteración, significativos, de cuerpos o cursos naturales de aguas*”. A su turno, el subliteral a.2.4) del artículo 3° del RSEIA, indica que estos proyectos son significativos cuando se trata de drenaje o desecación de “*cuerpos naturales de aguas superficiales tales como lagos, lagunas, pantanos, marismas, vegas, albuferas, humedales o bofedales, exceptuándose los identificados en los literales anteriores, cuya superficie de terreno a recuperar y/o afectar sea igual o superior a (...) treinta hectáreas (30 ha), tratándose de las Regiones del Bío Bío a la Región de Magallanes y Antártica Chilena*”.

Al respecto, se indicó que la existencia de obras de atraveso en los humedales “Alto La Paloma” y “Güiña”, daría cuenta del objetivo del proyecto “Inmobiliaria Alto Volcanes” de drenar las aguas de estos humedales para efectos de ejecutar sus trabajos de urbanización. En tal sentido, al tener el humedal “Güiña” un área de drenaje de 142 hectáreas, se concluyó que la ejecución del proyecto implicaría un drenaje significativo del humedal antedicho, toda vez que esta área superaría las 30 hectáreas requeridas en la tipología. En consecuencia, se concluyó que el proyecto Inmobiliaria Alto Volcanes configuraría la tipología del literal a) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

11° Por otra parte, el **literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, dispone que requieren de evaluación ambiental previa la “*ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie*”.

Sobre el literal en análisis, se precisó que la ausencia de una declaratoria oficial del carácter urbano de un humedal, no es motivo para descartar la aplicación de la tipología. Por otra parte, se tuvo que el proyecto “Inmobiliaria Alto Volcanes” contemplaría la ejecución de obras o actividades que podrían significar la alteración física a los componentes bióticos, interacciones o flujos ecosistémicos de los humedales “Alto La Paloma” y “Güiña”; y que las obras implicarían el relleno, drenaje, secado, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal o turberas, o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida en éstos. Así, se concluyó que el proyecto configuraría la tipología del literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

12° En la Res. Ex. N°661/2022, además de resolver dar inicio a un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, entre otras cosas, se otorgó un plazo de 15 días hábiles, desde la notificación de la resolución antedicha, para que Inmobiliaria Alto Volcanes SpA hiciera valer sus alegaciones y observaciones respecto a la hipótesis de elusión levantada por la SMA; se ordenó oficiar a la Dirección Regional de Los Lagos del SEA, para que emitiera un pronunciamiento al efecto; y se resolvió requerir información al titular, respecto a la ejecución de obras en otros predios del sector Alto La Paloma.

13° Con fecha 09 de mayo de 2022, el titular fue notificado de la Res. Ex. N°661/2022, mediante carta certificada.

14° Luego, mediante el oficio ORD. N°1091, de fecha 05 de mayo de 2022, esta Superintendencia solicitó a la Dirección Regional de Los Lagos del Servicio de Evaluación Ambiental, emitir un pronunciamiento respecto a la hipótesis de elusión levantada. Dicho oficio fue notificado al SEA a través de su oficina de partes virtual, con fecha 09 de mayo de 2022.

III. SOBRE LOS NUEVOS ANTECEDENTES INCORPORADOS AL PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO

15° Con fecha 13 de mayo de 2022, Inmobiliaria Alto Volcanes SpA solicitó una ampliación de plazo para evacuar su traslado y remitir los antecedentes solicitados, por el máximo que en derecho corresponda, en atención a la cantidad, extensión y naturaleza de la información requerida, y con el objeto de satisfacer adecuadamente el requerimiento.

16° Mediante la Resolución Exenta N°756 de 19 de mayo de 2022 (en adelante, "Res. Ex. N°756/2022"), esta Superintendencia resolvió otorgar a Inmobiliaria Alto Volcanes SpA un aumento de plazo de 7 días hábiles desde el vencimiento del plazo original para hacer valer las observaciones, alegaciones o pruebas que estimare pertinentes frente a la hipótesis de elusión levantada en la Res. Ex. N°661/2022; y un aumento de plazo de 5 días hábiles desde el vencimiento del plazo original, para remitir la información solicitada en el resuelvo décimo de la resolución ya individualizada. La Res. Ex. N°756/2022 fue notificada, mediante correo electrónico, con fecha 20 de mayo de 2022.

17° En cumplimiento al plazo otorgado, con fecha 23 de mayo de 2022, Inmobiliaria Alto Volcanes SpA ingresó a esta Superintendencia la **Carta S/N, de fecha 20 de mayo de 2022, dando respuesta al requerimiento de información del resuelvo décimo de la Res. Ex. N°661/2022, relativo a la a la ejecución de obras en otros predios del sector Alto La Paloma.** En lo relevante, indicó lo siguiente:

(i) En primer lugar, señaló que "(...) *la totalidad de las obras consultadas corresponden a obras civiles que sirven al Loteo C. Así las obras de Alcantarillado (...) evacuarán las aguas servidas del Loteo C, [s]in embargo, no prestan servicio ni forman parte de obras de urbanización para los lotes A, B o D los cuales no tienen proyectos de Edificación o Urbanización Aprobados o en trámite para su desarrollo.*

En la misma línea los proyectos aprobados en DGA corresponden a obras que sirven a las aguas lluvias del Loteo C y que sin embargo tampoco prestan servicio ni forman parte de obras de urbanización para los lotes A, B o D (...)"

(ii) En segundo lugar, señaló que las obras que se están ejecutando en el "Lote A" del sector Alto La Paloma "corresponden a obras de urbanización de las especialidades Agua Potable (...), modificaciones de cauce (...) y Alcantarillado (...) para dar continuidad a las obras ejecutadas en el Lote C". Agregó que "el detalle de estos trabajos corresponde a la ejecución de muros de Gaviones, Atravesos de Obras Sanitarias Bajo el Lecho del Estero La Paloma, Instalación de Cajones de Hormigón Armado, Rellenos ubicados en la ribera izquierda del Estero La Paloma, Instalaciones de Colectores de Aguas Servidas que bajan desde el Loteo C y llegan al Lote A".

(iii) En tercer lugar, informó que, respecto del "Lote B", "en la actualidad no se llevan a cabo trabajos de urbanización o edificación para o dentro del límite de propiedad del Lote B. (...) Las obras de construcción que se están desarrollando se ubican fuera del límite de propiedad y corresponden a excavaciones e instalación de una tubería de HDPE de 315mm de la red de Alcantarillado y construcción de cámaras de registro para la evacuación de las Aguas Servidas del Loteo C las cuales se esperan terminadas a diciembre 2022".

(iv) En cuarto lugar, precisó que en el "Lote D" "(...) en la actualidad no se llevan a cabo trabajos de urbanización o edificación para este lote".

(v) En quinto lugar, indicó que, respecto a las obras a ejecutar en el "Lote A" y fuera del límite del "Lote B", existen los siguientes permisos de ejecución:

Tabla N°1: Resoluciones de actividades desarrolladas

Descripción		Detalle
Obra 5	RES 47 DGA	Muro de Gaviones para refuerzo 140m de Rivera Poniente. H promedio 2m.
Obra 6	RES 48 DGA	Atraveso de redes sanitarias de AP y ALC bajo Lecho Estero La Paloma.
Obra 7	RES 48 DGA	2 Cajones de HA 2m x 1.5m L=8.5m i=2,9%.
R2	RES 48 DGA	Relleno Menor Ribera Izquierda.
R3	RES 48 DGA	Relleno Menor Ribera Izquierda.
Alc	RES 67 Aguas Santiago Norte	Colector de AS PVC dia 315/355 mm.
AP	RES 67 Aguas Santiago Norte	Camisa de protección dia 400mm L=24.0m.
Pav y All	RES 187 Serviu	Proyecto de Pavimentación y Aguas Lluvias Aprobado por Serviu
Anteproyecto	RES 48 DOM	Anteproyecto de Loteo A Rol 2227-5.
Anteproyecto	RES 49 DOM	Anteproyecto de Loteo B Rol 2226-53.
Anteproyecto	RES 50 DOM	Anteproyecto de Loteo D Rol 2233-19.

Fuente: Informe de Obras Lotes A, B, D, Alto Volcanes, de fecha 20 de mayo de 2022, de Inmobiliaria Alto Volcanes SpA.

(vi) Por último, en cuanto a la conexión de los trabajos desarrollados en el "Lote A" del sector Alto La Paloma, con la urbanización de la "Avenida Bosque Sur", de la "Avenida El Bosque" y del "Lote C", Inmobiliaria Alto Volcanes SpA informó:

Sobre las resoluciones sanitarias, que "(...) estas obras corresponden a la red de Alcantarillado Público que viene del lote C por Calle Bosque Sur

Poniente que pasa por el frente sur del Lote B y atraviesa el Lote A (...). Para el caso de la red de Agua Potable corresponde a una camisa de protección de diámetro 400mm la cual atraviesa el estero La Paloma". En tal sentido, "las obras de alcantarillado descritas conducirán aguas servidas desde la zona Alta o Loteo C hacia una zona más baja correspondiente al Lote A. la resolución de proyecto que aprueba el proyecto de Alcantarillado indica evacuar gravitacionalmente sus aguas servidas pasando a través del Lote A".

Respecto a las Resoluciones DGA, éstas "(...) corresponden a una serie de obras hidráulicas como atravesos de camino, descargas de aguas lluvia entre otras obras resuelven la entrega de aguas lluvias desde las calles del Loteo C hacia el Estero La Paloma".

Por último, sobre las Resoluciones Serviu, precisó que éstas "(...) corresponden a los proyectos de Pavimentación de la calzada oriente de Calle El Canelo y fuera del límite de propiedad del Lote B (...) y red de Aguas Lluvias continuación de Calle Bosque Sur y El Canelo que pasa por el frente del Lote B hasta llegar al estero La Paloma".

18° Posteriormente, a través del Oficio N°202210102145, de fecha 31 de mayo de 2022, la **Dirección Regional de Los Lagos del SEA emitió el pronunciamiento solicitado por la Superintendencia mediante el ORD. N°1091 de 05 de mayo de 2022**, concluyendo, entre otros aspectos, que "(...) las obras respecto a las cuales se ha solicitado la emisión del presente pronunciamiento son de aquellas que solo pueden ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental por ser de aquellas a las que se refiere el artículo 10 letra s) de la Ley N°19.300". Dentro de los argumentos utilizados por el SEA se encuentran los siguientes:

(i) En primer lugar, en cuanto a la aplicación del literal a) del artículo 10 de la Ley N°19.300, específicamente del subliteral a.2.4) del artículo 3° del RSEA, señaló que "(...) si bien se encuentra acreditada la existencia de obras de atraveso en los humedales 'Alto La Paloma' y 'Güiña', no es posible aseverar que los ductos formen parte de un sistema de drenaje, puesto que si bien se entiende por drenaje 'Dar salida y corriente a las aguas muertas o a la excesiva humedad de los terrenos, por medio de zanjas o cañerías' (RAE), la colocación de éstos obedece a la materialización del cruce de las calles proyectadas por sobre el lecho del cauce natural existente (Resoluciones DGA N°174/21 y 184/21). Es decir, corresponden a obras hidráulicas de conducción de las aguas que fluyen por el cauce natural.

