

Santiago, 11 de julio de 2023

ANT.: Resolución Exenta N°944, de 01 de junio de 2023 y Resolución Exenta N°144, de 03 de julio de 2023, ambas de la Superintendencia del Medio Ambiente.

MAT.: Evacúa traslado en procedimiento administrativo Rol REQ-024-2022.

Señora
Marie Claude Plumer Bodin
Superintendente del Medio Ambiente

PRESENTE

De mi consideración,

Cristián Bunster Zambra, C.I N°9.258.235-3, en representación de **Los Valles SpA**, RUT N°76.370.009-7, domiciliados para estos efectos en Avenida El Golf N°40, piso 13, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, en el contexto del procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, Rol REQ-024-2022, a Ud. respetuosamente digo:

Conforme a lo solicitado en la Resolución Exenta N°944, de 01 de junio de 2023, y al nuevo plazo conferido por la Resolución Exenta N°144, de 03 de julio de 2023 -ésta última notificada por correo electrónico de 04 de julio del presente-, vengo en evacuar traslado contentivo de los antecedentes, observaciones, alegaciones y argumentos que justifican que la actividad realizada por mi representada no se encuentra en la tipología descrita en el literal h) (subliterales h.1.1 y h.1.3) del artículo 3° del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental ("el Reglamento" o "RSEIA"), por lo que no corresponde que sea ingresada al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental ("SEIA").

I. ANTECEDENTES

1. El 25 de mayo de 2021 fue ingresada una denuncia ante la Superintendencia del Medio Ambiente ("SMA"), imputando a mi representada la ejecución de un supuesto proyecto inmobiliario, ubicado en un área de valor natural, sin contar con autorización ambiental. Lo anterior implicó la apertura del expediente de fiscalización ambiental DFZ-2022-1393-XIII-SRCA.
2. La denuncia planteó una eventual elusión al SEIA, la que supuestamente se configuraría por vulnerarse lo dispuesto en el artículo 10, literales h), p) y s) de la Ley N°19.300, Ley Sobre Bases Generales del Medio Ambiente ("Ley N°19.300" o "LBMA"), y por lo prescrito en el literal h), del artículo 3° del RSEIA, a saber, ser supuestamente un proyecto inmobiliario ejecutado en zona declarada latente o saturada.
3. Por causa de dicha denuncia, la SMA inició un procedimiento de fiscalización a la Reserva Curacaví, ubicada en la comuna de Curacaví, provincia de Melipilla, Región Metropolitana, para investigar una posible elusión al SEIA.

4. En este contexto, por Resolución Exenta N°461, de 28 de marzo de 2022, se requirió información a Los Valles SpA¹ respecto del proyecto Reserva Curacaví, y todos antecedentes destinados a determinar -principalmente- si se pretendía, por mi representada, un desarrollo inmobiliario en la localidad.
5. En este contexto, mi representada, por carta de 09 de abril de 2022, dio íntegra y oportuna respuesta a esta entidad, entregando en detalle la información y antecedentes solicitados.
6. Por Resolución Exenta N°944, de 01 de junio de 2023, la SMA inició un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, pues producto de las actividades de fiscalización habrían conseguido indicios suficientes para caracterizar la actividad de esta parte como una de “carácter inmobiliario”, esto es, constituir un “loteo y conjunto de viviendas que contempla obras de urbanización y edificación”, que se habrían ejecutado en una zona declarada saturada, en área rural, y sobre una superficie igual o superior a 7 hectáreas, configurándose, a su juicio, la tipología establecida en el literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, en consonancia con en el artículo 3° literal h), subliterales h.1.1) y h.1.3), del RSEIA.

En tal sentido, la SMA confirió traslado a esta parte para hacer valer las observaciones, alegaciones o pruebas que se estimen pertinentes frente a la hipótesis eventualmente constitutiva de elusión al SEIA.

7. Finalmente, por medio de Resolución Exenta N°1.444, de 03 de julio de 2023, notificada a esta parte mediante correo de 04 del mismo mes, la SMA decidió conferir un plazo adicional con el objeto de contar con la respuesta del titular y los antecedentes necesarios que permitan determinar si corresponde o no exigir el ingreso al SEIA.

II. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

8. Los Valles SpA es titular del desarrollo “Reserva Curacaví” (en adelante, “la Reserva”), que **consistió en la habilitación y venta a terceros de predios rústicos existentes, de 5.000 m².**

Estos predios son resultantes de la subdivisión de los lotes A y B de la Higuera Segunda del Fundo Cuyuncaví, comuna de Curacaví, provincia de Melipilla, Región Metropolitana, autorizada en los años 1998 y 2001 por el Servicio Agrícola y Ganadero (“SAG”) al amparo del Decreto Ley N°3.516, de 1980, que Establece Normas Sobre División de Predios Rústicos (“DL N°3.516”)².

9. La Reserva, según se exige en el DL N°3.516, cuenta con la correspondiente certificación del SAG, órgano competente y encargado de verificar las condiciones normativas para proceder a la subdivisión de predios rurales. A través de dicha certificación, el SAG comprobó que los planos de subdivisión ingresados por el titular cumplen con la normativa sectorial³.

De este modo, en el mes de agosto de 1998, mediante Certificado N°222, el SAG aprobó la subdivisión del lote A de la Higuera Segunda del Fundo Cuyuncaví, previa solicitud efectuada por parte de Agrícola y Ganadera Cuyuncaví Limitada, propietaria en aquella época de dicho predio.

¹ Cabe advertir que el requerimiento de información se efectuó erróneamente para “Inmobiliaria Los Robles de Caleu”, lo cual fue posteriormente rectificado por Resolución Exenta N°506, de 01 de abril de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente.

² Artículo 1°, inciso primero, DL N°3.516.

³ Artículo 46, Ley N°18.755 que establece normas sobre el SAG.

Luego, en 2001, por Certificado N°199, el SAG aprobó la subdivisión del lote B de la Higuera Segunda del Fundo Cuyuncaví, previa solicitud de la misma empresa.

10. Por su parte, corresponde señalar que según consta en el certificado de dominio vigente, carátula N°341.778, correspondiente al título inscrito a fojas 3.659, N°3.871, del Registro de Propiedad del año 2016, del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca, el 08 de agosto de 2016, la empresa Futuro SpA, adquirió a través de dación en pago de la sociedad Agrícola y Ganadera Cuyuncavi Limitada, 175 predios del lote A y 51 predios del lote B, individualizados en el certificado de dominio vigente que se acompañó en su oportunidad al requerimiento de información.

Posteriormente, Futuro SpA se transformó en Futuro S.A., dividiéndose ésta ulteriormente en (i) Futuro SpA, continuadora legal de la primera, y (ii) Los Valles SpA. Producto de la división de activos, Los Valles SpA quedó como titular de los 175 predios de lote A, y de 21 predios del lote B.

11. Entre los años 1998 y 2018 en la Reserva se ejecutaron ciertas obras por parte de la sociedad Agrícola y Ganadera Cuyuncavi Limitada y luego Los Valles SpA. Tales obras, como se explicará en lo sucesivo, dicen relación con **construcciones estrictamente necesarias para la habilitación de los predios, como lo son los caminos interiores o acceso -hoy exigencia expresa establecida por la Ley N°21.458-, conexión a la electricidad y red de agua.** Con todo, es necesario indicar que actualmente no se ejecuta ningún tipo de obra por parte de Los Valles SpA.
12. Como se adelantó, la referida intervención en los predios únicamente pretende su acondicionamiento para dotarlos de una adecuada accesibilidad.

Las obras de accesibilidad y acondicionamiento son las informadas en el requerimiento de información, y corresponden únicamente a las que se señalan a continuación:

- Respecto de la red de electricidad existente, esta inició el año 2016 y culminó el 2017, con el fin de habilitar conexión a las eventuales y futuras viviendas de los propietarios adquirentes de los predios, que podrían -o no- construir según lo permite la normativa urbanística. Sobre el particular, la Superintendencia de Electricidad y Combustibles confirió el “Certificado de Inscripción de Instalación de Red Eléctrica Interior”, folio de inscripción N°000001570473, de 26 de abril de 2017.
- En cuanto a la red de agua existente, durante el año 2016 se construyó un pozo y se realizaron pruebas de bombeo. Adicionalmente, según consta en escritura de compraventa de derechos de aprovechamiento de agua, de 07 de noviembre de 2018, Los Valles SpA adquirió derechos de aprovechamiento consuntivo de aguas subterráneas, de ejercicio permanente y continuo, por cinco litros por segundo, a los efectos de respaldar el abastecimiento del pozo. Esta solución sanitaria fue autorizada por Resolución Exenta N°3.845, de 13 de febrero de 2020, de la Secretaría Regional Ministerial de Salud de la Región Metropolitana. Con todo, cabe señalar que estas obras no contemplan soluciones sanitarias de tratamiento de aguas servidas, las que -en su caso- serán de responsabilidad de los adquirentes de los predios subdivididos.
- Finalmente, mi representada únicamente reacondicionó los caminos ya existentes, sin pavimentarlos.

13. En síntesis, como podrá haber advertido, Los Valles SpA sólo habilitó predios rústicos que habían sido subdivididos por el anterior propietario al amparo del DL N°3.516. El desarrollo contempló 175 predios del Lote A y 21 del Lote B, los que se vendieron sin ningún tipo de construcción o equipamiento, dependiendo de cada nuevo propietario emplazar -o no- su propia vivienda, según lo permite la normativa urbanística.

III. CONTEXTO NORMATIVO

14. El artículo 3° del RSEIA establece los proyectos y actividades susceptibles de causar impacto ambiental que deben someterse al SEIA, contemplando -en lo que interesa- en su literal “h” los *“proyectos inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas”*, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 10 letra h) de la Ley N°19.300.
15. En relación con lo anterior, en la Resolución Exenta N°944/2023 (*“RE N°944/2023”*) se llega a la errada conclusión de que la Reserva es verdaderamente un proyecto inmobiliario, emplazado en área rural y que estaría siendo ejecutado en una zona declarada saturada sobre una superficie igual o superior a 7 hectáreas (citando a las letras h.1.1 y h.1.3), de manera tal que se justificaría el inicio de un procedimiento para requerir el ingreso al SEIA por elusión.
16. Ahora bien, según se expondrá a continuación, **la Reserva no debe ingresar al SEIA, puesto que no se trata de un proyecto inmobiliario**. Aquello es determinante, puesto que no se cumple con uno de los presupuestos necesarios y copulativos para que la causal de ingreso aplique.
17. En efecto, el artículo 10 de la Ley N°19.300 habla de proyectos industriales o “inmobiliarios”. A su turno, el artículo 3°, letra h.1, del RSEIA claramente señala que, para efectos del reglamento, debe entenderse como “proyecto inmobiliario” aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, siempre que cumplan con determinadas características señaladas en dicha letra.
18. A los fines de controvertir la caracterización que la SMA ha conferido al desarrollo de mi representada, en primer lugar debemos referirnos al sentido y alcance de la expresión “loteos”.

El concepto “loteo” corresponde, de acuerdo con el artículo 65 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (*“LGUC”*), al resultado del proceso de loteo de terrenos. A su turno, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (*“OGUC”*) define esta expresión normativa como un *“proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización”*⁴.

De esta forma, la acción de lotear conlleva la obligación legal de contemplar la apertura de vías públicas y ejecutar obras de urbanización, las que consisten en confeccionar, según el artículo 134 LGUC, *“el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno”*.

⁴ Artículo 1.1.2. de la OGUC.

19. Cabe advertir que dicha obligación legal de ejecutar obras de urbanización **cobra sentido en el entendido que el proceso de loteo tiene lugar dentro del área urbana**. Ello explica que su regulación se contenga en el Capítulo IV de la LGUC, titulado “Del uso del suelo urbano”.

En consecuencia, **en suelo rural no es posible “lotear”, sino que únicamente subdividir** en los términos que dispone el DL N°3.516; con la limitante de que los predios resultantes no pueden tener una superficie inferior a 0,5 hectáreas, y que éstos deben contemplar accesos a vías públicas o a caminos CORA⁵.

20. En un hipotético escenario en que se asuma que estamos en presencia de un “loteo” -lo que insistimos, es erróneo-, dicho desarrollo no está acompañado de obras de urbanización, pues no contempló la apertura de nuevas vías públicas u otras de las obras que indica la normativa urbanística. En efecto, la **subdivisión sólo cuenta con caminos interiores de carácter privado**, los cuales deben construirse obligatoriamente por mandato normativo y, por otro lado, la **instalación de una red eléctrica y red de agua no constituyen obras de urbanización, sino que únicamente obras de habilitación**.

Como se señaló en el párrafo anterior, el proyecto solo cuenta con caminos interiores en cumplimiento del mandato contenido en el artículo 1° del DL N°3.516, el que dispone que los “*predios resultantes de una subdivisión efectuada en conformidad al presente decreto deberán tener acceso a un espacio público o a un camino proveniente del proceso de parcelación de la reforma agraria*”.

Por su parte, la instalación de una red eléctrica y red de agua son obras de habilitación, mas no de urbanización. Una interpretación en contrario no tiene asidero, puesto que la misma normativa vigente no permite subdividir y urbanizar salvo casos excepcionales, pero sí admite la posibilidad de abrir calles, subdividir para formar poblaciones y levantar construcciones, siempre que ellas fueren necesarias para la “*explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del [predio], o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado*” (artículo 55 LGUC, inciso 1°).

En aquellos supuestos, consecuencialmente, no es posible urbanizar, pero **sí es posible llevar a cabo obras de habilitación del inmueble**. Sostener el criterio contrario condenaría a que todo sector rural en Chile tuviese que estar privado de agua y electricidad, lo cual no tiene asidero normativo, desde que existen, por ejemplo, cooperativas eléctricas para la electrificación rural, y la misma Subsecretaría de Desarrollo Regional (“**SUBDERE**”), mediante un préstamo del Banco Interamericano del Desarrollo (“**BID**”) ha llevado a cabo un programa de electrificación rural, el cual ha sido ejecutado por los Gobiernos Regionales desde el año 1994, hasta nuestros días⁶.

21. En segundo lugar, tampoco es posible señalar que estamos en presencia de un “conjunto de viviendas”, puesto que la Reserva sólo pretendió habilitar predios rústicos y venderlos a terceros, es decir, de predios emplazados fuera del área urbana, con subdivisión efectuada al alero del DL N°3.516.

⁵ Artículo 1 del DL N°3.516.

⁶ Información disponible en <https://www.subdere.gov.cl/documentacion/programa-de-electrificaci%C3%B3n-rural-contrato-de-pr%C3%A9stamo-1475oc-ch#:~:text=El%20Programa%20de%20Electrificaci%C3%B3n%20Rural,educaci%C3%B3n%20de%20las%20comunidades%20campesinas.>

Por ello, la Reserva mal podría ser calificada como un proyecto inmobiliario, puesto que **nunca contempló la construcción de viviendas ni edificación alguna por parte de Los Valles SpA para su posterior venta, sino que simplemente consistió en la venta predios rústicos ya subdivididos por el anterior propietario, actividad que se encuentra amparada por la normativa vigente.**

22. Consecuencialmente, al no encontrarnos ante un loteo ni ante un conjunto de viviendas que contemple obras de edificación o urbanización, no estamos en presencia de un proyecto inmobiliario a la luz de lo dispuesto en el RSEIA. De allí que resulta forzoso concluir que **el presente proyecto no se enmarca en los supuestos que contempla el artículo 3° RSEIA para ingresar al SEIA.**
23. Cabe añadir que -tal como se desarrolla en el último acápite de esta presentación- carece de razonabilidad que actividades no permitidas por la legislación chilena -proyecto inmobiliario en área rural- sea ingresado al SEIA, puesto que, en tal caso, dicha actividad siempre arrojará una calificación ambiental desfavorable, pues es jurídicamente imposible que un proyecto inmobiliario, con loteo y urbanización se ejecute en suelo rural, al no estar permitido por la normativa vigente, puesto que nuestra legislación solo admite la posibilidad de subdividir y urbanizar o construir en suelo rural bajo ciertos supuestos⁷.
24. En síntesis, **la Reserva no es susceptible de causar impacto ambiental, ni de ingresar al SEIA, puesto que no se trata de un proyecto inmobiliario.**

A su vez, de estimarse que el desarrollo de la Reserva es un proyecto inmobiliario -que no lo es-, igualmente es **inoficioso ingresarlo al SEIA, puesto que este tipo de actividades siempre sería calificado desfavorablemente.** Esto, porque no es posible ejecutar este tipo de proyecto áreas rurales, redundando en el hecho de que la autoridad competente nunca podría autorizar el cambio de uso de suelo ni conferir el permiso ambiental sectorial del artículo 160 del RSEIA (“PAS 160”).

IV. EL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SE HA PRONUNCIADO EN CASOS SIMILARES, DISPONIENDO QUE EL DESARROLLO DE SUBDIVISIONES AL AMPARO DEL DL N°3.516 NO DEBEN INGRESAR AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

25. Como es de su conocimiento, el Servicio de Evaluación Ambiental (“SEA”) es el órgano técnico⁸ creado por el legislador con competencias especiales y suficientes para evaluar los proyectos y actividades que deban someterse al SEIA, además de administrar dicho sistema⁹.

Atendida dicha calidad, y en casos muy similares al que se presenta, el SEA ha emitido múltiples pronunciamientos en el contexto de procedimientos de requerimiento de ingreso iniciados por la SMA, con motivo del ejercicio de la competencia establecida en el artículo 3° literal i) de la Ley N°20.417

⁷ Artículo 55 LGUC.

⁸ En cuanto a la modificación de la orgánica ambiental, la creación del Servicio de Evaluación Ambiental buscó “mejorar algunos aspectos para orientar adecuadamente su funcionamiento a lo que **técnicamente** le es requerido”, para lo cual, en relación a la aprobación de proyectos se dispuso “(L)a transformación de parte de la CONAMA en un Servicio de Evaluación Ambiental, buscando la **tecnificación y certeza** para todos los interesados en la decisión de proyectos” (destacado y subrayado propio). Da cuenta del Mensaje de la Historia de la Ley N°20.417, de 26 de enero de 2010, que crea el Ministerio, Servicio de Evaluación Ambiental y la Superintendencia del Medio Ambiente, del Ministerio secretaria general de la Presidencia, p.14. Disponible en: https://www.bcn.cl/historiadela Ley/fileadmin/file_ley/4798/HLD_4798_37a6259cc0c1dae299a7866489dff0bd.pdf.

⁹ Artículo 8°, inciso final y 81, literal a), Ley N°19.300.

(“LOSMA”). En dichos informes el SEA coincide con los argumentos indicados por esta parte, señalando, en definitiva, que desarrollos como La Reserva no requieren su ingreso al SEIA, pues no se configura la causal abordada en el presente escrito.

26. Aquello consta, por ejemplo, en el Oficio Ordinario N°20239910297, de 01 de febrero de 2023, de la Dirección Ejecutiva del SEA, a través del cual se pronunció sobre el proyecto “Chaguay”, consistente en la habilitación y venta a terceros de 158 predios rurales resultantes de un proceso de subdivisión certificado por el SAG.

En tal caso, para el desarrollo del proyecto, el titular contempló la ejecución de determinadas obras de acondicionamiento con la única finalidad de dar accesibilidad a los predios, tales como: (i) habilitación de vías de servidumbres interiores y exteriores; (ii) la construcción de un sistema de impulsión de agua potable; (iii) la construcción de tres estanques de acumulación de agua potable y la instalación de la red de distribución; (iv) la instalación de una red eléctrica subterránea, y (v) la construcción de una única vivienda para quien ejerciera las labores de cuidador de los predios.

Considerando la información entregada por el titular, y en lo que interesa a esta presentación, en su análisis el SEA revisó la tipología de ingreso contemplada en la letra h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, en directa relación con lo previsto en el literal h), del artículo 3°, del RSEIA. Conforme lo razonado, **dicho órgano técnico consideró que el proyecto no corresponde a uno del tipo inmobiliario, por cuanto no se enmarca en las figuras “conjunto de viviendas” o “loteos”.**

Así, respecto a la figura “conjunto de viviendas”, el SEA determinó que *“su ejecución dependerá en definitiva de los futuros propietarios, y no del titular fiscalizado (...) en el procedimiento administrativo no constan antecedentes que permitan determinar con certeza el número y características constructivas de cada vivienda futura, circunstancia que contraviene la normativa general que rige el SEIA, por cuanto no sería posible desarrollar adecuadamente un procedimiento de evaluación ambiental, que permita determinar si el impacto ambiental de una actividad o proyecto se ajusta a las normas vigentes”*¹⁰. En efecto, la construcción de viviendas corresponde a la entera voluntad de los terceros adquirentes de los predios -a su costa y gestión-, las que tampoco formaban parte del proyecto del desarrollador.

Igualmente, el SEA descartó que el proyecto fuera un “loteo”, ya que *“sus elementos constitutivos - acciones de división de suelo, apertura de vías públicas y urbanización- se encuentran prohibidos de ser ejecutados en áreas rurales”*¹¹. Por estas consideraciones, el SEA concluyó que aquel proyecto *“no se subsume en lo dispuesto por el artículo 3 literal h.1 del RSEIA, al no corresponder a un proyecto inmobiliario de loteo o conjunto de viviendas”*¹².

27. Asimismo, debe señalarse que la propia SMA ha archivado denuncias en el marco de procedimientos de fiscalización, concluyendo que los hechos denunciados no cumplirían con ninguna de las tipologías de ingreso al SEIA, pronunciándose concretamente que los proyectos en cuestionamiento no tenían el carácter de inmobiliario.

¹⁰ Oficio Ordinario N°20239910297, de 01 de febrero de 2023, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, p. 15.

¹¹ Ibid.

¹² Ibid.

