

**DA TÉRMINO A PROCEDIMIENTO DE
REQUERIMIENTO DE INGRESO SEGUIDO EN CONTRA
DEL PROYECTO "LOTEO HACIENDA ALTA VISTA" Y
DERIVA ANTECEDENTES**

RESOLUCIÓN EXENTA N°1723

Santiago, 05 de octubre de 2023

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 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 Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente; en el expediente administrativo de requerimiento de ingreso REQ-030-2022; 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°564, de 2023, 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 N°1474, de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece el orden de subrogancia para los cargos de la Superintendencia del Medio Ambiente que se indican y deja sin efecto la resolución exenta que se señala; y en la Resolución N°7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

RESUMEN

Da término a procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso seguido en contra del proyecto "Loteo Hacienda Alta Vista", ubicado en Ruta 243 KM 6,5, Lote B4, comuna de Coyhaique, región Aysén, de titularidad de Sociedad Agrícola e Inmobiliaria Los Cuatros Álamos S.A.

CONSIDERANDO

**I. INICIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO
DE REQUERIMIENTO DE INGRESO**

1° Con fecha 16 de noviembre de 2022, mediante la Resolución Exenta N°2007, la Superintendencia del Medio Ambiente, inició un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, respecto del proyecto "Loteo Hacienda Alta Vista" (en adelante, el "proyecto"), de titularidad de Sociedad Agrícola e Inmobiliaria Los Cuatro Álamos S.A. (en adelante, el "titular"), ubicado en Ruta 243 KM 6,5, Lote B4, comuna de Coyhaique, región Aysén.

2° Lo anterior, en tanto, como resultado de las actividades de fiscalización realizadas por esta Superintendencia, se concluyó que existían indicios suficientes para iniciar dicho procedimiento, en virtud de lo establecido en los literales g) y h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollados en el artículo 3° del RSEIA, específicamente, en los subliterales g.1.1 y h.1.3.

3° En efecto, a partir de los hechos verificados, se tuvo presente que el proyecto, emplazado en una zona no comprendida en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis del Título II de la Ley N°19.300, correspondería a uno de desarrollo urbano, al contemplar obras de edificación y urbanización de destino habitacional, que considera más de 80 viviendas (subliteral g.1.1. del artículo 3° del RSEIA).

4° Por otro lado, a partir de las conclusiones extraídas de la actividad de fiscalización, se observó que el proyecto se puede caracterizar como uno de carácter inmobiliario (loteo y conjunto de viviendas que contempla obras de urbanización y edificación) ejecutado en una Zona Declarada Saturada, que se ejecuta sobre una superficie superior a siete hectáreas (subliteral h.1.3. del artículo 3° del RSEIA).

II. ALEGACIONES, OBSERVACIONES Y PRUEBAS DEL TITULAR

5° Con fecha 29 de diciembre de 2022, el titular ingresó su traslado a los registros de esta Superintendencia, conferido en la Resolución Exenta N°2007, de fecha 16 de noviembre de 2022, de la SMA.

6° Con relación a la aplicación del literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, indicó que el proyecto no contempla obras de edificación, equipamiento y/o urbanización, sino que únicamente obras de infraestructura de agua y energética/eléctrica. Agregó que su proyecto tampoco contempla la construcción de viviendas y que, si bien la SMA acompañó imágenes sobre ofrecimiento de viviendas, dicho proyecto no se ejecutó ni se ejecutará. Adicionalmente, precisó que el Reglamento de Propiedad es un instrumento de ordenamiento para procurar el resguardo del medio ambiente y la salud de las personas; y que en ningún caso se establece que el destino de los lotes es exclusivamente habitacional, pues no existe certeza respecto de la construcción de viviendas en cada predio, menos de las características constructivas de ellas en caso de ejecutarse.

7° En cuanto a la aplicación del literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, reiteró que su proyecto no contempla obras de edificación y/o urbanización, debiendo descartarse la aplicación de la tipología de ingreso al SEIA. Con todo, agregó que su proyecto no cuenta con un sistema propio de agua potable, sino que solo la disponibilidad de agua predial. En tal sentido, recalcó que cada propietario de predio rústico es responsable de la solución de agua potable y alcantarillado.

8° Por otra parte, argumentó que, si se determina que el proyecto configura las causales de ingreso obligatorio al SEIA, es imposible desarrollarlo bajo la legislación vigente. Lo anterior, en tanto el Permiso Ambiental Sectorial asociado, esto es, el del artículo 160 del RSEIA, no podrá obtenerse al no encontrarse el proyecto dentro de las hipótesis de los incisos 3° y 4° del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones a las cuales se remite.

9° Por último, argumentó que el titular ha mantenido la convicción constante de estar amparado en la legislación vigente, por contar con el pronunciamiento de órganos con competencia sobre las acciones realizadas (Corporación Nacional Forestal y Dirección de Vialidad).