Sin perjuicio de lo anterior, para que sea posible subsumir las obras de atraveso a las que se alude, en la tipología que se revisa, se requiere conocer la extensión o superficie 'a recuperar y/o afectar', atendido que la causal de ingreso contempla como umbral que dicha superficie sea igual o superior a las 30 ha. para el caso de la región de Los Lagos.

En ese sentido no constan en los antecedentes revisados, antecedentes hidrológicos, topográficos o técnicos que permitan estimar que la superficie específica a recuperar o afectar, sea igual o superior a las 30 ha., puesto que, aún si se afectara la totalidad de la superficie de los humedales 'Alto La Paloma' (16,06 ha) y 'Güiña' (8,52 ha), no se superaría la magnitud señalada. A su vez, no resulta procedente considerar en dicho análisis el área de drenaje de los humedales, ya que esta incluye la superficie de la cuenca hidrológica, que corresponde a la extensión del terreno que aporta agua y materiales a los humedales, y que no necesariamente puede verse afectada, en términos hídricos, por el eventual proceso de drenaje de agua acumulada en el humedal, así como tampoco llegar a formar parte de los terrenos que pretendiesen ser recuperados con dicha acción.

Por lo expuesto, no resulta factible para esta Dirección Regional sostener que el proyecto configura la tipología de ingreso del literal a) subliteral a.2.4. del RSEA, para exigir su sometimiento al SEIA".

(ii) Por otra parte, en cuanto a la aplicación del literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300 en la especie, expresó que “(...) Los humedales Alto La Paloma y Güiña se encuentran a la fecha en proceso de declaración oficial por el Ministerio del Medio Ambiente, y de los antecedentes tenidos a la vista consta su calidad de humedales situados dentro del límite urbano de la comuna de Puerto Montt, así como los polígonos que fueron solicitados para su reconocimiento como humedales urbanos por la Municipalidad proponente.

Asimismo, en base a la información recopilada la SMA ha concluido que el humedal ‘Alto La Paloma’ se encuentra conectado al humedal ‘Güiña’, y que el área de drenaje de este último humedal involucra al primero. Se verificó que el proyecto interviene el humedal ‘Alto La Paloma’, y también se afecta al humedal ‘Güiña’. Precisamente, a partir de un análisis cartográfico, se pudo constatar que el proyecto se emplaza parcialmente sobre el humedal ‘Alto La Paloma’ y completamente sobre el humedal ‘Güiña’.

Entonces, las obras de urbanización en el ‘Lote C’, que incluye la urbanización de la ‘Avenida El Bosque Sur’, han afectado directamente el humedal Alto La Paloma, mediante la realización de excavaciones, rellenos, y obras hidráulicas que lo intervienen físicamente y ha traído consigo un menoscabo de la flora y fauna presente en sector intervenido del humedal, produciendo también la fragmentación y pérdida de superficie de su área núcleo.

A su vez, las obras de urbanización en ‘Avenida El Bosque’ correspondiente a una vialidad pública, que contempla pavimentación, obras de evacuación de aguas lluvias y la instalación de electricidad y/o alumbrado público, se emplaza en el área de drenaje del humedal Güiña, adyacente al límite sur del polígono que delimita el área del humedal solicitada por el municipio de Puerto Montt. Considerando la relación y conectividad entre ambos humedales y la intervención del cauce natural, estero sin nombre, que forma parte constitutiva de ellos, es posible sostener que las obras viales e hidráulicas podrían alterar la conectividad entre el humedal Alto La Paloma y Güiña, al constituirse las obras como una barrera física que dificultaría el movimiento de organismos entre fragmentos de humedales urbanos adyacentes y alteraría su régimen hidrológico. De esta manera el emplazamiento de dichas obras en el área de drenaje del humedal Güiña, son susceptibles de afectarlo.

En consecuencia, se trata de obras que tipifican con las indicadas en el artículo 10 letra s) de la Ley N°19.300 ya que pueden significar una alteración física o química a los componentes bióticos, sus interacciones o a los flujos ecosistémicos del humedal”.

19° Luego, con fecha 07 de junio de 2022, **Inmobiliaria Alto Volcanes SpA** evacuó el traslado conferido mediante **Res. Ex. N°661/2022, respecto a la hipótesis de elusión levantada por este servicio**. Para una mayor comprensión de sus fundamentos, dividió su presentación en los siguientes apartados:

(i) Falta de configuración del literal a.2.4) del artículo 3° del RSEIA: El proyecto no considera obras de drenaje del potencial humedal “Güiña”; por lo demás, la superficie del mismo es menor a las 30 hectáreas exigidas en la norma.

(ii) Cuestión previa respecto de la configuración del literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300: El cambio de criterio interpretativo sobre esa tipología no resulta aplicable al proyecto, pues su ejecución material comenzó bajo la vigencia del criterio oficial consistente en que era necesaria la declaratoria formal del humedal urbano por parte del Ministerio del Medio Ambiente.

- Las obras del proyecto se iniciaron en diciembre de 2020 y se han ejecutado de forma ininterrumpida hasta la fecha: Los criterios de la CGR y del SEA no resultan aplicables al proyecto.

• Al momento de inicio de las obras en diciembre de 2020, no existían registros oficiales de humedales en el sector: La identificación de los potenciales humedales “Alto La Paloma” y “Guiña” fue realizada recién con la solicitud municipal de declaratoria de humedales urbanos ante el Ministerio del Medio Ambiente durante noviembre de 2021.

(iii) Consideraciones técnico-ambientales respecto de la configuración del literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300: Las obras no son susceptibles de afectar a ningún humedal en los términos dispuestos en esa tipología.

20° Respecto al primer apartado, esto es, “Falta de configuración del literal a.2.4) del artículo 3° del RSEIA”, en lo relevante, indicó que en la resolución de inicio de procedimiento *“se califica erróneamente a las obras de atravesado como obras de drenaje, cuando en realidad éstas no lo son. Se trata de obras hidráulicas que únicamente tienen como objetivo el transporte de aguas lluvias de la subcuenca del potencial humedal Guiña, asegurando la conectividad hidrológica de su condición natural (Estero Sin Nombre), cuya subcuenca alimenta al humedal ubicado 1.2 km aguas abajo”*. Con todo, señaló que, aún en el supuesto de que se entendiese erróneamente que las obras corresponden a obras de drenaje, de todas formas, no se cumplen los requisitos específicos del subliteral a.2.4) del artículo 3° del RSEIA, dado que *“(…) se observa un error de carácter técnico al considerar el ‘área de drenaje’ como la superficie del humedal ‘Guiña’ para configurar las 30 has de terreno exigidas por la tipología del literal a.2.4) del artículo 3° del RSEIA”*.

21° En cuanto al segundo apartado, esto es, “Cuestión previa respecto de la configuración del literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300”, en lo relevante, el titular indicó que *“(…) a la fecha de inicio de la ejecución material del Proyecto el criterio interpretativo, no solo de la CGR, sino que también del SEA y de esta propia SMA, correspondía a que la letra s) requería necesariamente la declaración oficial de humedal urbano; por lo que el cambio de criterio, de tales órganos, fue muy posterior, por lo que no le resulta aplicable en virtud de los principios de irretroactividad, certeza jurídica y confianza legítima presentes en nuestro ordenamiento jurídico”*.

Además, agregó que *“(…) al inicio de la ejecución del Proyecto no existía información oficial de la existencia de los humedales ‘Alto La Paloma’ y ‘Guiña’, así como tampoco se había solicitado la declaración oficial de los mismos, cuestión que no ocurrió sino hasta noviembre de 2021, por lo que no se configuró la tipología dispuesta en la letra s) referida, de conformidad con el criterio interpretativo vigente a tal fecha”*.

22° Respecto al tercer apartado, esto es, “Consideraciones técnico-ambientales respecto de la configuración del literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300”, en lo relevante el titular indicó que no se verificarían los requisitos del literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300 respecto a los humedales “Alto La Paloma” y “Guiña”.

23° En efecto, en cuanto al humedal “Alto La Paloma”, indicó, entre otras cosas, que *“es posible descartar la afectación en términos hidrológicos, toda vez que (...) dadas las características pluviales de la zona, aún mantienen sus características hidrológicas, y de anegamiento de agua. Además, se aprobaron modificaciones de cauce que contemplan mantener la conectividad de las áreas aportantes entre los sectores norte y sur. Las modificaciones consideradas y aprobadas cumplen con la condición de porteo solicitadas por la DGA, permitiendo mantener la conectividad y los escurrimientos entre las áreas y, en consecuencia, no generando un cambio de régimen de escurrimiento ni de trazado”*.

Agregó que *“el Proyecto considera que las obras diseñadas permitirán mantener el régimen hídrico, como el perfilamiento y faja de protección de ancho máximo de 234 m en el sector La Paloma establecido para un periodo de retorno de 100 años (T=100)”*; e indicó que *“(…) el Proyecto mejora las condiciones de seguridad frente a eventos de mayor magnitud del cauce natural del Estero manteniendo la conectividad entre sectores mediante una faja de inundación o área verde”*.

Por otro lado, expresó que *“(…) las especies registradas en los levantamientos en terreno tienen una amplia distribución geográfica, donde mayoritariamente se presenta en grupo de las aves, con un 95% del total de especies registradas, con una abundancia total de 499 individuos y que dada su movilidad colonizan diversos ecosistemas. Respecto al índice de equidad de especies (J') que establece que índices superiores a 0,5 son interpretados como comunidades equitativas, se obtuvieron valores entre 0,75 y 1. Por lo tanto, los índices permiten establecer que existen parámetros consistentes que permiten identificar un grado de interacción entre especies y flujos de energía, así como materia para la mantención de hábitats”*.

Con todo, precisó que *“(…) el Proyecto considera obras de modificación de cauce que no implican el relleno, drenaje, secado ni afectación alguna del potencial humedal ‘Alto La Paloma’”*.

