

07-10-2024

CHILE

RECLAMACIÓN

PROCEDIMIENTO : RECLAMACIÓN

MATERIA : ELUSION AL SEIA

RECLAMANTE : CAROLINA TERESA COSMELLI PEREIRA

RUT : 5.571.813-K

RECLAMANTE : NIEVES COSMELLI PEREIRA

RUT : 6.790.523-7

RECLAMADO : SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

RUT : 61.979.950-K

DOMICILIO : TEATINOS N° 280, PISOS 7, 8 Y 9, SANTIAGO

REPRESENTANTE : MARIE CLAUDE PLUMER BODIN

RUT : 10.621.918-4

EN LO PRINCIPAL: RECLAMACIÓN A RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE QUE INDICA; **EN EL PRIMER OTROSÍ:** ACOMPAÑA DOCUMENTOS; **EN EL SEGUNDO OTROSÍ:** PERSONERÍA; **EN EL TERCER OTROSÍ:** FORMA DE NOTIFICACIÓN.

ILUSTRE TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

CLEMENTE PEREZ ERRAZURIZ, Cédula Nacional de Identidad N° 10.890.592-1, abogados, en representación convencional de las denunciantes, como consta en autos, (en adelante e indistintamente “las Denunciantes”), todos domiciliados para estos efectos en Avenida Vitacura N° 2939, piso 12, Las Condes, a este Ilustre Tribunal Ambiental respetuosamente decimos:

Que encontrándonos dentro de plazo y en virtud de lo establecido en el artículo 17 N° 3 de la Ley N° 20.600 y el artículo 56 de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante “LOSMA”), venimos en deducir recurso de reclamación en contra de la Res. Ex. N° 1.656/REQ-019.2021 (la “Resolución Recurrída”), de fecha 13 de septiembre de 2024, por medio de la cual la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante “SMA”) desestimó la situación de elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental que las Denunciantes pusieron en su conocimiento, respecto al proyecto “Fundo Lago Elizalde” (en adelante indistintamente, el “Proyecto” o “Proyecto Fundo Lago Elizalde”).

Deducimos la presente Reclamación con el objeto de que se deje sin efecto la Resolución Recurrída en los términos que en esta presentación se indican y, en su lugar, se ordene a la SMA sancionar por elusión al Proyecto Fundo Lago Elizalde, por las consideraciones de hecho y de derecho que se exponen en el presente recurso:

Contenidos

I. ANTECEDENTES GENERALES 3

II. SOBRE LA PROCEDENCIA DEL RECURSO DE RECLAMACIÓN 5

 a. Competencia. 5

 b. Plazo. 5

 c. Legitimación activa. 6

III. SOBRE LA RESOLUCION RECURRIDA..... 6

IV. EL PROYECTO CONSTITUYE UN DESARROLLO URBANO O TURÍSTICO LOCALIZADO AL MARGEN DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL 10

 a. Lago Elizalde SpA es una empresa inmobiliaria. 10

 b. Importancia del objeto social..... 11

 c. La publicidad de la empresa precisamente se refiere a un proyecto de viviendas y no a un loteo agrícola. 12

 d. El Proyecto Lago Elizalde es un proyecto inmobiliario que también comprende obras de urbanización. 12

 e. El número de viviendas supera las 80 viviendas, pues se debe evaluar en su condición más desfavorable. 15

V. EL PROYECTO SE DESARROLLA “DENTRO DE UN ÁREA PROTEGIDA”.
 16

 a. El Proyecto Lago Elizalde también debe ingresar por causal del artículo 10, letra p), de la Ley No. 19.300. 16

 b. El Proyecto Fundo Lago Elizalde debe someterse al SEIA mediante un Estudio de Impacto Ambiental..... 21

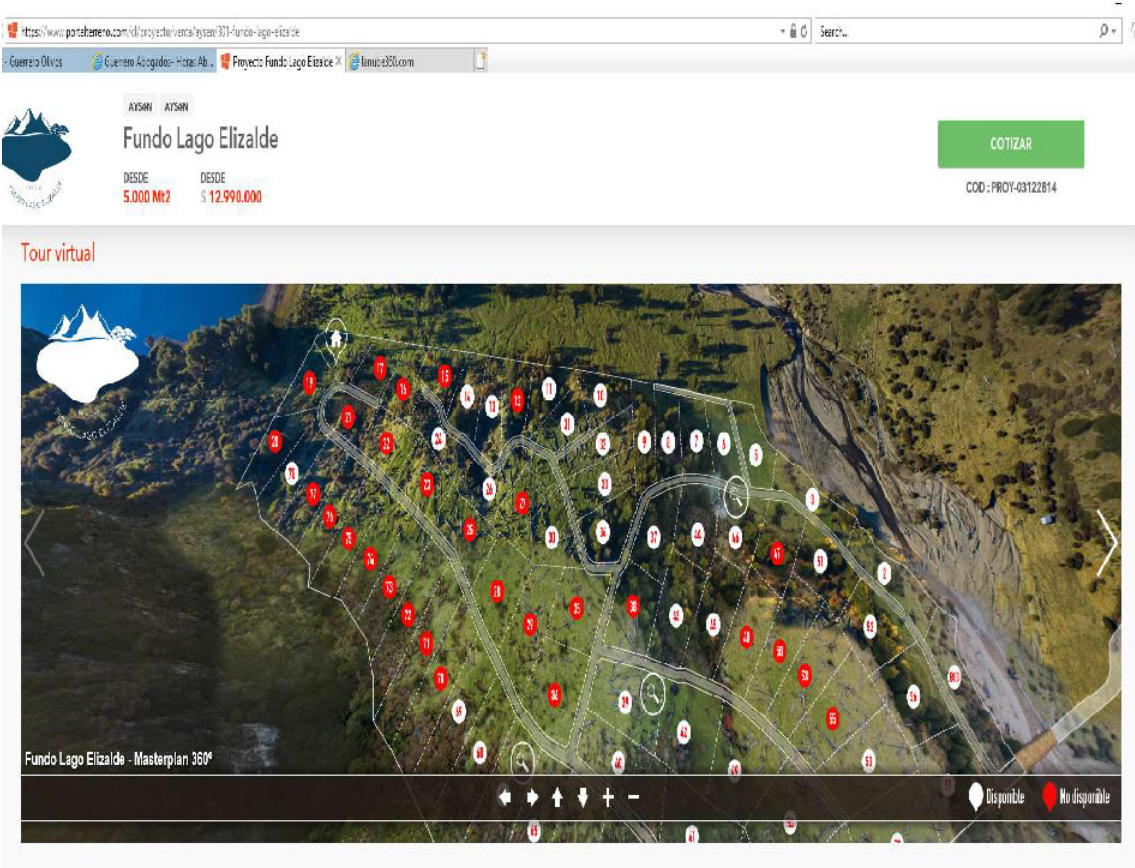
VI. LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PROYECTO NO RESULTA INOFICIOSA..... 25

I. ANTECEDENTES GENERALES

Con fecha 17 de enero de 2020, las Denunciantes, informaron a la Oficina Regional de Aysén de la SMA que la sociedad Lago Elizalde SpA, RUT N° 77.038.496-6, representada por los señores Raimundo José Piraino Vinet, cédula nacional de identidad N° 15.550.335-1 y Tomás Patricio Prado Correa, cédula nacional de identidad N° 16.298.549-3, se encontraba desarrollando un proyecto de loteo habitacional turístico denominado Fundo Lago Elizalde, sobre el Lote 3b, que se encuentra inscrito a Fs 2.664 vta N° 1.617 del año 2019 registro de Propiedad Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique, Rol SS N° 222-173, al margen de la planificación territorial y en elusión del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”).

