

**DA TÉRMINO A PROCEDIMIENTO DE
REQUERIMIENTO DE INGRESO SEGUIDO EN CONTRA
DEL PROYECTO “LOTEO AGUAS DE LA PATAGONIA” Y
DERIVA ANTECEDENTES**

RESOLUCIÓN EXENTA N°1725

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-025-2022; 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 Aguas de la Patagonia”, ubicado al suroeste del lago Riesco, en la comuna de Aysén, región de Aysén, de titularidad de Inmobiliaria Río Cóndor SpA, y deriva antecedentes al Servicio Agrícola Ganadero, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, e Ilustre Municipalidad de Aysén.

CONSIDERANDO

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

1° Con fecha 16 de noviembre de 2022, mediante la Resolución Exenta N°2004, la Superintendencia del Medio Ambiente, inició un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, respecto del proyecto “Loteo Aguas de la Patagonia” (en adelante, el “proyecto”), de titularidad de Inmobiliaria Río Cóndor SpA (en adelante, el “titular”), ubicado al suroeste del lago Riesco, en la comuna de Aysén, región de 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 un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, en virtud de lo establecido en el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en el artículo 3° del RSEIA, específicamente, en el subliteral g.1.1.

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.

4° Esto en razón de que el “Loteo Aguas Patagonia”
i) se encuentra en una zona que no se encuentra comprendida en un plan evaluado estratégicamente, ii) tiene por objeto el desarrollar un proyecto urbano -basado en que considera 270 predios diferentes donde se espera, y propicia, sean construidas viviendas por parte de los compradores- o turístico -si se atribuye valor a las declaraciones de intención realizadas por la página web y en las respuestas del titular- y iii) contempla obras de urbanización con destino habitacional o de equipamiento, aun cuando la mayoría de las mismas -ya existe un camino que extiende una ruta pública- no se materialicen de momento.

II. ALEGACIONES, OBSERVACIONES Y PRUEBAS DEL TITULAR

5° Con fecha 22 de diciembre de 2022, el titular ingresó su traslado a los registros de esta Superintendencia, conferido en la Resolución Exenta N°2004, de fecha 16 de noviembre de 2022, de la SMA.

6° Al respecto, indicó que no concurre ninguno de los indicios elaborados por la SMA y la jurisprudencia para configurar la tipología de ingreso al SEIA.

7° A mayor abundamiento, señaló que no es efectivo que el proyecto sea de desarrollo urbano, en tanto no contempla ninguna de las siguientes obras o gestiones:

(i) No cuenta con un proyecto común para el abastecimiento de agua potable para los predios, y no existen redes ni pozos.

(ii) No cuenta con un proyecto común para el saneamiento de las aguas lluvias.

(iii) No cuenta con un proyecto común para la recolección y tratamiento de las aguas servidas.

(iv) No cuenta con un proyecto de suministro eléctrico o energético.

(v) Cada predio subdividido es 100% independiente. No existe un reglamento común o de copropiedad, ni tampoco normativa interna o pago de gastos comunes.

(vi) No existe cierre perimetral de los predios, tampoco de la superficie completa de la subdivisión.

(vii) No existe portón de acceso ni garita con cuidador.

(viii) No se tienen proyectados sectores de estacionamientos.

(ix) No tiene proyectada infraestructura común, por ejemplo, *club house*, sector de juegos u otras.

(x) No considera servicios, como áreas verdes, portones, plazas, o supermercados, ni paraderos de transporte, redes de internet, telefonía, televisión por cable o fibra óptica.

(xi) No considera la construcción de viviendas por parte de Río Córdor.

8° Agregó que lo anterior quedó explicitado en el contrato de compraventa de los predios suscrito entre Río Córdor y los respectivos compradores, en donde se señala claramente que “[e]ste es un proyecto que no se urbaniza [...]”, y al vendedor solo le corresponde ejecutar “[...] el camino hasta la entrada y un circuito de sendas de penetración para vehículos de tracción cuatro por cuatro [...]”¹; así como también en la publicidad de venta de los predios, donde se indicó expresamente que Aguas de la Patagonia no constituye un condominio.