24° En cuanto al humedal “Guiña”, el titular alegó que *“este humedal se ubica al norte del sector donde se ejecutaron las obras urbanización, a una distancia aproximada de 500 m. De esta manera, no se realizaron obras de ningún tipo sobre el eventual humedal, por lo tanto, la superficie afectada por las fuentes de las obras es nula”*.

Añadió que *“(…) se descarta la afectación al humedal Guiña en términos hidrológicos, puesto que las obras de modificación de cauce aprobadas mantienen sus características hidrológicas y de anegamiento de agua. De acuerdo al análisis de los caudales estos van aumentando en cantidad pendiente abajo, confirmando la aportación de escorrentía superficial hacia el Estero sin nombre”*.

Por otra parte, señaló que *“(…) de acuerdo a los flujos de entrada y de drenaje al sector, se tiene que existe una tasa de renovación considerable al existir un drenaje hacia la orientación poniente y los procesos biogeoquímicos relacionados al sistema tienen una permanencia acotada”*.

Destacó *“(…) que el humedal ‘Guiña’ es alimentado por fuentes pluviales y fluviales que escurren hacia las zonas más bajas, conformando este sector de acumulación que conforma el humedal. (...) Por lo anterior, los aportes no se limitan al Estero Sin Nombre como cauce principal de escurrimiento norte-sur, sino también a tributarios de la cuenca aportante. Las modificaciones consideradas y aprobadas cumplen con la condición de porteo solicitada por la DGA con 30% de revancha hidráulica y no generan un cambio de régimen de escurrimiento, ni de trazado”*.

Así, tuvo que *“(…) el masterplan del proyecto de urbanización respeta el cauce natural del estero, deja una faja de inundación o área verde, y los 3 atraveses requeridos respetan el eje original del estero natural. Los atraveses viales son necesarios para que el estero mantenga su escorrentía natural y flujo hacia el norte como en la situación previa a la urbanización”*.

En cuanto a la calidad del agua, sostuvo que *“el levantamiento de limnología desarrollado de manera posterior al inicio de las obras registró parámetros de calidad de agua que cumplen con los requisitos generales de aguas destinadas a la vida acuática según lo establecido en la Nch 1.333 of 78”*. Además, al igual que para el caso del humedal “Alto La Paloma”, sostuvo que, a partir del índice de equidad de especies, se tiene que *“(…)”*

existen parámetros consistentes que permiten identificar un grado de interacción entre especies y flujos de energía y materia para la mantención de hábitats”.

Por último, concluyó que “(...) el Proyecto considera obras de modificación de cauce autorizadas por la autoridad sectorial, (...) que no implican el relleno, drenaje, secado ni afectación alguna del potencial humedal ‘Güiña’, ubicado fuera del polígono del Proyecto”.

25° En forma adicional, respecto a las obras asociadas al suministro de agua potable y al tratamiento de aguas servidas, Inmobiliaria Alto Volcanes SpA indicó que dichos servicios serán provistos por una empresa sanitaria distinta a Inmobiliaria Alto Volcanes y que su ingreso al SEIA se analizará en su oportunidad. Con todo, señaló que “(...) ingresará al SEIA en su oportunidad las futuras obras asociadas a la concreción de un proyecto inmobiliario, definiendo sus alcances y considerando las redes internas para la provisión de los distintos servicios básicos. Sin embargo, dado que la actividad de provisión de tales servicios (energía, gas, agua potable y recolección de aguas servidas) corresponde a empresas de otros giros y que se rigen por una regulación específica, sus respectivos titulares deberán analizar la necesidad de someter su actividad al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental conforma a la normativa vigente. Lo anterior, como es propio en la presentación a evaluación ambiental de proyectos inmobiliarios”.

26° A su presentación adjuntó: Informe N°2 “Diagnóstico, Caracterización, Propuesta de Conservación y Plan de Manejo de Humedales en la Zona Urbana de Puerto Montt” (EULA, 2018); Informe N°4 “Diagnóstico, Caracterización, Propuesta de Conservación y Plan de Manejo de Humedales en la Zona Urbana de Puerto Montt” (EULA, 2018); y Publicación en el Diario Oficial de la resolución que declaró admisible la solicitud de reconocimiento oficial de los humedales urbanos “Alto La Paloma” y “Guiña”, de fecha 01 de diciembre de 2021.

27° En virtud de los antecedentes recopilados y, en atención a los hechos descritos en las denuncias asociadas al procedimiento de inicio de requerimiento de ingreso, este servicio se vio en la necesidad de requerir información adicional a Inmobiliaria Alto Volcanes SpA y a otras empresas potencialmente involucradas en el desarrollo de las actividades ejecutadas en el sector Alto La Paloma, a saber, Aconcagua Sur S.A., Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A., Consorcio Nacional de Seguros S.A., Salfa Corp S.A., Aguas Santiago Norte S.A., Altas Cumbres S.A., e Inversiones y Asesorías HyC S.A.

28° Debido a lo anterior, mediante las Resoluciones Exentas N°1048, N°1049, N°1050, N°1051, N°1052, N°1053, N°1054 y N°1055, todas de fecha 05 de julio de 2022, esta Superintendencia requirió información a las sociedades antedichas, específicamente, respecto a su vinculación entre sí, su relación con el proyecto “Inmobiliaria Alto Volcanes” y la existencia de otras actividades desarrolladas por éstas en el sector Alto La Paloma, comuna de Puerto Montt.

29° **Entre el 14 y el 28 de julio de 2022, ingresaron las respuestas requeridas a los registros de esta Superintendencia.** La información obtenida, es sistematizada en la siguiente tabla:

Tabla N°2: Respuestas a requerimientos de información

Empresa requerida	Vinculación societaria con las otras empresas	Vinculación con el proyecto "Inmobiliaria Alto Volcanes"	Actividades o proyectos ejecutados en el sector "Alto La Paloma"
<p>Inmobiliaria Alto Volcanes SpA (Augusto Coello y Mauricio Johnson, en su representación)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A. es accionista de Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, con una participación del 50% de su propiedad. - Salfa Corp S.A. es dueña indirectamente de Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, a través de Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A. - Inversiones y Asesorías HyC S.A. es accionista de Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, con una participación del 50% de su propiedad. 	<ul style="list-style-type: none"> - Aconcagua Sur S.A. adquirió los lotes C14 y C15 de Inmobiliaria Alto Volcanes SpA. - Altas Cumbres S.A. adquirió el lote C01 de Inmobiliaria Alto Volcanes SpA. - Entre Inmobiliaria Alto Volcanes SpA y Consorcio Nacional de Seguros S.A. existe un convenio de financiamiento, en virtud del cual Inmobiliaria Alto Volcanes SpA tiene una opción de compra respecto de determinados inmuebles en el sector Alto La Paloma. - Aguas Santiago Norte S.A. certificó factibilidad sanitaria para el proyecto. 	<ul style="list-style-type: none"> - Inmobiliaria Alto Volcanes SpA tiene participación directa en el sector Alto La Paloma, donde actualmente ejecuta el proyecto "Alto Volcanes", en su calidad de desarrolladora y macroloteadora de dicho proyecto.
<p>Aconcagua Sur S.A. (Augusto Coello y Jorge Correa, en su representación)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aconcagua Sur S.A., Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A., e Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, pertenecen indirectamente al grupo Salfa Corp S.A. 	<ul style="list-style-type: none"> - Aconcagua Sur S.A. es propietaria de los Lotes C14 y C15 del sector Alto La Paloma. Sobre el Lote C15 tiene un permiso de edificación vigente, respecto del cual no se han ejecutado obras. 	<ul style="list-style-type: none"> - Aconcagua Sur S.A. no tiene participación en proyectos ejecutados en el sector Alto La Paloma.
<p>Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A. (Augusto Coello y Jorge Correa, en su representación)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A. es accionista de Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, con una participación del 50% de su propiedad. - Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A., y Aconcagua Sur S.A., pertenecen indirectamente al grupo Salfa Corp S.A. - Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A. e Inversiones y Asesorías HyC S.A. son accionistas en Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, con una participación cada una del 50% de la propiedad. 	<ul style="list-style-type: none"> - En el marco del proyecto "Alto Volcanes", no existe relación alguna con Consorcio Nacional de Seguros S.A., Aguas Santiago Norte S.A. y Altas Cumbres S.A. 	<ul style="list-style-type: none"> - Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A. tiene participación indirecta, a través de Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, en el sector Alto La Paloma, donde actualmente se desarrolla el proyecto "Alto Volcanes".

Empresa requerida	Vinculación societaria con las otras empresas	Vinculación con el proyecto "Inmobiliaria Alto Volcanes"	Actividades o proyectos ejecutados en el sector "Alto La Paloma"
<p>Consorcio Nacional de Seguros S.A.</p> <p>(Ricardo Ortúzar, en su representación)</p>	<p>- No tiene relación societaria.</p>	<p>- Consorcio Nacional de Seguros S.A. celebró con Inmobiliaria Alto Volcanes SpA un financiamiento, manteniendo como garantía, el dominio sobre el inmueble en el cual se desarrolla el proyecto.</p>	<p>- Consorcio Nacional de Seguros S.A. no participa de manera directa o indirecta en el desarrollo de proyectos inmobiliarios en la zona Alto La Paloma.</p> <p>- Consorcio Nacional de Seguros S.A. aparece como dueña de los lotes A-2d10, A-2d11, A-2d12, A-2d13 y A-2d14, producto de un financiamiento a la sociedad Aconcagua Sur S.A. Estos terrenos se encuentran al sur del proyecto Alto Volcanes.</p> <p>- Consorcio Nacional de Seguros S.A. es acreedor de un contrato de mutuo hipotecario endosable, con garantía en los Lotes 346, 347 y 348. Estos terrenos se encuentran al oeste del proyecto y el contrato se celebró con una empresa distinta a las requeridas.</p>
<p>Salfa Corp S.A.</p> <p>(Jorge Meruane, en su representación)</p>	<p>- Salfa Corp S.A. es dueña indirectamente del 50% de las acciones de Inmobiliaria Alto Volcanes SpA. Del otro 50% es dueña Inversiones y Asesorías HyC S.A.</p> <p>- Salfa Corp S.A. es dueña indirectamente del 100% de las acciones de Aconcagua Sur S.A. y de Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A.</p>	<p>- A través de Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, Salfa Corp S.A. es titular de una opción de compra sobre inmuebles de su propiedad, ubicados en el sector Alto La Paloma.</p>	<p>- Salfa Corp S.A. es dueña indirectamente de un 50% de las acciones de Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, la cual es macroloteadora y desarrolladora del proyecto "Alto Volcanes", en el sector Alto Volcanes.</p>
<p>Aguas Santiago Norte S.A.</p> <p>(Enrique Guevara, en su representación)</p>	<p>- Inversiones y Asesorías HyC es controladora de Aguas Santiago Norte S.A., al poseer más del 50% de su participación accionaria.</p>	<p>- Aguas Santiago Norte S.A. no tiene participación ni vinculación con el proyecto "Alto Volcanes".</p>	<p>- Aguas Santiago Norte S.A. ha emitido el certificado de factibilidad N°15-21 de 07 de octubre de 2021 a Inmobiliaria Aconcagua Sur S.A.</p>