Debe advertirse que si bien en esos casos la tipología de ingreso no era el literal h) del artículo del artículo 3° del RSEIA, sino que la letra g), **versan sobre la misma hipótesis y razonamiento, esto es, proyectos de subdivisión de predios rústicos al alero del DL N°3.516 que no contemplan obras de edificación y/o urbanización.**

28. Por ejemplo, en el denominado proyecto “Loteo Tubul-Punta de Águila”, consistente en la venta de predios de 5.000m² de la Higuera Tubul, ubicada en la comuna de Arauco, Región del Biobío, la SMA razonó que: *“no se ha podido verificar que el proyecto contemple obras de edificación ni de urbanización, ni de habilitación para viviendas, por lo que no se cumple con estos requisitos de obras y destino que exige la causal en comento (...) la existencia singular de un camino, en parte asfaltado, no implica de por sí la existencia de un proyecto de urbanización; para ello se requiere al menos la concurrencia de alguna otra obra que permita presumir la habilitación urbana de la parcelación según lo señalado en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (...) la mera división y venta de terrenos, no implica necesariamente un desarrollo urbano, puesto que ello debe ir acompañado de las referidas obras de edificación y/o urbanización que exige esta tipología”*¹³.
29. Idéntico razonamiento ha tenido la SMA, entre otros, en procedimientos de fiscalización DFZ-2021-1360-XI-SRCA y DFZ-2021-1207-XI-SRCA (Resolución Exenta N°204, de 09 de febrero de 2022, de la SMA, considerandos 37° y 38°); DFZ-2022-1249-XI-SRCA (Resolución Exenta N°1.383, de 18 de agosto de 2022, de la SMA, considerando 11°); DFZ-2022-1232-XI-SRCA (Resolución Exenta N°1.384, de agosto de 2022, de la SMA, considerando 11°); y DFZ-2022-449-XI-SRCA y DFZ-2022-743-XI-SRCA (Resolución Exenta N°1.392, de 18 de agosto de 2022, considerando 10°).
30. En consecuencia, y en consonancia a pronunciamientos previos emitidos por parte del SEA a propósito de requerimientos de la SMA, no cabe sino concluir que La Reserva, atendidas sus características, no corresponde ser calificado como un proyecto de tipo inmobiliario, puesto que no se enmarca en las figuras de “conjunto de viviendas” o “loteos” que a su vez contengan “edificaciones u obras de urbanización”.

V. NO ES POSIBLE OBLVIAR LA EXISTENCIA DE PRONUCIAMIENTOS EMITIDOS POR UN ORGANISMO CON COMPETENCIAS ESPECIALES Y TÉCNICAS

31. Si bien los oficios del SEA en los que constan los pronunciamientos referidos fueron emitidos en procedimientos paralelos, no es posible obviar su existencia, atendido que estos igualmente irradian sus efectos en el presente procedimiento por diversos motivos, a saber: el **valor de los informes** a la luz de la legislación vigente, el **principio de coordinación** que rige a los órganos de la Administración del Estado y el **principio de protección de la confianza legítima** generada por los órganos de la Administración.
32. En primer término, en relación con la **solicitud y el valor de los informes**, cabe indicar que el artículo 3° LOSMA dispone que la SMA podrá requerir a los titulares de proyectos que, conforme al artículo 10 de la LBMA, debieron someterse al SEIA, y no cuenten con una Resolución de Calificación Ambiental, que se sometan al SEIA, **previo informe del SEA y mediando resolución fundada**.

¹³ Resolución Exenta N°790, de 25 de mayo de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, considerando 15°.

En consecuencia, el acto administrativo terminal que ponga fin al procedimiento de requerimiento de ingreso deberá ser fundado, **debiendo mediar obligatoriamente un informe previo confeccionado por el SEA en su calidad de organismo técnico**, en el cual se contendrá un **análisis técnico** sobre la materia de relevancia para la resolución del procedimiento¹⁴.

Aquel informe, particularmente, contiene una opinión experta emitida por parte del Director Ejecutivo del SEA o de los Directores Regionales, y versa sobre la forma en que estos entienden la aplicación de las hipótesis del artículo 10 LBMA en relación con algún proyecto específico¹⁵ (y, en consecuencia, el artículo 3° del RSEIA). Es decir, se trata de un pronunciamiento interpretativo respecto a la posibilidad normativa-fáctica de que un proyecto o actividad deba ser evaluado ambientalmente, con estricta observancia del o los supuestos normativos aplicables.

33. Por regla general, el contenido de los informes solicitados en el marco de un procedimiento administrativo no es de carácter vinculante, salvo disposición legal expresa que establezca lo contrario, conforme al artículo 38 de la Ley N°19.880 (en adelante, “Ley N°19.880” o “LBPA”); sin embargo, aquello no significa que los informes carezcan de valor¹⁶. En efecto, coincide la doctrina especializada en que el acto administrativo terminal igualmente deberá detallar las razones que llevan a la autoridad emisora a prescindir del contenido de dicho informe o -que es lo mismo- a desarrollar el porqué ha llegado a una definición distinta¹⁷. En este sentido también se ha pronunciado la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, señalando que el contenido de los informes igualmente debe ser ponderado al momento de evacuar el acto administrativo terminal, de manera tal que en este deben “*exponerse las razones por las cuales se acogen o no los planteamientos de dicho ente asesor*”¹⁸.

En consecuencia, siempre será necesario que el órgano administrativo señale de forma expresa y detallada los fundamentos para prescindir de los informes que ha solicitado¹⁹, máxime en los supuestos en que su parecer sea opuesto o distinto al criterio del órgano experto, puesto que, de lo contrario, incurriría en un vicio de legalidad al no explicitar de forma adecuada y suficiente las razones que llevaron al órgano administrativo a adoptar tal decisión.

34. Lo anterior, a fin de cuentas, guarda una estrecha relación con el deber de motivación de los actos administrativos, en virtud del cual la autoridad administrativa se encuentra obligada a “*fundarlo debidamente en todos los antecedentes y circunstancias que el caso (exige)*”²⁰ y a **manifestar en el mismo acto, una relación circunstanciada de los fundamentos de la decisión**.

Cabe señalar que dicho deber debe observarse respecto a todo acto administrativo a la luz de lo prescrito en el artículo 41, inciso cuarto de la LBPA. Particularmente, dicho artículo dispone que “*Las resoluciones contendrán la decisión, que será fundada*”. Adicionalmente, respecto de los actos administrativos de gravamen -como es el caso, al determinarse el cumplimiento de una carga pública-, pesa sobre la Administración una obligación más estricta de fundamentación o motivación, es decir,

¹⁴ VALDIVIA OLIVARES, José Miguel, *Manual de Derecho Administrativo*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, p. 255.

¹⁵ BERMÚDEZ SOTO, Jorge, *Fundamentos de Derecho Ambiental*, Ediciones Universitarias de Valparaíso, 2ª ed., Valparaíso, 2014, p. 295.

¹⁶ GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo y FERNÁNDEZ, Tomás Ramón, *Curso de Derecho Administrativo*, Thomson Reuters Civitas, 20ª ed., Madrid, 2022, t. 2, p. 523.

¹⁷ GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo y FERNÁNDEZ, Tomás Ramón, *Curso de Derecho Administrativo*, op. cit., p. 523.

¹⁸ Criterio contenido en dictamen N° 27.893, de 2008.

¹⁹ BERMÚDEZ SOTO, Jorge, *Derecho Administrativo General*, Thomson Reuters, 3ª ed., Santiago, 2014, p. 202.

²⁰ Corte Suprema Rol N°58.971-2016, de fecha 13 de marzo de 2017.

un deber de motivación reforzado. Lo anterior se desprende del artículo 11, inciso segundo, de la LBPA, que señala que *“Los hechos y fundamentos de derecho deberán siempre expresarse en aquellos actos que afectaren los derechos de los particulares, sea que los limiten, restrinjan, priven de ellos, perturben o amenacen su legítimo ejercicio”*.

Además, corresponde tener presente que el mismo artículo 3° de la LOSMA establece un deber expreso de fundamentación reforzada a la SMA al momento de la dictación del acto terminal que ponga fin al procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA.

35. Como puede apreciarse, la motivación es uno de los elementos esenciales del acto administrativo, puesto que a través de ella se exteriorizan las razones que han llevado a la Administración a dictarlo, exigencia que se impone en virtud del principio de legalidad, especialmente en consideración de lo establecido en los artículos ya citados y el artículo 8° de la Constitución Política, criterio que ha sido sostenido reiteradamente por nuestra Corte Suprema²¹.
36. Si bien el caso antes individualizado corresponde a un informe emitido en el marco de un procedimiento administrativo paralelo, no es posible abstraerse de su existencia, principalmente por la existencia del **principio de coordinación** que rige para los órganos integrantes de la Administración del Estado, como también el **principio de protección de la confianza legítima**.
37. El **principio de coordinación** se encuentra consagrado en los artículos 3° y 5° de la Ley N°18.575, Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado (“LOCBGAE”), y es un mandato de optimización para los órganos de la Administración, a los fines de que exista un flujo de información recíproca y homogeneidad técnica. Lo anterior permite que las entidades públicas puedan emitir actos administrativos con un contenido integrado y global²².

Sobre el particular, la Contraloría General ha perfilado a la coordinación a través de su jurisprudencia administrativa, indicando que de esta deriva el deber de respeto a los actos administrativos emitidos por otras entidades administrativas en el ejercicio de sus labores²³ y, en consecuencia, a los criterios contenidos en ellos. Como se puede apreciar, su caracterización guarda una íntima relación con el deber de motivar los actos administrativos, particularmente para descartar o disentir de los pronunciamientos emitidos por otros organismos públicos. Asimismo, como se verá a continuación, la coordinación se vincula estrechamente con el principio de protección de la confianza legítima, especialmente en su vertiente de seguridad jurídica frente a los criterios adoptados por organismos públicos.

Además, corresponde señalar que **este principio no es una mera recomendación**, sino que un imperativo para los órganos públicos, quienes se encuentran obligados a observarlo en el ejercicio de sus atribuciones, conforme lo ha señalado nuestra Corte Suprema²⁴.

38. Por su parte, el **principio de protección de la confianza legítima** -como ha desarrollado la doctrina- se perfila como un escudo con el que cuentan los particulares para hacer frente a las actuaciones

²¹ Corte Suprema Rol N°62.904, de fecha 9 de noviembre de 2020, considerando decimosegundo.

²² Véase CORDERO VEGA, Luis, *Lecciones de Derecho Administrativo*, Thomson Reuters, 2ª ed., Santiago, 2015, p. 204.

²³ Criterio contenido en los dictámenes N° 77.490, de 2011; N° 15.006, de 2014 y 88.514, de 2015.

²⁴ Criterio contenido en SCS rol N° 127.435-2020, c. 7 (30.11.2020).

unilaterales, y a veces erráticas, de la Administración²⁵, siendo ella introducida a nuestro sistema jurídico a través de la jurisprudencia judicial y administrativa²⁶.

Si bien no cuenta con consagración expresa, la doctrina especializada lo fundamenta y deduce de los principios constitucionales del Estado de Derecho (artículos 5° a 8° CPR), de seguridad jurídica (artículo 19 N° 26 CPR), de legalidad (artículo 6° y 7° CPR), y de igualdad ante la ley (artículo 19 N° 2 CPR)²⁷, adquiriendo estos últimos años su consolidación y expansión en lo que respecta a su aplicación.

La doctrina especializada sostiene que de la confianza legítima se desprenden diversos deberes, dentro de los que hallamos el deber de actuación coherente y consecuente con su actuar anterior; el deber de vinculatoriedad con el precedente administrativo; el deber de anticipación o anuncio del cambio de criterio, y el deber de otorgar un plazo para el conocimiento del respectivo cambio de criterio²⁸.

De esta forma, dicho principio es un medio de protección de los particulares frente a cambios de criterio que adopta la Administración²⁹, imponiendo un deber de coherencia, debiendo esta -atendidos sus actos anteriores- observar a futuro un actuar coherente a dichos actos³⁰.

Así se ha pronunciado la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, señalando que no cabe que la Administración cambie sus criterios de forma sorpresiva, puesto que **el particular tiene la convicción de que se le tratará de similar manera en circunstancias similares**. A fin de cuentas, dispone el Ente Contralor, se trata de un deber de coherencia, de manera tal que “*en el caso de determinar una decisión distinta a la que ha venido adoptando, [debe] dar comunicación de dicho cambio de criterio a través de un acto de carácter positivo debidamente motivado*”³¹.

Como se puede apreciar, todos ellos tienen por objeto proteger los derechos de las personas, puesto que la Administración crea, con sus actuaciones, una apariencia jurídica que genera en los administrados una confianza que no puede vulnerar³².

39. En síntesis, la existencia de pronunciamientos emitidos por el SEA en casos similares deben considerarse en el presente procedimiento, debido a que si bien el contenido de los informes, por regla general, no es vinculante, en caso de que la SMA pretenda emitir un acto contrario a lo indicado en los informes, debe explicitar los motivos por los cuales desecha el criterio técnico. Adicionalmente, cabe tener presente el principio de coordinación administrativa, a través del cual los órganos de la Administración deben respetar los pronunciamientos de otras entidades públicas, más aún cuando

²⁵ BERMÚDEZ SOTO, Jorge, “El principio de protección de la confianza legítima como fundamento y límites a la actuación del Estado”, en Doctrina y enseñanza del Derecho Administrativo chileno: estudios en homenaje a Pedro Pierry Arrau, Ferrada Bórquez, Juan Carlos; Bermúdez Soto, Jorge y Urrutia Silva, Osvaldo (ed.), 2017, Ediciones Universitarias de Valparaíso, p. 229.

²⁶ OBANDO CAMINO, Iván y ALLESCH PEÑAILILLO, Johann, “El principio de protección de la confianza legítima ante la doctrina y jurisprudencia chilenas”, en Alcaraz, Hubert y Vergara Blanco, Alejandro (dir.), Itinerario latinoamericano del Derecho Público francés: homenaje al profesor Franck Moderne, Tirant lo Blanch, Valencia, 2019, p. 250.

²⁷ Véase BERMÚDEZ SOTO, Jorge, “El principio de protección de la confianza legítima como fundamento y límites a la actuación de la Administración del Estado”, *op. cit.*, pp. 225-228.

²⁸ BERMÚDEZ SOTO, Jorge, Derecho Administrativo General, *op. cit.*, pp. 114-120.

²⁹ PALMA FERNÁNDEZ, José Luis, *La seguridad jurídica ante la abundancia de normas*, Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, Madrid, 1997, p. 39.

³⁰ CABELLO FERNÁNDEZ, María Dolores, *La seguridad jurídica*, Thomson Reuters Aranzadi, Pamplona, 2021, p. 101.

³¹ Contraloría General de la República, Dictamen N°78.696, de 26 de octubre de 2016.

³² DIEZ-PICAZO, Luis, “La doctrina del precedente administrativo”, en *Revista de Administración Pública*, N° 98, p. 7.

proviene del ejercicio de competencias especiales y técnicas. Así también, debe tenerse presente que dichos pronunciamientos generan una legítima confianza en los particulares, puesto que estos “confían” y ajustan su conducta a los criterios jurídicos desarrollados por la autoridad, máxime si se trata del organismo al que el legislador encomendó la evaluación ambiental.

VI. DE DICTARSE UN ACTO ADMINISTRATIVO DETERMINANDO EL INGRESO DEL DESARROLLO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL, DICHO ACTO SE ENCONTRARÍA VICIADO POR NO CONFIGURARSE CAUSAL DE INGRESO

40. Dentro de los elementos esenciales de todo acto administrativo -tradicionalmente distinguidos por la doctrina especializada- se encuentran los motivos y el objeto.

Los motivos consisten en la razón que justifica cada acto, específicamente los antecedentes de hecho y de Derecho considerados para su dictación. En simple, los motivos se han identificado como la causa que justifica la dictación del acto³³. Por su parte, el objeto consiste en el contenido resolutorio, es decir, en la decisión concreta³⁴.

41. A su turno, la doctrina ha extraído a partir de los elementos del acto administrativo considerados por la jurisprudencia, los vicios pueden afectarlos, a saber, la investidura irregular, la incompetencia, la inexistencia o ilegalidad en los motivos, la desviación de poder, la ilegalidad en el objeto y vicio de forma³⁵.

42. Particularmente, se configura el vicio de inexistencia o ilegalidad en los motivos al errar en la calificación jurídica de los hechos³⁶, tal como sería estimar erróneamente que el proyecto se puede subsumir dentro del artículo 10 letra h) de la Ley N°19.300 y del artículo 3°, letra h, del RSEIA, en circunstancias que no se trata de un proyecto industrial ni inmobiliario ejecutado en zona declarada latente o saturada.

A su vez, al configurarse un vicio en los motivos del acto, dicha circunstancia devendrá necesariamente en el vicio de ilegalidad en el objeto, puesto que, al ejercer en concreto la potestad, ella se hace vulnerando el ordenamiento jurídico.

43. En corolario, el eventual acto administrativo terminal que determine que el desarrollo debe ingresar al SEIA estará viciado, motivo por el cual se verá afecto a una declaración de nulidad.

VII. CON TODO, LA DETERMINACIÓN DE INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL, TAMBIÉN CONTRAVIENE EL PRINCIPIO DE EFICIENCIA Y EFICACIA, PUES LA EVALUACIÓN DE UNA ACTIVIDAD NO PERMITIDA POR LA LEGISLACIÓN SIEMPRE OBTENDRÁ UNA CALIFICACIÓN AMBIENTAL DESFAVORABLE

³³ BERMÚDEZ SOTO, Jorge, *Derecho Administrativo General*, op. cit., p. 149.

³⁴ VALDIVIA OLIVARES, José Miguel, *Manual de Derecho Administrativo*, op. cit., p. 223.

³⁵ CORDERO QUINZACARA, Eduardo, “La nulidad de los actos administrativos y sus causales”, en J. C. Ferrada (coord.), *La nulidad de los actos administrativos en el Derecho chileno. IX Jornadas de Derecho Administrativo*, Thomson Reuters, Santiago, 2013, p. 196.

³⁶ Ibid., p. 200.

44. Como se adelantó, tampoco es razonable que la SMA determine el ingreso al SEIA si considera que el desarrollo La Reserva es una actividad inmobiliaria. Lo anterior, por cuanto los proyectos de carácter inmobiliario no se encuentran permitidos en las áreas rurales por expresa disposición legal, por tanto, su evaluación ambiental siempre sería desfavorable al no poder el titular conseguir el PAS 160.

En efecto, el artículo 55 LGUC dispone que *“Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores **no será permitido** abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado”, para luego señalar que “Corresponderá a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana intercomunal”.*

45. Según lo establecido en el artículo 2° letra j) de la Ley N°19.300, la evaluación de impacto ambiental es el procedimiento *“que, en base a un Estudio o Declaración de Impacto Ambiental, determina si el impacto ambiental de una actividad o proyecto se ajusta a las normas vigentes”,* debiendo entenderse que la referencia es efectuada a la normativa con incidencia ambiental, como también a aquella relacionada a los permisos ambientales sectoriales requeridos para la ejecución y/o desarrollo del proyecto³⁷.

El procedimiento antes descrito culmina con una resolución de calificación ambiental (“RCA”), la que puede ser favorable o desfavorable, dependiendo si el proyecto cumple o no con la normativa vigente. Por su parte, en caso de que corresponda, a la luz de la normativa, la tramitación de un permiso o pronunciamiento de carácter sectorial para algún proyecto sometido al sistema, ellos deberán solicitarse a través del SEIA, según lo prescrito en el artículo 8° inciso segundo de la Ley N°19.300.

46. En relación con el proyecto, cabe señalar que el artículo 160 del RSEIA contempla un permiso ambiental sectorial, a través del cual la autoridad administrativa autoriza construcciones emplazadas fuera de los límites urbanos, denominado corrientemente como Informe de Factibilidad para construcciones ajenas a la agricultura en área rural (“IFC”).
47. Con esto presente, asumiendo que el presente proyecto corresponde a uno de tipo “inmobiliario” a través del cual se estarían generando nuevos núcleos urbanos o degradando/perdiendo el recurso natural suelo -que, como ya se indicó, no es el caso-, nunca se podría obtener una RCA favorable, puesto que no se cumplirían los requisitos para la obtención del IFC.
48. En consecuencia, **se obligaría al SEA a tramitar un procedimiento que está condenado a obtener una RCA desfavorable, puesto que no se podría obtener el correspondiente IFC, atendido que el proyecto se encasillaría dentro de aquellos que están prohibidos por la legislación vigente.**
49. Por todo lo dicho, determinar el ingreso al SEIA de proyectos que bajo ningún respecto podrían obtener una calificación ambiental favorable, constituye una flagrante vulneración de los principios de

³⁷ BERMÚDEZ, JORGE, *Fundamentos de Derecho Ambiental*, op. cit., p. 276.

eficiencia y eficacia consagrados en los artículos 3° y 5° de la Ley N°18.575, que son igualmente vinculantes para la SMA y el SEA.

Lo anterior, en el entendido que la eficacia se relaciona con la efectiva satisfacción de las necesidades públicas, mientras que la eficacia dice relación con el máximo aprovechamiento de los recursos públicos³⁸, considerando siempre una adecuada relación de medio a fin³⁹.

Por ello, ordenar ingresar al SEIA un desarrollo que (i) no corresponde ser ingresado por no hallarse comprendido dentro de las hipótesis del artículo 3° del RSEIA y que (ii) por la errada caracterización que confiere la SMA sería una actividad no permitida por el ordenamiento jurídico, trasgrede los principios de eficiencia y eficacia que deben observar los órganos de la Administración del Estado, por expreso mandato legal, pues distrae la función y recursos públicos de forma innecesaria.