Para el desarrollo del loteo, esta empresa presentó un proyecto de subdivisión, elaborado por el Ingeniero (e) en geomensura Carlos Valverde Quiroz, por una cantidad de 78 lotes, más otros retazos que en conjunto suman una cantidad aproximada a los 80 lotes o sitios, en las cercanías del Lago Elizalde, y vecino de nuestras propiedades.

El loteo inmobiliario se comercializa activamente en redes sociales y en internet, como es posible apreciar en las siguientes imágenes:



Los sitios se promueven en los siguientes términos: “Zona de alta plusvalía. Fundo Lago Elizalde es un proyecto de parcelas de 5.000 m2 ubicadas en el Lago Elizalde. Estamos a 25 minutos de

Coyhaique y 40 del aeropuerto de Balmaceda. Tenemos una de las mejores vistas al lago, y estamos a sólo 100 mts. de la orilla. Además, tenemos parcelas con orilla de río Boca de León, muy conocido por la increíble pesca que posee”.

Varias de las imágenes de venta son, en realidad, del terreno de nuestra propiedad. Para acceder a dicho loteo se debe hacer un camino de acceso, por un trazado tiene difícil geografía y que culmina con un puente sobre el río Boca de León, cuyos permisos no han sido solicitados a las autoridades correspondientes.

El objeto de la denuncia ante la SMA fue asegurar que el mencionado loteo y urbanización denominado “Fundo Lago Elizalde” cumpla con la normativa vigente, dado que se ubica en una zona de alto valor ambiental, en la zona protegida como es la Reserva Nacional Cerro Castillo, que cuenta con la presencia de huemules y especies en peligro de extinción. La instalación de un loteo numerosos de viviendas y parcelas de agrado puede resultar invasivo para un ecosistema frágil, razón por lo cual se debe analizar el pleno cumplimiento de la normativa aplicable, impedir su desarrollo si no es el caso, o asegurar que el estándar de urbanización sea alto y que sus impactos ambientales sean correctamente evaluados, en caso que sí sea procedente el desarrollo de esta urbanización.

Mediante Resolución Exenta N°1.264 de fecha 10 de junio de 2021, la SMA resolvió iniciar un expediente de Requerimiento de ingreso al SEIA, “en contra de Lago Elizalde SpA, en su carácter de titular del proyecto “Fundo Lago Elizalde”, ejecutado en la comuna de Coyhaique, por configurarse las tipologías descritas en los literales g) –según lo especificado en el literal g.1.1) del artículo 3° del Reglamento del SEIA– y p) del artículo 10 de la Ley General de Bases del Medio Ambiente (en adelante indistintamente “LGBMA” o “Ley N°19.300”) ” y confirió traslado al titular del proyecto “Fundo Lago Elizalde”, a fin de que *“haga valer las observaciones, alegaciones, o pruebas, que estime pertinentes frente a la hipótesis de elusión levantada en el presente acto”*.

Sin embargo, con fecha 13 de septiembre de 2024, mediante la Resolución Recurrída, la SMA sorpresivamente desestimó la situación de elusión del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto Fundo Lago Elizalde que las Denunciantes estamparon en sus oficinas hace más de cuatro años.

En efecto, luego de una larga tramitación, la SMA concluyó mediante la Resolución Recurrída que *“no resulta posible concluir que el proyecto “Fundo Lago Elizalde”, ubicado en el sector Lago Elizalde, comuna de Coyhaique, Región de Aysén, se encuentre en elusión al SEIA”*. Contra todos los antecedentes aportados en el expediente que la propia SMA abrió, a partir de nuestra denuncia, llegó a una conclusión completamente insostenible.

II. SOBRE LA PROCEDENCIA DEL RECURSO DE RECLAMACIÓN

a. Competencia.

En cuanto a la procedencia del presente recurso de reclamación, éste se interpone en virtud de lo establecido en el artículo 17 N° 3 de la Ley N° 20.600 que crea los Tribunales Ambientales, el que dispone:

“Artículo 17.- Competencia. Los Tribunales Ambientales serán competentes para:

3) Conocer de las reclamaciones en contra de las resoluciones de la Superintendencia del Medio Ambiente, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente. Será competente para conocer de estas reclamaciones el Tribunal Ambiental del lugar en que se haya originado la infracción”.

Por su parte, el artículo 56 de la LOSMA dispone lo siguiente:

“Artículo 56.- Los afectados que estimen que las resoluciones de la Superintendencia no se ajustan a la ley, reglamentos o demás disposiciones que le corresponda aplicar, podrán reclamar de las mismas, dentro del plazo de quince días hábiles, contado desde la notificación, ante el Tribunal Ambiental.

Las resoluciones que impongan multas serán siempre reclamables y aquéllas no serán exigibles mientras no esté vencido el plazo para interponer la reclamación, o ésta no haya sido resuelta.

Para el caso que el infractor no interponga reclamo de ilegalidad ante el Tribunal Ambiental en contra de las resoluciones de la Superintendencia que impongan sanciones pecuniarias y pague la respectiva multa, dentro del plazo de cinco días hábiles, contado desde la notificación de la resolución, se le reducirá un 25% del valor de la multa. El pago deberá ser acreditado en el plazo señalado presentando copia de la consignación del valor de la multa reducida efectuado en la Tesorería General de la República”.

La Resolución Recurrída cumple con los criterios de procedencia establecidos en los artículos transcritos, pues fue dictada por la SMA, y no se ajusta a la ley y a la normativa complementaria, conforme se describe a continuación.

b. Plazo.

Asimismo, la presente reclamación se deduce dentro del plazo de 15 días hábiles contados desde la notificación de la Resolución Recurrída. En efecto, con fecha 16 de septiembre de 2024, esta parte fue notificada por correo electrónico de la Resolución Recurrída, a partir de

lo cual es posible afirmar que esta parte se encuentra dentro del plazo legal para deducir el presente recurso.

c. Legitimación activa.

Como es de su conocimiento, el artículo 18 N° 3 de la Ley N° 20.600, dispone que podrán reclamar “Las personas naturales o jurídicas directamente afectadas por la resolución de la Superintendencia del Medio Ambiente”. Por su parte, el artículo 56 de la LOSMA afirma que la reclamación debe interponerse por aquella parte agraviada o afectada por la resolución que se trata de anular. En virtud de lo anterior, se hace presente a S.S. que mis representados, en el marco del procedimiento administrativo sancionador tramitado ante la SMA, han sido partícipes en calidad de denunciantes y, por consiguiente, tienen la calidad de interesados en dicho procedimiento, conforme a lo establecido en el artículo 21 inciso 2° de la LOSMA, al indicar que “el denunciante tendrá para todos los efectos legales la calidad de interesado en el precipitado procedimiento”.

III. SOBRE LA RESOLUCION RECURRIDA

La Resolución Recurrída, basándose en buena medida en lo señalado por el Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”) en su Oficio Ordinario N°202499102614, de fecha 12 de julio de 2024 (en adelante, Oficio N°202499102614/2024), concluye que el Proyecto, en su estado actual, no debe ingresar de manera obligatoria al SEIA. De esta forma, tomando en consideración el estado actual de ejecución del Proyecto y la dificultad material para su evaluación, la SMA estimó que no se han configurado las hipótesis de ingreso al SEIA del literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA y p) del artículo 10 de la Ley 19.300.

- a. Respecto a la configuración de la hipótesis del literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

La Resolución Recurrída basa su análisis en dos principales premisas relativas a la falta de ejecución actual de obras de urbanización y a la falta de certeza respecto al número de viviendas que serán construidas en el proyecto inmobiliario.