Empresa requerida	Vinculación societaria con las otras empresas	Vinculación con el proyecto "Inmobiliaria Alto Volcanes"	Actividades o proyectos ejecutados en el sector "Alto La Paloma"
			- Aguas Santiago Norte S.A. ha aprobado los siguientes proyectos sanitarios, de titularidad de Inmobiliaria Alto Volcanes SpA: Alto Volcanes Etapa 1 (red pública de agua potable), Alto Volcanes Etapa 1 (red pública de aguas servidas), Alto Volcanes Etapa 2 (red pública de agua potable), Alto Volcanes Etapa 2 (red pública aguas servidas). Los dos primeros, aprobados con fecha 25 de mayo de 2021; los dos últimos, con fecha 17 de junio de 2021.
Inmobiliaria Altas Cumbres S.A. (Diego Croquevielle, en su representación)	- Ni Altas Cumbres S.A., ni sus accionistas, tienen relación con las empresas requeridas.	- Inmobiliaria Altas Cumbres S.A. celebró un contrato de compraventa con Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, cuyo objeto fue el Lote C-01 del sector Alto La Paloma.	- Inmobiliaria Altas Cumbres S.A. ha solicitado un permiso de edificación que ha sido otorgado por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Puerto Montt, sobre el denominado Lote C-01, del sector Alto La Paloma. El proyecto será un condominio Tipo A y se ajustará a los requisitos del DFL N°2 de 1959, con 119 viviendas.
Inversiones y Asesorías HyC S.A. (Mauricio Johnson, en su representación)	- Inversiones y Asesorías HyC S.A. es socia de Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, con una participación del 50%. - Inversiones y Asesorías HyC S.A. es controladora de Aguas Santiago Norte S.A., con una participación del 99,9%.	- El proyecto es ejecutado por Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, de la cual Inversiones y Asesorías HyC S.A. es socia.	- Inversiones y Asesorías HyC S.A. no tiene otros proyectos en el sector Alto La Paloma.

Fuente: Escritos remitidos por las empresas requeridas.

IV. SOBRE LAS RESPUESTAS A LOS REQUERIMIENTOS DE INFORMACIÓN, Y LAS NUEVAS DENUNCIAS Y ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

30° Entre el 25 de febrero y el 03 de agosto de 2022, hicieron ingreso a los registros de esta Superintendencia las siguientes **denuncias vinculadas** a los hechos que dieron lugar al presente procedimiento:

Tabla N°3: Resumen de denuncias ingresadas entre el 25 de febrero y el 03 de agosto de 2022

ID	Fecha de ingreso	Denunciado	Hechos denunciados
114-X-2022	22/03/2022	Inmobiliaria Alto Volcanes SpA	Alteración de cauce del "Estero La Paloma" y del humedal "Bajos del Estero Paloma", por trabajos vinculados a la Resolución DGA N°48, de fecha 26 de febrero de 2021.
167-X-2022	21/04/2022	Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A., Inmobiliaria Aconcagua Sur S.A.	Elusión al SEIA, en conformidad a los literales h) y s) de la Ley N°19.300; fraccionamiento de proyecto; afectación a sitios de interés comunitario (humedales y bosque nativo); tala de bosque nativo.
175-X-2022	29/04/2022	Inmobiliaria Alto Volcanes SpA	Intervención al interior del humedal "Bajos del Estero La Paloma", con maquinaria pesada.
180-X-2022	25/02/2022	Aguas Santiago Norte S.A.	Eventual fraccionamiento, respecto a una Planta de Tratamiento de Aguas Servidas en el sector Alto La Paloma.
185-X-2022	07/05/2022	Inmobiliaria Alto Volcanes SpA	Desarrollo de proyecto inmobiliario que considera urbanizaciones y construcción de vías de conexión desde y hacia su proyecto, atravesando diferentes terrenos de su propiedad, sin evaluar efectos sobre el humedal presente en dicho sector.
239-X-2022	13/06/2022	Inmobiliaria Alto Volcanes SpA	Alteración humedal urbano, modificaciones de cauces, tala de bosque nativo.
241-X-2022	13/06/2022	Inmobiliaria Pocuro Sur SpA	Desborde "Estero La Paloma"; modificación de cauces, drenaje y vertimiento de aguas turbias en cauce natural del "Estero La Paloma"; drenaje del humedal urbano Valle Volcanes.
312-X-2022	01/08/2022	Sin identificar	Tala de bosque nativo; modificaciones de cauce; alteración de cuenca humedal "Güiña". Lo anterior, a causa de parcelación en el sector Alto La Paloma.
325-X-2022	03/08/2022	Compañía Nacional de Seguros S.A.	Habilitación de una calle sobre humedal urbano "Bajos del Estero La Paloma".

Fuente: Interna.

31° Las denuncias anteriores, dieron origen a **dos actividades de fiscalización a la superficie predial del "Lote A"**, del sector Alto La Paloma, los días 19 de mayo y 04 de agosto de 2022.

32° En la **inspección ambiental efectuada el 19 de mayo de 2022** participaron doña Patricia Aros Bustamante, funcionaria de la Oficina Regional de la SMA y don Hugo Gómez, Inspector Técnico de Obras, oportunidad en que se constató lo siguiente:

Estación: Oficina

(i) Se comenzó la actividad con una reunión en las oficinas de instalación de obras, en conjunto al Inspector Técnico de Obras.

(ii) Según lo informado por el Inspector Técnico de Obras, las actividades desarrolladas consisten en una red de alcantarillado de aguas servidas que bajan por la "Avenida El Bosque", pasan por el costado del "Lote B" y se incorporan al "Lote A" (al lado de la calle Violeta Parra). Informó que los trabajos que se están realizando involucran 3.528 metros lineales; que las actividades en el "Lote A" comenzaron el día 04 de abril 2022, aproximadamente; y que son parte del mismo contrato de los trabajos que se realizan en el "Lote C".

(iii) Por otra parte, el Inspector Técnico de Obras informó que, para realizar los trabajos de alcantarillado, debieron intervenir el terreno abriendo una faja del ancho de una calle (6 metros), lo cual les permite llegar con los materiales para realizar los trabajos de alcantarillado.

(iv) Al día de la inspección, el Inspector Técnico de Obras indicó que se había realizado un escarpe de 220 metros aproximadamente y comenzado con la excavación para instalación de tuberías.

(v) En dicha línea, el Inspector Técnico de Obras precisó que la etapa ejecutada solo contempla la instalación de alcantarillado.

(vi) Por último, en la oficina de instalación de la faena, se pudo verificar un plano correspondiente al proyecto de redes sanitarias de agua potable y de alcantarillado de aguas servidas, que informaba que el proyecto en ejecución correspondía al "Sector Alto Volcanes, Etapa 1, 2.397 viviendas". En dicho plano se constató la proyección de una planta elevadora de aguas servidas en el sector noroeste del "Lote A" y que, en una segunda etapa, se instalaría un estanque de agua potable en el "Lote C".

Estación: "Lote A"

(i) Se constató que por el lado este del "Lote A", se encuentra el "Estero La Paloma", de aproximadamente 0,5 metros de ancho; y que, en las cercanías de éste, hay presencia de bosque nativo (maqui, coligüe, mañío, mirtáceas, helecho costilla de vaca, entre otras). Se constató que el "Estero La Paloma" posee agua que se direcciona hacia 2 tuberías que atraviesan la "Avenida Bosque Nativo".

(ii) Se verificó que existe relleno de terreno en el "Lote A", con marcaciones de cota (según el Inspector Técnico de Obras, es un relleno granular de ribera, de 240 metros lineales), además de obras de escarpe a sus costados (siendo posible observar la tierra mezclada con pasto, helechos, ramas de maqui, mirtáceas y musgo).

(iii) Se observó que se intervino el sector abriendo una faja de 6 metros de ancho desde el norte al sur del "Lote A", con el objeto de permitir la entrada de maquinaria pesada, la cual permite llegar a la zona de gaviones (rocas cubiertas en mallas de acero) y donde se comenzarán a realizar los trabajos de alcantarillado.

(iv) Se constató que la zona de gaviones (sector sur del "Lote A"), se encuentra lista, con una altura de entre 2 y 3 metros sobre la superficie y 140 metros de largo, aproximadamente. En este sector, se observó la llegada del "Estero La Paloma", la presencia de bosque nativo a su lado este, y la presencia de vegetación tipo caustico de vega.

(v) Por otra parte, se tuvo que en la zona sureste del "Lote A", también existe un despeje de unos 6 metros de ancho, lo que permite llegar a la zona donde se ejecutarán las obras de alcantarillado. En esta zona, se ha realizado una excavación de 220 metros lineales, de unos 3 metros aproximadamente en la parte más alta, donde es posible observar al descubierto cámaras de concreto, a 100 metros de la calle "El Canelo". Además, en este sector se observó la tierra del escarpe y de la excavación, al costado de la zona despejada.

(vi) Se comprobó que en la zona donde irá el atravesado, no se han realizado trabajos propiamente tal, solo despeje para tránsito de maquinaria pesada.

(vii) Se verificó, entre otras cosas, levantamiento de terreno en la ribera del “Estero La Paloma”; tierra dispuesta sobre vegetación del humedal; material de escarpe y desnivel, producto del relleno realizado en zona de ribera del “Estero La Paloma” y raíces de vegetación afectada.

33° La inspección ambiental de fecha 19 de mayo de 2022, en conjunto a otros antecedentes -que serán desarrollados más adelante- y al posterior examen de información realizado por esta Superintendencia, culminó en el IFA DFZ-2022-1288-X-SRCA. Dicho Informe sostuvo que se verificaba una elusión al SEIA por parte de las actividades ejecutadas, en conformidad al literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, toda vez que éstas incluyen obras de urbanización y modificación de cauce que afectan al humedal urbano “Bajo del Estero La Paloma”. Adicionalmente, concluyó que las actividades desarrolladas también se encontrarían en elusión por configurarse el subliteral h.1.1) del artículo 3° del RSEIA, al ser las obras ejecutadas en el “Lote A”, parte de un proyecto inmobiliario mayor.