10° En el primer otrosí de su presentación, en subsidio a su petición principal -esto es, resolver que no existe una elusión al SEIA y que, por tanto, el proyecto no se encuentra obligado a ingresar a dicho sistema- hizo presente una serie de acciones ante la eventualidad de someter su actividad a evaluación ambiental; en el segundo otrosí, solicitó requerir al Servicio de Evaluación Ambiental su pronunciamiento sobre la elusión objeto del procedimiento; y, en el tercer otrosí, acompañó una serie de documentos.

III. PRONUNCIAMIENTO DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

11° Con fecha 17 de mayo de 2023, ingresó a los registros de esta Superintendencia el Oficio N°202399102396, de fecha 16 de mayo de 2023, de la Dirección Ejecutiva del SEA, en el cual consta su pronunciamiento respecto a la elusión objeto del presente procedimiento, solicitado por este servicio mediante el ORD. N°23, de fecha 05 de enero de 2023.

12° Al respecto, la Dirección Ejecutiva del SEA concluyó que, de los antecedentes tenidos a la vista, el proyecto *“(...) no configura las tipologías establecidas en los literales g) y h) del art. 10 de la Ley 19.300, específicamente lo establecido en los subliterales g.1.1 y h.1.3 del artículo 3 del RSEIA, de modo que no resulta obligatorio su ingreso al SEIA (...)”*¹.

13° Con relación a la aplicación del literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, indicó que *“(...) el Proyecto en examen contempla, al menos, el establecimiento de instalaciones energéticas, pues el propio Titular reconoció, al momento de efectuar descargos, que ‘se hicieron esfuerzos económicos en soterrar la red eléctrica de modo tal de no generar contaminación visual’, lo cual se ve ratificado cuando reitera que el Proyecto contempla obras de carácter ‘energética/eléctrica’”*². Agregó que *“(...) conforme lo informó el SAG de la Región de Aysén, el Proyecto en análisis se inició en base a la normativa de subdivisión de predios rústicos, encontrándose en consecuencia sujeto a las restricciones y prohibiciones establecidas en los artículos 55 y 56 de la LGUC, cuestión que reconoce expresamente el propio Titular en su carta evacuando traslado”*³.

14° Así, expresó que *“(...) en vista de los antecedentes analizados, es posible señalar respecto al subliteral g.1.1 del artículo 3 del Reglamento del SEIA consultado por la SMA, que el Proyecto posee un destino habitacional. En efecto, el Reglamento de Propiedad señala, en su artículo cuarto, que ‘Cada propietario será dueño absoluto de su lote o parcela y de lo que construya en él’. Luego, en el artículo sexto, indica que el Reglamento de Propiedad busca ‘que este loteo sea un lugar de agrado, habitacional, residencial (...)’. Por último, cabe resaltar que en el artículo décimo primero, el Reglamento indica: ‘En cada parcela o lote sólo se podrá construir una vivienda o casa habitación, sin perjuicio de pérgolas, invernaderos, casa de*

¹ Dirección Ejecutiva del SEA, Oficio N°202399102396, de fecha 16 de mayo de 2023. Pág. 14.

² Ibid. Pág. 8.

³ Ídem.

muñecas, casitas para juegos infantiles, guinchos, bodegas, leñeras o garajes de tipo familiar u otra construcción sin destino habitacional, cuya construcción, estilo de edificación, color y materiales guarden similitud y armonía con la casa habitación principal”⁴.

15° Agregó que *“dicho lo anterior, cabe tener presente el principio de supremacía de la realidad conforme al cual la Administración Pública ‘debe orientar la labor interpretativa del Derecho Administrativo y la búsqueda de soluciones que armonicen y uniformen el actuar de las entidades por medio de las cuales el Estado ejerce sus funciones’”⁵.*

16° Ahora bien, agregó que *“(…) no es posible asegurar con certeza que el Proyecto contemple la construcción de viviendas en un número, formas ni tiempos determinados, ni menos por un mismo Titular de Proyecto, pues tal decisión queda de cargo de los futuros o actuales propietarios de los predios subdivididos, sin que tampoco sea posible presumir que en cada predio se construirá una vivienda”*. Por ello, informó que *“(…) resulta forzoso concluir que el Proyecto informado no presenta alguna de las características individualizadas en el subliteral g.1.1 del artículo 3 del Reglamento del SEIA, motivo por el cual esta tipología en principio no se configura, determinando, en consecuencia, que no procede disponer el ingreso de este proyecto de forma obligatoria al SEIA”⁶.*