VIII. PETICIONES CONCRETAS

- a) Solicito que se tenga por evacuado traslado conferido en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, iniciado por la RE N°944/2023 (Rol REQ-024-2022), y en mérito de las consideraciones de hecho y de Derecho expuestas en esta presentación, **determinar que no existe elusión al SEIA, por lo que el desarrollo la Reserva no debe ser evaluado ambientalmente.**
- b) De acuerdo con lo establecido en el 3° letra i) de la LOSMA, sírvase oficiar al SEA para que -en ejercicio de sus competencias especiales y técnicas-, se pronuncie respecto a la pertinencia de ingreso al SEIA, remitiéndole copia íntegra de este expediente y del requerimiento de información.
- c) En virtud de lo establecido en el artículo 17 letra d) de la Ley N°19.880, solicito que tenga por incorporados al presente expediente los antecedentes que fueron acompañados por esta parte durante el procedimiento de requerimiento de información.
- d) Sírvase tener por acompañados los siguientes documentos:
 - Oficio Ordinario N°20239910297, de 01 de febrero de 2023, de la Dirección Ejecutiva del SEA, a través del cual se evacuó informe pronunciándose sobre el eventual ingreso al SEIA del proyecto “Chaguay”;
 - Resolución Exenta N°790, de 25 de mayo de 2022, de la SMA, a través del cual se archivó denuncia presentada en contra del proyecto “Loteo Tubul-Punta de Águila”, procedimiento de fiscalización DFZ-2022-53-VIII-SRCA;
 - Resolución Exenta N°204, de 09 de febrero de 2022, de la SMA, a través de la cual se archivó denuncia presentada contra los proyectos “Turbera Predio Pangal Bajo” y “Loteo Sector Pangal Puerto Aysén”, procedimientos de fiscalización DFZ-2021-1360-XI-SRCA y DFZ-2021-1207-XI-SRCA;

³⁸ BERMÚDEZ SOTO, Jorge, *Derecho Administrativo General*, op. cit., p. 389.

³⁹ CORDERO VEGA, Luis, *Lecciones de Derecho Administrativo*, Thomson Reuters, 2ª ed., 2015, p. 203.

- Resolución Exenta N°1.383, de 18 de agosto de 2022, de la SMA, a través de la cual se archivó denuncia presentada contra del Loteo Mallín Grande, Chile Chico, procedimiento de fiscalización DFZ-2022-1249-XI-SRCA;
 - Resolución Exenta N°1.384, de 18 de agosto de 2022, de la SMA, a través de la cual se archivó denuncia presentada en contra de Loteo Paso Sur Guaitecas, comuna de Guaitecas, procedimiento de fiscalización DFZ-2022-1232-XI-SRCA;
 - Resolución Exenta N°1.392, de 18 de agosto de 2022, de la SMA, a través de la cual se archivó denuncia presentada en contra del proyecto “Subdivisión Lago Central Río Ibáñez”, procedimiento de fiscalización DFZ-2022-449-XI-SRCA y DFZ-2022-743-XI-SRCA.
- e) Por último, pido a Ud. que todas las actuaciones de este procedimiento sean comunicadas a la casilla de correo electrónico cbunsterz@entrevallespropiedades.cl, con copia a jmunoz@entrevallespropiedades.cl, friesco@bsvv.cl, ecarmona@bsvv.cl, sstipo@bsvv.cl y jjohnson@bsvv.cl.



Cristián Bunster Zambra
pp. Los Valles SpA

Antecedentes acompañados

1. Oficio Ordinario N°20239910297, de 01 de febrero de 2023, de la Dirección Ejecutiva del SEA, a través del cual se evacuó informe pronunciándose sobre el eventual ingreso al SEIA del proyecto “Chaguay”;
2. Resolución Exenta N°790, de 25 de mayo de 2022, de la SMA, a través del cual se archivó denuncia presentada en contra del proyecto “Loteo Tubul-Punta de Águila”, procedimiento de fiscalización DFZ-2022-53-VIII-SRCA;
3. Resolución Exenta N°204, de 09 de febrero de 2022, de la SMA, a través de la cual se archivó denuncia presentada contra los proyectos “Turbera Predio Pangal Bajo” y “Loteo Sector Pangal Puerto Aysén”, procedimientos de fiscalización DFZ-2021-1360-XI-SRCA y DFZ-2021-1207-XI-SRCA;
4. Resolución Exenta N°1.383, de 18 de agosto de 2022, de la SMA, a través de la cual se archivó denuncia presentada contra del Loteo Mallín Grande, Chile Chico, procedimiento de fiscalización DFZ-2022-1249-XI-SRCA;
5. Resolución Exenta N°1.384, de 18 de agosto de 2022, de la SMA, a través de la cual se archivó denuncia presentada en contra de Loteo Paso Sur Guaitecas, comuna de Guaitecas, procedimiento de fiscalización DFZ-2022-1232-XI-SRCA;
6. Resolución Exenta N°1.392, de 18 de agosto de 2022, de la SMA, a través de la cual se archivó denuncia presentada en contra del proyecto “Subdivisión Lago Central Río Ibáñez”, procedimiento de fiscalización DFZ-2022-449-XI-SRCA y DFZ-2022-743-XI-SRCA.



OF. ORD.: N° (N° digital y fecha de la resolución en costado inferior izquierdo)

ANT.: 1) ORD. N° 355, de fecha 21 de febrero del 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que solicita pronunciamiento sobre el proyecto “Chaguay”. 2) ORD. N° 2346, de fecha 20 de septiembre de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que requiere pronunciamiento sobre el proyecto antes indicado. 3) ORD. N° 25, de fecha 05 de enero de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que reitera solicitud de pronunciamiento sobre el proyecto antes indicado.

MAT.: Evacúa informe.

Santiago,

**DE : SRA. VALENTINA DURÁN MEDINA
DIRECTORA EJECUTIVA
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

**A : SR. EMANUEL IBARRA SOTO
FISCAL
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

Mediante el Ord. del ANT.1), la Superintendencia del Medio Ambiente (“SMA”) solicitó a la Dirección Regional Metropolitana del Servicio de Evaluación Ambiental (“SEA Región Metropolitana”), emitir un pronunciamiento sobre si, en base a los antecedentes expuestos, el proyecto denominado “Chaguay” (el “Proyecto”), de titularidad de Desarrollos La Dehesa Spa (el “Titular”) requiere ingresar de forma obligatoria al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“SEIA”), conforme a lo dispuesto en el artículo 3° literal i) de la Ley N° 20.417 (“LOSMA”), en relación con los artículos 8 y 10 de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (“Ley N° 19.300”) y el artículo 3 del Decreto Supremo N° 40, de 2012, que aprueba el Reglamento del SEIA (“RSEIA”).

Con posterioridad al requerimiento referido precedentemente, y mediante el Ord. del ANT.2), la SMA ha solicitado un pronunciamiento a la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental (“Dirección Ejecutiva del SEA” o la “Dirección Ejecutiva”), conforme a lo dispuesto en el artículo 3°, literal i) de la LOSMA, en los mismos términos del ANT.1). Dicha solicitud fue reiterada mediante el Ord. del ANT.3).

Cabe hacer presente que, en ambas solicitudes, la SMA concluye que las actividades realizadas por el Titular se enmarcarían en las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en los



literales h) y p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, y, específicamente en lo relativo al literal h), se configuraría la hipótesis prevista en el subliteral h.1.3) del artículo 3 del RSEIA, solicitando específicamente un “*pronunciamiento en torno a la hipótesis de elusión levantada, señalando si a su juicio, el proyecto requiere ingresar, en forma previa a su ejecución, al SEIA*”.

A efectos de dar cumplimiento a lo solicitado por la SMA, se hace presente que, en virtud del principio administrativo de economía procedimental, el Servicio de Evaluación Ambiental (“SEA” o el “Servicio”) emitirá este único pronunciamiento, por medio del cual se da respuesta a los oficios individualizados en el ANT.

En este contexto, y en relación con su solicitud, es menester indicar que la Dirección Ejecutiva ha tenido a la vista los siguientes antecedentes:

- i) Resolución Exenta N° 229, de fecha 16 de febrero de 2022, de la SMA (“Res. Ex. N° 229/2022”), que da inicio a procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Chaguay”.
- ii) Of. Ord. del ANT.1), ANT.2) y ANT.3).
- iii) Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2020-612-XIII-SRCA (“IFA”), de fecha marzo 2020.
- iv) Carta S/N, de fecha 12 de noviembre de 2019, mediante la cual el Titular da respuesta la Carta N° 3303, de fecha 25 de octubre de 2019, de la SMA (“Carta N° 3303/2019”), que informa sobre la recepción de una denuncia sobre presunta elusión al SEIA del Proyecto (“Carta N°1”).
- v) Carta S/N, de fecha 16 de noviembre de 2020, y sus anexos, mediante la cual el Titular da respuesta al requerimiento de información realizado por la SMA a través de la Resolución Exenta N° 2096 (“Carta N°2”).
- vi) Presentación de fecha 22 de marzo de 2022, suscrita por el señor Gonzalo Cubillos Prieto, en representación del Titular, por medio de la cual evacúa el traslado conferido en la Res. Ex. N° 229/2022 de la SMA.
- vii) Oficio Alcaldicio N° 0026/2021, de fecha 15 de enero de 2021 (“Of. N° 0026/2021”), de la I. Municipalidad de Lo Barnechea, que da respuesta al Ord. N° 3459/2020, de la SMA, que solicita informar sobre los proyectos que indica.
- viii) Of. Ord. N° 818, de fecha 12 de mayo de 2021 (“Ord. N° 818/2021”), del Servicio Agrícola y Ganadero de la Región Metropolitana (“SAG RM”), mediante el cual responde la solicitud de pronunciamiento efectuada por la SMA a través del Ord. N° 3457, de fecha 21 de diciembre de 2020 (“Ord. N° 3457/2020”), respecto del cumplimiento de los preceptos y autorizaciones establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (“LGUC”), especialmente para la ejecución, entre otros, del proyecto “Chaguay”.
- ix) Of. Ord. N° 189, de fecha 18 de enero de 2022 (“Ord. N° 189/2022”), de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo (“Seremi Minvu RM”), mediante el cual emite un pronunciamiento al tenor de lo requerido mediante el Ord. N° 3457/2020 de la SMA, ya referido.
- x) Demás antecedentes que constan en el expediente administrativo sobre requerimiento de ingreso, Rol REQ-006-2022.
- xi) Of. Ord. N° 0083, de fecha 22 de febrero de 2022, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (“Minvu”).
- xii) Dictámenes de la Contraloría General de la República (“CGR”) N° E39766, de fecha 30 de septiembre de 2020 (“Dictamen N° E39766/2020”); N° E148827, de fecha 20 de octubre de 2021 (“Dictamen N° E148827/2021”); y N° E281581, de fecha 25 de noviembre de 2022 (“Dictamen N° E281581/2022”).

xiii) Presentación de fecha 16 de enero de 2023, suscrita por el señor Gonzalo Cubillos Prieto, en representación del Titular, por medio de la cual solicita a este Servicio tener presente lo que indica al momento de dar respuesta al Of. Ord. del ANT.2).

1. ANTECEDENTES GENERALES DEL PROYECTO “CHAGUAY”

Desarrollos La Dehesa SpA es titular del proyecto “Chaguay”, el cual consiste en la habilitación, y venta a terceros, de 158 parcelas rurales existentes¹, de entre 1,5 a 6 hectáreas (“ha”), resultantes de la división de la Hijacla número Cuatro de la Hijacla Tercera del ex fundo Chicureo o Santa Sara de Chicureo de la comuna de Lo Barnechea, autorizada por el SAG mediante la Resolución N° 479, de fecha 28 de noviembre de 1979 (“Res. N° 479/1979”). El plano respectivo fue archivado bajo el N° 23737-A en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1979.

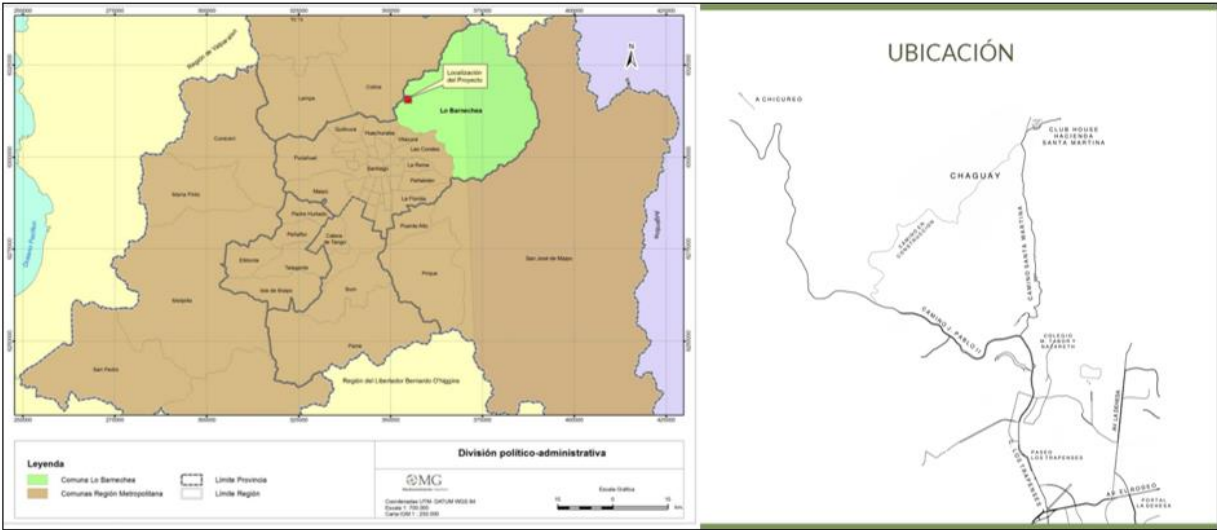
Las parcelas existentes fueron adquiridas por el Titular en el año 2015, siendo la anterior propietaria la empresa Inmobiliaria y Rentas Limitada.

El Proyecto cuenta con acceso desde Av. Paseo Pie Andino (Juan Pablo II), mediante servidumbres de paso a través de la propiedad de Euroamérica Seguros de Vida S.A., Inmobiliaria L&L Limitada e Inversiones Río Claro S.A., correspondiente al lote C1a ubicado en Av. Paseo Pie Andino N° 9.600, comuna de Lo Barnechea.

La totalidad de dichas parcelas se emplazan fuera de los límites urbanos de la comuna de Lo Barnechea, en un área que el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (“PRMS”) califica como “Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano”, regulada por el Título 8° de su Ordenanza, en particular, en una zona considerada como “Área de Preservación Ecológica” (“APE”).

El emplazamiento del Proyecto en la región Metropolitana se puede observar en la siguiente Figura:

Figura 1. Emplazamiento del Proyecto.



Fuente: IFA.

Las coordenadas geográficas de referencia del Proyecto se incorporan en la siguiente Tabla:

Tabla 1. Coordenadas geográficas de referencia del Proyecto.

Vértices	Coordenada UTM Localización del Proyecto (Datum WGS84 Huso 19H)	
	Norte (m)	Este (m)
1	6.315724,13	355.265,52

Fuente: IFA.

¹ Según se precisará más adelante, el Titular indica en su última presentación que el Proyecto ha sido objeto de diversas modificaciones, entre ellas, la reducción de 158 a 142 del número total de parcelas que lo componen.

En la subdivisión antes referida, el Titular se encuentra desarrollando el Proyecto, consistente en el acondicionamiento de las 158 parcelas mediante una intervención de las mismas que comprenderá:

- i) Pavimentación y habilitación de vías de servidumbres interiores y exteriores que dan conectividad al Proyecto.
- ii) Construcción de un sistema de impulsión de agua potable, considerando seis (6) estaciones de bombeo.
- iii) Construcción de tres (3) estanques de acumulación de agua potable, con capacidades de 115 m³, 250 m³ y 62 m³, respectivamente, para su posterior distribución a las parcelas, y la instalación de tal red de distribución.
- iv) Instalación de una red eléctrica subterránea.
- v) Instalación de ductos subterráneos que permitirán la posterior instalación de una red de telefonía subterránea por parte de la empresa de telecomunicaciones GTD Manquehue.
- vi) Construcción de una única vivienda, emplazada en una de las 158 parcelas, la cual estará destinada a la habitación de la persona que ejerza las labores de cuidador de las referidas parcelas².

2. HECHOS CONSTATADOS DURANTE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

2.1. Denuncias ingresadas a la SMA

El proceso de fiscalización tiene su origen en diversas denuncias ciudadanas y de la I. Municipalidad de Lo Barnechea, las cuales informan a la SMA, en términos generales, de la ejecución de una parcelación dentro de un área prevista como APE y de ciertas obras de urbanización, los que -a juicio de los denunciantes- por sus características y envergadura, no podrían estar ejecutándose sin contar con una Resolución de Calificación Ambiental (“RCA”)³.

En el marco de la investigación, la SMA efectuó un requerimiento de información al Titular y solicitó un pronunciamiento a la Seremi Minvu RM, al SAG RM y a la I. Municipalidad de Lo Barnechea sobre el cumplimiento de la normativa urbanística por parte del Proyecto. De los antecedentes contenidos en el expediente administrativo, no consta que la SMA haya realizado actividades de inspección en terreno. Adicionalmente, se hace presente que el Titular evacuó el traslado conferido mediante la Res. Ex. N° 229/2022 de la SMA.

Consecuentemente, en lo sucesivo, se analizarán los antecedentes asociados a las actividades referidas, cuales son, i) cartas y presentación del Titular dirigidas a la SMA; y ii) pronunciamientos de órganos sectoriales y municipales antes aludidos. Lo anterior, a fin de dar cuenta de los hechos que constan en el presente procedimiento.

2.2. Cartas y presentaciones del Titular remitidas a la SMA

En las Cartas S/N, de fecha 12 de noviembre de 2019 (“Carta N°1”) y 16 de noviembre de 2020 (“Carta N°2”), mediante las cuales el Titular da respuesta a la Carta N° 3303/2019 y al requerimiento de información de la SMA, respectivamente, se informa lo siguiente:

- i) En su Carta N°1, el Titular señala que se encuentra ejecutando el proyecto “Chaguay”, el cual consiste “*en el acondicionamiento de una serie de 158 parcelas, emplazadas en la comuna de Lo Barnechea*”, comprendiendo las partes, obras y acciones singularizadas en la sección 1 supra del presente Informe.

² Según se precisará más adelante, el Titular indica en su última presentación que el Proyecto ha sido objeto de diversas modificaciones, entre ellas, la eliminación de la construcción de esta vivienda.

³ Las denuncias fueron registradas en el sistema interno de la SMA bajo los códigos ID 386-XIII-2019; 428-XIII-2019; 49-XIII-2020; y 314-XIII-2020. Los aludidos expedientes se encuentran publicados en el respectivo expediente del procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, Rol REQ-006-2022.

- ii) En la misma Carta N°1, el Titular entrega un detalle de las partes, obras y acciones del Proyecto, esto es, respecto de la pavimentación de vías interiores y exteriores del Proyecto; del sistema de impulsión de agua potables, estanques de acumulación y sus redes de distribución; las redes eléctricas y de telefonía; y la vivienda del cuidador.
- iii) Para la ejecución de las obras recién listadas, el Titular informa que se contempla la correspondiente **instalación de faenas** en la Parcela N° 44, la que incorpora *“el establecimiento de cierres y elementos temporales para la ejecución de las obras, tales como un container para oficinas de obras, así como camarines y comedores para el uso de los trabajadores de las obras, además de instalaciones provisorias de electricidad, aprovisionamiento de agua potable y solución de aguas servidas”*. Para la instalación de faenas, el Proyecto cuenta con una autorización otorgada por la Dirección de Obras Municipales (“DOM”) de Lo Barnechea, mediante la Resolución de Autorización de Obras Preliminares y/o Demolición N° 068, de fecha 23 de septiembre de 2019 (“Res. N° 068/2019”).
- iv) Sobre la **pavimentación de las vías del Proyecto**, el Titular señala que abarcará una superficie total de 97.735 m², a materializarse sobre fajas de servidumbres existentes, sin perjuicio de constituir nuevas servidumbres a partir de las condiciones topográficas del terreno. De la superficie recién indicada, 61.973 m² corresponden a las vías interiores del proyecto “Chaguay”, y los restantes 35.753 m² corresponden a los caminos de servidumbre que permiten conectar el Proyecto con Avenida Pie Andino (Juan Pablo II), y aquel camino que permite conectar el Proyecto con la Hacienda Santa Martina. El Proyecto considera pavimento de hormigón en base a solución de losas cortas.
- v) Para la materialización de las vías del Proyecto, el Titular señala que éste contempla obras de solución de aguas lluvias, dos (2) atravesos de la Quebrada Oscura, y la corta y reforestación de bosque nativo. Para la ejecución de tales obras, el Titular indica que cuenta con las aprobaciones otorgadas por la Dirección General de Aguas (“DGA”) mediante Resoluciones D.G.A. R.M.S. N° 2301 y N° 2302, ambas de fecha 29 de diciembre de 2017; tres “Planes de Manejo Corta y Reforestación de Bosques para Ejecutar Obras Civiles” de la Corporación Nacional Forestal (“CONAF”), aprobados mediante Resolución N° 38/39-20/14, de fecha 02 de septiembre de 2014, Resolución N° 38/71-20/17, de fecha 02 de marzo de 2018 y Resolución N° 38/75-20/17, de fecha 02 de marzo de 2018, por una superficie total de 17,35 ha; y dos “Autorizaciones de Corta de Árboles y/o Arbustos Aislados Ubicados en la Zona de Precordillera y Cordillera Andina de la Provincia de Santiago”, otorgadas mediante Resoluciones N° 18/2018 y N° 19/2018, ambas de fecha 09 de marzo de 2018 de la CONAF, por una superficie total de 1,1 ha.
- vi) Según precisa el Titular, dada la necesidad de adecuar las vías a las condiciones topográficas del sector, se efectuó una corta de bosque nativo en otras zonas no comprendidas en los planes de manejo antes referidos. Con motivo de lo anterior, con fecha 05 de noviembre de 2019, se presentaron dos solicitudes de “Plan de Corrección” para una superficie total de 2,69 ha.
- vii) En lo referente a los **sistemas de impulsión de agua potable, estanques de acumulación y sus redes de distribución**, el Titular precisa que el Proyecto considera la construcción de tres (3) estanques de acumulación de agua potable, a partir de los cuales se configura una red distribución gravitacional mediante una red privada. Los estanques se encuentran contruidos a base de hormigón armado y las redes de agua potable se ejecutan en material HDPE, cañerías que van en una zanja a un costado de los caminos y protegidas según lo indica la normativa vigente.
- viii) En relación con lo anterior, el Titular señala que los estanques de acumulación son alimentados mediante una red de impulsión privada desde un estanque de la empresa sanitaria Aguas Manquehue. Para dicho efecto, se celebró con la sociedad Aguas Manquehue S.A., controlada por la empresa sanitaria Aguas Andinas, un convenio de “Servicio Privado de Agua Potable”, el cual tiene por objeto la prestación por parte de Aguas Manquehue, del servicio privado de producción y distribución de agua potable para la parcelación, considerando un caudal de agua potable total de 6,5 litros por segundo, como consumo medio diario. La alimentación de los estanques se realizará, según se indicó en el numeral anterior, mediante un sistema de impulsión del agua potable consistente en llevar

el agua desde un estanque de Aguas Manquehue hasta los tres estanques de acumulación del Proyecto. El sistema de impulsión considera una línea de tuberías en HDPE y seis (6) estaciones de bombeo en todo su largo. Las estaciones de bombeo consideran pequeños estanques de hormigón armado, cada uno con un sistema de bombas de impulsión.