En efecto, en conformidad a lo señalado mediante Oficio N°202499102614/2024, el SEA consideró que “a la fecha no se ha constatado la ejecución de obras de edificación y/o urbanización en el sector del proyecto” y que “no es posible asegurar con certeza que el proyecto contemple la construcción de viviendas (...) tampoco sería posible asegurar la cantidad de viviendas que se construirán, la forma, ni tiempos determinados, ni menos si éstas serán construidas por el mismo

titular, pues tal decisión corresponderá a los futuros o actuales propietarios de los predios subdivididos". Al respecto, la SMA correctamente estima que para la configuración de la tipología en análisis no se requiere que las obras de edificación existan actualmente, sino que basta que estén contempladas por el Proyecto, ni resulta relevante si éstas son ejecutadas por el Titular directamente o por los futuros propietarios de las parcelas. Sin embargo, la Resolución Recurrida acoge el planteamiento del SEA en cuanto a que actualmente no se contaría con antecedentes suficiente que permitan determinar cuántas viviendas serán construidas en cada uno de los sitios, *"ya que sólo se ha constatado la existencia de una subdivisión de 79 terrenos de 0,5 hectáreas cada uno, donde no se ha materializado construcción alguna"* (énfasis agregado).

Finalmente, caben destacar las consideraciones adicionales que hace el SEA mediante Oficio N°202499102614/2024 respecto de este punto, las cuales resultaron cruciales para concluir que el Proyecto no configuraría una hipótesis de elusión al SEIA. Al respecto, la autoridad ambiental estima que su conclusión *"se sustenta en la interpretación que hace el SEA acerca de la ilegalidad que podría devenir el proyecto, al no contar con las autorizaciones para su ejecución, de acuerdo con el artículo 55 de la LGUC", por lo que "no puede pretenderse trasladar al SEIA la problemática originada a partir del incumplimiento de la normativa sectorial, ya que dicho instrumento de gestión no es la instancia adecuada o idónea para resolver o solucionar estas irregularidades (...) En efecto resultaría inoficioso evaluar un proyecto que no cumple con la normativa que le resulta aplicable y cuya compatibilidad territorial sería cuestionada en un eventual procedimiento de evaluación de impacto ambiental"* (énfasis agregado). En este sentido, las conclusiones del SEA se basan en la ilegalidad sectorial e incompatibilidad territorial del Proyecto, razones que pese a que compartimos y demuestran la total ilegalidad de un proyecto de loteo irregular, no resultan pertinentes para el análisis estricto de las tipologías de ingreso al SEIA que se requiere realizar en el presente caso de manifiesta elusión al SEIA.

- b. Respecto a la configuración de la hipótesis del literal p) del artículo 10 de la Ley 19.300.

Ahora bien, en cuanto a la configuración de la tipología del literal p) del artículo 10 de la Ley 19.300, el análisis realizado en la Resolución Recurrida resulta contradictorio y, pese a dar cuenta del cumplimiento de todos los requisitos que hacen aplicable dicha tipología de ingreso, opta por descartar la configuración de dicha hipótesis de elusión por considerar que *"actualmente no se ha constatado la construcción de obras o la ejecución de actividades en el Parque Nacional Cerro Castillo, ni existen antecedentes suficientes que permitan concluir que, en el caso concreto, se generarán efectos sobre el objeto de protección de este"* (énfasis agregado).

En efecto, para que se configure la obligación de ingreso al SEIA fundada en el literal p) del artículo 10 de la Ley 19.300 se requiere que el Proyecto se ejecute en un área colocada bajo protección oficial y que, debido a su envergadura y los potenciales impactos en relación al objeto de protección de la respectiva área, el sometimiento al SEIA tenga sentido¹. Al respecto, en conformidad a lo señalado por la Subsecretaría de Bienes Nacionales mediante ORD. GABS. N°391/2024 y por la CONAF mediante ORD. N°115/2022, se constata que existe una superposición de 4.9 hectáreas entre el Proyecto y el Parque Nacional Cerro Castillo, cuestión que reconoce la SMA mediante la Resolución Recurrída.

Por otra parte, en cuanto a la relación del Proyecto con el objeto de protección del Parque Nacional Cerro Castillo, el SEA mediante Oficio N°202499102614/2024 señaló que *“el proyecto se emplazaría en la Zona de Recuperación 3 (en adelante, ‘ZR3’), definida como ‘zonas alteradas por la intervención antrópica y natural, **que es necesario restaurar para mantener las condiciones naturales de los sistemas**’”* (énfasis agregado). De esta forma, en atención a que en dicha zona *“Se permitirán sólo aquellas actividades orientadas a restaurar la vegetación y suelo”*, se concluye que el Proyecto presenta incompatibilidad con la zonificación establecida en el Plan de Manejo del Parque Nacional. Es más, la propia SMA, mediante Resolución Exenta N°1264/2021, a raíz de una interpretación errada de los deslindes del Parque Nacional Cerro Castillo concluyó que *“(…) sus efectos alcanzan dicha área, y **afectan directamente sobre su objeto de protección**”* (énfasis agregado).

Es decir, ambas autoridades reconocen el cumplimiento de los requisitos para la configuración de la hipótesis de ingreso al SEIA del literal p) del artículo 10 de la Ley 19.300, sin perjuicio de lo cual estiman que no se configuraría dicha hipótesis debido a que a la fecha las obras realizadas no se encuentran al interior del Parque Nacional Cerro Castillo.

Finalmente, cabe hacer presente que el SEA reitera en este punto el argumento en cuanto a que el ingreso del Proyecto al SEIA sería inoficioso debido a la incompatibilidad del Proyecto y la zonificación establecida en el Plan de Manejo, sumado a que no se encuentra en las hipótesis excepcionales del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

c. Consideraciones finales de la Resolución Recurrída.

Finalmente, pese a señalar que no puede concluir que hay elusión, mediante la Resolución Recurrída se deriva los antecedentes a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y

¹ Ordinario N° 130.844, de fecha 22 de mayo de 2013, de la Dirección Ejecutiva del SEA que “Uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas protegidas para efectos del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, e instruye sobre la materia”

Urbanismo y al Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), ambas de la región de Aysén, “para efectos que tomen conocimiento de los hechos descritos y ejerzan sus competencias ante una posible infracción a la normativa urbanística”. Asimismo, se deriva la presente Resolución a la Subsecretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Aysén y a la Corporación Nacional Forestal” (Resolución Recurrida, Resuelvo Segundo).

Más aún, en el Resuelvo Tercero, la Resolución Recurrida profundiza sus contradicciones: “Advertir al titular que, si llegase 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 algunas de las tipologías establecidas en el artículo 10 de la Ley N°. 19.300, la SMA podría iniciar un procedimiento administrativo sancionatorio”.

Luego, para seguir demostrando que la SMA no se siente cómoda con lo resuelto (con toda razón), agrega en el Resuelvo Cuarto, lo siguiente: “**REQUERIR, BAJO APERCIBIMIENTO DE SANCIÓN**, a Lago Elizalde SpA, en su calidad de titular del proyecto “Fundo Lago Elizalde”, **remitir semestralmente, durante un período de 1 año**, contado desde la notificación de la presente resolución, la siguiente información:

- a) Estado de ejecución actual del proyecto, detallando las obras ejecutadas y/o por ejecutar, así como también el cronograma de actividades del proyecto. Para dar cuenta del estado de ejecución del proyecto, deberá adjuntar fotos fechadas y georreferenciadas del predio completo, considerando cada uno de los lotes que lo componen.
- b) Contratos de compraventa y/o promesa de compraventa, celebrados respecto a los lotes que conforman el predio.
- c) Copia de la inscripción de dominio vigente del predio donde se emplaza el proyecto, con sus respectivas anotaciones marginales, realizada ante el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

¡¡Durante un periodo de 1 año!! La SMA siente que ha cumplido exitosamente su rol de fiscalizar el cumplimiento de la Ley N° 19.300, pidiendo a la empresa reportes durante 1 año (después de tardar más de 4 años en llegar a la conclusión que no puede concluir nada).

Finalmente, la SMA le informa a las Denunciantes que represento, que “si tienen nueva información sobre la realización de obras o acciones asociadas al proyecto Fundo Lago Elizalde, así como también sobre 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**” (Resuelvo Sexto de la Resolución Recurrida).