9° Luego, argumentó que aquello se confirma considerando el concepto de urbanización que entrega la normativa urbanística, que no se condice con las obras o gestiones comprometidas, esto es, un camino ripiado desde el camino público hasta la entrada del proyecto, y un circuito de sendas de penetración o acercamiento, sólo accesibles para vehículos de tracción 4x4.

10° Por otro lado, se refirió a que el proyecto no tiene un destino habitacional. Precisó que Río Córdor al publicitar Aguas de la Patagonia no ofreció, fomentó, planificó ni incentivó la construcción de viviendas dentro de los inmuebles; y que los accesos a los predios subdivididos son tan complejos y el lugar es tan agreste, que la construcción de cualquier tipo de edificación es sumamente difícil, por lo que no puede presumir que del mero hecho de subdividir se esté fomentando la creación de un núcleo urbano en suelo rural.

11° Sobre el punto anterior, añadió que entender que la eventual colaboración con los compradores para que estos ejecuten las iniciativas que estimen pertinentes en sus predios, es extremar la interpretación de la norma a niveles poco razonables, al no haber antecedentes claros, concretos y suficientes que permitan inferir de manera fundada un potencial desarrollo de viviendas por parte de Río Córdor, lo cual, además, tampoco sería de ninguna forma su cargo o responsabilidad.

12° Desde otra perspectiva, expresó que su proyecto no es susceptible de causar impacto ambiental. Indicó que lo anterior es lógico, pues las consecuencias que se presumen se sustentan en otra presunción: la formación de un núcleo urbano de relevancia, que no es efectiva.

13° Por último, expresó que su proyecto tampoco cumple con los criterios que ha desarrollado el Servicio de Evaluación Ambiental para ingresar proyectos al SEIA, haciendo referencia al pronunciamiento emitido por dicho servicio en el marco del procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso seguido ante esta Superintendencia, REQ-013-2022. Asimismo, indicó que su proyecto no cumple con los indicios que ha establecido la jurisprudencia para aplicar la tipología g.1.1. del artículo 3° del RSEIA, específicamente, aquellos asentados en los siguientes casos: “Bahía Panguipulli”, Causa Rol N°R-28-2020, seguida ante el

¹ Inmobiliaria Río Córdor SpA. Escrito de fecha 22 de diciembre de 2022. Pág. 6.

Ilustre Tercer Tribunal Ambiental; “Punta Puertecillo”, Causa Rol N°14.568-2021, seguida ante la Excelentísima Corte Suprema; “Parcelación Altos de Trancura”, Causa Rol N°R-4-2021, seguida ante el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental; y “Proyectos Inmobiliarios desde Niebla a Pilolcura”, Causa Rol N°2.214-2020, seguida ante la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valdivia.

14° En el primer otrosí de su presentación acompañó una serie de documentos; y, en el segundo otrosí, solicitó una forma especial de notificación.

III. PRONUNCIAMIENTO DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

15° Con fecha 03 de mayo de 2023, ingresó a los registros de esta Superintendencia el Oficio N°202399102353, de fecha 02 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°3194, de fecha 26 de diciembre de 2023.

16° Al respecto, la Dirección Ejecutiva del SEA concluyó que, de los antecedentes tenidos a la vista, el proyecto “(...) no configura la tipología establecida en el literal g.1.1. del artículo 3 del Reglamento del SEIA, al no contemplar por sí mismo la construcción de viviendas (...)”².

17° A mayor abundamiento, precisó que, “(...) 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 Titular reconoció que ‘en su calidad de dueños de macro lotes agrícolas los propietarios tienen según la legislación actual el derecho de construir una casa’ y que, en la eventual que así lo decidieran, ‘la Inmobiliaria ofrece apoyo en el sentido de ayudar a buscar mano de obra local calificada para dicha construcción’”³.