- ix) En cuanto a las **redes eléctricas y de telefonía**, el Titular señala que el Proyecto considera la instalación de redes interiores de electricidad subterráneas, las que distribuirán energía en Media Tensión (MT). De la misma forma, contempla una red telefónica para dar a las parcelas este tipo de conectividad. El soterramiento de las redes será mediante la distribución del cableado dentro de cañerías de material aislante, para posteriormente proceder al relleno de la zanja abierta para dicho propósito.
- x) Respecto de la **vivienda del cuidador**, el Titular indica que el Proyecto contempla la construcción de una única vivienda, en la parcela singularizada con el N° 32, la cual estará destinada a la habitación de la persona que ejerza las labores de cuidador de las parcelas, consultando una superficie total edificada de aproximadamente 96 m². Asimismo, el Titular añade que el Proyecto *“contempla una planta de tratamiento particular destinada exclusivamente a la solución de aguas servidas de la vivienda que utilizará el cuidador de las parcelas”*. A tal efecto, el Titular señala contar con permiso otorgado por la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Salud (*“Seremi de Salud RM”*).
- xi) En relación con lo anterior, el Titular precisa que *“la eventual construcción de una vivienda en cada parcela por parte de su futuro propietario constituiría obras de un tercero, y no forma parte del proyecto que impulsa Desarrollos La Dehesa SpA”*.
- xii) El Titular informa que se dictará un **Reglamento General** que *“establecerá restricciones, prohibiciones y obligaciones asociadas a asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente, como asimismo preservar el patrimonio paisajístico, regulando, además, arquitectura, construcción de obras, paisajismo, materias asociadas al libre tránsito e instalación y operación de servicios comunes, y con ello asegurar la permanencia de los valores naturales, todo ello de modo consistente con el PRMS”*.
- xiii) Finalmente, en lo que interesa, el Titular señala que la ejecución del Proyecto se ha llevado a cabo sin contar con una RCA puesto que éste no la requiere - ni la ha requerido-, ya que, dadas sus características, el mismo no se ajusta a ninguna de las tipologías establecidas en la normativa ambiental que hicieran obligatoria su evaluación en el SEIA. En esta materia, el Titular descarta la configuración de las hipótesis establecidas en los literales h) y p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.
- xiv) Con motivo del Dictamen N° E39766/2020 de la CGR⁴, la SMA requirió al Titular, mediante la Res. Ex. N° 2096/2020, entre otros, el listado de permisos y/o autorizaciones obtenidas para la ejecución del Proyecto, junto con la copia de los mismos, incluyendo especialmente, en su caso, los emitidos por el SAG RM, la Seremi Minvu RM y por la DOM de Lo Barnechea. El Titular da respuesta mediante su Carta N°2, describiendo las siguientes autorizaciones: a) autorizaciones relativas al origen de las parcelas existentes cuyo acondicionamiento constituye el objeto del Proyecto; y b) autorizaciones de carácter urbanístico: emitidas por la DOM de Lo Barnechea, Dirección de Vialidad del MOP, DGA, CONAF y Secretaría Ministerial Metropolitana de Salud⁵.
- xv) En la Carta N°2, además de reiterar parcialmente lo señalado en la Carta N°1 en relación con las partes, obras y acciones del Proyecto, el Titular indica que, conforme al Libro de Obras, con fecha **03 de marzo de 2019** se dio inicio a la obra denominada “Proyecto Habilitación de Caminos e Instalaciones Complementarias de la Subdivisión Agrícola Existente Chaguay”.

En segundo lugar, en su presentación de fecha 22 de marzo de 2022, el Titular evacuó el traslado conferido mediante la Res. Ex. N° 229/2022 de la SMA, señalando, en lo que interesa, lo siguiente:

⁴ El Dictamen N° E39766, de fecha 30 de septiembre de 2020, se pronuncia sobre una solicitud realizada por la SMA en relación al rol de las APE establecida en los planes reguladores para efectos de la aplicación del literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

⁵ Carta N°2 del Titular, pp. 7 a 14.

- i) Reproduce las características del Proyecto, señaladas supra con ocasión de las Cartas N°1 y N°2 del Titular, indicando, en lo que interesa, que el Proyecto consiste en la habilitación y venta a terceros de 158 parcelas rurales existentes, de entre 1,5 a 6 ha, resultantes de la subdivisión autorizada mediante la Res. N° 479/1979 del SAG. Desde el punto de vista de sus obras, el Proyecto contempla la habilitación de un camino de acceso y de otras circulaciones privadas interiores, así como también el emplazamiento de estanques de almacenamiento y redes de agua potable, una red de distribución de energía eléctrica, obras que se califican como obras y redes de infraestructura, las cuales siempre admitidas en el área rural. Tales obras, en la actualidad, presentan un avance del 70% aproximadamente.
- ii) El Titular precisa que no ha subdividido ningún terreno y, por tanto, el Proyecto no conlleva división de terreno alguno. A su turno, señala que las obras de habilitación de las parcelas no corresponden a obras de urbanización.
- iii) En atención al lugar de emplazamiento del Proyecto, el Titular señala que se ha llevado a cabo una estrategia sustentable de conservación del lugar en que se encuentran ubicadas las parcelas, debido a su valor ecológico y paisajístico, minimizando las intervenciones a realizar.
- iv) El Titular agrega que no forma parte del Proyecto la construcción de las viviendas que cada propietario ejecute al interior del respectivo sitio que adquiera, de conformidad a lo previsto en el inciso primero del artículo 55 de la LGUC, por cuanto ello depende exclusivamente de la voluntad de terceros, esto es, de los respectivos propietarios de los sitios.
- v) Señala que en la actualidad el sector en que se emplaza el Proyecto se encuentra regulado por el PRMS, en el Título 8 “Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano”, en particular, el Capítulo 8.3. sobre “Áreas de Valor Natural y/o de Interés Silvoagropecuario”, entre las cuales se encuentran las Áreas de Preservación Ecológica, APE.
- vi) Señala que si bien el artículo 55 de la LGUC admite que en los predios emplazados en el área rural puedan construirse las viviendas del propietario, el PRMS por su parte establece que aquellas construcciones a emplazarse en el APE -sean las que admite expresamente el instrumento para efectos de la aplicación del inciso tercero y cuarto del artículo 55, o aquellas que se encuentran admitidas por disposición del inciso primero del mismo artículo como es la vivienda del propietario-, deben asegurar la permanencia de los valores naturales del sector. En virtud de lo anterior, concluye que deben conciliarse ambas disposiciones de manera tal que cada una de ellas pueda surtir sus efectos, y así lo ha considerado el Proyecto.
- vii) Señala que en el Dictamen N° E39766/2020 de la CGR, ya referido, dicha Entidad de Control concluye que las APE, previstas en el PRMS con anterioridad a la publicación del D.S. (V. y U.) N° 10 de 2009, son áreas colocadas bajo protección oficial para los efectos del SEIA, modificando el criterio sostenido por el SEA a la fecha sobre la materia. No obstante, según precisa el Titular, la CGR precisa que dicho criterio interpretativo no afecta las situaciones jurídicas consolidadas al amparo de los anteriores pronunciamientos del SEA en los cuales se consideraba que las APE no eran áreas colocadas bajo protección oficial para los efectos del SEIA.
- viii) Finalmente, el Titular concluye la improcedencia de requerir que el Proyecto ingrese al SEIA, por cuanto no se configura la tipología de ingreso prevista en el subliteral h.1.3 del artículo 3 del RSEIA y el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300. Al respecto, el Titular desarrolla un análisis sobre la materia en la sección V de su presentación.

En tercer lugar, en los pronunciamientos emitidos por la I. Municipalidad de Lo Barnechea, el SAG RM y la Seremi RM Minvu, se da cuenta de lo siguiente:

- i) En el Of. Ord. N° 189/2022, la **Seremi Minvu RM** informa, en lo que interesa, que:
 - El Proyecto contempla la comercialización de más de 140 parcelas de entre 1,5 a 5 ha aproximadamente para la construcción de viviendas, las que se emplazan en el área rural de la comuna de Lo Barnechea. Las parcelas “*proviene de la subdivisión de la Higuera N° 4 del Fundo Santa Sara de Chicureo, autorizado por el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) mediante Res. N° 479 de fecha 28.11.1979*”, agregando que “la

subdivisión antes mencionada se realizó con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto Ley N° 3516, toda vez que dicho cuerpo normativo comenzó a regir el 01 de diciembre de 1980”.

- Respecto a si el Proyecto se encuentra en una situación jurídica consolidada, o bien, si ha sido debidamente aprobado conforme a los preceptos de la LGUC, especialmente si contaba o debía contar con el Informe Favorable contemplado en el artículo 55 de la LGUC (y el artículo 2.1.19 de la OGUC), la Seremi distingue:
 - En cuanto a la **subdivisión** aprobada, señala que el Proyecto se encuentra en una situación jurídica consolidada.
 - En cuanto a las **construcciones en área rural**, señala que, conforme a lo señalado en la Circular DDU 455, se debe contar con un informe favorable de la misma Seremi para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 UF, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado; para las construcciones industriales; de infraestructura; de equipamiento; de turismo; y para las edificaciones destinadas a poblaciones, en conformidad con el artículo 55 de la LGUC.

Al respecto, la Seremi señala que *“ninguno de los cuatro Proyectos [Ref.: “Chaguay”, “Guay Guay”, “Pie Andino” y “La Cumbre”] se enmarcarían en las categorías previamente descritas dado que aquellos se describen como **proyectos de venta de sitios en suelo rural**, sin considerar las construcciones que eventualmente puedan desarrollar los futuros propietarios en ellos, quienes deberán solicitar los permisos correspondientes en su oportunidad. Bajo dicho entendimiento, ninguno de los cuatro Proyectos debería solicitar un informe favorable de esta Secretaría Ministerial en virtud del Art. 55 de la LGUC”* (énfasis en el original).

No obstante, la Seremi Minvu RM agrega seguidamente lo siguiente: *“Sin embargo, debemos considerar asimismo las **construcciones que actualmente se encuentran materializadas en estos Proyectos** (las descritas en el título III de este oficio). Según la información proveída por los titulares de los Proyectos a vuestro órgano, tales obras no son compatibles con los usos y destinos que contempla el Instrumento de Planificación Territorial vigente en la zona desde el año 1994 (en Lo Barnechea) y 1997 (Colina), dado que todos ellos se emplazan en una de las **Áreas de Valor Natural** reconocidas por el PRMS en el Art. 8.3.1 de su Ordenanza, específicamente, en las **Áreas de Preservación Ecológica** consagradas en el **Art. 8.3.1.1 del PRMS**. (...) Como se observa, en dichas áreas no existe una prohibición absoluta para el desarrollo de proyectos, pero se establecen expresamente los destinos que sí son admitidos en ellas: científico, cultural, educativo, recreacional, deportivo y turístico. Los cuales, por lo demás, deben ejecutarse con las instalaciones y/o edificaciones mínimas e indispensables para su habilitación (inciso 4° del Art. 8.3.1.1 PRMS)”* (énfasis en el original).

Concluye indicando que *“las **construcciones ejecutadas en los terrenos** de los proyectos, habilitadas para recibir a los futuros propietarios de los sitios individuales, **no son compatibles con los usos y destinos contemplados por el artículo 8.3.1.1 del PRMS y no han sido ejecutadas al amparo de las autorizaciones que jurídicamente resultan procedentes**”* (énfasis agregado).

- En cuanto al **derecho de edificar**, según dispone el artículo 116 de la LGUC, la construcción de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza en suelo urbano o rural requiere contar con el permiso de la DOM para ejecutarse legítimamente. Al respecto, la Seremi Minvu RM señala que: *“Como se ha constatado precedentemente, en el presente escenario las obras ejecutadas y/o proyectadas en los cuatro proyectos analizados no cuentan con permiso urbanístico alguno para su ejecución ni tampoco se asocian a ningún permiso de edificación otorgado por la DOM de Lo Barnechea ni de Colina, por lo que no puede afirmarse que aquellas se encontraban ‘debidamente aprobadas’ para llevarse a cabo”.*

- Finalmente, en relación con las **expectativas legítimas de terceros de buena fe**, la Seremi Minvu RM señala que, al amparo de la aplicación de los principios generales del Derecho Administrativo, los propietarios que adquirieron de buena fe el dominio de los sitios comercializados por el Titular, podrán solicitar los permisos de edificación ante la autoridad competente para ejecutar las construcciones compatibles con los usos o actividades que autoriza el Instrumento de Planificación Territorial (“IPT”) en la zona y aquellas que permite la ley.
- ii) En el Of. Ord. N° 818/2021, el **SAG RM** expresó, en lo que interesa, lo siguiente:
- Sin perjuicio de la normativa por la cual se subdividió el predio, la normativa aplicable a las construcciones corresponden a las exigidas al momento de presentar el proyecto de construcción y en esta hipótesis, el informe que emita el SAG corresponde siempre a un insumo de permiso de construcción, o insumo para el informe de la Seremi de Agricultura.
 - Con todo, el SAG RM precisa que, según señala el artículo 4 de la LGUC, corresponde al Minvu, a través de sus Seremi, supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los IPT.
 - De acuerdo a sus antecedentes, el SAG RM informa que el Proyecto no ha tramitado ante dicho servicio solicitudes sobre el informe a que se refiere al artículo 55 de la LGUC.
- iii) En el Of. N° 0026/2021, la **I. Municipalidad de Lo Barnechea** señala, en lo que interesa, lo siguiente:
- Considerando que el Proyecto consiste en redes y construcciones de infraestructura para la habilitación de más de 150 parcelas de una subdivisión predial agrícola, así como en la construcción de viviendas en cada una de ellas, y por consiguiente tratándose de un proyecto de parcelas de agrado emplazado en un área rural y de preservación ecológica, fundada en las competencias específicas que posee, la autoridad municipal concluye que el Proyecto no cuenta con las autorizaciones reguladas en la LGUC, la OGUC y el PRMS, por lo que no se encuentra debidamente aprobado bajo los preceptos aplicables.
 - En relación al Dictamen N° E39766/2020, ya referido, se indica que el Proyecto no se encuentra en una situación jurídica consolidada, en razón de que:
 - El Proyecto contempla redes y trazados de Infraestructura, los que no están debidamente aprobados. Al respecto, la Municipalidad señala que dichas redes y trazados están emplazados en áreas rurales cuyos IPT no los contemplan ni permiten, por lo que conforme al inciso segundo del artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de la Ley de Urbanismo y Construcciones (“OGUC”), no están debidamente autorizados.
 - El Proyecto contempla construcciones e instalaciones de obras de infraestructura, las cuales requieren de los permisos de la DOM y de los informes favorables de la Seremi Minvu RM y SAG RM -inciso cuarto del artículo 2.1.29 de la OGUC- y que el Proyecto no los posee.
 - El Proyecto contempla al menos una vivienda reconocida por el Titular, la cual no está debidamente aprobada ni puede aprobarse. En este sentido, la Municipalidad señala que no es posible aprobar la construcción de viviendas en los terrenos del Proyecto, puesto que existe una regulación especial para dichas construcciones en las APE, cual es, el inciso 2 del artículo 8.1.3 del PRMS, conforme a la cual sólo se permite la construcción de viviendas en loteos previamente aprobados. El Titular ha sido enfático en señalar que su proyecto no forma parte de un loteo aprobado.
 - A pesar de que el Titular sólo reconoce una vivienda, el Proyecto, en realidad, consiste en la construcción de un conjunto de viviendas en parcelas de agrado, que no están debidamente aprobadas, ni pueden aprobarse.

- Se hace presente que el 22 de noviembre de 2019, el Titular presentó la solicitud ON 1423/2019, para construir una vivienda en una de las parcelas del Proyecto (parcela N°32). En ella, establece que su destino es residencial; que la superficie es de aproximadamente 200 metros cuadrados y que contempla 6 estacionamientos, casa que al menos por la cantidad de estacionamientos no parece ser la del cuidador, sino que más bien una casa central de administración del condominio. La solicitud fue rechazada por Resolución N° 74 de la DOM, de 12 de marzo de 2020, aludiendo al emplazamiento en un APE.
- Se hace presente que la Corte Suprema ha dispuesto que este tipo de proyectos de parcelas de agrado son habitacionales -causa Rol N° 62.948 de 2020 sobre el proyecto Bahía de Panguipulli-, señalando que deben tener, además del permiso de construcción (artículo 116 de la LGUC), los informes favorables de la Seremi Minvu y del SAG (artículo 55 de la LGUC), que el Proyecto no tiene.
- Además, cabe advertir que este proyecto habitacional de parcelas de agrado no podría permitirse en el sector del Proyecto, por tratarse de un área de preservación ecológica que prohíbe el destino habitacional, en conformidad con el artículo 8.3.1.1 del PRMS.
- Las obras del Proyecto también pueden considerarse constitutivas de dotación de equipamiento a un sector rural, lo que no está debidamente aprobado, ya que deben contar con informe favorable de la Seremi Minvu y el SAG, en virtud del artículo 55 de la LGUC, informes que el Proyecto no tiene.
- Por tanto, la Municipalidad concluye que no se cumple ninguno de los dos requisitos copulativos para entender que este proyecto cabe en la excepción establecida en el Dictamen N° E39766/2020, ya referido.

3. PRESENTACIÓN DEL TITULAR DE FECHA 16 DE ENERO DE 2023, ANTE LA DIRECCIÓN EJECUTIVA DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Con fecha 16 de enero de 2023, el Titular solicita tener presente previo al pronunciamiento de este Servicio, en lo que interesa, las siguientes consideraciones:

- i) El proyecto denominado “Chaguay” -conocido hoy como Proyecto de Conservación La Dehesa o PCLD- desde el punto de vista de sus componentes, contempla una serie de obras que califican como redes de infraestructura, las cuales están siempre admitidas en el área rural. En específico, dichas obras corresponden a las siguientes:
 - Pavimentación de caminos interiores para evitar la polución de partículas de polvo en suspensión, además de la habilitación de un camino de acceso y de otras circulaciones privadas interiores, sobre la base de servidumbres existentes entre predios privados;
 - El emplazamiento de tres (3) estanques de almacenamiento de agua potable y la ejecución de redes de distribución de aquella; y,
 - La ejecución de una red de distribución de energía eléctrica.
- ii) En relación con lo anterior, el Titular hace presente que, *“si bien en algún momento se contempló la ejecución de una única vivienda, destinada a la habitación de quien hiciera las veces de cuidador -lo cual se informó así a la SMA al inicio de su procedimiento de fiscalización el año 2019-, lo cierto es que actualmente el Proyecto no contempla la construcción de ningún tipo de edificación, restringiéndose las obras del mismo, exclusivamente, a lo indicado en el listado incluido en el numerando antecedente”*.
- iii) En la misma línea, el Titular agrega que *“si bien en alguna oportunidad se habló de 158 parcelas, lo cierto es que el PCLD comprende únicamente un total de 142 parcelas”*.

- iv) El Titular reitera que no forma parte del Proyecto *“la construcción de las viviendas que cada propietario ejecute al interior del respectivo sitio que adquiera, de conformidad a lo previsto en el inciso primero del artículo 55 de la LGUC, por cuanto ello depende exclusivamente de la voluntad de terceros, esto es, de los respectivos propietarios de los sitios, lo cual, evidentemente, escapa del ámbito de acción y decisión de la Titular”*.
- v) El Proyecto no debe ingresar al SEIA, por cuanto no se configuran las tipologías establecidas en los literales h) y p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, y, específicamente en lo relativo al literal h), no se configuraría la hipótesis prevista en el subliteral h.1.3) del artículo 3 del RSEIA.
- vi) El Proyecto no constituye un “proyecto inmobiliario” para los efectos del SEIA, señalando en este sentido, en lo medular, que no se trata de un loteo así como tampoco de un conjunto de viviendas; no contempla obras de edificación, obras de urbanización u obras destinadas a equipamiento; tampoco cuenta con sistemas propios de producción y distribución de agua potable, ni asimismo con sistemas propios de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas; finalmente, no contempla la incorporación de vialidad alguna al dominio nacional de uso público, ni la construcción de viviendas o de edificios de uso público.
- vii) El Proyecto no constituye un *“proyecto a ejecutar en algún área colocada bajo protección oficial”* para los efectos del SEIA. En este sentido, el Titular indica que el Proyecto se encuentra en una situación jurídica consolidada, en los términos del Dictamen N° E39766/2020.
- viii) El Proyecto comenzó su ejecución con fecha 03 de marzo de 2019, sin perjuicio que, a la fecha de esta última presentación, **se encuentran paralizadas sus obras**, habiéndose alcanzado un avance de aproximadamente un 70%.