34° Con posterioridad, durante la **inspección ambiental de fecha 04 de agosto de 2022**, en la que participaron doña Patricia Aros Bustamante, funcionaria de la Oficina Regional de la SMA, el Sr. Alejandro Soto, Encargado Residente de la Obra de la Constructora Río Negro, y el Sr. Hugo Gómez, Inspector Técnico de Obras, se constató lo siguiente:

Estación: “Lote A”

(i) En el “Lote A” se constató la existencia de un camino de tierra despejado de 5 metros de ancho y 400 metros de largo, aproximadamente. Se verificó que el despeje era reciente, dado que se observó vegetación dañada por éste (chacai, maqui y notro). Además, se observó que el camino se encontraba barroso, con huellas de maquinaria pesada y con aposamiento de aguas lluvias.

(ii) En los costados del camino, se observó el material que fue extraído para su ejecución: se encuentran montículos de material con chacai y basura domiciliaria, de una altura de 1,5 metros aproximadamente, desde el nivel del camino.

(iii) Paralelo al camino y a la línea antigua del tren existente en el sector (sin uso, de propiedad fiscal), se observó una canalización de aguas lluvias. En el costado de la canalización de aguas lluvias, se verificó la presencia de un atravesado antiguo, el cual se encuentra debajo de la línea antedicha.

(iv) Según el Inspector Técnico de Obras, el camino fue despejado para ser utilizado por camiones para llevar los materiales que se necesitarán para realizar la obra de alcantarillado y que, además, dicho camino será por donde pasará la tubería del sistema. Indicó que, debido a que el camino se encontraba inundado con aguas lluvias, se realizó el despeje de la canalización de aguas lluvias, paralelo al camino existente. Por último, precisó que el camino se comenzó a despejar con fecha 28 de junio de 2022.

(v) A continuación, se recorrió el camino hasta su final, donde se constató una cuneta de 4 metros de ancho aproximadamente. El Inspector Técnico de Obras señaló que por esa cuneta pasará la tubería del sistema de alcantarillado, que no se excavará más y que, tras colocar la tubería, la cuneta se tapaná. Se observó que la cuneta se encontraba con agua y que a los lados de ésta había material extraído, con restos de raíces de alerce y, aparentemente, un tocón de alerce.

(vi) A lo largo del camino despejado se visualizaron pequeños trozos de alerce.

(vii) No se constataron personas ni maquinaria trabajando en el "Lote A".

Estación: "Lote C"

(i) En el "Lote C" se constató que la "Avenida El Bosque" se encontraba pavimentada y conectada a la "Avenida Fourcade". A mayor abundamiento, al momento de la fiscalización, se observó personal trabajando en la red de aguas lluvias en el sector nororiente de la "Avenida El Bosque" y en la instalación de canaletas de aguas lluvias en el sector poniente de ésta.

(ii) Adicionalmente, en el "Lote C" se constató que la "Avenida Bosque Sur", por el lado suroriente, se encontraba terminada. Según lo informado por el Inspector Técnico de Obras, esta calle habría sido recepcionada por el Servicio de Vivienda y Urbanización. Con todo, se constató que la "Avenida Bosque Sur", por el lado norponiente, se encontraba en proceso de construcción de las carpetas de pavimento.

(iii) Según lo informado por el Inspector Técnico de Obras, no se estarían realizando obras en el "Lote B" o en el "Lote D" del sector Alto La Paloma.

35° A partir del **análisis de los hechos verificados** en las inspecciones ambientales antes citadas **y de la documentación recopilada** por esta Superintendencia a propósito de la ejecución de obras en el "Lote A" del sector Alto La Paloma, se tuvieron las siguientes conclusiones:

(i) Según consta en copia vigente de la inscripción de fojas 2932, número 4547, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2020, del Conservador de Bienes Raíces de la comuna de Puerto Montt, el "Lote A" pertenece a Consorcio Nacional de Seguros S.A. En efecto, dicha sociedad adquirió el inmueble a solicitud de Inmobiliaria Alto Volcanes SPA, en el contexto de una operación de "leaseback", por lo que Inmobiliaria Alto Volcanes SpA es titular de una opción de compra del predio.

(ii) El "Lote A" del sector Alto La Paloma, comuna de Puerto Montt, tiene una superficie de terreno de 106.254,25 m², según consta en el documento antes señalado.

(iii) Cabe hacer presente que el "Lote A" se encuentra inserto en una Zona Urbana, según el Plan Regulador Comunal de Puerto Montt. Aquello, es confirmado en la Resolución N°0048, de 27 de noviembre de 2020, de la Dirección de Obras Municipales de Puerto Montt, que aprueba un anteproyecto de loteo en el "Lote A", presentado por Augusto Coello y Andrea Ulloa, en representación de Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.

(iv) A mayor abundamiento, al situarse dentro de la comuna de Puerto Montt, el "Lote A" se encuentra inserto en parte de la macrozona centro-norte de la región de Los Lagos, declarada como Zona Saturada, por el Decreto Supremo N°24 de 25 de septiembre de 2020 del Ministerio del Medio Ambiente, publicado en el Diario Oficial el día 29 de enero de 2021, que "Declara Zona Saturada por material particulado MP2,5 como concentración de 24 horas, a la comuna de San Pablo, de la región de Los Lagos y a la macrozona centro-norte de la región de Los Lagos" (en adelante, "D.S. N°24/2020").

(v) Se verificó que el "Lote A" se encuentra sobre el humedal "Bajos del Estero La Paloma" (y que, sobre este humedal, pasa el "Estero La Paloma") que, si bien no se encuentra reconocido por el Ministerio del Medio Ambiente ni ha sido solicitada su declaratoria de Humedal Urbano por parte de la Ilustre Municipalidad de Puerto Montt, es reconocido por la ciudadanía a través de la plataforma colaborativa de humedales de Chile del

Ministerio del Medio Ambiente, identificándolo como un humedal ribereño de 18 hectáreas, aproximadamente.

(vi) El humedal “Bajos del Estero La Paloma” efectivamente es un humedal urbano, en conformidad a la “Guía de Campo: Limitaciones y Caracterización de Humedales Urbanos de Chile” del Ministerio del Medio Ambiente, en tanto, éste se sitúa en una Zona Urbana -en conformidad al Plan Regulador Comunal de Puerto Montt- y, previo a las intervenciones, era posible observar en la superficie del “Lote A”, zonas húmedas, helechos y pastos típicos de humedales y, al menos, 3 especies típicas de humedales de la región de Los Lagos (costilla de vaca, caustico de vega y pinque).

(vii) Por otra parte, se verificó que el “Lote A” se encuentra cercano a 750 metros aproximadamente del humedal “Alto La Paloma” y del humedal “Güiña”, que han sido objeto de análisis por parte de la SMA.

(viii) Actualmente, Inmobiliaria Alto Volcanes SpA se encuentra ejecutando obras civiles en el “Lote A” que sirven o benefician al “Lote C” del sector Alto La Paloma. Precisamente, se constató que dichas obras tienen por objeto dar factibilidad al “Lote C” del sector Alto La Paloma.

(ix) En virtud de la información proporcionada por Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, esta Superintendencia pudo constatar que los trabajos desarrollados en el “Lote A” corresponden a obras de urbanización de las siguientes especialidades: de agua potable (consistente en la construcción de un tubo, tipo camisa, de 400 mm); de modificaciones de cauce (consistentes en la implementación de un muro de gaviones, de un atraveso bajo el lecho del estero La Paloma, de cajones de hormigón y de rellenos); y de alcantarillado (consistente en un colector). Así, se pudo constatar que estas obras tendrían por objeto la ejecución de un proyecto que contempla redes sanitarias de agua potable y de alcantarillado de aguas servidas. El detalle específico de las obras se puede apreciar en la siguiente tabla:

Tabla N°4: Obras ejecutadas en el “Lote A”, sector Alto La Paloma

N°	Descripción	Etapas Constructivas	% de avance	Fecha estimada de finalización
1	Obra 5: KM 2.900-3040.	Muro de gaviones para refuerzo 140 mm. de Rivera Poniente. Altura promedio 2m (principal hito: muro terminado).	100%	Diciembre, 2022.
2	Obra 6: KM 3.120.	Atraveso de redes sanitarias de AP y ALC bajo Lecho Estero La Paloma (principal hito: excavación bajo lecho).	0%	Diciembre, 2022
3	Obra 7: Atraveso camino vecinal.	2 cajones de HA 2m. x 1,5 m. L=8,5 m. i=2,9% (principal hito: cajones instalados).	0%	Diciembre, 2022
4	R2: KM 3.060.	Relleno menor Ribera Izquierda (principal hito: rellenos completados).	0%	Diciembre, 2022
5	R3: KM 3.540.	Relleno menor Ribera Izquierda (principal hito: rellenos completados).	90%	Diciembre, 2022
6	Alc: Alcantarillado.	Colector de AS PVC día 315/355 mm. (principal hito: tubos instalados).	0%	Diciembre, 2022
7	AP: Agua Potable.	Camisa de protección día 400 mm. L=24 m. (principal hito: tubos instalados).	0%	Diciembre, 2022

Fuente: Información proporcionada por Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, en su carta de fecha 31 de mayo de 2022.

(x) Los trabajos anteriores se encontrarían autorizados por las siguientes resoluciones:

- Resolución Exenta N°47, de fecha 26 de febrero de 2021, de la Dirección General de Aguas de la región de Los Lagos (en adelante, “DGA N°47”), que “Aprueba proyecto de modificación de cauce natural, a Inmobiliaria Alto Volcanes SpA sobre aguas superficiales y corrientes del estero La Paloma, localizado en la comuna de Puerto Montt, provincia de Llanquihue región de Los Lagos”.

- Resolución Exenta N°48, de fecha 26 de febrero de 2021, de la Dirección General de Aguas de la región de Los Lagos (en adelante, “DGA N°48”), que “Aprueba proyecto de modificación de cauce natural, a Inmobiliaria Alto Volcanes SpA sobre aguas superficiales y corrientes del estero La Paloma, localizado en la comuna de Puerto Montt, provincia de Llanquihue región de Los Lagos”.

- Resolución ASN N°67/2020, de fecha 24 de abril de 2020, de Aguas Santiago Norte S.A., que aprueba proyecto de redes sanitarias de agua potable y de alcantarillado de aguas servidas para “Loteo Alto Volcanes, Puerto Montt”.

(xi) Sin perjuicio de lo anterior, la Resolución Exenta N°0363, de 17 de junio de 2022, de la Dirección General de Aguas de la región de Los Lagos, indica, en lo relevante:

- Que, mediante las resoluciones DGA N°47 y DGA N°48, la Dirección General de Aguas de la región de Los Lagos aprobó proyectos de modificación de cauce natural a Inmobiliaria Alto Volcanes SpA.