Es decir, la SMA estuvo 4 años revisando la denuncia de elusión, pidiendo informes, sin concluir nada sustantivo pese a contar con todos los antecedentes que se le hicieron llegar e informes categóricos que daban cuenta de una manifiesta elusión al SEIA, para luego decirle a las Denunciantes que no se preocupen, que pueden volver a denunciar, con toda confianza.

Este caso constituye uno de los casos emblemáticos de “parcelas de agrado” que han consumido algunos de los más bellos y frágiles paisajes de la región, y que ha generado polémica nacional por la problemática ambiental involucrada, que afecta principalmente a esta región de Aysén.

A continuación, daremos cuenta de algunas de las razones por las cuales resulta evidente que el Proyecto Fundo Lago Elizalde debe ser sometido al SEIA.

IV. EL PROYECTO CONSTITUYE UN DESARROLLO URBANO O TURÍSTICO LOCALIZADO AL MARGEN DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

El Proyecto de Lago Elizalde SpA debe someterse al SEIA en conformidad a lo establecido en el artículo 10, letra g) de la LGBMA, en virtud del cual se señala que deben someterse al SEIA los “*proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en algunos de los planes evaluados según lo dispuesto en el párrafo 1 bis*”, refiriéndose a los instrumentos de planificación territorial sometidos a evaluación ambiental estratégica.

Por su parte, el DS 40 Reglamento del SEIA, artículo 3, letra g)¹ señala lo siguiente:

Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones:

Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas o, tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas.

El Proyecto Lago Elizalde, denunciado de elusión al SEIA por nuestra parte, claramente se trata de un desarrollo urbano, al margen de la planificación territorial, que contempla obras de edificación y/ o urbanización con destino habitacional. Esta afirmación se ha visto confirmada por los siguientes antecedentes:

a. Lago Elizalde SpA es una empresa inmobiliaria.

Es tan evidente que el Proyecto que impulsa la sociedad Lago Elizalde SpA constituye un proyecto inmobiliario, que los propios impulsores de dicha iniciativa así lo han declarado. En efecto, para desarrollar este Proyecto, algunos meses antes de la compraventa del predio, constituyeron una sociedad denominada, como sabemos “Lago Elizalde SpA”, cuyo giro es el siguiente:

Fojas 50264

DV/DV	Santiago, veintisiete de junio del año dos mil	Administración de éstos, la construcción,
*N°24956	diecinueve.- A requerimiento de don Guillermo	enajenación, adquisición y explotación por sí o
CONSTITUCIÓN	Segundo Palma Celis, procedo a inscribir lo	por cuenta de terceros de los mismos, y todo
LAGO ELIZALDE	siguiente: IVÁN TORREALBA ACEVEDO, Notario	ello, por cuenta propia o ajena; c) Servicios
SpA	Público Titular de la 33ª Notaría de Santiago,	de construcción en su más amplio sentido; d)
C: 15102492	con oficio en calle Huérfanos 979, Of. 301,	Actividades inmobiliaria y de gestión
*ID: 1727106	comuna de Santiago, certifica que: por	inmobiliaria con bienes propios, arrendados o
*TR: 419727	escritura pública de esta fecha, ante mí	de terceros; e) Corretaje de Propiedades; f) La
	notaría, la sociedad CAPTTA CHILE SpA, del giro	prestación de toda clase de consultorías,
	inversiones, Rol Único Tributario N°	asesorías, evaluación de proyectos y, en
	76.960.544-4, representada en dicho acto por	general, la prestación de toda clase de
	don TOMÁS PRADO CORREA, chileno, casado en	servicios técnicos y profesionales en su más
	régimen de separación de bienes, ingeniero	amplio sentido; g) la ejecución de toda clase
	agrónomo, cédula nacional de identidad N°	de actos de comercio, contratos y negocios
	16.298.549-3, ambos domiciliados en calle Las	orientados a los fines precedentes, ya sea con
	Mortensias 2710, comuna de Providencia, ciudad	personas naturales o jurídicas, nacionales o
	de Santiago, Región Metropolitana, constituyó	extranjeras; h) Financiamiento, factoring,
	Sociedad por Acciones. I. Razón Social: "LAGO	leasing financiero y actividades de crédito
	ELIZALDE SpA". - II. Objeto: La sociedad tendrá	hipotecario y prendario; i) Actividades
	por objeto desarrollar el negocio inmobiliario,	agrícolas en su más amplio sentido; j) Dar y/o
	pudiendo al efecto: a) Comprar, vender,	contratar préstamos o créditos a personas
	arrendar y en general explotar, en cualquier	relacionadas o terceros en moneda nacional y/o
	forma, toda clase de bienes muebles e	extranjera, y k) En general, cualquier otra
	inmuebles, rústicos o urbanos; b) La	actividad que el o los accionistas acuerden,
		relacionada con las anteriormente señaladas.
		III. Domicilio: Su domicilio estatutario será

b. Importancia del objeto social.

Como sabemos, el giro u objeto social no es un tema accesorio en una compañía. Según el profesor Álvaro Puelma, “El giro efectivo de la sociedad lo constituyen las actividades o negocios, que, de hecho, la sociedad efectúa. El giro estatutario u objeto social son aquellas actividades o negocios cuya realización los socios estipularon en el estatuto social, que se dedicará la sociedad”².

En otras palabras, lo que los propios socios definen como la actividad económica de la empresa Lago Elizalde SpA, es precisamente la actividad inmobiliaria. No tienen giro agrícola, ni experiencia agrícola, no buscan plantar especies de ningún tipo, cultivar especies de ni ningún tipo, ni explotar la tierra de otra forma que a través de la construcción de viviendas en un área rural, al margen de la planificación territorial.

² Álvaro Puelma, “Sociedades”. Tomo I página 348.

c. La publicidad de la empresa precisamente se refiere a un proyecto de viviendas y no a un loteo agrícola.

En redes sociales circuló profusamente publicidad para vender estas parcelas de agrado, y en dicha publicidad se reconoce abiertamente que se trata de proyectos de viviendas. En efecto, la publicidad del Proyecto Lago Elizalde en YouTube dice lo siguiente (visitar el link siguiente: <https://youtu.be/4lBMze6NbZ0>):

"Alejados del estrés de Santiago, a sólo 3 horas en avión hasta Coyhaique, existe un lugar único, **donde se desarrolla un proyecto de viviendas visionario**".



Como se dice habitualmente, a confesión de parte, relevo de prueba.

d. El Proyecto Lago Elizalde es un proyecto inmobiliario que también comprende obras de urbanización.

Un tema que adquirió relevancia nacional, y especialmente en la región de Aysén, es el de la urbanización al margen de la planificación territorial a través de parcelas de agrado. En Aysén, en particular, se está subdividiendo todos los sectores de mayor relevancia ecosistémica sin ajustarse a la planificación territorial.

El Proyecto Fundo lago Elizalde no sólo constituye a todas luces un proyecto inmobiliario, desarrollado por una empresa inmobiliaria, según sus propios estatutos, y promovido por los desarrolladores en las redes sociales, sino que además también es evidente pues contempla obras de urbanización para poder satisfacer los requerimientos de estas viviendas.