Copia de la referida presentación se adjunta al presente Informe.

4. PERTINENCIA DE SOMETER A EVALUACIÓN AMBIENTAL EL PROYECTO “CHAGUAY”

En base a los antecedentes anteriormente expuestos, la SMA ha solicitado al SEA emitir un informe sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del Proyecto, de conformidad a lo dispuesto en los literales h) y p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, y, específicamente en lo relativo al literal h), el subliteral h.1.3) del artículo 3 del RSEIA.

La Ley N° 19.300 indica en el inciso primero de su artículo 8° que: *“Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley”*.

Luego, el artículo 10 de la misma Ley contiene un listado de *“proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental”*, los cuales son detallados a su vez, en el artículo 3 del RSEIA.

Respecto del proyecto que se analiza, para determinar la obligatoriedad de su ingreso al SEIA, es menester dilucidar si se configura alguna de las tipologías contempladas en el artículo 10 de la Ley N° 19.300, en particular las establecidas en los literales h) y p) de la referida disposición legal.

Según consta en la información disponible en el expediente sobre requerimiento de ingreso al SEIA, Rol REQ-006-2022, el Proyecto consiste en la habilitación, y venta a terceros, de 158 parcelas rurales existentes, de entre 1,5 a 6 ha, resultantes de la división de la Hijuela número Cuatro de la Hijuela Tercera del ex fundo Chicureo o Santa Sara de Chicureo de la comuna de Lo Barnechea, autorizada mediante la Res. N° 479/1979 del SAG, bajo el amparo del Decreto Ley N° 752, de 1974, que Establece Normas sobre División de Predios Rústicos (*“Decreto Ley N° 752”*).

Hacemos presente que, mediante la presentación descrita en la sección 3 del presente Informe, el Titular rectifica el nombre del Proyecto y el número de parcelas que comprende, disminuyendo su número de 158 a 142. Sin perjuicio de tal modificación, en lo que interesa al presente

pronunciamento, es menester señalar que no resulta controvertida la circunstancia de que el Proyecto se emplaza en una superficie superior a 7 ha.

Asimismo, es necesario esclarecer preliminarmente que, desde una perspectiva ambiental, no resulta posible acoger la alegación del Titular consistente en excluir la división predial antes singularizada como una de las partes, obras o acciones del Proyecto. En efecto, si bien sectorialmente la división del predio original tuvo lugar con anterioridad a la adquisición de los predios resultantes por parte del Titular, el Proyecto encuentra su fundamento precisamente en tal división, siendo un elemento imprescindible o consustancial de éste. En otros términos, aun cuando formalmente la división predial fue realizada por una persona jurídica distinta del Titular, éste hace propio los efectos jurídicos de tal acto, incorporando los predios resultantes de la referida división predial a su Proyecto. Una interpretación en contrario en materia ambiental permitiría fácilmente a los administrados eludir la potencial configuración de una tipología de ingreso mediante la utilización de distintas estructuras societarias para realizar, separadamente, el acto de división predial y la ejecución del resto de las obras de un proyecto.

De acuerdo a la información tenida a la vista, por tanto, el Proyecto “Chaguay” será analizado como proyecto nuevo. Para realizar el análisis, se considerarán las tipologías de los literales h) y p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, y específicamente en relación con el literal h), el subliteral h.1.3 del artículo 3 del RSEIA. Las disposiciones aludidas señalan lo siguiente:

“Artículo 3.- Tipos de proyectos o actividades. Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes:

[...]

h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.

h.1. Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características:

[...]

h.1.3. Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas”.

“Artículo 10.- Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes:

[...]

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, humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita”.

De forma previa al análisis sobre la pertinencia de ingreso del Proyecto al SEIA, se previene que el presente pronunciamiento supone una labor interpretativa de diversas disposiciones de naturaleza urbanística aplicables al caso examinado. En tal contexto, debe tenerse en cuenta que este Servicio no detenta competencias asociadas a una esfera distinta a la ambiental, por lo cual, el análisis que se desarrollará en las secciones sucesivas y las conclusiones que se desprendan de éste, tienen un carácter preliminar, sujeto a lo que en definitiva determinen los órganos competentes en la materia.

Según se apreciará en las siguientes secciones, **la interpretación de la normativa urbanística resulta indispensable, por una parte, para determinar si el Proyecto corresponde a un “loteo” o “conjunto de viviendas”, conforme a los términos empleados en el subliteral h.1. antes reproducido; y, por otra parte, para dilucidar si el Proyecto se encontraba en una situación jurídica consolidada, según lo expresado por la CGR en su dictamen N° E39766/2020, cuestión que determina el ámbito de aplicación del literal p) en relación con las APE.**

4.1. Análisis de la tipología establecida en el artículo 3, literal h.1, del RSEIA: Proyectos inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas

Para efectos de despejar en la especie si el proyecto en análisis configura el supuesto preceptuado en el literal h.1, del artículo 3 del RSEIA, primeramente, cabe analizar si se trata de un proyecto o actividad que se ejecute en una zona latente o saturada.

Al respecto, cabe señalar que mediante el Decreto Supremo N° 131, de fecha 01 de agosto de 1996, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, la Región Metropolitana fue declarada Zona Saturada por material particulado respirable MP₁₀, partículas totales en suspensión, ozono y monóxido de carbono, y Zona Latente por dióxido de nitrógeno. Adicionalmente, mediante Decreto Supremo N° 67, de fecha 15 de noviembre de 2014, del Ministerio de Medio Ambiente, se declaró como Zona Saturada a la Región Metropolitana por material particulado fino MP_{2,5}, como concentración de 24 horas.

Por lo tanto, considerando que el Proyecto se desarrolla en la comuna de Lo Barnechea, perteneciente a la Región Metropolitana, se entiende que éste se encuentra localizado en una zona declarada latente y saturada.

En segundo término, en relación con la naturaleza del proyecto examinado, resulta esencial dilucidar si efectivamente el Proyecto corresponde, de acuerdo con sus características, a un proyecto inmobiliario, en los términos empleados en el literal h.1 del artículo 3 del RSEIA, esto es, si se trata de un loteo o conjunto de viviendas y, de ser efectivo, si dicho loteo y/o conjunto de viviendas contempla obras de edificación y/o urbanización, a modo de configurar la tipología en cuestión.

En lo referente a la expresión “conjunto de viviendas”, cabe señalar que la OGUC no contiene una definición de ella, no obstante, sí delimita el alcance del término “viviendas”, entendiéndose por tal la “*edificación o unidad destinada al uso habitacional*”. Por tanto, se entenderá por conjunto de viviendas a las agrupaciones de construcciones destinadas al uso habitacional. En este sentido se ha pronunciado el Minvu mediante su Ord. N° 0083, de 22 de febrero de 2022⁶ (“Ord. N°0083/2022”), cuya copia se adjunta al presente Informe.

Por otra parte, respecto del término “loteo”, la OGUC define en su artículo 1.1.2 la expresión “loteo de terrenos” como el “*proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización*”.

Según fue precisado por el Minvu a través del Ord. N° 0083/2022, ya referido, la OGUC no define el término “vía pública”, no obstante, sí delimita el concepto de “vía”, entendiéndose por tal el “*espacio destinado a la circulación de vehículos motorizados y no motorizados y/o peatones*”. A partir de tal definición y de la utilización del concepto “vía pública” en diversas disposiciones urbanísticas (artículos 1.4.20 N°3, 2.2.4 bis inciso 1°, 2.2.5 N°2, 2.4.6, 2.6.3 y 2.7.2 de la OGUC), el Minvu concluye que dicha expresión se refiere al espacio destinado a la circulación de vehículos motorizados, no motorizados y/o peatones que tiene la calidad de bien nacional de uso público.

A su turno, el artículo 1.1.2 de la OGUC define el vocablo “urbanizar” como “*ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el terreno propio, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo (...)*” (énfasis agregado).

Por su parte, el inciso primero del artículo 134 de la LGUC señala: “*Para urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno*”.

⁶ Ord. N° 0083, de fecha 22 de febrero de 2022, que responde solicitud de aclaración sobre conceptos urbanísticos utilizados en los literales g) y h) del artículo 3 del D.S. N° 40, de fecha 12 de agosto de 2013, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba el “Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Consecuentemente, al tenor de las normas citadas, para que se verifique la acción de urbanizar, basta la ejecución de una cualesquiera de las obras enunciadas en el artículo 134 de la LGUC. En este sentido se ha pronunciado el Minvu mediante su Ord. N° 0083/2022, ya referido.

En relación con los conceptos de vía pública y urbanización, el Minvu también alude al artículo 135 de la LGUC, el cual regula los efectos que se producen con la recepción definitiva de las obras de urbanización referidas en el artículo 134 del mismo cuerpo legal, el cual dispone, en lo pertinente, lo siguiente:

“Terminados los trabajos a que se refiere el artículo anterior, o las obras de edificación, en su caso, el propietario y el arquitecto solicitarán su recepción al Director de Obras Municipales. Cuando la Dirección de Obras Municipales acuerde la recepción indicada, se considerarán, por este solo hecho, incorporadas:

a) ***Al dominio nacional de uso público, todas las calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general, contemplados como tales en el proyecto (...)***⁷ (énfasis agregado).

En función de las definiciones expuestas previamente, y de acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista, esta Dirección Ejecutiva interpreta que el Proyecto **no se enmarca o subsume en las figuras de “conjunto de viviendas” o “loteos”** en atención a los siguientes fundamentos:

- i) La división objeto examinada en el presente procedimiento no se rige conforme al régimen establecido en el Decreto Ley N° 3.516, como sostiene la SMA, puesto que tal normativa entró en vigencia el 1° de diciembre de 1980, esto es, con posterioridad a la aprobación otorgada mediante la Res. N° 479/1979 por el SAG. La división predial analizada se encuentra amparada por el régimen de división de predios rústicos establecido en el Decreto Ley N° 752, sin perjuicio de la posibilidad de acogerse a las excepciones consagradas en el artículo 55 de la LGUC.
- ii) El artículo 55 de la LGUC corresponde a un precepto de carácter prohibitivo y de excepción, el cual establece el estatuto general de aplicación en suelo rural. El inciso primero de dicha disposición establece que no se encuentra permitido en el área rural *“abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones”*. Al respecto, la norma prohíbe subdividir un predio rural para formar poblaciones. Para dichos efectos debe tenerse en consideración que *“población”* -término que no se encuentra definido en la OGUC-, en su sentido natural y obvio, de acuerdo a la RAE, significa *“conjunto de personas que habitan en un determinado lugar”*, mientras que la preposición *“para”* denota el fin o término a que se encamina una acción. En virtud de lo anterior, la norma prohíbe, salvo en el caso de las excepciones señaladas en el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC⁸, subdividir un predio rural con el propósito de que un conjunto de personas habite en ese determinado lugar. En tal sentido se pronunció el Minvu, mediante el Ord. N° 0083/2022, ya referido. De la misma forma, la norma no permite, salvo en el caso de las excepciones señaladas en el inciso cuarto del artículo 55 de la LGUC⁹, levantar construcciones.
- iii) En tal contexto normativo, cabe manifestar que el Proyecto no corresponde a un “conjunto de viviendas”, ya sea que se considere la construcción de una vivienda, conforme a lo señalado inicialmente por el Titular, o no contemple vivienda alguna, según lo informado en su última presentación. Al respecto, cabe aclarar que, a diferencia de lo sostenido por la

⁷ De acuerdo con el artículo 1.1.2 de la OGUC, “calle” corresponde a la *“vía vehicular de cualquier tipo que comunica con otras vías y que comprende tanto las calzadas como las aceras entre dos propiedades privadas o dos espacios de uso público o entre una propiedad privada y un espacio de uso público.”*

⁸ Artículo 55 inciso tercero de la LGUC: *“Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado, la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura requerirá del informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Este informe señalará el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.”*

⁹ Artículo 55 inciso cuarto de la LGUC: *“Igualmente, las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán, previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan. El mismo informe será exigible a las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado.”*

SMA, no se estima plausible concluir que el proyecto contempla un conjunto de viviendas, en tanto su ejecución dependerá en definitiva de los futuros propietarios, y no del titular fiscalizado. En este sentido, es menester señalar que en el procedimiento administrativo no constan antecedentes que permitan determinar con certeza el número y características constructivas de cada vivienda futura, circunstancia que contraviene la normativa general que rige el SEIA, por cuanto no sería posible desarrollar adecuadamente un procedimiento de evaluación ambiental, que permita determinar si el impacto ambiental de una actividad o proyecto se ajusta a las normas vigentes. En términos generales, la evaluación de impacto ambiental en el marco del SEIA se basa en el análisis de las partes, obras y acciones de un proyecto o actividad a ejecutarse y cómo éstas alteran los componentes del medio ambiente. De no precisar adecuadamente la información correspondiente a la descripción de proyecto, la consecuente predicción y evaluación de los impactos se tornará inoficiosa.

- iv) A su turno, cabe señalar que el **Proyecto tampoco corresponde a un “loteo”** por cuanto sus elementos constitutivos -acciones de división de suelo, apertura de vías públicas¹⁰ y urbanización- **se encuentran prohibidos de ser ejecutados en áreas rurales.** Excepcionalmente, el Titular podrá ejecutar alguna de las acciones -subdividir, urbanizar, construir- establecidas en los incisos tercero y cuarto, ya referidos, siempre y cuando den cumplimiento al requisito consistente en la no generación de nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal. Lo anterior, debe ser acreditado mediante las autorizaciones e informes previos emitidos por los órganos que detentan competencias conforme a lo dispuesto en el artículo 55 de la LGUC.
- v) En relación con lo anterior, y de acuerdo con los antecedentes que constan en el procedimiento administrativo sustanciado 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.** Asimismo, y en opinión de este Servicio, también comprende la ejecución de obras de construcción¹¹. 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, debiendo contar, por consiguiente, con las respectivas autorizaciones e informes previos.
- vi) Revisados los antecedentes recabados, es posible colegir que las aludidas autorizaciones e informes favorables, a la fecha del presente Informe, no han sido otorgadas al Titular.
- vii) Sin perjuicio del ejercicio de las competencias específicas que detentan los órganos competentes en la materia conforme a lo dispuesto en el artículo 55 de la LGUC, a partir del análisis realizado por este Servicio, no resulta posible visualizar que el Proyecto corresponda a alguna de las hipótesis excepcionales contempladas en la aludida disposición legal y pudiere, consecuentemente, obtener la autorización correspondiente.

En conclusión, en base al análisis realizado anteriormente, **el proyecto “Chaguay” no se subsume en lo dispuesto por el artículo 3 literal h.1) del RSEIA, al no corresponder a un proyecto inmobiliario de loteo o conjunto de viviendas.**

Sin perjuicio de lo anterior, esta Dirección Ejecutiva estima apropiado incorporar las siguientes **prevenciones** en relación con el análisis desarrollado precedentemente:

- i) En armonía con lo señalado al inicio de la sección 4 de este Informe, se hace presente que el pronunciamiento de no ingreso al SEIA del Proyecto en virtud de la tipología establecida en el literal h.1 del artículo 3 del RSEIA tiene un carácter preliminar, en tanto 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

¹⁰ De acuerdo con las definiciones contenidas en el artículo 1.1.2 de la OGUC, “vía” es un “*espacio destinado a la circulación de vehículos motorizados y no motorizados y/o peatones*”, mientras que “calle” se define como una “*vía vehicular de cualquier tipo que comunica con otras vías y que comprende tanto las calzadas como las aceras entre dos propiedades privadas o dos espacios de uso público o entre una propiedad privada y un espacio de uso público*”; por tanto, la prohibición general del inciso primero del artículo 55 de la LGUC sobre la apertura de calles se circunscribe a una cierta clase de vía.

¹¹ Al respecto, dicha conclusión se sustenta en el pronunciamiento de la Seremi Minvu RM, en cuyo Ord. N° 189/2022 señala, en su título VI (ii), lo siguiente: “*Sin embargo, debemos considerar asimismo las construcciones que actualmente se encuentran materializadas en estos Proyectos (las descritas en el título III de este oficio)*” (énfasis agregado).

LGUC, por una parte, y que no se encuentra en las hipótesis excepcionales contempladas en la aludida disposición legal, por otra. No obstante, de mediar un pronunciamiento de los órganos competentes en sentido contrario, esto es, que el Proyecto si se trata de una de las excepciones del artículo 55, y se configura a su respecto la figura jurídica de “loteo” (de la LGUC y OGUC), esta Dirección estima que el Proyecto sí se enmarcaría en la causal de ingreso establecida en el subliteral h.1.3, por cuanto se emplazaría en una superficie superior a 7 ha.

- ii) Asimismo, es menester señalar que el pronunciamiento de no ingreso al SEIA del Proyecto en virtud de la tipología establecida en el literal h.1 del artículo 3 del RSEIA, **en ningún caso, supone una autorización para su ejecución.** En efecto, este pronunciamiento se enmarca en el ejercicio de las competencias que detenta el Servicio, las cuales se circunscriben exclusivamente a una esfera ambiental. En este sentido, corresponderá al Titular obtener las autorizaciones, informes y/o permisos necesarios para acreditar la conformidad del Proyecto con la normativa urbanística.
- iii) Por otra parte, cabe hacer presente que el Ministerio de Agricultura mediante el Ord. N° 637, de 12 de julio de 2022¹², ha señalado que es un hecho de pública notoriedad que en el último tiempo se ha suscitado un explosivo desarrollo de proyectos inmobiliarios en el área rural y, en gran medida, se ha verificado a partir de subdivisiones prediales practicadas al amparo del Decreto Ley N° 3.516, con infracción de la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la LGUC, a la que quedan legalmente sujetos los predios resultantes de tales subdivisiones.
- iv) Asimismo, el Ministerio de Agricultura agregó que *“parte de la industria y los desarrolladores inmobiliarios han ajustado sus proyectos para vulnerar el espíritu del citado decreto al lotear terrenos rurales simulando que continúan teniendo fines agrícolas, ganaderos o forestales, aunque en realidad sus usos finales son de tipo habitacional”*.
- v) En este contexto, cabe relevar que si bien el Proyecto no se origina al alero del Decreto Ley N° 3.516, sino que bajo el Decreto Ley N° 752, la problemática que subyace es similar, a saber, corresponde a un proyecto amparado en un estatuto jurídico para predios rústicos, no obstante, corresponde en realidad a un proyecto con destinación habitacional que vulneraría la normativa urbanística.
- vi) En relación con lo anterior, este Servicio estima que el conflicto identificado se origina a partir de dos circunstancias que concurren simultáneamente, cuales son, **(a)** que el proceso de certificación del cumplimiento del Decreto Ley N° 3.516, conforme a lo señalado en el artículo 46 de la Ley N° 18.755 o -como el caso en análisis- el Decreto Ley N° 752, en la actualidad no cumple con velar por la vocación agrícola, ganadera o forestal de los predios rústicos; y **(b)** que la falta de una adecuada fiscalización de dicho cuerpo normativo y, en general del cumplimiento del artículo 55 de la LGUC, ha permitido un pronunciado aumento en el desarrollo de proyectos de desarrollo urbano e inmobiliarios que vulneran la normativa urbanística vigente, al no existir un efecto disuasivo para los desarrolladores inmobiliarios.
- vii) En este orden de consideraciones, cabe señalar que no se puede pretender trasladar al SEIA la problemática originada a partir del incumplimiento de la normativa sectorial, ya que el aludido instrumento de gestión no es la instancia adecuada o idónea para resolver o solucionar irregularidades de una naturaleza distinta a la ambiental. En efecto, resultaría del todo inoficioso, pretender evaluar un proyecto incompatible territorialmente, y en franco incumplimiento normativo.
- viii) La solución de esta problemática radica, esencialmente, en el actuar de los órganos sectoriales competentes en la materia quienes a través del ejercicio de sus respectivas facultades y atribuciones, les corresponde prevenir la vulneración del texto y el espíritu del Decreto Ley N° 3.516 y/o del artículo 55 de la LGUC.

¹² Se hace presente que, a la fecha del presente Informe, por resolución emanada del 7° Juzgado Civil de Santiago, en causa Rol C-11.409-2022, procedimiento ordinario sobre nulidad de derecho público, se decretó la medida precautoria de suspensión de los actos administrativos consistentes en el Oficio Ordinario N° 637, de 12 de julio de 2022, del Ministerio de Agricultura, y la Circular N° 475, de 18 de julio de 2022, del SAG.

- ix) Adicionalmente, se debe tener presente lo dispuesto en el artículo 138 de la LGUC, el cual sanciona, con pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo, al propietario, loteador o urbanizador que realice cualquiera clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones, en contravención a lo dispuesto en el párrafo 4° de la LGUC (“De las obligaciones del urbanizador”).

4.2. Análisis de la tipología establecida en el artículo 10, literal p), de la Ley N° 19.300: Ejecución de obras, programas o actividades en áreas colocadas bajo protección oficial

A efectos de dilucidar, en la especie, si en el proyecto en análisis se configura la tipología del literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, se hace presente que mediante Of. Ord. D.E. N° 130844/13, de fecha 22 de mayo de 2013 (“Ord. N° 130844/2013”), la Dirección Ejecutiva del SEA uniformó los criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del SEIA, e instruyó sobre la materia. Adicionalmente, el citado Ord. 130844/2013 fue complementado por el Of. Ord. N° 161081, de fecha 17 de agosto de 2016 (“Ord. N° 161081/2016”), y el Of. Ord. N° 202099102647, de fecha 12 de noviembre de 2020 (“Ord. N° 202099102647/2020”), ambos de la Dirección Ejecutiva del SEA.

Las señaladas instrucciones, junto con delimitar el concepto de “áreas colocadas bajo protección oficial”, establecen un catálogo de las áreas que se entienden comprendidas en aquel concepto y que, por tanto, determinan la obligación de ingresar al SEIA en el evento que se ejecuten en ellas obras, programas o actividades. Ahora bien, del referido listado o catálogo, se advierte que el Proyecto se relaciona con una de ellas, correspondiente a las APE, las cuales fueron incorporadas como áreas colocadas bajo protección oficial para efectos del SEIA mediante el Ord. N° 202099102647/2020, con motivo del dictamen N° E39766/2020 de la CGR.