17° En cuanto a la aplicación del literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, precisó que *“(…) de acuerdo con los antecedentes que constan en el procedimiento administrativo substanciado por la SMA, el Proyecto comprende la división del suelo en área rural, cuyos predios resultantes serán vendidos o comercializados con el objeto de que los futuros propietarios puedan habitar en ellos. Lo anterior, implica una modificación del destino agrícola, ganadero o forestal -a la cual quedan sujetos originalmente los predios resultantes de una división amparada en el régimen establecido en el DL N°3.516- a una habitacional. Por tanto, para ajustarse a la normativa vigente, el Proyecto necesariamente debe enmarcarse en alguna de las hipótesis excepcionales del artículo 55 de la LGUC”*. En tal sentido, agregó que se debe *“(…) determinar si el proyecto en cuestión corresponde a un ‘conjunto de viviendas’ o ‘loteo’, según exige el literal h.1 (…)”⁷.*

18° En primer lugar, tuvo presente que *“(…) si bien el Proyecto contempla edificaciones, estas no corresponden a un ‘conjunto de viviendas’, sino que a una trompeta y un portal de acceso al Proyecto, según lo informó el propio Titular en su escrito de descargos”⁸*. Agregó que *“(…) desde un punto de vista ambiental no es posible presuponer la ejecución futura de obras, partes o acciones que, conforme a lo señalado por el respectivo titular, no son parte del proyecto y respecto de las cuales no existe información suficiente para desarrollar una adecuada evaluación de impacto ambiental (en términos de los artículos 36 y 48 RSEIA, falta información relevante para comprender y evaluar adecuadamente un proyecto o actividad, lo que constituye una causal de término anticipado del procedimiento de evaluación ambiental)”⁹.*

19° Así las cosas, expresó que *“(…) en el procedimiento administrativo ante la SMA no constan antecedentes que permitan determinar con*

⁴ Ídem.

⁵ Ídem.

⁶ Ídem.

⁷ Ibid. Pág. 10.

⁸ Ibid. Pág. 11.

⁹ Ídem.

certeza el número y características constructivas de cada edificación futura, así como tampoco la forma en que se desarrollarán las fases del proyecto (construcción, operación y cierre), circunstancia que contraviene la normativa general que rige el SEIA. En efecto, en este caso no sería posible desarrollar adecuadamente un procedimiento de evaluación ambiental que cumpla con su finalidad, cual es precisamente determinar si el impacto ambiental de una actividad o proyecto se ajusta a la normativa ambiental vigente (...). De no precisar adecuadamente la información correspondiente a la descripción de proyecto, la consecuente predicción y evaluación de los impactos se tornará inoficiosa”¹⁰.

20° En segundo lugar, señaló que *“(...) el Proyecto tampoco corresponde a un ‘loteo’ por cuanto sus elementos constitutivos -acciones de división de suelo, apertura de vías públicas y urbanización- se encuentran prohibidos de ser ejecutados en áreas rurales. En este sentido, la normativa vigente permite ejecutar excepcionalmente, entre otras acciones, aquellas subdivisiones y urbanizaciones que sean necesarias para desarrollar las actividades descritas en el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC, debiendo acreditarse que el respectivo proyecto no genera nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal, requisito que se encuentra establecido en el inciso segundo de la misma disposición legal”. A continuación, añadió que “revisados los antecedentes de este procedimiento administrativo, es posible colegir que las aludidas autorizaciones e informes favorables, a la fecha del presente Informe, no han sido otorgadas al Titular”; y, por otra parte, que “sin perjuicio del ejercicio de las competencias específicas que detentan los órganos competentes en la materia, señalados en el artículo 55 de la LGUC, a partir del análisis preliminar realizado por este Servicio, no resulta posible visualizar que el Proyecto se enmarque en alguna de hipótesis excepcionales contempladas en la aludida disposición legal y pudiere, consecuentemente, obtener la autorización correspondiente”¹¹.*

21° En consecuencia, resolvió que *“(...) el Proyecto informado no cumple los requisitos del literal h.1 del artículo 3 del RSEIA, de modo que no puede tenerse por configurado el subliteral h.1.3. (...)”¹².*

22° Ahora bien, con relación a los subliterales g.1. y h.1. del artículo 3° del RSEIA, la Dirección Ejecutiva hizo una serie de prevenciones. Entre ellas, señaló que *“(...) el pronunciamiento de no ingreso al SEIA del Proyecto en virtud de las tipologías establecidas en los subliterales g.1. y h.1. del artículo 3 del RSEIA tiene un carácter preliminar, lo que se sustenta en la interpretación que hace este Servicio acerca de la ilegalidad del Proyecto, entendiendo con ello que no cuenta con la autorización e informes señalados en el artículo 55 de la LGUC, por una parte, y que no se encuentra en las hipótesis excepcionales contempladas en la aludida disposición legal, por otra”. Agregó que “(...) resultaría del todo inoficioso someterlo al SEIA en circunstancias que la compatibilidad territorial del mismo es cuestionada”¹³.*

IV. CONCLUSIONES

23° A partir de los antecedentes recabados en el presente procedimiento, la Superintendencia revisó la elusión objeto del procedimiento, analizando los puntos expresados por el titular y por la Dirección Ejecutiva del SEA.