Tal como lo hicimos ver anteriormente, la página web que promocionaba al proyecto Lago Elizalde (que fue convenientemente bajada de la web una vez que comenzó el Requerimiento de Ingreso al SEIA, pero cuyas imágenes se reproducen en nuestra presentación de fecha 7 de octubre de 2021), señalaban claramente que las viviendas que

se construyan contarán con factibilidad de agua y luz, aparte de “gran plusvalía”, por cierto:



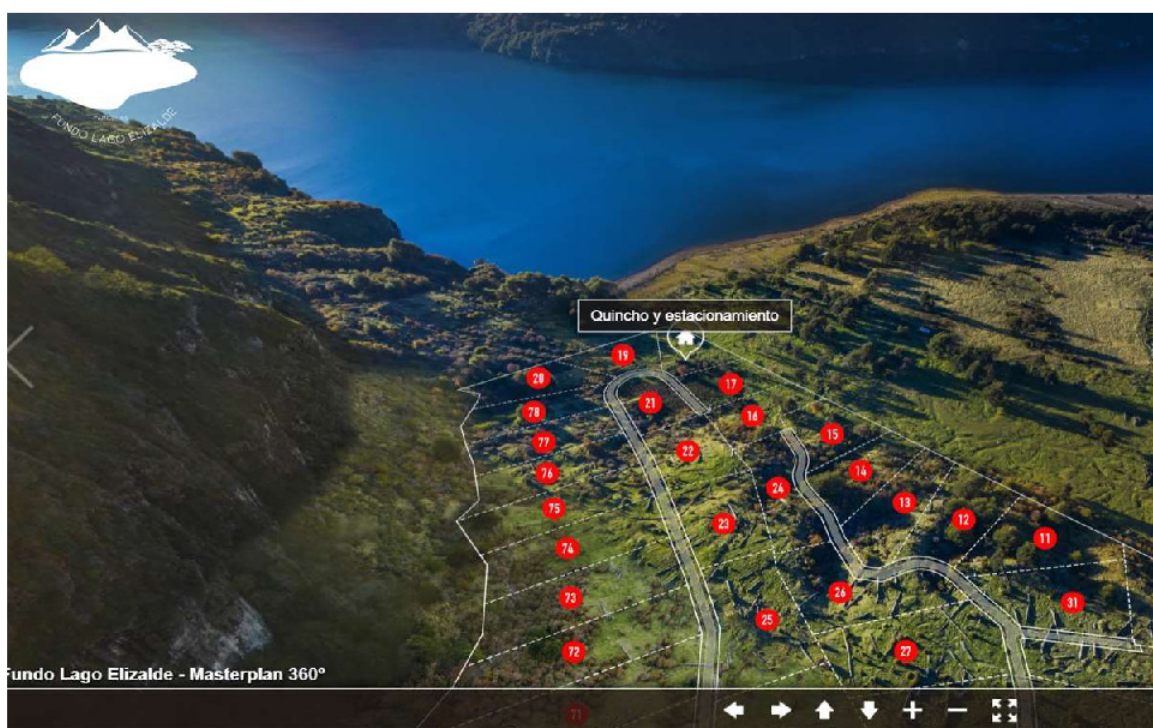
Incluso más, tal como se anuncia en la misma imagen, el Proyecto también contempla “excelentes accesos”, por cuanto considera la construcción de un puente.

Más aún, la empresa intentó construir un puente de acceso al desarrollo inmobiliario sobre el río Boca León. Sin embargo, gracias a una nueva denuncia de mis representadas, mediante Resolución DGA Aysén N° 716, de fecha 16 de agosto de 2023, que se acompaña en el Primer Otrosí de este Reclamo, la Dirección Regional de Aguas de Aysén determinó sancionar al constructor del referido puente, resolviendo (a) apercibir al señor Héctor Pinochet Reyes a paralizar la construcción del puente del Proyecto Fundo Lago Elizalde, (ii) le aplicó una multa de 22 UTM y (iii) le fijó un plazo perentorio para restituir a su condición original el cauce del estero Boca de León. Estas obras fueron constatadas por la propia SMA en el Anexo fotográfico del Acta de Inspección Ambiental realizada el día 1 de febrero de 2024:

ANEXO FOTOGRÁFICO

1. ANTECEDENTES			
Fecha de Inspección:	Nombre de la Unidad Fiscalizable:	Dirección:	Registro:
01 de febrero de 2024	Fundo Lago Elizalde	Sector boca león lago Elizalde, Comuna de Coyhaique	NPA
Fotografía 1		Fotografía 2	
			
Descripción del medio de prueba: cables y barras de acero para construcción de puente		Descripción del medio de prueba: barras y plataformas de acero para construcción de puente.	
Fotografía 3		Fotografía 4	
			
Descripción del medio de prueba: Máquina retroexcavadora a un costado del paso de servidumbre.		Descripción del medio de prueba: Plataformas al costado del río para construcción de puente.	

No olvidemos además que el Proyecto Lago Elizalde también cuenta con quincho y estacionamientos.



En suma, queda claro que el proyecto cuenta con obras de urbanización para satisfacer las viviendas de este desarrollo urbano.

e. El número de viviendas supera las 80 viviendas, pues se debe evaluar en su condición más desfavorable.

En conformidad a los antecedentes recabados por la SMA, el Loteo considera 79 sitios, cifra que no es aleatoria, pues como es característico en un caso de elusión, se busca evitar la cantidad de 80 a que hace referencia el mencionado artículo 3, letra g.1. del Reglamento del SEIA. Sin embargo, los denunciados olvidan que el Reglamento SEIA hace referencia a 80 viviendas, no a 80 lotes. De esta forma, tal como se desarrollará a continuación, dado que los lotes de 5.000 m² admiten dos viviendas por sitio, lo que se debe considerar son 79 x 2 viviendas, vale decir, 158 viviendas, pues se debe evaluar en base a la condición más desfavorable, de acuerdo a lo señalado en los artículos 18 y 19 del Reglamento SEIA.

En efecto, resulta a todas luces impertinente lo planteado por la SMA en cuanto a que *“sólo se ha constatado la existencia de una subdivisión de 79 terrenos de 0,5 hectáreas cada uno, **donde no se ha materializado construcción alguna**”*. Dicha manera de aplicar el literal g.1. del artículo 3 del Reglamento del SEIA lleva al absurdo de que se requiera esperar a que se construya la vivienda número 80 para que se gatille el deber de ingresar al SEIA, una vez que los impactos al medio ambiente ya se generaron y sin la correspondiente evaluación ambiental de los mismos.

La razón para el legislador haya determinado que este tipo de proyectos deban ingresar al SEIA, es que los proyectos inmobiliarios ubicados fuera del límite urbano requieren de soluciones de alcantarillado, luz, agua, movilización, infraestructura vial, al margen de lo

señalado en los instrumentos de planificación territorial, con todas los riesgos e implicancias medioambientales que ello conlleva. De esta forma, resulta un sinsentido que estos proyectos deban ingresar al SEIA sólo una vez que se materialice la construcción de la vivienda número 80, momento en el cual las soluciones urbanas o no se ejecutaron, o se dejaron en manos de los futuros dueños de los predios con todos los riesgos que ello conlleva.

La interpretación realizada por la SMA atenta contra la naturaleza eminentemente preventiva del SEIA, tornando ineficaz cualquier intento por evaluar los impactos ambientales de loteos irregulares tremendamente dañinos tanto para el medio ambiente, como para el crecimiento orgánico y planificado de nuestras ciudades. Para los titulares resultaría más conveniente omitir definir un número concreto de viviendas proyectadas por proyecto, eludiendo de esta forma el ingreso al SEIA.

De esta forma, ante la negligente omisión de los titulares en definir el número de viviendas que considerarán sus proyectos, corresponde en atención a los principios preventivo y precautorio que fundan nuestra institucionalidad ambiental, evaluar el Proyecto en el peor escenario posible, lo cual en el escenario concreto resulta en un total de 158 viviendas.

De esta forma, en conformidad a lo anteriormente señalado, se han acreditado cada uno de los requisitos para la configuración del literal g.1 del artículo 3 del Reglamento del SEIA, por lo que la Resolución Recurrída se torna contraria a la normativa ambiental que requiere que este tipo de proyectos deban ingresar de manera obligatoria al SEIA.

V. EL PROYECTO SE DESARROLLA “DENTRO DE UN ÁREA PROTEGIDA”.

a. El Proyecto Lago Elizalde también debe ingresar por causal del artículo 10, letra p), de la Ley No. 19.300.