El referido dictamen modificó el criterio sostenido hasta entonces por el SEA, en términos que las APE no eran consideradas como áreas colocadas bajo protección oficial, en el marco del artículo 10, literal p), de la Ley N° 19.300.

Al respecto, y en lo que interesa, el Dictamen N° 39766/2020 de la CGR dispuso lo siguiente: *“(…) el artículo 8.3.1.1 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), dictado al amparo del antiguo artículo 2.1.18, define “Áreas de Preservación Ecológica” como “aquellas áreas que serán mantenidas en estado natural para asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente y como asimismo preservar el patrimonio paisajístico” (…). En este orden de consideraciones, el PRMS, encontrándose habilitado a la sazón, definió áreas de protección de valor natural bajo la denominación de “áreas de preservación ecológica”, las que, por consiguiente, constituyen áreas colocadas bajo protección oficial para los efectos de lo previsto en la letra p) del artículo 10 de la ley N° 19.300 (…).”* (énfasis agregado).

No obstante, la CGR previene en su dictamen que no resulta posible desconocer que, *“tanto en los oficios circulares del SEA, de conocimiento general, como en sus resoluciones de pertinencia de ingreso al SEIA -dictadas en el ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 26 del reglamento antes citado- ese servicio ha manifestado que entiende que las áreas de preservación ecológica definidas en los instrumentos de planificación territorial no corresponden a áreas colocadas bajo protección oficial para efectos de lo dispuesto en el artículo 10, letra p), de la ley N° 19.300. Luego, teniendo en cuenta la interpretación que ha venido divulgando y aplicando el SEA, y el resguardo del principio de seguridad jurídica, se hace necesario delimitar los efectos temporales del criterio que se sustenta en el presente pronunciamiento a fin de no afectar situaciones consolidadas. (…). De este modo la aplicación del criterio contenido en el presente no afectará a aquellos proyectos o actividades que, debidamente aprobados y emplazándose en un área de protección de valor natural definida en un instrumento de planificación territorial, han comenzado a ejecutarse sin someterse al SEIA, por entender que, conforme al criterio sustentado por la autoridad competente, no se encontraban en la obligación de ingresar a ese sistema en razón de esa ubicación.”* (énfasis agregado).

Consecuentemente, los efectos temporales del criterio contenido en el dictamen N° E39766/2020 deben ser delimitados con el objeto de prevenir la afectación de situaciones jurídicas

consolidadas, esto es, no será aplicable a aquellos proyectos o actividades que, debidamente aprobadas y emplazándose en un APE definida en un IPT, han comenzado a ejecutarse con anterioridad al pronunciamiento de la CGR.

El SEA, mediante su Ord. N° 202099102647/2020, resume la situación descrita anteriormente, señalando: *“Por lo tanto, son dos los elementos a considerar en la definición y alcance de esta delimitación temporal o excepción de ingreso al SEIA, -atendiendo los principios de seguridad jurídica y la no afectación de situaciones consolidadas a las que se refiere el dictamen ya individualizado- y que, por ende, deben estar presentes al analizar si un determinado proyecto o actividad debe ingresar o no al SEIA por encontrarse emplazado en un área de protección de recursos de valor natural: i) que el proyecto o actividad haya dado inicio a su ejecución antes de la fecha del dictamen N° E39766/2020 y ii) al amparo de la autorización que jurídicamente resulta procedente. Ahora bien, respecto del segundo de los elementos, ello deberá determinarse según el caso concreto de que se trate, dada la diversidad de proyectos posibles a emplazarse en estas áreas, y la pluralidad de autorizaciones otorgables respecto de estos.”* (énfasis agregado).

El referido instructivo agrega, en lo que interesa, lo siguiente: *“Luego, respecto del PRMS en particular, y teniendo presente que se trata del instrumento de planificación territorial sobre el cual versa el presente dictamen, la autorización que jurídicamente resulte procedente deberá determinarse teniendo presente los fines a los que el mismo se refiere, a saber, científico, cultural, educativo, recreacional, deportivo y turístico, considerando las instalaciones y/o edificaciones mínimas e indispensables para su habilitación. (...) Asimismo, será especialmente relevante analizar la procedencia de las autorizaciones a que se refiere el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y/o el DL3516, que “Establece Normas sobre Predios Rústicos”. En estos casos, la ejecución del proyecto al amparo de la autorización antes dicha podrá comprender la construcción de las viviendas, teniendo presente que forman parte del proyecto originalmente concebido y cuya ejecución se efectúa al amparo de la respectiva normativa, la cual involucra los permisos para subdividir y/o lotear, según corresponda.”*

En el marco del análisis sobre las autorizaciones que jurídicamente resulten procedente, precisamente, el aludido instructivo releva la importancia de analizar la procedencia de las autorizaciones a que se refiere el artículo 55 de la LGUC y lo dispuesto en el respectivo IPT.

Por consiguiente, corresponde dilucidar si el Proyecto se encuentra amparado en una situación jurídica consolidada, a fin de determinar si corresponde analizar a su respecto la tipología del literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

En este sentido es importante tener en cuenta que *“las APE son territorios que se emplazan fuera de las áreas urbanizadas y urbanizables, por lo que constituyen áreas rurales a las cuales les resulta aplicable lo dispuesto en el enunciado artículo 55 de la LGUC, así como también las normas contenidas en el respectivo IPT”*¹³, cual es en la especie, el PRMS.

En esta materia, cabe relevar que el artículo 34 de la LGUC prevé, en sus incisos primero y tercero, que la Planificación Urbana Intercomunal es *“aquella que regula el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas que, por sus relaciones, se integran en una unidad urbana”*, la cual se realizará por medio del Plan Regulador Metropolitano o Plan Regulador Intercomunal, en su caso. A su turno, el artículo 2.1.7. de la OGUC determina el ámbito propio de acción de la Planificación Urbana Intercomunal, indicando en su N° 3 -relativo al área rural-, letra d), como competencia el *“Establecer los usos de suelo, para los efectos de la aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”* (énfasis agregado).

En este contexto, el artículo 2.2.2. del PRMS reconoce y define a la denominada *“Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano”* en los siguientes términos: *“Se entenderá por Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano aquel territorio de las comunas comprendidas en el Plan, que no ha sido definido como Área Urbana Metropolitana y en el que sólo se aceptará el emplazamiento de las actividades urbanas expresamente señaladas en el Título 8° de esta Ordenanza”*.

El Título 8° contiene disposiciones generales y especiales para las *“Áreas Restringidas o Excluida al Desarrollo Urbano”*, estableciendo primeramente normas generales para este tipo de áreas (Capítulo 8.1) y, en segundo lugar, una normativa especial para cada una de las subcategorías que la

¹³ Dictamen N° E281581/2022 de la CGR.

componen, a saber, las “Áreas de Alto Riesgo para los Asentamientos Humanos” (Capítulo 8.2), las “Áreas de Valor Natural y/o de Interés Silvoagropecuario” (Capítulo 8.3) y las “Áreas de Resguardo de Infraestructura Metropolitana” (Capítulo 8.4).

Entre las “Áreas de Valor Natural y/o de Interés Silvoagropecuario” se encuentran las APE, reguladas en el artículo 8.3.1.1 del PRMS, que las define como aquellas “*que serán mantenidas en estado natural, para asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente, como asimismo preservar el patrimonio paisajístico*” precisando, seguidamente, que en dichas áreas “*se permitirá el desarrollo de actividades que aseguren la permanencia de los valores naturales, restringiéndose su uso a los fines: científico, cultural, educativo, recreacional, deportivo y turístico, con las instalaciones y/o edificaciones mínimas e indispensables para su habilitación.*” (énfasis agregado).

A mayor abundamiento, la Memoria Explicativa del PRMS incluye a las APE dentro de la macroárea “Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano”, la cual corresponde al “*territorio restringido o excluido para localización de actividades urbanas, cuyas condiciones naturales les hacen definibles como no edificables o de edificación restringida, por corresponder a zonas de gran interés y valor ecológico que es preciso proteger de la intervención humana*”, señalando que en ese espacio solo podrán realizarse “*actividades agrícolas o incompatibles con la actividad residencial*”.

Sin perjuicio de lo expuesto, es necesario relevar que el artículo 8.1.3 del PRMS considera la posibilidad de ejecutar, excepcionalmente, construcciones ajenas al destino definido para cualquier territorio del Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano requiriendo, en tales casos, de la autorización de la Seremi Minvu, quien la otorgará previa consulta a los servicios que corresponda. En el caso específico de las Áreas de Valor Natural y/o de Interés Silvoagropecuario -entre las cuales se encuentran las APE-, se requerirá previamente de un informe favorable de la Seremi de Agricultura. La misma disposición establece en su inciso segundo que: “*En los lotes ya inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, provenientes de loteos aprobados, emplazados en el Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano, se podrá construir 1 vivienda con una superficie de hasta un 10% del tamaño del lote. En sitios de superficie inferior a 1.400 m², esa vivienda podrá llegar hasta 140 m², siempre y cuando cumpla con las normas contenidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones*”. Como es dable advertir, del inciso segundo del precepto en comento se desprende que, para poder construir en las APE, la inscripción del respectivo lote debe haber sido efectuada antes de entrar en vigor el PRMS, y sustentarse en la aprobación de un loteo - y no de otro proceso de división del suelo¹⁴.

En base a tales antecedentes normativos, es necesario interpretar armónicamente lo dispuesto en el artículo 55 de la LGUC -estatuto general de aplicación en suelo rural- con lo establecido en el PRMS respecto de los usos de suelo en las APE. Así lo ha resuelto la CGR a través de sus dictámenes N° E14827/2021¹⁵ y N° E281581/2022¹⁶.

En efecto, en relación con esta materia, la CGR ha señalado que “*(...) la aplicación del referido artículo 55 -que regula el área rural y establece restricciones para subdividir y construir, con las excepciones que se indican-, no puede desconocer lo previsto en el atinente instrumento de planificación territorial*”, puesto que ello implicaría la vulneración de los artículos 34 de la LGUC y 2.1.7 de la OGUC, “*privando de efectos reales a la planificación intercomunal que se haya previsto respecto de diversas zonas rurales de las principales ciudades del país (...)*”¹⁷ (énfasis agregado).

En este orden de consideraciones, y siguiendo el razonamiento sostenido por la CGR, el análisis referente al artículo 55 de la LGUC no puede soslayar las restricciones especiales impuestas en el PRMS respecto del uso de suelo en las APE. En esta línea la CGR señaló que “*conforme con lo establecido en la Ordenanza y en la Memoria Explicativa del PRMS, la intención del planificador en relación con las APE fue restringir la actividad urbana y protegerlas de intervención, limitándose a los usos a que alude el artículo 8.3.1.1, con el fin de asegurar la permanencia de valores naturales y*

¹⁴ Dictamen N° 35681, de 6 de julio de 2009, de la CGR. Misma conclusión es reproducida en el Dictamen N° E281581/2022.

¹⁵ Dictamen N° E148827, de 20 de octubre de 2021, en virtud del cual la CGR se pronuncia sobre la solicitud realizada por el señor Gonzalo Prieto Infante sobre la Resolución Exenta N° 251, de 8 de marzo de 2021, de la Seremi Minvu RM, la cual interpreta el artículo 8.3.1.1 del PRMS.

¹⁶ Dictamen N° E281581, de 25 de noviembre de 2022, en virtud del cual la CGR se pronuncia sobre la solicitud realizada por la Fundación Defensamos la Ciudad, sobre la juridicidad del oficio N° 1.405, de 2021, emitido por la Seremi Minvu RM, en que manifestó que es posible construir la vivienda del propietario y de sus trabajadores en predios emplazados en las APE del PRMS.

¹⁷ Dictamen N° E281581/2022 de la CGR.

contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente”¹⁸. En otros términos: la regulación de las APE conforme al PRMS admite el desarrollo de actividades concordantes con la permanencia de los valores naturales presentes en las mismas, las que se encuentran restringidas a los usos específicos que se detallan en el citado artículo 8.3.1.1 -en espacios que, por lo demás, son “incompatibles con la actividad residencial”, según expresa la citada memoria.

Consistente con lo expresado precedentemente, consta en el procedimiento administrativo el pronunciamiento de la Seremi Minvu RM - en Ord. N° 189/2022-, mediante el cual se concluye que las construcciones ejecutadas en el terreno del Proyecto *“no son compatibles con los usos y destinos contemplados por el artículo 8.3.1.1. del PRMS y no han sido ejecutadas al amparo de las autorizaciones que jurídicamente resultan procedentes”*.

En consecuencia, esta Dirección Ejecutiva no advierte sustento jurídico para concluir que en el caso examinado exista una situación jurídica consolidada, por cuanto las construcciones del Proyecto no habrían sido ejecutadas al amparo de las autorizaciones que jurídicamente resultan procedentes. Al respecto, en opinión de este Servicio, dichas obras no serían compatibles con los usos y destinos contemplados en el artículo 8.3.1.1 del PRMS.

Asimismo, el Proyecto tampoco pareciera cumplir con las exigencias previstas en el referido artículo 8.1.3, que permite excepcionalmente emplazar una vivienda en las APE bajo los supuestos que ahí se contemplan.

En armonía con lo señalado al inicio de la sección 4 de este Informe y con ocasión del análisis de la tipología establecida en el literal h), se hace presente que la conclusión arribada en los párrafos anteriores tiene un carácter preliminar, en tanto se sustenta en la interpretación que hace este Servicio de la normativa urbanística, con el objeto de dilucidar las autorizaciones que son jurídicamente procedentes para el caso examinado. Dicha interpretación encuentra su base en la jurisprudencia administrativa de la CGR en la materia y lo resuelto por la Seremi Minvu RM en este procedimiento administrativo¹⁹. Cabe reiterar en esta oportunidad que, si bien el SEA no detenta competencias en materia urbanística, para poder analizar la procedencia de ambas tipologías -literales h y p- es ineludible la revisión de la suficiencia de las autorizaciones en esta materia.

Por lo tanto, de no mediar un pronunciamiento de los órganos competentes en sentido contrario, es decir, indicando que el Proyecto se encontraba en una situación jurídica consolidada, estando “debidamente autorizado” para ejecutar sus obras, es necesario concluir que el Proyecto podría enmarcarse en la causal de ingreso establecida en el literal p), por lo cual, sería procedente desarrollar el análisis sobre la susceptibilidad de afectación del Proyecto, con el objeto de determinar la configuración de la tipología establecida en el literal p) atendido al objeto de protección de las APE.

Al respecto, y conforme al criterio sustentado por el SEA en diversos instructivos, no todo proyecto que se emplace en un área colocada bajo protección oficial debe ingresar obligatoriamente al SEIA, sino solo aquellos que por su magnitud y envergadura sean susceptibles de generar impactos ambientales al objeto de protección del mismo. Por lo tanto, el ingreso al SEIA debe reportar beneficios desde el punto de vista de la prevención de sus impactos ambientales.

En esta materia, y dado que se trata de un proyecto que contempla la habilitación de -al menos- 142 parcelas mediante la ejecución de diversas obras de construcción, todo en un “*área de gran interés y valor ecológico que es preciso proteger de la intervención humana*”, es que se estima que el Proyecto, en atención a su magnitud y envergadura, sería susceptible de generar impactos ambientales, afectando al objeto de protección de la APE, lo que permitiría tener por configurada la tipología contenida en el literal p) del artículo 10 de la Ley 19.300.

Sin perjuicio de ello, es necesario incorporar una nueva prevención: conforme al mérito de los argumentos y antecedentes expuestos en la presente sección 4.2, y de confirmarse el criterio

¹⁸ Dictamen N° E281581/2022 de la CGR.

¹⁹ Es menester subrayar que, conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de la LGUC, corresponde al Minvu, a través de sus Seremi, “*supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial*”. Asimismo, a las Seremi Minvu se les ha asignado -de acuerdo con la normativa vigente, entre ella, el inciso segundo del artículo 55 de la LGUC- el deber de cautelar que no se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal

interpretativo de la normativa urbanística utilizado por este Servicio, sigue resultando inoficioso el ingreso al SEIA por cuanto no se podría autorizar ambientalmente el Proyecto, en vista de la incompatibilidad advertida entre las obras del mismo -ejecutadas y por ejecutar-, y los usos contemplados en el artículo 8.3.1.1 del PRMS.

5. CONCLUSIONES.

En definitiva, de los antecedentes tenidos a la vista y el análisis anteriormente efectuado, cabe concluir que el proyecto “Chaguay” no configura la tipología establecida en el literal h.1.3) del artículo 3 del RSEIA al no corresponder a un “loteo” o “conjunto de viviendas”, de acuerdo con lo expuesto en el presente pronunciamiento, sin perjuicio de las prevenciones realizadas por esta Dirección Ejecutiva en la sección 4 de este Informe. Dichas prevenciones relevan que esta conclusión de “no ingreso” en ningún caso viene a regularizar su situación sino tan solo traslada la discusión a la esfera de la competencia sectorial urbanística, de manera tal que sea en esa sede donde, previo a un análisis ambiental, se discuta acerca de la legalidad de su emplazamiento.

Por otra parte, respecto del literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, cabe señalar que sólo podemos emitir una conclusión preliminar de ingreso al SEIA, por cuanto la determinación de la “situación jurídica consolidada” a que alude el Dictamen N° E39766/2020 es materia de competencia de la Seremi Minvu, en el conocimiento de la suficiencia de las autorizaciones con las que cuenta el Proyecto. Como señalamos, en nuestro análisis de la normativa urbanística, consideramos que no son suficientes para configurar dicho concepto.

Ahora bien, cabe señalar respecto de esto último, que de ingresar al SEIA, igualmente no es oficiosa la evaluación ambiental por cuanto, el problema de compatibilidad territorial a que nos conduce la imposibilidad de configurar el concepto jurídico de “loteo” haría inviable el cumplimiento normativo y, consecuentemente, la obtención de una resolución de calificación ambiental favorable.

Sin otro particular, le saluda atentamente,

VALENTINA DURÁN MEDINA
DIRECTORA EJECUTIVA
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

RTS/ICA/aep

Distribución

- Sr. Emanuel Ibarra Soto, Fiscal, Superintendencia del Medio Ambiente.
- **Firmado por: Romina Tobar Seguel**
Fecha: 01/02/2023
19:22:37 CLST
- Dirección Regional SEA Región Metropolitana
- Ord. N° 0083/2022 Minvu.
- Presentación Titular SEA



Firmado por: Valentina Alejandra Durán Medina
Fecha: 01/02/2023
19:39:46 CLST

**ARCHIVA DENUNCIA PRESENTADA EN CONTRA DEL
PROYECTO “LOTEO TUBUL – PUNTA DE ÁGUILA” DEL
TITULAR AGRÍCOLA Y FORESTAL TUBUL SPA**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 790

SANTIAGO, 25 de mayo de 2022

VISTOS:

Lo dispuesto en el artículo 2° de la Ley N°20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “LOSMA”); en la Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante, “Ley N°19.300”); en el Decreto Supremo N°40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente que fija el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “RSEIA”); en la Ley N°19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la Ley N°18.834 que Aprueba el Estatuto Administrativo; en el Decreto con Fuerza de Ley N°3, de 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N°2124, de 2021, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna; en el Decreto RA N°118894/55/2022, de 2022, del Ministerio del Medio Ambiente, que designa Superintendente subrogante; en la Resolución Exenta N°658, de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece el orden de subrogancia para el cargo de fiscal; en la Resolución Exenta N°659, de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece orden de subrogancia para el cargo de Jefe del Departamento Jurídico; y en la Resolución N°7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES GENERALES

1° La Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA” o “Superintendencia”) fue creada para ejecutar, organizar y coordinar el seguimiento y fiscalización de las Resoluciones de Calificación Ambiental (en adelante, “RCA”), de las medidas de los Planes de Prevención y, o de Descontaminación Ambiental, del contenido de las Normas de Calidad Ambiental y Normas de Emisión, y de los Planes de Manejo, cuando corresponda, y de todos aquellos otros instrumentos de carácter ambiental que establece la ley, así como imponer sanciones en caso que se constaten infracciones de su competencia.

2° Los literales i) y j) del artículo 3° de la LOSMA, señalan que dentro de las funciones y atribuciones de esta Superintendencia se encuentra la de requerir, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental, mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyectos o actividades o sus modificaciones que, conforme al artículo 10 de la Ley N°19.300, debieron someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”) y no cuenten con una RCA, para que sometan a dicho sistema el Estudio o Declaración de Impacto Ambiental correspondiente.

3° Por su parte, el artículo 21 de la LOSMA dispone que *“cualquier persona podrá denunciar ante la Superintendencia el incumplimiento de*



instrumentos de gestión ambiental y normas ambientales (...)”. Al respecto, el inciso 3° del artículo 47 del mismo cuerpo legal, señala que las “denuncias de infracciones administrativas deberán ser formuladas por escrito a la Superintendencia, señalando el lugar y fecha de presentación, y la individualización completa del denunciante, quien deberá suscribirla personalmente o por su mandatario o representante habilitado”. Más adelante, el inciso 4° de la referida disposición establece que la denuncia “(...) originará un procedimiento sancionatorio si a juicio de la Superintendencia está revestida de seriedad y tiene mérito suficiente. En caso contrario, se podrá disponer la realización de acciones de fiscalización sobre el presunto infractor y si ni siquiera existiere mérito para ello, se dispondrá el archivo de la misma por resolución fundada, notificando de ello al interesado”.