¹⁰ Ibid. Pág. 11.

¹¹ Ídem.

¹² Ibid. Pág. 12.

¹³ Ídem.

24° Al respecto, en virtud de lo informado por la Dirección Ejecutiva del SEA, se observó que, aún en caso de que se compruebe la elusión, una evaluación ambiental del proyecto resultaría inoficiosa por la incompatibilidad territorial del proyecto con relación al predio donde éste se emplaza. En tal sentido, el presente procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso se torna ineficaz, no siendo suficiente para satisfacer el interés general que subyace a la protección ambiental y lograr el restablecimiento de la legalidad.

25° Sin embargo, así como también fue constatado por esta Superintendencia, la Dirección Ejecutiva del SEA concluyó que el proyecto posee un destino habitacional, en circunstancias en que éste no se enmarca en alguna de las hipótesis excepcionales del artículo 55 de la LGUC.

26° En consideración a lo anterior, teniendo presente que el proyecto aún se encuentra en un estado inicial de su ejecución y que no se han observado, a la fecha, efectos ambientales relevantes asociados, se estima pertinente derivar los antecedentes del caso a la Ilustre Municipalidad de Coyhaique, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, y a la Dirección Regional del Servicio Agrícola Ganadero, ambas de la región de Aysén, para efectos de que sean dichos organismos los que, en ejercicio de sus competencias sectoriales, determinen las acciones que correspondan, en virtud del artículo 20 de la LGUC, así como también del artículo 2° del D.L. N°3.516 de 1980.

27° Cabe hacer presente que no se observa que al proyecto le resulte aplicable alguno de los instrumentos de carácter ambiental de competencia de la Superintendencia, según se desprende del artículo 2° de la LOSMA.

28° Finalmente, en atención al principio conclusivo enunciado en el artículo 8° de la Ley N°19.880, resulta necesario dictar un acto que exprese la voluntad de la Superintendencia, en orden a poner término al presente procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso.

RESUELVO

PRIMERO: RESPECTO A LA PRESENTACIÓN DE FECHA 29 DE DICIEMBRE DE 2022 DEL TITULAR: a lo principal y al tercer otrosí, téngase presente; al primer otrosí, no ha lugar, por lo que se resolverá en el resuelto segundo; al segundo otrosí, no ha lugar, por haberse solicitado el pronunciamiento al Servicio de Evaluación Ambiental, mediante el ORD. N°23, de fecha 05 de enero de 2023, de la SMA.

SEGUNDO: DAR TÉRMINO al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso REQ-030-2022.

TERCERO: ADVERTIR a los titulares que, si llegasen a implementar alguna modificación u obra nueva que cambie los hechos y circunstancias ponderadas en la presente resolución, deberá ser analizada su pertinencia de ingreso al SEIA y en caso de ser aplicable, someterse por la vía de ingreso que corresponda a dicho sistema, en forma previa a su materialización.

CUARTO: SEÑALAR a los denunciantes que, si tienen nueva información sobre la realización de algún hecho que infrinja alguno de los instrumentos de carácter ambiental, establecidos en el artículo 2° de la LOSMA, podrán denunciar

aquello ante esta Superintendencia, situación que puede derivar en un procedimiento sancionatorio en caso de existir el mérito suficiente para aquello, según dispone el artículo 47 de la LOSMA.

QUINTO: DERIVAR la presente resolución a la Ilustre Municipalidad de Coyhaique, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, y a la Dirección Regional del Servicio Agrícola Ganadero, ambas de la región del Aysén, para efectos de que tomen conocimiento de los hechos descritos y ejerzan sus competencias ante una posible infracción a la normativa urbanística.

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 procede el reclamo de ilegalidad ante el Ilustre Tribunal Ambiental que corresponda, dentro del plazo de quince días hábiles contados desde la notificación de esta resolución, así como los recursos administrativos establecidos en la Ley N°19.880 que resulten procedentes.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.



MARIE CLAUDE PLUMER BUDIN
SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE



JAA/FSM.

Notificación por correo electrónico:

- Representante Legal Sociedad Agrícola e Inmobiliaria Los Cuatro Álamos S.A. Correo electrónico: carlosloyolarehbein@gmail.com.
- Denunciante. Correos electrónicos: psegura@gmail.com, aisenrv@gmail.com y sandoval.erwin@gmail.com.

C.C.:

- Fiscal (S), Superintendencia del Medio Ambiente.
- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional del Aysén, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.

Expediente Cero Papel N°19.621/2023.