- Que, de acuerdo con la Carta IGM H-51 Escala 1:50.000, el cauce corresponde a un estero sin nombre, conocido localmente como “Estero La Paloma” y que las obras aprobadas se localizarían en distinto puntos de este cauce.

- Que, en las resoluciones antes citadas, se estableció un plazo de 12 meses para la ejecución de las obras, el cual habría vencido el día 21 de febrero de 2022.

- Que, el titular habría solicitado una prórroga de 36 meses para terminar las obras.

- Que, mediante el Oficio DGA región de Los Lagos N°469, de fecha 18 de mayo de 2022, la Dirección General de Aguas de la región de Los Lagos dio respuesta al titular, señalando que *“(...) atendidas las ubicaciones de sus proyectos y las características de la zona a intervenir, es pertinente indicar que en mérito de lo ordenado por el artículo 10 letras p), q) y s), de la ley 19.300 y sus modificaciones introducidas mediante la Ley 21.202, de fecha 23 de enero 2020, para efectos de obtener la prórroga solicitada, deberá acompañar las Resoluciones de Calificación Ambiental Favorables respectivas o las resoluciones de pertinencia que acrediten que sus proyectos no requieren someterse al SEIA”.*

- Que, con motivo de una denuncia que se tramita en el expediente FD-1003-223, por obras no autorizadas en cauce natural, con fecha 06 de mayo de 2022, personal fiscalizador de la Dirección General de Aguas de la región de Los Lagos, realizó *“(...) un recorrido por la ribera izquierda del cauce natural conocido como estero La Paloma en un tramo de 370 metros (...)”.* Al respecto, informó que se *“(...) observó la ejecución de obras de escarpe por el lado izquierdo del cauce en todo el tramo recorrido”;* que *“las obras constatadas modifican la sección de cauce cambiando el coeficiente de rugosidad natural de la zona de crecida del cauce”;* y que *“conforme los antecedentes hidráulicos con los que cuenta este Servicio, la regularización producto de la modificación de la sección del cauce (pata T= 100 años), contraviene lo dispuesto en los artículos 41 y 171 del Código de Aguas, ya que las obras se encuentran dentro de la crecida centenaria”.*

- Que, con motivo de una denuncia que se tramita en el expediente FD-1003-226, por obras no autorizadas en cauce natural, con fecha 15 de junio de 2022, personal fiscalizador de la Dirección General de Aguas de la región de Los Lagos, "(...) *concurrió al sector señalado (...) [y] observó la intervención del cauce que consiste en la regularización mediante el escarpe del terreno y modificación de las condiciones de rugosidad de la ribera y además (...) observó que existe un relleno con material granular por la ribera del cauce (...), correspondiente a un camino en construcción. Luego, se observó el escarpe y remoción de la vegetación de la ribera del cauce, cambiando las condiciones de rugosidad natural (...). [Así, se concluyó que] las intervenciones antes señaladas corresponden a hechos nuevos y recientes, por cuanto se observa un avance entre lo observado el día 06 de mayo de 2022, (...) y lo observado el día 15 de junio de 2022*".

- Que, Inmobiliaria Alto Volcanes SpA continuó con la construcción de obras civiles en el cauce, al menos, entre el 06 de mayo de 2022 y 15 de junio de 2022, sin contar con autorización vigente para desarrollar labores en el cauce.

- Que, conforme a lo expuesto, se concluye que la ejecución de obras en el cauce "Estero La Paloma" no cuenta con autorización vigente de la Dirección General de Aguas de la región de Los Lagos, y pueden ocasionar perjuicio a terceros asociados a la afectación potencial sobre la calidad y cantidad de las aguas u otros impactos ambientales relativos al proyecto.

- Que, en mérito de lo anterior, se ordena a Inmobiliaria Alto Volcanes SpA la paralización inmediata de la ejecución del estero sin nombre conocido localmente como "Estero La Paloma", conforme al artículo 129 bis 2 del Código de Aguas; y que Inmobiliaria Alto Volcanes SPA no podrá ejecutar obra alguna sobre dicho estero, mientras no cuente con autorización de modificación de cauce vigente.

V. SOBRE LA UNIDAD DE PROYECTO Y SU TITULARIDAD

36° En conformidad a los antecedentes recopilados por esta Superintendencia a partir de las actividades de fiscalización efectuadas y del procedimiento de requerimiento de ingreso en curso, se concluye que existen antecedentes para afirmar que las obras ejecutadas en el sector Alto La Paloma -al menos, las ejecutadas en el "Lote A" y "Lote C" del aludido sector, así como de forma contigua al "Lote B" y "Lote D" de dicha zona- podrían ser parte de un único proyecto, de carácter inmobiliario, que ha sido identificado en el presente escrito como "Unidad de Proyecto", cuya titularidad correspondería, en forma conjunta, a las empresas Salfa Corp S.A., Aconcagua Sur S.A., Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A., Inmobiliaria e Inversiones HyC S.A., y Aguas Santiago Norte S.A.

37° De esta forma, esta Superintendencia tiene que las obras de urbanización identificadas en el presente procedimiento de requerimiento como un proyecto por sí solo (a saber, proyecto "Inmobiliaria Alto Volcanes", esto es, urbanización de la "Avenida El Bosque", de la "Avenida El Bosque Sur" y del "Lote C"), pueden ser parte constitutiva de la Unidad de Proyecto antedicha y, por tanto, su conformidad con la normativa ambiental debe ser analizada desde tal perspectiva.

38° La hipótesis de la Unidad de Proyecto se ve sustentada también por la simultaneidad en la ejecución de obras en el sector Alto La Paloma.

39° Precisamente, las resoluciones que han aprobado obras u anteproyectos asociados a la Unidad de Proyecto han sido dictadas entre abril del año 2020 y abril del año 2021, con excepción de la Resolución N°00079 de 05 de septiembre de 2019, de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Puerto Montt, que aprobó la urbanización de la “Avenida El Bosque”.

40° Por otra parte, las obras asociadas comenzaron a ejecutarse el año 2020 (despeje de terreno) y, según lo constatado en terreno y lo declarado por Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, se han ejecutado ininterrumpidamente hasta la fecha.

41° Cabe hacer presente que dicha ejecución ininterrumpida de obras ha contrariado lo que el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental ha ordenado en la Causa Rol D-7-2021. En efecto, con fecha 05 de octubre de 2021, en la causa antes citada, se resolvió, a propósito de la solicitud de la adopción de medidas cautelares innovativas:

“1. Ha lugar a lo solicitado, solo en cuanto se decreta como medida cautelar innovativa, con citación, el cese de toda actividad de disposición de tierra, materiales o residuos, construcción de caminos y de relleno, secado o drenaje, que desarrolle la demandada Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, en los humedales Alto La Paloma (675500.00 m E; 5408961.00 m N) y la Wuiña (675566.00 m E; 5410058.00 m N), en la comuna de Puerto Montt.

En adición a lo anterior, visto lo dispuesto en el art. 24 inciso 6º de la Ley Nº 20.600, se decreta de oficio, con citación, como medida cautelar la prohibición de tala, corte, poda o destrucción de bosque nativo existente en los humedales referidos y predio objeto del proyecto inmobiliario, mientras no se cuente con el correspondiente plan de manejo otorgado por la autoridad competente”.

Luego, con fecha 24 de diciembre de 2021, en la causa antes citada, se resolvió dejar sin efecto la primera acción prevista como medida cautelar en el Resuelvo 1 de la resolución de fecha 05 de octubre de 2021 y, en su reemplazo, ordenar lo siguiente:

“1. El cese de toda actividad de disposición de tierra, materiales o residuos, construcción de caminos y de relleno, secado o drenaje, que desarrolle la demandada Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, en los humedales Alto La Paloma (Punto de referencia: 675500.00 m E; 5408961.00 m N) y la Wuiña (Punto de referencia: 675566.00 m E; 5410058.00 m N), en la comuna de Puerto Montt, quedando solamente habilitada la demandada para finalizar trazas de calles o caminos ya existentes, dando estricto cumplimiento a las autorizaciones sectoriales relativas a tales obras. Rija en lo demás lo decretado al Nº 2 de fs. 426 de la resolución de 5 de octubre de 2021”.

42° En esta ejecución simultánea e ininterrumpida de obras asociadas a la Unidad de Proyecto, no solo se ha loteado el “Lote C” y habilitado la “Avenida El Bosque” y la “Avenida Bosque Sur”, sino que también se ha comenzado a ejecutar una la red de distribución de agua potable y alcantarillado de aguas servidas que dará factibilidad al “Lote C” y que, se pretende, finalizará en diciembre de este año.

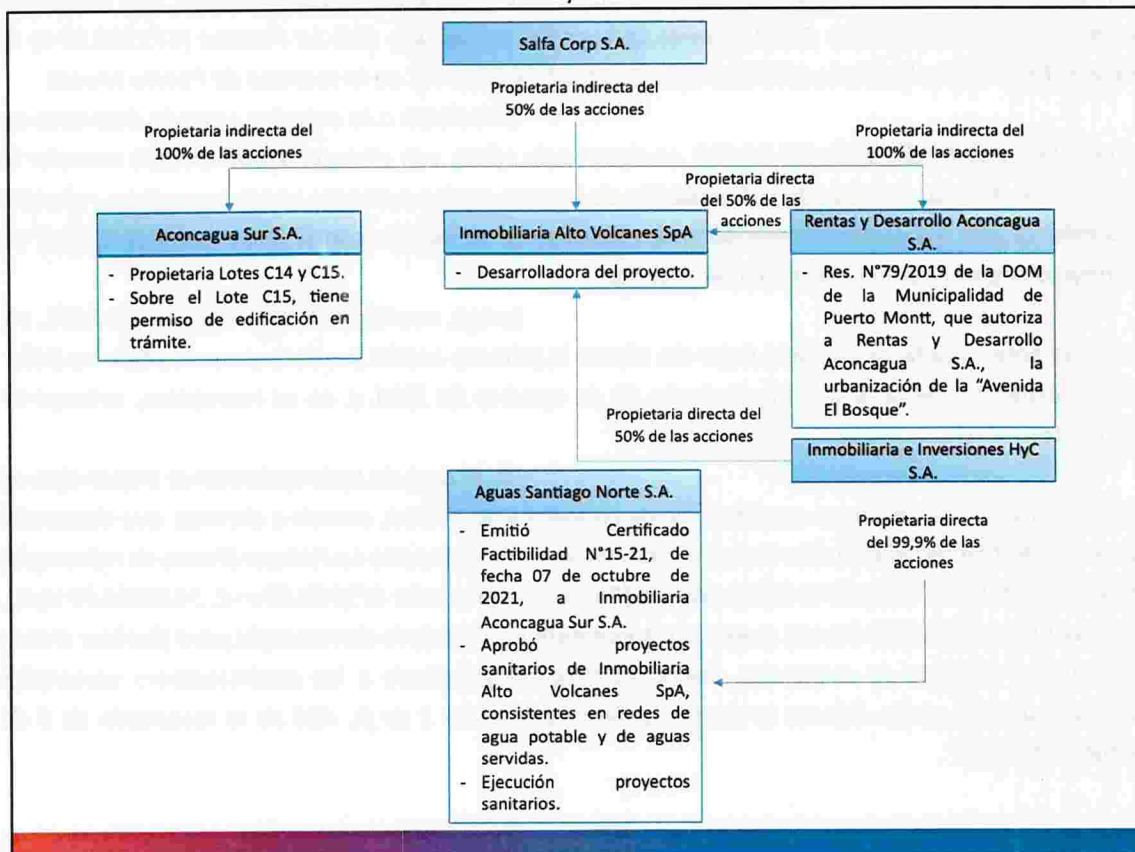
43° Los antecedentes darían cuenta de que la Unidad de Proyecto sería desarrollada por distintas empresas, vinculadas entre sí, que han formado parte, directa o indirectamente, de la planificación, desarrollo y ejecución de éste, a saber: Salfa Corp S.A., Aconcagua Sur S.A., Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A., Inmobiliaria e Inversiones HyC S.A. y Aguas Santiago Norte S.A.