II. SOBRE LA DENUNCIA Y LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

4° Con fecha 11 de noviembre del año 2021, ingresó ante la SMA una denuncia ciudadana en contra del proyecto denominado “Loteo Tubul – Punta de Águila” (en adelante, “proyecto”), del titular Agrícola y Forestal Tubul SpA (en adelante, “titular”). En la denuncia, se sostiene que el titular se encontraría desarrollando un proyecto de venta de parcelas de 5.000 m² en la Higuera Tubul, Arauco, región del Biobío, en elusión al SEIA. Para la ejecución de este proyecto se habría construido un camino, interviniendo fauna y flora nativa, cursos de agua y afectando restos arqueológicos y paleontológicos y un sitio de valor ceremonial de una comunidad lafkenche.

5° La denuncia fue ingresada al sistema de registro de la SMA con el ID 421-VIII-2021 y dio origen a una investigación por parte de este organismo, sistematizada en el expediente de fiscalización ambiental DFZ-2022-53-VIII-SRCA.

6° En el marco de este expediente, se realizó una actividad de inspección ambiental (con fecha 07 de diciembre de 2021), se requirió de información al titular y a la Ilustre Municipalidad de Arauco. De lo anterior, fue posible concluir lo siguiente:

(i) El proyecto se ubica en la propiedad denominada “Higuera Tubul”, Rol 185-40, en camino a Tubul S/N, Ruta P-204, comuna de Arauco, región del Biobío.

(ii) El predio se encuentra fuera del territorio abarcado por el Plan Regulador Comunal de la comuna de Arauco.

(iii) El titular no ha solicitado permisos de urbanización y/o edificación ante la Ilustre Municipalidad de Arauco.

(iv) En la inspección en terreno no fue posible acceder al predio, que se encontraba cerrado con candado y sin personal. No obstante, desde el portón –ubicado en la Ruta P-204 camino a Tubul, al costado de la torre Agua Potable Rural– se constató la inexistencia de maquinaria, personal o instalación de obras en el terreno.

(v) Unos metros más abajo del portón, en dirección a la localidad de Tubul, se observó parte de un camino asfaltado hacia el cerro, sin ninguna otra intervención indiciaria de urbanización.

(vi) Desde el acceso pedestre popular denominado “Camino de la Zorra”, demarcado con una huella y sin restricción de acceso, se llegó hasta un deslinde (cerco) del predio, donde se logró observar parte de una huella o camino en la parte superior del cerro, sin presencia de maquinaria u obras atribuibles a faenas de urbanización, loteo o construcción.



(vii) Existen dos avisos de venta de terrenos que han sido publicados en Facebook, con propaganda para la venta de parcelas de 5.000 m² en el denominado “Fundo Tubul”.

(viii) A partir de imágenes satelitales (sentinel del 18 de abril del 2022) y revisión de mapas especializados (CEDEUS), se pudo corroborar que no existen esteros o algún otro cuerpo de agua de envergadura dentro del predio denunciado.

7° En vista de los hechos denunciados, a través de ORD OBB N°594, de 13 de diciembre de 2021, la SMA procedió a derivar los antecedentes a los organismos sectoriales competentes para conocer de las eventuales infracciones a la normativa sectorial, a saber, Consejo de Monumentos Nacionales (por la afectación arqueológica y paleontológica denunciada), la Corporación Nacional Forestal (por la afectación de flora y fauna denunciada), Corporación Nacional de Desarrollo Indígena (por la afectación de sitios de importancia ceremonial lafkenche denunciada) y Dirección General de Aguas (por la intervención de cursos de agua denunciada).

III. **SOBRE LAS CAUSALES DE INGRESO AL SEIA QUE SE CONFIGURARÍAN EN LA ESPECIE**

8° En lo que compete a la SMA, los antecedentes levantados en la investigación fueron contrastados con las causales de ingreso de proyectos y actividades al SEIA, listadas en el artículo 10 de la Ley N°19.300, en particular, con las causales de los literales a), g), h), p) y s).

9° En cuanto al **literal a) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, éste establece que deben contar con evaluación de impacto ambiental previa los proyectos que consistan en *“acueductos, embalses o tranques y sifones que deban someterse a la autorización establecida en el artículo 294 del Código de Aguas, presas, drenaje, desecación, dragado, defensa o alteración, significativos, de cuerpos o cursos naturales de aguas”*.

10° En el presente caso, **no se pudo verificar la existencia de obras hidráulicas que cumplieran con alguna de las características señaladas en esta tipología, ni detalladas en el literal a) del artículo 3° del RSEIA, por lo que el proyecto no requeriría de calificación ambiental en virtud de esta causal**. A mayor abundamiento, se corroboró que no existen cuerpos de agua dentro del predio, sobre los cuales pudiesen ejecutarse estas obras

11° Sin perjuicio de lo anterior, dado que el denunciante se refirió a una eventual modificación de cauce, los antecedentes fueron derivados al organismo competente, a saber, la Dirección General de Aguas, a fin de que dichas obras sean abordadas sectorialmente.

12° Respecto al **literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, éste establece que requieren de un procedimiento de evaluación ambiental previo, aquellos *“proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial”*.

13° En relación con la localización del proyecto, éste se emplaza en una zona que no se encuentra afecta a un instrumento de planificación territorial, y



específicamente, se encuentra fuera del Plan Regulador Comunal de Arauco, por lo que se cumpliría con el supuesto de ubicación del proyecto para proceder a analizar esta tipología de ingreso al SEIA.

14° Ahora bien, considerando el carácter del proyecto denunciado –un eventual loteo o proyecto de desarrollo inmobiliario, con venta de parcelas con, presuntamente, fines habitacionales–, debe estarse a lo detallado en el literal g.1) del artículo 3° del RSEIA, donde se dispone que *“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: g.1.1. Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas (...)”*.

15° En la especie, **no se ha podido verificar que el proyecto contemple obras de edificación ni de urbanización, ni de habilitación para viviendas**, por lo que no se cumple con estos requisitos de obras y destino que exige la causal en comento. En efecto, en el proyecto no se constataron este tipo de obras ni maquinaria destinada a su ejecución, y no existen permisos en tramitación ante la Ilustre Municipalidad de Arauco con tal fin. Cabe señalar que la existencia singular de un camino, en parte asfaltado, no implica de por sí la existencia de un proyecto de urbanización; para ello se requiere al menos la concurrencia de alguna otra obra que permita presumir la habilitación urbana de la parcelación según lo señalado en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, tales como obras de defensa del terreno, red de agua potable o captación de agua, red de electrificación, sistema de tratamiento de aguas u obras de aseo y ornato. Asimismo, la mera división y venta de terrenos, no implica necesariamente un desarrollo urbano, puesto que ello debe ir acompañado de las referidas obras de edificación y/o urbanización que exige esta tipología, y de la finalidad de dotar al sitio con 80 o más viviendas, lo cual no sucede en el presente caso, a la luz de los antecedentes actuales. Por lo tanto, **no es posible exigir el ingreso al SEIA de las obras denunciadas en atención al literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300**.

16° En cuanto al **literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, éste señala que requieren de evaluación ambiental previa los *“proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas”*.

17° En este caso, **el proyecto no se ubica dentro del polígono de una zona declarada latente o saturada, por lo que la tipología no resulta aplicable**.

18° En cuanto al **literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, éste prescribe que se requiere de evaluación ambiental previa para la *“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, humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita”*.

19° Al respecto, **el proyecto no se ejecuta en ningún área colocada bajo protección oficial para efectos del SEIA, ni tampoco existen áreas colocadas bajo protección oficial próximas que pudiesen ser susceptibles de ser afectadas**. En consecuencia, esta causal de ingreso tampoco es aplicable al proyecto.



20° Finalmente, el **literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, dispone que requieren de evaluación ambiental previa la *“ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie”*.

21° El proyecto **se emplaza lejos del límite urbano de la comuna de Arauco, donde se encuentran los humedales a que se refiere esta causal (urbanos), y, por tanto, tampoco es posible exigir su ingreso al SEIA por esta tipología**. Los humedales de carácter urbano más cercanos al proyecto se encuentran a más de 6 kilómetros de distancia, por lo que no resultan susceptibles de ser afectados.

22° En lo que respecta a las demás tipologías de ingreso al SEIA listadas en el artículo 10 de la Ley N°19.300, luego de las actividades de fiscalización, se concluye que ellas no guardan relación con las obras denunciadas y, por lo tanto, no correspondería su análisis particular.

IV. CONCLUSIÓN

23° Del análisis realizado, se concluye que las únicas tipologías de ingreso que se relacionarían con el proyecto denunciado corresponderían a las listadas en los literales a, g), h), p) y s) del artículo 10 de la Ley N°19.300. No obstante, no se cumple con los requisitos de ninguna de ellas para exigir el ingreso de alguno de los proyectos al SEIA.

24° En vista de lo anterior, no resulta posible concluir que las obras denunciadas se encuentren actualmente en elusión; junto con ello tampoco se observa que les sea aplicable alguno de los instrumentos de carácter ambiental de competencia de la Superintendencia, según se desprende del artículo 2° de la LOSMA, no siendo posible levantar algún tipo de infracción al respecto.

25° Por lo tanto, en observancia al principio conclusivo enunciado en el artículo 8° de la Ley N°19.880, resulta necesario dictar un acto que se pronuncie respecto del fondo del asunto, expresando la voluntad de la Superintendencia, en orden a poner término al procedimiento iniciado con la denuncia recibida con fecha 11 de noviembre del año 2021, en contra del proyecto denominado “Loteo Tubul – Punta de Águila”, del titular Agrícola y Forestal Tubul SpA, por lo que se procede a resolver lo siguiente:

RESUELVO:

PRIMERO: **ARCHIVAR** la denuncia presentada ante esta Superintendencia con fecha 11 de noviembre del año 2021, en contra del proyecto denominado “Loteo Tubul – Punta de Águila”, del titular Agrícola y Forestal Tubul SpA, ubicado la comuna de Arauco, región del Biobío, dado que los hechos denunciados no cumplen actualmente con los requisitos de ninguna de las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en el artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrolladas por el artículo 3° del RSEIA.



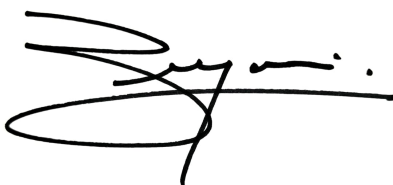
SEGUNDO: **ADVERTIR** al titular del proyecto que, si llegase a implementar alguna modificación u otra obra nueva que cambie los hechos y circunstancias ponderadas en la presente resolución, deberá ser analizada su pertinencia de ingreso al SEIA o, en caso de ser aplicable, someterse por la vía de ingreso que corresponda al SEIA, en forma previa a su materialización. En particular, **respecto a la tipología señalada en el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, en caso de que en el predio se contemplen obras de edificación y/o urbanización para el desarrollo de un conjunto habitacional de 80 o más viviendas, el titular deberá contar con la correspondiente resolución de calificación ambiental favorable en forma previa a su ejecución.**

TERCERO: **SEÑALAR** a los denunciantes que, si tiene noticias 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.

CUARTO: **INFORMAR** que el expediente electrónico de fiscalización podrá ser encontrado en el Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental (en adelante, "SNIFA"), de acceso público. Al mismo se podrá acceder mediante el banner homónimo que se encuentra en el portal web de este servicio, o de manera directa, ingresando al siguiente link: <http://snifa.sma.gob.cl/>. Adicionalmente, la presente resolución se encontrará disponible en el portal de Gobierno Transparente de la Superintendencia del Medio Ambiente, al que se puede acceder a través del siguiente enlace: http://www.sma.gob.cl/transparencia/denunciasciudadana_historico.html.

QUINTO: **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 Tribunal Ambiental, 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



BENJAMÍN MUHR ALTAMIRANO
FISCAL (S)
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

ODLF/TCA

Notificación por correo electrónico:

- Denunciante, josegutierrez@udec.cl
- Representante Legal titular, felipe.molina@pratmolina.cl

C.C.:

- Fiscal (S), Superintendencia del Medio Ambiente.





- Departamento Jurídico, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional del Biobío, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes y Archivo, Superintendencia del Medio Ambiente.

Expediente Cero Papel N°10786/2022



**ARCHIVA DENUNCIA CIUDADANA PRESENTADA EN
CONTRA DE LOS PROYECTOS “TURBERA PREDIO
PANGAL BAJO” Y “LOTEO SECTOR PANGAL PUERTO
AYSÉN”**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 204

SANTIAGO, 9 de febrero de 2022

VISTOS:

Lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley N°20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante “LOSMA”); en la Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente; en 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 “Reglamento SEIA” o “RSEIA”); en la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en la Ley N°19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la Ley N°18.834 que Aprueba el Estatuto Administrativo; en el Decreto con Fuerza de Ley N°3, de 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N°2124, de 2021, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su estructura orgánica; en el Decreto N°31, de 2019, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra Superintendente; en la Resolución Exenta RA N°119123/129/2019, de 2019, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que nombra Fiscal; en la Resolución Exenta N°287, de 2020, que establece orden de subrogancia para el cargo de Fiscal; en la RA N°119123/45/2021, de 2021, de la Superintendencia del Medio Ambiente que nombra Jefa del Departamento Jurídico de la Fiscalía; en la Resolución Exenta N°1158, de 2021, que establece orden de subrogancia para el cargo de Jefe/a del Departamento Jurídico, 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:

I. ANTECEDENTES GENERALES

1° La Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA” o “Superintendencia”) fue creada para ejecutar, organizar y coordinar el seguimiento y fiscalización de las Resoluciones de Calificación Ambiental, de las medidas de los Planes de Prevención y/o de Descontaminación Ambiental, del contenido de las Normas de Calidad Ambiental y Normas de Emisión, y de los Planes de Manejo, cuando corresponda, y de todos aquellos otros instrumentos de gestión ambiental que establezca la ley, así como imponer sanciones en caso que se constaten infracciones de su competencia.

2° Junto con lo anterior, los literales i) y j) del artículo 3° de la LOSMA, señalan que dentro de las funciones y atribuciones de esta Superintendencia se encuentra la de requerir, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”), mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyectos o actividades o sus modificaciones que, conforme al artículo 10 de la Ley N°19.300, debieron someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”) y no

cuenten con una resolución de calificación ambiental, para que sometan a dicho sistema el Estudio o Declaración de Impacto Ambiental correspondiente.

3° Por su parte, el artículo 21 de la LOSMA dispone que *“cualquier persona podrá denunciar ante la Superintendencia el incumplimiento de instrumentos de gestión ambiental y normas ambientales (...)”*. Al respecto, el inciso 3° del artículo 47 del mismo cuerpo legal, señala que las *“denuncias de infracciones administrativas deberán ser formuladas por escrito a la Superintendencia, señalando el lugar y fecha de presentación, y la individualización completa del denunciante, quien deberá suscribirla personalmente o por su mandatario o representante habilitado”*. Más adelante, el inciso 4° de la referida disposición establece que la denuncia *“(...) originará un procedimiento sancionatorio si a juicio de la Superintendencia está revestida de seriedad y tiene mérito suficiente. En caso contrario, se podrá disponer la realización de acciones de fiscalización sobre el presunto infractor y si ni siquiera existiere mérito para ello, se dispondrá el archivo de la misma por resolución fundada, notificando de ello al interesado”*.

II. SOBRE LA DENUNCIA Y LAS ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN

4° Con fecha 07 de abril de 2021, ingresó a la Superintendencia una denuncia de doña Laura Carolina Vega Hoebel, en la que indica *“en el lugar señalado se extrae musgo POM PON, no sé si eso ocurre según la norma o no, pero al pasar por allí siempre se ven los sacos. Me encontré ahora con un aviso en Yapo.cl, que señala la venta de una parcela en ese mismo lugar, el punto es que en la foto que ponen como referencia se ve el mapa de la parcelación y algunos de esos sitios parecen estar sobre turbera (...)”* y adjunta dirección de la publicación. A dicha denuncia le fue asignado el ID 16-XI-2021.

5° A partir de la denuncia, este servicio identificó la existencia de dos proyectos ubicados en el sector Pangal, al norte de la ciudad de Puerto Aysén, a 4 kms, por ruta X-544, bordeando el río Pangal, región de Aysén, a saber: “Turbera Predio Pangal Bajo” y “Loteo Sector Pangal Puerto Aysén”, lo cual dio origen a dos investigaciones por parte de este organismo, sistematizadas en los expedientes de fiscalización ambiental **DFZ-2021-1360-XI-SRCA** y **DFZ-2021-1207-XI-SRCA**, respectivamente.

6° En el marco de estos expedientes de fiscalización, se consideró la información proporcionada en la denuncia, se requirió información al titular del primer proyecto, se solicitaron antecedentes a servicios y se revisaron imágenes satelitales. De los antecedentes recabados y de su posterior análisis, fue posible concluir lo siguiente:

7° En cuanto al primer proyecto, identificado como “Turbera Predio Pangal Bajo”, del titular Jaime Durán Grau:

(i) Consiste en la extracción de musgo *Sphagnum magellanicum*, cuenta con plan de cosecha N°A-10/11/02/2020, aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero región de Aysén, con una superficie a intervenir de 70 ha, de un total de 378 ha correspondientes a la extensión del predio.

(ii) Se constató durante la inspección ambiental efectuada con fecha 22 de abril de 2021, la presencia de tres cunetas de drenaje con escurrimiento de aguas desde la turbera ubicada en el predio, a lo cual el titular se comprometió a su sellado para proteger el pomonal.

(iii) Con posterioridad, en inspección ambiental realizada con fecha 06 de mayo de 2021, se constató que el sellado de las cunetas realizado por el titular no impedía el escurrimiento y drenaje de agua desde las turberas.

(iv) Finalmente, con fecha 27 de mayo de 2021, durante la inspección ambiental efectuada, se constataron nuevos trabajos de sellado de las cunetas, las que se taparon con material del mismo terreno en aproximadamente 20 metros cada una, incluyendo el área de intersección de éstas, impidiendo el escurrimiento de aguas desde el área de las turberas.

(v) Por otra parte, se constató que el área protegida más cercana al predio del titular corresponde al Parque Nacional Río Simpson, ubicado a 17,5 km en línea recta.

(vi) Cabe señalar, además, que el predio se ubica fuera del límite urbano, de acuerdo al Plano Regulador Interurbano Pto Aysén-Pto Chacabuco¹².

8° En cuanto al segundo proyecto, identificado como **“Loteo Sector Pangal Puerto Aysén”**, del titular Fernando Acuña Gutiérrez:

(i) Consiste en la promoción de la venta de una parcela de 5.000 m² a orilla de camino, de una subdivisión de 13 terrenos, según la fotografía subida al portal web Yapo.cl. Al superponer dicha fotografía sobre los límites de los terrenos definidos como turbera por el INIA Tamel Aike en la Región de Aysén, se pudo constatar que parte del terreno orientado hacia el sureste corresponde a suelo de turberas.

(ii) En la actividad de inspección ambiental efectuada con fecha 22 de abril de 2021, se constató que el terreno es boscoso, está cercado, sin portón de acceso, ni infraestructuras, obras de urbanización, casas y/o equipamientos. Desde la propiedad vecina y por medio de sobrevuelo con dron, no se observaron cunetas u obras de drenaje realizados en la propiedad y en especial en la zona de turberas.

(iii) Se constató que el área protegida más cercana al predio del titular corresponde al Parque Nacional Río Simpson ubicado a 17,5 km en línea recta, y que dicho predio se ubica fuera del límite urbano, conforme al Plano Regulador Interurbano Pto Aysén-Pto Chacabuco.

III. ANÁLISIS DE TIPOLOGÍAS DE INGRESO AL SEIA

9° De los antecedentes levantados en la actividad de fiscalización y dada la descripción de los proyectos, con el propósito de analizar la verificación de una hipótesis de elusión al SEIA, las tipologías relevantes de analizar corresponden a las listadas en los literales a), g), p) y s) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

¹ <https://www.puertoaysen.cl/wp-content/uploads/2018/02/pdf-plano-regulador-puerto-aysen.pdf>

² <https://www.puertoaysen.cl/wp-content/uploads/2018/02/pdf-memoria-plano-regulador-puerto-aysen-y-puerto-chacabuco.pdf>

10° Respecto al **literal a) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, éste señala que requieren de evaluación ambiental previa los siguientes proyectos:

a) Acueductos, embalses o tranques y sifones que deban someterse a la autorización establecida en el artículo 294 del Código de Aguas, presas, drenaje, desecación, dragado, defensa o alteración, significativos, de cuerpos o cursos naturales de aguas;

11° A su vez, el artículo 3° del RSEIA en el subliteral a.2, precisa respecto a esta tipología, que incluye el “*Drenaje o desecación de (...)*”, especificando en el subliteral a.2.3 “*Turberas*”.

12° En la especie, cabe señalar que respecto al proyecto “Turbera Predio Pangal Bajo”, si bien se constataron cunetas de drenaje, éstas con posterioridad fueron selladas, impidiendo con ello el escurrimiento de aguas desde el área de las turberas, lo cual además fue corroborado en inspección ambiental efectuada con fecha 21 de enero de 2022 por la Oficina Regional de Aysén de la SMA. Luego, en cuanto al proyecto “Loteo Pangal Sector Puerto Aysén”, no se constataron obras de drenaje en el terreno, en la zona de turberas.

13° En atención a lo expuesto, al no cumplirse con el supuesto basal de la tipología, esto es, encontrarnos frente a un drenaje de turberas, **no es posible exigir el ingreso al SEIA de los proyectos, en atención a esta norma.**

14° Respecto al **literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, eventualmente aplicable al proyecto “Loteo Pangal Sector Puerto Aysén”, éste prescribe que requieren de evaluación ambiental previa los “*proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis*”. A mayor abundamiento, el subliteral g) del artículo 3° del RSEIA, indica que “*se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial*”. Más adelante, el artículo recién citado indica:

g.1. 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 (...) (énfasis agregado).

15° Sobre el particular, se verificó que el proyecto “Loteo Pangal Sector Puerto Aysén” no se encuentra en una zona comprendida por un instrumento de planificación territorial; sin embargo, no cuenta con obras de edificación y/o urbanización implementadas en el terreno. Además, conforme la fotografía subida al portal web Yapo.cl, el aviso consistía en la promoción de la venta de una parcela de 5.000 m² a orilla de camino (no obstante mostrar una subdivisión de 13 terrenos), sin estas obras asociadas.

