

COMPLEMENTA RESOLUCIÓN EXENTA N°2274, DE 05 DE DICIEMBRE DE 2024, EN LOS TÉRMINOS QUE INDICA

RESOLUCIÓN EXENTA N°2362

Santiago, 18 de diciembre 2024

VISTOS:

Lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley N°20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, "LOSMA"); en la Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante, "Ley N°19.300"); en el Decreto Supremo N°40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente que fija el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, "RSEIA"); en la Ley N°19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la Ley N°18.834 que Aprueba el Estatuto Administrativo; en la Resolución Exenta N°1445, de 16 de agosto de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Aprueba instrucciones para la tramitación de los procedimientos de requerimientos de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, según lo dispuesto en los literales i) y j) del artículo 3° de la LOSMA; en el expediente administrativo de requerimiento de ingreso REQ-034-2022; 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°52, de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna y sus modificaciones posteriores; en el Decreto Supremo N°70, de 2022, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra a la Superintendente del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta RA 119123/73/2024, que nombra al Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente; y en la Resolución N°7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

CONSIDERANDO :

1° Con fecha 13 de diciembre de 2022, mediante la Resolución Exenta N°2191 (en adelante, "Res. Ex. N°2191/2022"), la Superintendencia del Medio Ambiente inició un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, respecto del "Proyecto Inmobiliario Santo Domingo" (en adelante, el "proyecto"), de titularidad de "Inmobiliaria Nachtalier SpA" (en adelante, el "titular").

2° Con fecha 13 de enero de 2023, el titular evacuó el traslado conferido mediante la Res. Ex. N°2191/2022.

3° Mediante la Resolución Exenta N°2274, de fecha 05 de diciembre de 2024 (en adelante, "Res. Ex. N°2274/2024"), esta Superintendencia resolvió dar término al procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA – REQ-034-2022 – seguido en contra de Inmobiliaria Nachtalier SpA (en adelante, el "titular"), por la ejecución de su "Proyecto Inmobiliario Santo Domingo" (en adelante, el "proyecto"), y se derivaron los antecedentes a la División de Sanción y Cumplimiento.

4° Lo anterior, en tanto el procedimiento administrativo en comento perdió su objeto, esto es, que el proyecto ingrese a evaluación ambiental

y, consecuentemente, obtenga una RCA favorable; teniendo en especial consideración lo señalado por la Dirección Ejecutiva del SEA mediante el ORD. N°202399102527, de 03 de julio de 2024.

5° Ahora bien, con fechas 27 de febrero de 2024 y 13 de marzo de 2024 el titular realizó dos presentaciones a esta Superintendencia, en las que reiteró los argumentos ya señalados en su traslado y, adicionalmente, expuso lo siguiente:

(i) En su escrito de 13 de febrero de 2024, el titular plantea las diferencias de su proyecto con el caso "Parque La Ballena", en virtud de lo resuelto por el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental (en adelante, "3TA") con fecha 07 de noviembre de 2023, en causa Rol R-5-2022. En tal sentido, señala que el Tribunal consideró que dicho proyecto consistía en un **conjunto de viviendas**, debido a que contaba con: a) arranque de electricidad, arranque de agua potable y vía de acceso; sistema de tratamiento y distribución de agua potable y un reglamento de copropiedad que da cuenta de su destino habitacional, con indicaciones para la construcción de las viviendas.

(ii) A diferencia de las características del "Parque La Ballena", al proyecto seguido en este procedimiento administrativo no se le podría catalogar como un conjunto de viviendas, en tanto: el suministro de electricidad era preexistente; no existe ningún sistema de agua potable (sino que derechos de aprovechamiento de agua complementarios para ser usados para diversos fines en cada parcela); no existe ningún reglamento de copropiedad que de cuenta de una destinación residencial ni áreas comunes.

(iii) De modo similar al caso "Parque La Ballena", el proyecto tampoco consiste en un loteo, toda vez que no incluye la apertura de nuevas vías públicas. Por su parte, tampoco contemplaría obras de urbanización, en tanto no se configuran sus requisitos copulativos, a saber: a) la ejecución de las obras señaladas en el artículo 134 de la LGUC y b) que las obras se ejecuten en el espacio público existente, al interior de un predio en las vías contempladas en un proyecto de loteo, o en el área del predio que estuviere afecta a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.

(iv) En base a todos los elementos mencionados anteriormente, no se configuran los elementos considerados por el 3TA para considerar al proyecto como un conjunto de viviendas y, por tanto, no se configura el literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

(v) En su escrito de 13 de marzo de 2024, el titular solicitó tener presente que el Ministerio Público archivó provisoriamente la denuncia presentada por la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Ríos, mediante la Resolución FR N°5272/2023. En tal sentido, señala que *"uno de los antecedentes del presente procedimiento administrativo relacionado con la existencia de un loteo como base de la tipología de proyecto que se requiere para ingreso, pierde eficacia y contundencia"*.

6° Pues bien, las alegaciones contenidas en dichas presentaciones están orientadas a desvirtuar la posible elusión objeto del procedimiento de requerimiento de ingreso REQ-034-2022, esto es, el fondo del asunto. En tal sentido, según se señaló en el considerando 29° de la Res. Ex. N°2274/2024, en dicho acto no se aborda la configuración de la elusión, sino que se derivan los antecedentes a la División de Sanción y Cumplimiento para su ponderación en un eventual procedimiento sancionatorio.

7° En virtud de lo anterior, también se remitirán las presentaciones del titular de fecha 27 de febrero de 2024 y 13 de marzo de 2024, teniendo en consideración que dichas presentaciones no influyen en el hecho que motivó la dictación de la Res. Ex. N°2274/2024, esto es, que el procedimiento administrativo perdió su objeto.

8° Por tanto, en virtud de las razones expresadas precedentemente, se procede a resolver lo siguiente:

RESUELVO :

PRIMERO: COMPLEMENTÉSE la Resolución Exenta N°2274, de 05 de diciembre de 2024, que dio término al procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA – REQ-034-2022-, seguido en contra de Inmobiliaria Nachtailer SpA, por su “Proyecto Inmobiliario Santo Domingo” y derivó los antecedentes a la División de Sanción y Cumplimiento; teniéndose por incorporados a dicha resolución los antecedentes referidos en el presente acto.

SEGUNDO: TENER PRESENTE lo expuesto por el titular en sus presentaciones de fechas 27 de febrero de 2024 y 13 de marzo de 2024, respectivamente.

TERCERO: DERIVAR dichas presentaciones a la División de Sanción y Cumplimiento, a fin de que las tenga presente en el ejercicio de sus atribuciones.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.



MARIE CLAUDE PLUMER BODIN
SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE
GOBIERNO DE CHILE

BRS/JAA/MES

Notificación por correo electrónico:

- Inmobiliaria Nachtailer SpA. Correos electrónicos: crisobal.fernandez@orbeconsultores.com, giuliana.canepa@orbeconsultores.com e ignacio.troncoso@orbeconsultores.com.
- Ilustre Municipalidad Valdivia. Correo electrónico: alcaval@munitel.cl.

C.C.:

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

Expediente Cero Papel N°28.554/2024.