18° 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’”⁴.

19° Con todo, indicó que “(...) a pesar de lo previamente señalado, se advierte 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 -superando así el umbral de 80 viviendas- considerando que el SEIA es un procedimiento predictivo de impactos ambientales, de modo que no cabe determinar la pertinencia de ingreso de un proyecto en base a suposiciones”⁵.

² Dirección Ejecutiva del SEA, Oficio N°202399102353, de fecha 02 de mayo de 2023. Pág. 12.

³ Ibid. Pág. 8.

⁴ Ibid. Pág. 9

⁵ Ídem.

20° Agregó que, *“asimismo, es posible indicar que el Proyecto en cuestión no parece contemplar obras de urbanización, pues a pesar que en la publicidad acompañada por la SMA en el IFA se da cuenta de la eventual construcción de un camino público, de un puente y de la mejora de los caminos, aquello no se enmarca dentro de alguna de las obras establecidas en el artículo 134 de la LGUC, en la medida que no se trataría de caminos pavimentados”*⁶.

21° Luego, expresó que *“en este sentido, es posible sostener que el Proyecto en sí mismo no contempla la construcción de edificaciones o la ejecución de obras de urbanización, pues, como ya se indicó, no existe certeza que el Titular vaya a realizar alguna de las actividades listadas en el artículo 134 de la LGUC, ya que no hay certidumbre de que se vaya a pavimentar calles o pasajes, ni realizar plantaciones u obras de ornato, ni tampoco establecer instalaciones sanitarias y energéticas. En efecto, a pesar que en un grupo de WhatsApp entre el Titular y propietarios de los lotes se discutió la posibilidad de establecer luz y agua para los predios, no queda claro que la ejecución de dichas obras vaya a quedar de cargo del Titular o de los futuros propietarios de los lotes, a lo cual debe agregarse que, según consta en un contrato de compraventa acompañado por el Titular, el comprador acepta que ‘este es un proyecto que no se urbaniza’”*⁷.

22° De tal forma, concluyó que *“(…) a pesar de que el presente Proyecto pudiera tener una finalidad habitacional, 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 no se configura, determinando, en consecuencia, que no procede disponer el ingreso de este proyecto de forma obligatoria al SEIA”*⁸.

23° Sin perjuicio de lo anterior, la Dirección Ejecutiva realizó ciertas prevenciones con relación a la aplicación del literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300. Entre otras, expresó que *“(…) el pronunciamiento de no ingreso al SEIA del Proyecto en virtud de la tipología establecida en el literal g.1.1 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”*⁹. Así las cosas, agregó que *“(…) resultaría del todo inoficioso someterlo al SEIA en circunstancias que la compatibilidad territorial del mismo sería cuestionada”*¹⁰.

IV. CONCLUSIONES

24° 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.

25° 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

⁶ Ídem.

⁷ Ibid. Pág. 10.

⁸ Ídem.

⁹ Ídem.

¹⁰ Ídem.

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.

26° 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.

27° 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 Aysén, 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.

28° 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.

29° 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 22 DE DICIEMBRE DE 2022 DEL TITULAR: a lo principal, al primer y al segundo otrosí, téngase presente.

SEGUNDO: DAR TÉRMINO al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso REQ-025-2022.

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 Aysén, 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 de Inmobiliaria Río Cóndor SpA. Correos electrónicos: contacto@bosqueaustral.com, jmsoto@uc.cl, garibaldiwines@gmail.com, asaez@msya.cl, privera@msya.cl y lorellana@msya.cl.
- Denunciante. Correos electrónicos: psegura@gmail.com, sandoval.erwin@gmail.com, aisenrv@gmail.com y emilfork@fima.cl.

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°19.658/2023.