Someterse al SEIA también es una obligación para aquellos proyectos o actividades que se encuentran en la siguiente causal de ingreso:

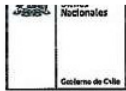
p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita.

Es del caso que en este expediente, la CONAF ha señalado enfáticamente que parte del proyecto Fundo Lago Elizalde se encuentra dentro del Parque Nacional Cerro Castillo.

Pese a haber recibido la denuncia de parte de mis representadas hace más de 4 años, la SMA nunca preguntó a la CONAF, como responsable de administrar las áreas protegidas, si el proyecto denunciado podría afectar o no al que probablemente sea el principal parque nacional de la Región de Aysén. Resultaba indispensable para determinar el deber de ingreso del Proyecto al SEIA establecer si este se encontraba dentro o fuera de un área protegida, por lo que solicitar dicho antecedente a CONAF resultaba evidente y mis representadas lo habían denunciado formalmente.

Fue gracias a una denuncia que llegó a CONAF, de la ONG Codeff, que este organismo se involucró en el asunto y remitió, de oficio, Ord. N°. 115/2022, mediante el cual manifiesta a al Ministerio de Bienes Nacionales que existe “antecedentes suficientes para aseverar que el loteo denominado “Fundo Lago Elizalde” ocupa parte de los terrenos que componen actualmente el Parque Nacional Cerro castillo”. Se acompaña el mencionado Ord. de CONAF en un Otrosí de este Reclamo.

En respuesta a este Requerimiento de CONAF, mediante Ord. No. 391, de fecha 26 de abril de 2024, la Subsecretaria de Bienes Nacionales le informa a la SMA, que analizados los antecedentes cartográficos, *“es posible concluir que existe certeza de superposición y su alcance, así como las acciones específicas y coordinadas que deben realizarse, las que se detallan en Minuta adjunta”*. Se hace presente que con estos antecedentes se pudo constatar que existe una superposición de entre el loteo particular y el Parque Nacional, de una superficie de al menos 4,9 hectáreas”.



ORD. GABS. N° 0 0 0 3 9 1 /
ANT. : 1) ORD. N° 881 del Sr. Fiscal de la
Superintendencia de Medio
Ambiente, de fecha 04 de abril de
2024.
MAT. : Remite información.
ADJ. : Minuta División de Catastro.
SANTIAGO, 26 ABR 2024

DE : ALICIA BARRERA LAGOS
SUBSECRETARIA DE BIENES NACIONALES (S)
A : SR. BRUNO RAGLIANTE SEPÚLVEDA
FISCAL SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

Junto con saludar, por medio del presente oficio, vengo en remitir información solicitada mediante oficio de antecedente, relativa al emplazamiento del proyecto de parcelación "Fundo Lago Elizalde" en relación con el Parque Nacional Cerro Castillo.

En síntesis, podemos informar que analizados los antecedentes cartográficos (en la región y en el Nivel Central), es posible concluir que existe certeza de superposición y su alcance, así como las acciones específicas y coordinadas que deben realizarse, las que se detallan en minuta adjunta. Se hace presente que con estos antecedentes se pudo constatar que existe una superposición entre el loteo particular y el Parque Nacional, de una superficie de al menos 4.9 has.

Para un mejor conocimiento de lo concluido e informado por el presente oficio, se adjunta minuta de División de Catastro Nivel Central,

Sin otro particular, le saluda atentamente,

REPUBLICA DE CHILE
ALICIA BARRERA LAGOS
SUBSECRETARIA DE BIENES NACIONALES (S)

Recordemos que la información de Bienes Nacionales a la SMA fue motivada por CONAF, la que a su vez se enteró por denuncia de particulares. Todo esto ocurría mientras la SMA, organismo que emitió la Resolución Recurrida, observaba como particulares y otros organismos públicos hacían esfuerzos por proteger el medio ambiente y procurar que las normas del SEIA fueran respetadas.

No está de más decir que esto obtuvo bastante atención de la prensa, como se puede ver en la portada del Divisadero, el principal diario regional:



Ahora bien, tal como se señaló anteriormente, en conformidad a lo señalado en el Ordinario N° 130.844, de fecha 22 de mayo de 2013, de la Dirección Ejecutiva del SEA que “Uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas protegidas para efectos del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, e instruye sobre la materia”, “(...) cuando se contemple ejecutar una “obra”, “programa” o “actividad” en un área bajo protección oficial, debe necesariamente aplicarse un criterio para determinar si se justifica que dicha “obra”, “programa” o “actividad” deba obtener una calificación ambiental. En particular, debe considerarse la envergadura y los potenciales impactos del proyecto o actividad, en relación al objeto de protección de la respectiva área, de manera que el sometimiento al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental tenga sentido y reporte beneficios concretos en términos de prevención de impactos ambientales adversos” (énfasis agregado).

De esta forma, tal como desarrolla el SEA mediante Oficio N°202499102614/2024, el Proyecto es abiertamente contrario con los objetos de protección del Parque Nacional Cerro Castillo, siendo incluso incompatible con los tipos de uso determinados en el Plan de Manejo de dicha área protegida, como se desprende de la siguiente tabla:

Tabla N° 1: Limitaciones de las zonas ZR3, de acuerdo con el Plan de Manejo de la Reserva Nacional Cerro Castillo.

Zona	Objetivo	Tipos de uso	Restricciones
ZR3	Detener la degradación de recursos y/o obtener la restauración del área a un estado lo más natural posible.	Restauración y recuperación de vegetación y suelo.	Se permitirán sólo aquellas actividades orientadas a restaurar la vegetación y suelos.
			Se excluye el uso público, excepto actividades de educación guiadas, para dar a conocer los métodos y técnicas de restauración.
			Se permitirá la investigación científica y el monitoreo, con el fin de evaluar los procesos de restauración y recuperación.

Fuente: Tabla N°1 Oficio N°202499102614/2024, del SEA.

Así, el Proyecto consiste en un loteo irregular que generará la subdivisión, cercado e intervención antrópica de 4.9 hectáreas del Parque Nacional Cerro Castillo, en un área de especial fragilidad en donde se pretende detener la degradación de los recursos y/o obtener la restauración del área a un estado lo más natural posible. Resulta evidente que la ejecución de un proyecto de estas características, sin una correcta evaluación de sus impactos ambientales es contrario a los objetos de protección del área protegida. En este sentido, la remoción de la capa vegetal, el cercado, la introducción de animales domésticos y la intervención antrópica afectan las especies de flora y fauna del sector, contribuyendo a su degradación y cortando el corredor biológico que actualmente utilizan diversas especies del Parque Nacional para tomar agua y alimentarse en el Lago Elizalde.

Es más, tal como se señaló anteriormente, la propia SMA mediante Resolución Exenta N°1264/2021, a raíz de una interpretación errada de los deslindes del Parque Nacional Cerro Castillo concluyó que “(...) sus efectos alcanzan dicha área, y afectan directamente sobre su objeto de protección” (énfasis agregado). Es decir, ambas autoridades llegaron en su momento al convencimiento de que el Proyecto se superponía al Parque Nacional Cerro Castillo y que afectaba directamente el objeto de protección de dicha área protegida, antecedentes suficientes para decretar la elusión al SEIA y el deber de ingresar a dicho sistema. No obstante lo anterior, mediante una argumentación poco clara y contradictoria, se señala que por el momento no se habrían ejecutados obras dentro del área protegida - atentando en contra del principio preventivo que funda y da sentido al SEIA y contra la propia interpretación que la SMA realiza respecto del literal g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA en la Resolución Recurrida- o que debido a la latente incompatibilidad del Proyecto resultaba inoficioso su ingreso al SEIA (argumento que será desarrollado al final de esta presentación).

b. El Proyecto Fundo Lago Elizalde debe someterse al SEIA mediante un Estudio de Impacto Ambiental.