44° Efectivamente, a partir de un análisis de las relaciones societarias entre las empresas, se tiene que:

- (i) Salfa Corp S.A. es propietaria indirecta del 100% de las acciones de Aconcagua Sur S.A. y de Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A.
- (ii) Salfa Corp S.A. es propietaria indirecta del 50% de las acciones de Inmobiliaria Alto Volcanes S.A.
- (iii) Rentas y Desarrollo Aconcagua es propietaria directa del 50% de las acciones de Inmobiliaria Alto Volcanes.
- (iv) Inmobiliaria e Inversiones HyC S.A. es propietaria directa del 50% de las acciones de Inmobiliaria Alto Volcanes.
- (v) Inmobiliaria e Inversiones HyC S.A. es propietaria directa del 99,9% de las acciones de Aguas Santiago Norte S.A.

45° Lo anterior, sumado a su participación efectiva en el proyecto, nos da el siguiente esquema:

Imagen N°1: Relación societaria entre empresas identificadas como coautoras de la Unidad de Proyecto



Fuente: Elaboración propia.

46° Así, en el proyecto inmobiliario participan, por un lado, la sociedad Inmobiliaria e Inversiones HyC S.A., junto a su filial Aguas Santiago Norte S.A.; y por otro, el holding de empresas dedicadas al rubro inmobiliario, controlado por la empresa Salfa Corp S.A., a la cual pertenecen Aconcagua S.A., Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A. e Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, última sociedad creada especialmente para la ejecución del proyecto (50% de sus acciones son de Inmobiliaria e Inversiones HyC S.A. y el 50% restante de Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A.).

47° Por lo demás, cabe hacer presente que, mediante la Resolución Exenta N°1/ Rol D-023-2015, se formularon cargos en contra de Inmobiliaria e Inversiones HyC S.A., Aguas Santiago Norte S.A. y Aconcagua S.A., entre otras empresas, por fraccionamiento de un proyecto inmobiliario, “Proyecto Hacienda Batuco”, que incluía el desarrollo inmobiliario “Proyecto Habitacional Hacienda Batuco” y la construcción de una Planta de Tratamiento de Agua Potable y una Planta de Tratamiento de Aguas Servidas².

48° A mayor abundamiento, en dicha resolución se tuvo que participaron, por un lado, la sociedad Inmobiliaria e Inversiones HyC S.A., junto a su filial Aguas Santiago Norte S.A. y, por otro, el holding de empresas dedicadas al rubro inmobiliario, controlado por la sociedad Aconcagua S.A.

49° Así, las empresas involucradas en la ejecución de la Unidad de Proyecto estarían reproduciendo el mismo esquema citado en el procedimiento sancionatorio en comento. Es más, en dicha oportunidad, Aconcagua S.A. se identificó como controladora del holding inmobiliario, pero aquella categoría era reconducible, al igual que en el caso en comento, a Salfa Corp S.A., al ser propietaria indirecta del 100% de acciones de dicha sociedad.

VI. SOBRE LA HIPÓTESIS DE ELUSIÓN IDENTIFICADA

50° A partir de la Unidad de Proyecto identificada, los antecedentes levantados fueron contrastados con las causales de ingreso de proyectos y actividades al SEIA, listadas en el artículo 10 de la Ley N°19.300, en particular, con las causales de los literales h) -desarrollado en el subliteral h.1. del artículo 3° del RSEIA- p) y s).

51° Es posible afirmar que existen antecedentes suficientes para estimar la posible concurrencia **de, a lo menos, el literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado por el subliteral h.1) del artículo 3° del RSEIA, específicamente, en virtud de lo señalado en las hipótesis contempladas en los subliterales h.1.1), h.1.2) y h.1.3) de éste; y el literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, en tanto, a raíz de la ejecución del proyecto inmobiliario, se tiene una susceptibilidad de afectación a tres humedales del sector: “Alto La Paloma”, “Güiña” y “Bajos del Estero La Paloma”.**

VII. SOBRE LA SOLICITUD DE DICTACIÓN DE MEDIDAS PROVISIONALES, EL TÉRMINO DEL PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO Y LA DERIVACIÓN DE LOS ANTECEDENTES A LA DIVISIÓN DE SANCIÓN Y CUMPLIMIENTO

² Dicho procedimiento sancionatorio, finalizó con la Resolución Exenta N°628 de fecha 27 de abril de 2022, que declaró la ejecución satisfactoria del Programa de Cumplimiento presentado.

52° En consideración a lo expuesto y ante la identificación de un riesgo ambiental inminente, mediante Memorandum N°030, de fecha 08 de agosto de 2022, la Jefa de la Oficina de la región de Los Lagos de la SMA, solicitó al Superintendente (S), a propósito de la ejecución de la Unidad de Proyecto y de su consecuente afectación a los humedales “Alto La Paloma”, “Guiña” y “Bajos del Estero La Paloma”, la **detención de las actividades desarrolladas en el marco de la Unidad de Proyecto, ubicado en el sector “Alto La Paloma”, de la comuna de Puerto Montt, por parte de las empresas Salfa Corp S.A., Aconcagua Sur S.A., Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A., Inmobiliaria e Inversiones HyC S.A. y Aguas Santiago Norte S.A., especialmente, respecto a las obras ejecutadas en el “Lote A” y “Lote C” del aludido sector, así como a las desarrolladas de forma contigua al “Lote B” y “Lote D” de dicha zona.**

53° A raíz de dicha solicitud, con la misma fecha del presente acto, esta Superintendencia hizo ingreso de un escrito al Ilustre Tercer Tribunal Ambiental, solicitando, de forma urgente:

“Autorizar la dictación de la medida provisional pre-procedimental con fines cautelares, antes del inicio del procedimiento administrativo correspondiente, contemplada en la letra d) del artículo 48 de la LOSMA, esto es, la detención de las actividades desarrolladas en el marco de la Unidad de Proyecto, ubicada en el sector “Alto La Paloma”, de la comuna de Puerto Montt, por parte de las empresas Salfa Corp S.A., Aconcagua Sur S.A., Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A., Inmobiliaria e Inversiones HyC S.A. y Aguas Santiago Norte S.A., especialmente, respecto a las obras ejecutadas en el “Lote A” y “Lote C” del aludido sector, así como a las desarrolladas de forma contigua al “Lote B” y “Lote D” de dicha zona.

Dentro de las obras que se solicita su detención, se solicita que se incluya expresamente la edificación de viviendas; la urbanización de las Avenidas “El Bosque” y “El Bosque Sur” (pavimentación, evacuación de aguas lluvias y la instalación de electricidad y/o alumbrado público); el macroloteo del “Lote C”; la urbanización del “Lote C” (pavimentación, instalación de agua potable, alcantarillados de aguas servidas, evacuación de aguas lluvias, electricidad y/o alumbrado público, plantaciones y obras de ornato); la instalación de redes sanitarias de agua potable y de alcantarillado de aguas servidas; la construcción de plantas elevadoras de aguas servidas; la instalación de estanques de agua potable; y la construcción de Plantas de Tratamiento de Aguas Servidas.

Así también, se solicita que se incluya expresamente la detención de actividades asociadas a movimientos de tierra, excavaciones, construcción de zanjas, escarpe, depósito de maquinarias, instalación de faenas, puesta de insumos, acopio de residuos, tránsito de vehículos y maquinaria pesada, y similares.

Lo anterior, por un plazo de 15 (quince) días hábiles, computados desde la notificación de la resolución que ordene la adopción de la medida” (énfasis agregados).

54° En dicha presentación, se indicó que la medida de detención solicitada resulta totalmente proporcional a la infracción, consistente en el grave incumplimiento de la obligación establecida en la letra b) del artículo 35 de la LOSMA, al ejecutarse el proyecto sin contar con una RCA, así como el riesgo al medio ambiente que significa la continuidad de las obras sobre los humedales “Alto La Paloma”, “Guiña” y “Bajos del Estero La Paloma”.

55° Pues bien, con fecha 02 de septiembre de 2022, el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental resolvió autorizar a esta Superintendencia, la dictación de la medida provisional pre-procedimental, contemplada en la letra d) del artículo 48 de la LOSMA, esto es, la **detención de las actividades desarrolladas en el marco de la Unidad de Proyecto, ubicada en el sector “Alto La Paloma”, de la comuna de Puerto Montt, solo respecto a Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, especialmente, las obras ejecutadas en el “Lote A” y “Lote C” del aludido sector, así como a las desarrolladas de forma contigua al “Lote D” de dicha zona.**

Dentro de las obras que se autorizó su detención, se incluyó expresamente la edificación de viviendas; la urbanización de las Avenidas “El Bosque” y “El Bosque Sur” (pavimentación, evacuación de aguas lluvias y la instalación de electricidad y/o alumbrado público); el macroloteo del “Lote C”; la urbanización del “Lote C” (pavimentación, instalación de agua potable, alcantarillados de aguas servidas, evacuación de aguas lluvias, electricidad y/o alumbrado público, plantaciones y obras de ornato); la instalación de redes sanitarias de agua potable y de alcantarillado de aguas servidas; la construcción de plantas elevadoras de aguas servidas; la instalación de estanques de agua potable; y la construcción de Plantas de Tratamiento de Aguas Servidas. Así también, se incluyó expresamente la detención de actividades asociadas a movimientos de tierra, excavaciones, construcción de zanjas, escarpe, depósito de maquinarias, instalación de faenas, puesta de insumos, acopio de residuos, tránsito de vehículos y maquinaria pesada, y similares.