Adicionalmente, cabe hacer presente que esta causal de ingreso es relevante pues luego, al definir la modalidad de ingreso al SEIA, se debe atender los posibles “efectos, características o circunstancias del artículo 11 de la LGBMA, que detalla el DS 40 Reglamento SEIA, en los siguientes términos:

Artículo 8.- Localización y valor ambiental del territorio. El titular deberá presentar un Estudio de Impacto Ambiental si su proyecto o actividad se localiza en o próxima a poblaciones, recursos y áreas protegidas, sitios prioritarios para la conservación, humedales protegidos y glaciares, susceptibles de ser afectados, así como el valor ambiental del territorio en que se pretende emplazar.

Se entenderá que el proyecto o actividad se localiza en o próxima a población, recursos y áreas protegidas, sitios prioritarios para la conservación, humedales protegidos, glaciares o a un territorio con valor ambiental, cuando éstas se encuentren en el área de influencia del proyecto o actividad.

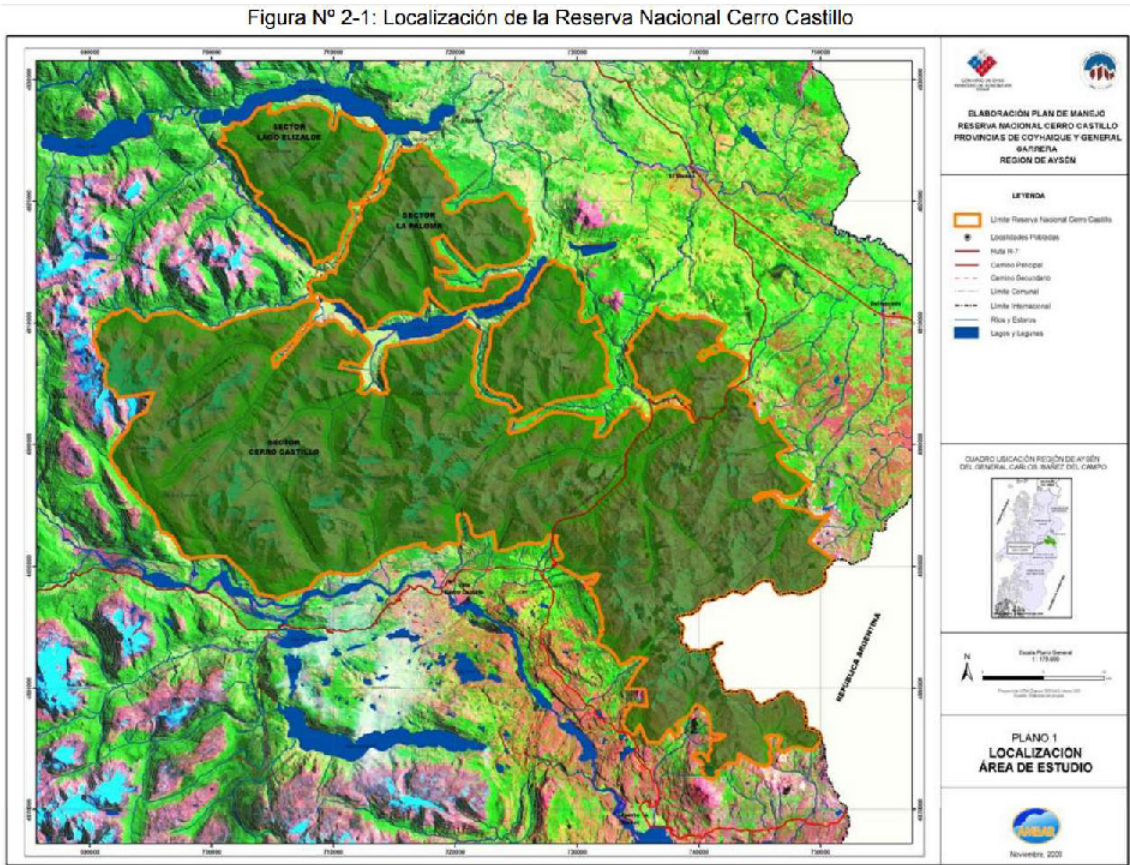
Otros incisos de la misma disposición señalan:

Se entenderá por recursos protegidos aquellos colocados bajo protección oficial mediante un acto administrativo de autoridad competente, con la finalidad de asegurar la diversidad biológica, tutelar la preservación de la naturaleza o conservar el patrimonio ambiental.

A objeto de evaluar si el proyecto o actividad es susceptible de afectar recursos y áreas protegidas, sitios prioritarios para la conservación, humedales protegidos, glaciares o territorios con valor ambiental, se considerará la extensión, magnitud o duración de la intervención de sus partes, obras o acciones, así como de los impactos generados por el proyecto o actividad, teniendo en especial consideración los objetos de protección que se pretenden resguardar.

De la normativa citada, podemos resaltar que si un proyecto o actividad se encuentra “en o próxima” a áreas protegidas, el ingreso al SEIA debe hacerse mediante un Estudio de Impacto Ambiental, y no una simple Declaración de Impacto Ambiental. Más aún, para saber si existe afectación al área protegida, se debe estar a la “*extensión, magnitud o duración de la intervención*”. Nos parece evidente que esta cantidad de viviendas ubicadas en un sector de carácter prístino tendrá impactos permanentes e inevitables respecto a los objetos de protección del área protegida.

Lo anterior es importante en cuanto el Proyecto Lago Elizalde se encuentra “en o próxima” al Parque Nacional Cerro Castillo³.



El Parque Nacional Cerro Castillo comprende una superficie aproximada de 179.550 ha, y su reconocimiento nacional e internacional como una de las reservas más valiosas de nuestro Sistema nacional de Áreas protegidas ha crecido notable y merecidamente en los últimos años, lo que se aprecia a través de publicaciones académicas y turísticas, presencia de visitantes y actividades recreativas realizadas en torno a la reserva⁴.

Esta Reserva nacional deslinda, en el sector del lago Elizalde, con las siguientes propiedades:
NORTE: El Lago Elizalde, las propiedades de la Sucesión Pedro P. Quiroz, Heriberto Faúndez y Eliseo Valdés. ESTE: Sucesión Ricardo Bahamonde y Pablo Galilea. SUR: Rosa Medina de Gastaminza. OESTE: José A. Huaquer y Filamir Martínez.

Los límites de la Reserva en el sector del río Boca de León son los siguientes⁵:

³Ibid. Op. Cit. Pág 14/310.

⁴Un ejemplo de lo anterior: <https://laderasur.com/destino/reserva-nacional-cerro-castillo-el-mejor-spot-para-avistar-huemules/>

⁵IDE: <http://www.geoportal.cl/visorgeoportal/>



De acuerdo a la cartografía del SII, los predios sobre los cuales se busca desarrollar el Proyecto Fundo Elizalde aparecen en la imagen de más arriba correspondería, prioritariamente, a los lotes números 84 y 94.



Si hacemos un zoom en dicho plano, podemos observar que parte de los predios antes señalados se encontraría dentro del Parque Nacional Cerro Castillo (destacado por nosotros en verde y rojo):



En el Parque Nacional Cerro Castillo se concentran formaciones vegetales de gran importancia, como las que corresponden a los Bosques Caducifolios de Aysén (Lenga) y los Bosques Siempreverde Montano (Coigüe de Magallanes). Con respecto a la flora, se identifican dos regiones ecológicas: Bosques Andinos Patagónicos, y Bosque Siempreverde y de las Turberas, donde destacan especies como lenga, ñire, coigüe de Magallanes, chilco, ciruelillo, calafate, chaura, frutilla del diablo, algunos capachitos o calceolarias y en sectores más secos es posible encontrar orquídeas.

En relación a la fauna de interés, es posible observar: huemul, guanaco, zorro colorado, ratón topo cordillerano, cóndor, puma, pudú, águila mora, carpintero negro, huet-huet, rayadito, entre otros. En tanto, la fauna de ambiente dulceacuícola también es relevante, destacando el pato jergón grande y chico, pato quetro volador, caiquén, martín pescador, guairavo⁶.

⁶Ibid. op. Cit. Pág. 15/310

En todo caso, aún en el evento improbable que se determine que el Proyecto Lago Elizalde se encuentre fuera del área protegida, se debe considerar la jurisprudencia reciente de la Corte Suprema en cuanto a que es necesario estar a los impactos sobre el área protegida, no sólo a su ubicación. En efecto, a propósito del recurso de Protección presentado contra el proyecto de loteo y urbanización contiguo al campo dunar de concón, la Corte resolvió:

Considerando Séptimo: “Que, en el caso concreto, asentado como está que el proyecto de loteo y urbanización desarrollado por Reconsa no se encuentra “en” un área protegida sino a 73,3 metros del santuario de la naturaleza “Campo Dunar de la punta de Concón”, la adecuada resolución del asunto controvertido, en aquella parte que ha sido sometida a conocimiento de esta Corte por vía de la apelación, pasa por determinar si tal área protegida es “susceptible de ser afectada” por aquella obra⁷.

De esta forma, la Corte resolvió, en un caso bastante similar por lo visto, que dicho proyecto debía someterse al SEIA.

Otro caso que llama la atención por su similitud es el del Loteo/construcción Puerto Esmeralda, del titular Inmobiliaria e Inversiones Puerto Esmeralda, D-022-2017, localizada en el Fundo Punta Huano, sector Lago Todos Los Santos, comuna de Puerto Varas, Provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos, en el marco del Programa de Cumplimiento aprobado a través de la Resolución N° 5/Rol D-022-2017 de esta Superintendencia. Luego del procedimiento de fiscalización respectivo, el titular presentó un programa de cumplimiento cuyo reporte inicial se dio cuenta del cierre del sitio web www.puertoesmeralda.cl (acción n° 1). También se contempló y aprobó las siguientes acciones por ejecutar: comunicaciones a prensa escrita, corredores de propiedades, redes sociales y propietarios dando a conocer la no ejecución del “Loteo/Construcción Loteo Puerto Esmeralda”, (acción n° 2, 4, 5 y 6) además de entregar los registros fotográficos trimestrales que demuestran la no ejecución de las obras asociadas al proyecto tales como marina y puerto, puerto seco, helipuerto, minimercado, club house, cabañas y Eco-spa (acción n° 3). Todo lo anterior es un caso que procedería en forma equivalente en el presente caso que venimos a denunciar en este acto.

VI. LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PROYECTO NO RESULTA INOFICIOSA.

Finalmente, cabe referirse al argumento desarrollado por el SEA mediante Oficio N°202499102614/2024 y que la SMA utiliza como sustento general de la Resolución Recurrida, lo que explica en nuestra opinión parte de las notorias contradicciones entre lo

⁷Corte Suprema, Tercera Sala. Sentencia en Rol 10.799-2019, de fecha 5 de junio de 2019.

finalmente resuelto y las conclusiones parciales a las que arribó la SMA. Así, la Resolución Recurrida se basa en la premisa de que las ilegalidades sectoriales de un proyecto de loteo irregular no pueden ser trasladadas al SEIA, toda vez que resultaría inoficioso evaluar un proyecto que no cumple con los requisitos del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y cuya compatibilidad territorial sería cuestionada en un eventual procedimiento de evaluación ambiental.

A partir de este argumento se desprende que el problema de los denominados “loteos irregulares” correspondería ser resuelto en sede sectorial, particularmente por la SEREMI de Vivienda y Urbanismo respectiva y el Servicio Agrícola Ganadero como autoridades competentes para otorgar el permiso para subdividir y urbanizar terrenos rurales y revisar las excepciones establecidas en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En este sentido, a pesar de que resulta cierto que el Proyecto incumple con dicha normativa y que dichas excepciones no permiten en caso alguno la construcción de loteos urbanos al margen de un instrumento de planificación territorial, ello no obsta a que tanto la SMA como el SEA deban cumplir irrestrictamente con su deber de requerir el ingreso al SEIA de un proyecto que claramente configura 2 de los literales del artículo 10 de la Ley N°19.300 por un lado, y prevenir la generación de impactos al medio ambiente por otro lado.

En este sentido, la instancia ambiental se debiera limitar a determinar si el Proyecto configura las hipótesis de ingreso obligatorio al SEIA y en tal caso requerir el ingreso del proyecto o actividad. Si con posterioridad el proyecto ingresa al SEIA y el SEA debe declarar su término anticipado por ser incompatible con los instrumentos de planificación territorial o bien ingresa SEIA y es rechazado por no contar con el respectivo Permiso Ambiental Sectorial del artículo 160 del Reglamento del SEIA, se habrá cumplido con el cometido de prevenir la ejecución de proyectos ilegales en elusión al SEIA. Por el contrario, si las autoridades pertinentes evitan responder en sede ambiental excusándose en un flagrante incumplimiento sectorial, estarían eludiendo su principal función que es la protección del medio ambiente, dejando tanto a las Denunciantes como al medio ambiente en una situación de indefensión y peligro latente.

* * * * *

De esta forma es posible concluir que la Resolución Recurrida ha sido dictada de manera contraria a la Ley N°19.300 y al Reglamento del SEIA, toda vez que el proyecto Fundo Lago Elizalde tiene el deber de ingresar a evaluación ambiental al SEIA. Lo anterior, debido a que configura las hipótesis de ingreso obligatorio al SEIA de los literales g) y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300. Adicionalmente, el Proyecto deberá ingresar mediante un Estudio de

Impacto Ambiental, debido a que genera los efectos, características o circunstancias del artículo 11 de la LGBMA.

POR TANTO,

SOLICITAMOS AL ILUSTRE TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL, tener por deducido recurso de reclamación en los términos del artículo 17 N° 3 de la Ley N° 20.600 y el artículo 56 de la LOSMA, en contra de la Res. Ex. N° 1.656/REQ-019.2021, de fecha 13 de septiembre de 2024, por medio de la cual la Superintendencia del Medio Ambiente desestimó la situación de elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental que las Denunciantes pusieron en su conocimiento, respecto al proyecto “Fundo Lago Elizalde” y en definitiva, deje sin efecto dicha resolución en los términos que en esta presentación se indican y, en su lugar, se ordene a la SMA sancionar por elusión al Proyecto Fundo Lago Elizalde.

PRIMER OTROSÍ: Sírvasse tener por acompañada, con citación, los siguientes documentos:

1. Copia de la Resolución Recurrída.
2. Copia de las escrituras públicas que acreditan la personería para actuar en representación de las Denunciantes.
3. Copia de la Resolución DGA Aysén N° 716, de fecha 16 de agosto de 2023, que apercibe a Hector Pinochet Reyes a paralizar la construcción del puente del Proyecto Fundo Lago Elizalde, aplica multa y fija plazo perentorio para restituir a su condición original el cauce del estero Boca de León.
4. Ord. No. 391, de fecha 26 de abril de 2024, la Subsecretaria de Bienes Nacionales.

SEGUNDO OTROSÍ: Solicitamos al Ilustre Tercer Tribunal Ambiental tener presente nuestra personería para actuar en representación de las Denunciantes, la que está contenida en las escrituras públicas acompañada en el Primer otrosí.

TERCER OTROSÍ: En conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley N° 20.600 solicitamos que las resoluciones que se dicten en este procedimiento sean notificadas a esta parte al siguiente correo electrónico: cperez@guerrero.cl

**CLEMENTE
JOSE PEREZ
ERRAZURIZ**
Digitally signed by
CLEMENTE JOSE
PEREZ ERRAZURIZ
Date: 2024.10.07
16:19:59 -03'00'