Lo anterior, por un plazo de 15 días hábiles, computados desde la notificación de la resolución que ordene la adopción de la medida.

56° Dentro de los fundamentos señalados por el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental, para efectos de conceder la medida en los términos antedichos, se encuentran:

(i) Que, “(...) **en relación a la Unidad de Proyecto, (...) no cabe duda que las obras que se están ejecutándose se orientan funcionalmente a cumplir un propósito determinado como es un proyecto inmobiliario**” (énfasis agregado).

(ii) Que, “(...) **no hay antecedentes en el expediente que permitan vincular a las empresas Salfa Corp S.A., Aconcagua Sur S.A., Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A., “Inversiones y Asesorías HyC S.A. y Aguas Santiago Norte S.A., en la ejecución material de las obras que están generando el peligro de daño inminente. Esto es, sin perjuicio de que la SMA pueda imputar a estas empresas algún grado de responsabilidad en el hecho infraccional (...)**” (énfasis agregado).

(iii) Que, “(...) **existen antecedentes suficientes para estimar que, en un contexto provisional, la Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, se encuentra ejecutando un proyecto inmobiliario en un área sobre la que se emplaza un humedal urbano, por lo que según la Ley N°21.202, debería ingresar al SEIA, configurándose para efectos provisionales el requisito de apariencia de buen derecho. Esto significa que hay elementos para entender -preliminarmente- que se ha incurrido en la infracción tipificada en el art. 35 letra b) de la LOSMA (...)**” (énfasis agregado).

(iv) Que, “(...) **el titular se encuentra ejecutando un proyecto de alcantarillado y agua potable para proveer de urbanización a un conjunto de 2397 viviendas, en un área de extensión urbana, sin contar para ello con una resolución de calificación ambiental, lo que constituye una infracción al art. 8° de la Ley N°19.300, en relación al artículo 10 letra h), toda vez que dichas obras se ejecutan al interior de una zona declarada saturada**” (énfasis agregados).

(v) Que, en cuanto al peligro en la demora, “(...) (...) cabe señalar que **en el Lote A se han realizado acciones vinculadas a la construcción de un proyecto de agua potable, alcantarillado y manejo de aguas lluvias**, ello de acuerdo a lo manifestado por el titular a fs. 212 en respuesta al requerimiento de información formulado por la SMA. A su vez, en el **Lote C se evidenciaron por parte de la SMA, en inspección realizada en julio de 2021, la corta de matorral, relleno y urbanización** (fs. 1603 a 1606), y que constan en el IFA del Requerimiento de Ingreso DFZ-2021-2837-X-SRCA. También es factible observar **relleno en el Lote D** en fotografía de fs. 1525, adjunta a denuncia de 4 de agosto de 2021 (fs. 1515 a 1527). Por último, en el informe ‘Reporte Técnico Equipo de Georreferenciación Oficina de Inteligencia Artificial de la División de Seguimiento e Información Ambiental’, se aprecia a partir de las imágenes satelitales desarrollado por la SMA a fs. 3465 y siguientes, **las diferentes obras que se han realizado en los ecosistemas referidos**. A pesar de lo anterior, no hay evidencia que permita determinar la existencia de obras y acciones en el Lote B, por lo que no es posible configurar a su respecto una situación de daño inminente” (énfasis agregados).

Por otra parte, expresó que, “(...) el art. 48 de la LOSMA exige un supuesto específico como es el ‘daño inminente al medio ambiente o la salud de las personas’ a consecuencia de la ejecución de la actividad. Esto significa que se debe acreditar la existencia de un riesgo concreto y probable (inminente) de daño producto de la ejecución del proyecto. Estos elementos concurren en la especie, **pues la obras y acciones descritas precedentemente generan afectación y son potencialmente aptas para producir un daño a los ecosistemas; y además por su naturaleza pueden generar emisiones atmosféricas en una zona declarada saturada, sin que se hayan evaluado hasta el momento los impactos asociados a dichas actividades**” (énfasis agregado).

(vii) Por último, añadió que la medida solicita era proporcional, al ser **idónea** (pues “(...) la obra proyectada implica la intervención de una superficie importante dentro de un ecosistema que se busca proteger por medio de la declaración de humedal urbano; por ello, detener el funcionamiento del proyecto permite suspender los efectos que este podría generar, evitando la modificación forma permanente de las características físicas del ecosistema. De igual forma, la detención de funcionamiento impide la ejecución de obras que puedan generar emisiones atmosféricas en la zona saturada”); **necesaria** (en tanto, “(...) no se vislumbra una medida diferente, menos intensa e igualmente apta, para evitar la consumación del riesgo a los componentes ambientales presentes en los humedales, considerando que estos ecosistemas son esencialmente frágiles a la intervención humana, por lo que es indispensable la mantención de sus condiciones ambientales; en consecuencia, también se encontraría justificado el estándar de necesidad de la medida”); y **proporcional** (dado que “(...) se encuentra ajustada a la intervención que efectivamente está realizando el titular sobre los supuestos humedales, logrando proteger de forma urgente los ecosistemas, siendo además consistente con el art. 8 de la Ley N° 19.300 que prohíbe la ejecución de proyectos sin contar con RCA”).

VIII. CONCLUSIÓN: SOBRE LA NECESIDAD DE PONER TÉRMINO AL PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO AL SEIA

57° En conformidad a los antecedentes recopilados en la investigación desarrollada por este servicio, a lo razonado en el presente acto y al principio de oportunidad citado al inicio de esta resolución, **se estima que el procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA ha perdido objeto, en la medida en que éste se funda en un proyecto diferente a aquel desarrollado en los hechos, esto es, la Unidad de Proyecto, de giro inmobiliario, conclusión compartida con el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental.**

58° Adicionalmente, se puede estimar que la vía de requerimiento de ingreso es insuficiente para satisfacer el interés general que subyace a la protección ambiental. Lo anterior, tomando en consideración la magnitud, envergadura y duración de la Unidad de Proyecto; la experiencia de las empresas que estarían involucradas en la planificación y ejecución de proyectos inmobiliarios; el conocimiento de los supuestos titulares respecto a la normativa ambiental infringida; el carácter de la infracción; el riesgo inminente para el medio ambiente, específicamente, para los humedales urbanos “Alto La Paloma”, “Güiña” y “Bajos del Estero La Paloma” y para la zona declarada saturada; y el interés de las vecinas y vecinos del sector; entre otros.

59° Dada dicha conclusión, se estima procedente dar término al presente procedimiento de requerimiento de ingreso, REQ-010-2022, y derivar los antecedentes recabados a la División de Sanción y Cumplimiento de esta Superintendencia, para que evalúe el mérito de iniciar un procedimiento administrativo sancionatorio en contra de las empresas Salfa Corp S.A., Aconcagua Sur S.A., Inmobiliaria Alto Volcanes SpA, Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A., Inmobiliaria e Inversiones HyC S.A. y Aguas Santiago Norte S.A., por la ejecución de su proyecto inmobiliario en el sector Alto La Paloma, comuna de Puerto Montt, la Unidad de Proyecto.

60° Finalmente, en observancia al principio conclusivo enunciado en el artículo 8° de la Ley N°19.880, resulta necesario dictar un acto que se pronuncie respecto del fondo del asunto, expresando la voluntad de la Superintendencia, en orden a poner término al procedimiento de requerimiento de ingreso, REQ-010-2022, iniciado mediante la Res. Ex. N°661/2022.

RESUELVO:

PRIMERO. DAR TÉRMINO al procedimiento administrativo especial de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, REQ-010-2022.

SEGUNDO. DERIVAR LOS ANTECEDENTES A LA DIVISIÓN DE SANCIÓN Y CUMPLIMIENTO, para que actúe en atención a sus atribuciones respecto a la hipótesis de elusión al SEIA levantada en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso, REQ-010-2022.

TERCERO. TENER PRESENTE, los escritos de fecha 23 de mayo, 07 de junio y 28 de julio, todos del año 2022, de Inmobiliaria Alto Volcanes SPA, así como los documentos acompañados en los dos últimos.

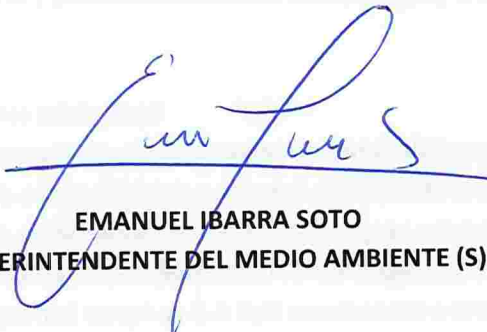
CUARTO. TENER PRESENTE, los escritos presentados por las empresas Aguas Santiago Norte S.A., Altas Cumbres S.A., Inversiones y Asesorías HyC S.A., Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A., Salfa Corp S.A., Aconcagua S.A. y Consorcio Nacional de Seguros S.A., así como los documentos acompañados en éstos.

QUINTO. INFORMAR que la presente resolución se encontrará disponible en el portal de Gobierno Transparente de la Superintendencia

del Medio Ambiente, al que se puede acceder a través del siguiente enlace:
http://www.sma.gob.cl/transparencia/denunciasciudadana_historico.html.

SEXTO. RECURSOS QUE PROCEDEN EN CONTRA DE ESTA RESOLUCIÓN, de conformidad a lo establecido en el Párrafo 4° del Título III de la LOSMA, en contra de la presente resolución proceden los recursos reconocidos por la legislación, así como los recursos administrativos establecidos en la Ley N° 19.880 que resulten procedentes.

ARCHÍVESE, COMUNÍQUESE Y NOTIFÍQUESE



EMANUEL IBARRA SOTO
SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE (S)

BMA/ODLF/FSM

Notificación por correo electrónico:

- Inmobiliaria Alto Volcanes SpA. Correo electrónico: ecarrasco@scyb.cl rbenitez@scyb.cl esepulveda@scyb.cl malfaro@scyb.cl rguerrero@scyb.cl
- Denunciantes: davidh2009@gmail.com, pablotrivinovargas@gmail.com, jcummingibar@gmail.com.

C.C.:

- Fiscal (S), Superintendencia del Medio Ambiente.
- Departamento Jurídico, Superintendencia del Medio Ambiente.
- División de Sanción y Cumplimiento, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional de Los Lagos, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes y Archivo, Superintendencia del Medio Ambiente.

REQ-010-2022.

Expediente Cero Papel N°17.538/2022.