16° Por lo anterior, al no encontrarnos frente a un proyecto de desarrollo urbano, no se configura la presente tipología, y con ello, **no es posible exigir el ingreso al SEIA del proyecto.**

17° En cuanto al **literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, éste indica que se requiere de evaluación ambiental previa la “*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,*

humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita”.

18° Al respecto, se constató que ninguno de los proyectos se ubica en un área colocada bajo protección oficial para la aplicación de este literal. En efecto, el área protegida más cercana corresponde al Parque Nacional Río Simpson ubicado a 17,5 km en línea recta, por lo que no son susceptibles de afectarlo.

19° **En consecuencia, no es posible exigir el ingreso al SEIA de los proyectos en su configuración presente, en atención a esta tipología.**

20° En cuanto al literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, éste dispone que requieren de evaluación ambiental previa la *“ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie”.*

21° En tal sentido, si bien las turberas constituyen un tipo de humedal en el cual se produce la acumulación superficial por capas de material orgánico en un estado de descomposición conocido como turba³, este servicio comprobó que las turberas ubicadas en los predios de los proyectos se encuentran totalmente fuera del límite urbano, conforme al Plano Regulador Interurbano Pto Aysén-Pto Chacabuco.

22° En consecuencia, **no es posible exigir el ingreso al SEIA de los proyectos en atención a esta tipología.**

23° En lo que respecta a las demás tipologías de ingreso al SEIA listadas en el artículo 10 de la Ley N°19.300, luego de las actividades de fiscalización, se concluye que ellas no guardan relación con las obras denunciadas y, por lo tanto, no correspondería su análisis particular.

IV. CONCLUSIÓN

24° Del análisis realizado, se concluye que las únicas tipologías de ingreso que se relacionarían con los proyectos denunciados corresponderían a las listadas en los literales a), g), p) y s) del artículo 10 de la Ley N°19.300; no obstante, no se cumple con los requisitos de ninguna de ellas para exigir el ingreso de alguno de los proyectos al SEIA.

25° En vista de lo anterior, no resulta posible concluir que los proyectos se encuentren en elusión; junto con ello, tampoco se observa que les sean aplicables algunos de los instrumentos de carácter ambiental de competencia de la Superintendencia, según se desprende del artículo 2° de la LOSMA, no siendo posible levantar algún tipo de infracción al respecto.

³ <https://www.iagua.es/respuestas/que-son-turberas>

26° Sin perjuicio de ello, cabe destacar que conforme al Decreto N°25, del Ministerio de Agricultura⁴, se disponen medidas para la protección del musgo *Sphagnum magellanicum*, regulando la actividad de corta y cosecha con el objeto de asegurar su regeneración natural. En relación a ello, el proyecto “Turbera Predio Pangal Bajo”, correspondiente a esta actividad, cuenta con plan de cosecha N°A-10/11/02/2020, aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero región de Aysén.

27° Finalmente, en observancia al principio conclusivo enunciado en el artículo 8° de la Ley N°19.880, resulta necesario dictar un acto que se pronuncie respecto del fondo del asunto, expresando la voluntad de la Superintendencia, en orden a poner término al procedimiento iniciado con la denuncia ciudadana recibida con fecha 07 de abril de 2021, por lo que se procede a resolver lo siguiente:

RESUELVO:

PRIMERO.- ARCHIVAR la denuncia presentada ante esta Superintendencia con fecha 07 de abril del año 2021, en contra de los proyectos “Turbera Predio Pangal Bajo” y “Loteo Sector Pangal Puerto Aysén”, dado que no cumplen con los requisitos de ninguna de las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en el artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrolladas por el artículo 3° del Reglamento del SEIA, no siendo posible levantar una hipótesis de elusión por los hechos denunciados.

SEGUNDO.- ADVERTIR a los titulares de los proyectos que, si llegasen a implementar alguna modificación u obra nueva que cambie los hechos y circunstancias ponderadas en la presente resolución, debe ser analizada su pertinencia de ingreso al SEIA y en caso de ser aplicable, someterse a dicho sistema por la vía de ingreso que corresponda, en forma previa a su materialización. En efecto, la habilitación de obras de drenaje en la zona de turberas, así como un cambio en las condiciones de venta del terreno por parte del titular del proyecto “Loteo Sector Pangal Puerto Aysén”, podría llegar a generar la concurrencia de los requisitos exigidos por una causal que obligue el ingreso de los proyectos al SEIA. Asimismo, el destino que pudiesen llegar a dar a los lotes los nuevos propietarios del proyecto “Loteo Sector Pangal Puerto Aysén”, podría significar una eventual obligatoriedad de ingreso al SEIA de los proyectos.

TERCERO.- SEÑALAR a la parte denunciante que, si tiene noticias 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.

CUARTO.- TENER PRESENTE la forma especial de notificación solicitada por la denunciante.

⁴ Publicado en el Diario Oficial con fecha 02 de febrero de 2018

QUINTO.- OFICIAR al Servicio Agrícola y Ganadero ya la Ilustre Municipalidad de Puerto Aysén, remitiendo copia del presente acto y de los antecedentes que lo fundan, a fin de que tomen conocimiento de los hechos denunciados y adopten las medidas que estimen pertinentes en el marco de sus competencias.

SEXTO.- INFORMAR que el expediente electrónico de fiscalización podrá ser encontrado en el Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental, de acceso público. Al mismo se podrá acceder mediante el banner homónimo que se encuentra en el portal web de este servicio, o de manera directa, ingresando al siguiente link: <http://snifa.sma.gob.cl/>. Adicionalmente, la presente resolución se encontrará disponible en el portal de Gobierno Transparente de la Superintendencia del Medio Ambiente, al que se puede acceder a través del siguiente enlace: http://www.sma.gob.cl/transparencia/denunciaciudadana_historico.html.

SÉPTIMO.- 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 Tribunal Ambiental, 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.

**PAMELA TORRES BUSTAMANTE
FISCAL (S)
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

PTB/TCA/LMS

Notificación por correo electrónico:

- Laura Carolina Vega Hoebl. Correo electrónico: carolaveg@gmail.com
- Jaime Durán Grau. Correo electrónico: duzan.jaimee@gmail.com
- Fernando Acuña Gutiérrez, con domicilio en Km 4 Ruta X-544, comuna de Aysén, región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo.

C.C.:

- Fiscal, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Departamento Jurídico, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional de Aysén, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes y Archivo, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Transparencia y Participación Ciudadana, Superintendencia del Medio Ambiente.

Expediente Cero Papel N° 2904/2022



Código: **1644438091602**
verificar validez en
<https://www.esigner.cl/EsignerValidar/verificar.jsp>

Firmado con Firma Electrónica Avanzada por:
Pamela Karelyn Torres Bustamante RUT: 16121121-4



**ARCHIVA DENUNCIA PRESENTADA EN CONTRA DE
LOTEO MALLÍN GRANDE, CHILE CHICO**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 1383

SANTIAGO, 18 de agosto de 2022

VISTOS:

Lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley N°20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante “LOSMA”); en la Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente; en 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 “Reglamento SEIA” o “RSEIA”); en la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en la Ley N°19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la Ley N°18.834 que Aprueba el Estatuto Administrativo; en el Decreto con Fuerza de Ley N°3, de 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N°2124, de 2021, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su estructura orgánica; en la Resolución Exenta N° 658, de 2022, que establece orden de subrogancia para el cargo de Fiscal, 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:

I. ANTECEDENTES GENERALES

1° La Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “el servicio” ó “la Superintendencia”) fue creada para ejecutar, organizar y coordinar el seguimiento y fiscalización de las Resoluciones de Calificación Ambiental, de las medidas de los Planes de Prevención y/o de Descontaminación Ambiental, del contenido de las Normas de Calidad Ambiental y Normas de Emisión, y de los Planes de Manejo, cuando corresponda, y de todos aquellos otros instrumentos de gestión ambiental que establezca la ley, así como imponer sanciones en caso que se constaten infracciones de su competencia.

2° Junto con lo anterior, los literales i) y j) del artículo 3° de la LOSMA, señalan que dentro de las funciones y atribuciones de esta Superintendencia se encuentra la de requerir, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”), mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyectos o actividades o sus modificaciones que, conforme al artículo 10 de la Ley N°19.300, debieron someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”) y no cuenten con una resolución de calificación ambiental, para que sometan a dicho sistema el Estudio o Declaración de Impacto Ambiental correspondiente.



3° Por su parte, el artículo 21 de la LOSMA dispone que *“cualquier persona podrá denunciar ante la Superintendencia el incumplimiento de instrumentos de gestión ambiental y normas ambientales (...)”*. Al respecto, el inciso 3° del artículo 47 del mismo cuerpo legal, señala que las *“denuncias de infracciones administrativas deberán ser formuladas por escrito a la Superintendencia, señalando el lugar y fecha de presentación, y la individualización completa del denunciante, quien deberá suscribirla personalmente o por su mandatario o representante habilitado”*. Más adelante, el inciso 4° de la referida disposición establece que la denuncia *“(...) originará un procedimiento sancionatorio si a juicio de la Superintendencia está revestida de seriedad y tiene mérito suficiente. En caso contrario, se podrá disponer la realización de acciones de fiscalización sobre el presunto infractor y si ni siquiera existiere mérito para ello, se dispondrá el archivo de la misma por resolución fundada, notificando de ello al interesado”*.

II. **SOBRE LA DENUNCIA Y LAS ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN**

4° Con fecha 10 de mayo de 2022, ingresó a la Superintendencia un escrito de don Patricio Segura Ortiz, la Corporación Privada para el Desarrollo de Aysén y la Agrupación Social y Cultural Aysén Reserva de Vida, en el que denuncian 22 proyectos que estarían en infracción de normativa ambiental. En lo que interesa a la presente resolución, se identificó con el ID 54-XI-2022 la sección referida al proyecto que luego sería identificado pertenece a David Bazaes Santana y Gabriela Peters Riveros (en adelante, “los titulares”), quienes estarían desarrollando un loteo en una zona no comprendida en planes evaluados estratégicamente, sin la debida evaluación ambiental, lo que generaría problemas para el entorno natural mediante la deforestación del entorno, la fragmentación de territorio, y una posible contaminación de fuentes agua cercanas y los suelos adyacentes al proyecto.

5° En razón de ello, y mediante el ordinario AYS N° 73, de fecha 17 mayo de 2022, se requirió al Servicio Agrícola y Ganadero información referida al predio, siendo ello respondido a través de correo electrónico de fecha 30 de mayo del mismo año.

Luego, mediante la resolución exenta AYS N° 044, de fecha 20 de mayo de 2022, este servicio realizó un requerimiento de información a los titulares. Con fecha 27 de mayo del mismo año, respondieron a lo solicitado mediante correo electrónico.

En base al análisis documental realizado con los antecedentes disponibles, se elaboró el expediente de fiscalización ambiental **DFZ-2022-1249-XI-SRCA** (en adelante, “el IFA”), que a este acto se adjunta, considerándose parte integrante del mismo. De los antecedentes recabados y de su posterior análisis, fue posible concluir lo siguiente:

6° El proyecto denunciado posee las siguientes características:

(i) Consiste en la subdivisión de un terreno de 60,98 hectáreas en 101 parcelas agrícolas, separados en predio “A” y “B”, al ser divididos por el camino público a El Furioso, que los cruza por el medio. Se encuentra ubicado en el kilómetro 3 de la ruta X-775, comuna de Chile Chico, región de Aysén y se denomina Mallín Grande.



(ii) Los titulares declaran que las parcelas del proyecto se han vendido actualmente a familiares y personas cercanas a los dueños originales, sin existir anuncios públicos de venta. No ha habido gestiones relacionadas a la urbanización de los predios, y según indican, tampoco habría voluntad de hacerlo en el futuro. De la misma forma, tampoco se considera la construcción de obras de edificación con fines habitacionales, industriales o de equipamiento. Únicamente se contempla la elaboración de sendas peatonales por servidumbres de tránsito, en el mediano plazo. Tampoco habrían sido construidas estructuras de ninguna clase al interior de los predios.

(iii) El predio se encuentra inserto dentro de la Zona de Interés Turístico “Chelenko”, la cual fue actualizada mediante el decreto N° 4 del 2018, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo. Cambiando su nombre al actual, aquél acto define su objeto de protección al señalar las razones por las que dicho espacio ha de ser protegido, mencionando que *“(…) es un destino posicionado y de relevancia a nivel nacional e internacional, destacando por la diversidad de atractivos turísticos consolidados asociados a lagos, ríos, glaciares y localidades relevantes y las actividades turísticas asociadas a ellos, entre las cuales destacan la pesca con mosca, trekking, cabalgatas, rafting, kayak, actividades asociadas al arte rupestre y su patrimonio paleontológico y su oferta de eventos culturales y deportivos.”*

III. ANÁLISIS DE TIPOLOGÍAS DE INGRESO AL SEIA

7° De los antecedentes levantados en la actividad de fiscalización y dada la descripción del proyecto, con el propósito de analizar la verificación de una hipótesis de elusión al SEIA, las tipologías relevantes de analizar corresponden a las listadas en los literales h), p) y s) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

8° Respecto al **literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, eventualmente aplicable al proyecto en comento, éste prescribe que requieren de evaluación ambiental previa los *“Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis”*, este último referido a la Evaluación Ambiental Estratégica. A mayor abundamiento, el subliteral g.1. del artículo 3° del RSEIA, indica que *“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:”*. Más adelante, el subliteral g.1.1. indica:

g.1.1. 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.

9° Sobre la definición de “urbanizar”, el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, señala que será *“ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que correspondan según el caso, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo”* (énfasis añadido).

Por su lado, el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcción señala que *“Para urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá*



ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno.” (énfasis añadido). Cabe señalar que la enumeración de estas obras debe entenderse copulativamente, es decir, el proponente o titular ha de contemplar la realización de todas las obras antes descritas.

10° En forma adicional, cabe tener en consideración que el Decreto Ley 3516, del Ministerio de Agricultura, establece Norma sobre División de Predios Rústicos, y sólo permite la subdivisión de dichos predios con fines agrícolas, ganaderos o forestales.

11° Sobre el particular, se verificó que el proyecto no considera actualmente las instalaciones propias de una urbanización como lo describe la normativa citada precedentemente, y según lo informado por los titulares, aquél tipo de actividades no estarían consideradas en un futuro tampoco. En razón de ello, no resulta relevante entrar a evaluar si es que el proyecto superará -o no- el límite de 80 viviendas entre las 101 parcelas en las que se subdivide el predio de Mallín Grande.

12° Por lo anterior, al no verse alcanzados los requisitos y umbrales prescritos por la normativa, no se configura la presente tipología, y con ello, **no es posible exigir actualmente el ingreso al SEIA del proyecto** en virtud de esta causal.

13° En cuanto al **literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, éste indica que se requiere de evaluación ambiental previa la *“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, humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita”*.

14° Al respecto, se constató que si bien el proyecto se ubica en la Zona de Interés Turístico “Chelenko”, debido al estado de ejecución del mismo -en el que sólo se han realizado gestiones de índole jurídica respecto a la titularidad de algunos de los terrenos que componen el predio- no resulta adecuado considerar que el mismo podría ser susceptible de generar alguna clase de efecto en su entorno, considerando especialmente el objeto de protección de la señalada zona protegida se refiere a la realización de actividades turísticas que malamente podrían verse afectadas por cambios de titularidad de terrenos privados.

15° En consecuencia, **no es posible exigir el ingreso al SEIA del proyecto en atención a esta tipología** en el momento presente.

16° En cuanto al **literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, éste indica que se requiere de evaluación ambiental previa la *“ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie”*.



17° En lo que a esta causal se refiere, fue identificado el humedal urbano del Lago General Carrera como el más cercano al proyecto, ubicándose a 3 kilómetros de distancia. En consideración de la naturaleza y estado de ejecución del proyecto de marras, no resulta plausible concluir que el proyecto en su estado actual generaría efectos a considerar sobre el mencionado humedal.

18° En lo que respecta a las demás tipologías de ingreso al SEIA listadas en el artículo 10 de la Ley N°19.300, luego de las actividades de fiscalización, se concluye que ellas no guardan relación con la actividad denunciada y, por lo tanto, no correspondería su análisis particular.

IV. CONCLUSIÓN

19° Del análisis realizado, se concluye que las únicas tipologías de ingreso que se relacionarían con el proyecto denunciado son las contenidas en los literales g), p) y s) del artículo 10 de la Ley N°19.300; no obstante, no se cumple actualmente con los requisitos de ninguna de ellas para exigir el ingreso de alguno de los proyectos al SEIA.

20° En vista de lo anterior, no resulta posible concluir que el proyecto se encuentre en elusión; junto con ello, tampoco se observa que les sean aplicables algunos de los instrumentos de carácter ambiental de competencia de la Superintendencia, según se desprende del artículo 2° de la LOSMA, no siendo posible levantar algún tipo de infracción al respecto.

21° Finalmente, en observancia al principio conclusivo enunciado en el artículo 8° de la Ley N°19.880, resulta necesario dictar un acto que se pronuncie respecto del fondo del asunto, expresando la voluntad de la Superintendencia, en orden a poner término al procedimiento iniciado con la denuncia en comento, por lo que se procede a dictar lo siguiente:

RESUELVO

PRIMERO.- ARCHIVAR la denuncia 54-XI-2022, presentada ante esta Superintendencia con fecha 10 de mayo del año 2022, en contra el proyecto de loteo Mallín Grande, dado que no cumple con los requisitos de ninguna de las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en el artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrolladas por el artículo 3° del Reglamento del SEIA, no siendo posible levantar una hipótesis de elusión por los hechos denunciados.

SEGUNDO.- ADVERTIR al titular del proyecto que, si llegase a implementar alguna modificación u obra nueva que cambie los hechos y circunstancias ponderadas en la presente resolución, podrá ser necesario analizar su pertinencia de ingreso al SEIA y en caso de ser aplicable, someterse a dicho sistema por la vía de ingreso que corresponda -en forma previa a su materialización- so pena de iniciar un procedimiento sancionatorio al amparo de la LOSMA.



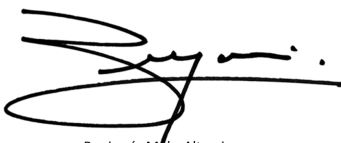
TERCERO.- SEÑALAR a la parte denunciante que, si tiene noticias sobre la realización de algún hecho que infrinja alguno de los instrumentos de carácter ambiental, establecidos en el artículo 2° de la LOSMA, podrán denunciar aquello ante esta Superintendencia, situación que puede derivar en un procedimiento sancionatorio en caso de existir el mérito suficiente para aquello, según dispone el artículo 47 de la LOSMA.

CUARTO.- INFORMAR que el expediente electrónico de fiscalización podrá ser encontrado en el Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental, de acceso público. Al mismo se podrá acceder mediante el banner homónimo que se encuentra en el portal web de este servicio, o de manera directa, ingresando al siguiente link: <http://snifa.sma.gob.cl/>. Adicionalmente, la presente resolución se encontrará disponible en el portal de Gobierno Transparente de la Superintendencia del Medio Ambiente, al que se puede acceder a través del siguiente enlace:

https://transparencia.sma.gob.cl/denunciaciudadana_historico.html.

QUINTO.- 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 Tribunal Ambiental, 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.



Benjamín Muhr Altamirano

BENJAMÍN MUHR ALTAMIRANO

FISCAL (S)

SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

ODLF/LMS

Notificación por correo electrónico:

- Patricio Segura Ortiz, representado por Marcos Emilfork Orthusteguy. psegura@gmail.com; emilfork@fima.cl
- Corporación Privada para el Desarrollo de Aysén. sandoval.erwin@gmail.com
- Agrupación Social y Cultural Aisén Reserva de Vida. aisenrv@gmail.com
- David Bazaes. dbazaes.santana@gmail.com
- Gabriela Peters. gfpeters@gmail.com

Adjunto:

- Copia de Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-1249-XI-SRCA

C.C.:

- Fiscal (S), Superintendencia del Medio Ambiente.
- Departamento Jurídico, Superintendencia del Medio Ambiente.
- División de Fiscalización y Conformidad Ambiental, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional de la región de Aysén, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes y Archivo, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Transparencia y Participación Ciudadana, Superintendencia del Medio Ambiente.

Expediente Cero Papel N° 17908/2022



**ARCHIVA DENUNCIA PRESENTADA EN CONTRA DE
LOTEO PASO SUR GUAITECAS, COMUNA DE
GUAITECAS**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 1384

SANTIAGO, 18 de agosto de 2022

VISTOS:

Lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley N°20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante “LOSMA”); en la Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente; en 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 “Reglamento SEIA” o “RSEIA”); en la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en la Ley N°19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la Ley N°18.834 que Aprueba el Estatuto Administrativo; en el Decreto con Fuerza de Ley N°3, de 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N°2124, de 2021, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su estructura orgánica; en la Resolución Exenta N° 658, de 2022, que establece orden de subrogancia para el cargo de Fiscal, 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:

I. ANTECEDENTES GENERALES

1° La Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “el servicio” ó “la Superintendencia”) fue creada para ejecutar, organizar y coordinar el seguimiento y fiscalización de las Resoluciones de Calificación Ambiental, de las medidas de los Planes de Prevención y/o de Descontaminación Ambiental, del contenido de las Normas de Calidad Ambiental y Normas de Emisión, y de los Planes de Manejo, cuando corresponda, y de todos aquellos otros instrumentos de gestión ambiental que establezca la ley, así como imponer sanciones en caso que se constaten infracciones de su competencia.

2° Junto con lo anterior, los literales i) y j) del artículo 3° de la LOSMA, señalan que dentro de las funciones y atribuciones de esta Superintendencia se encuentra la de requerir, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”), mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyectos o actividades o sus modificaciones que, conforme al artículo 10 de la Ley N°19.300, debieron someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”) y no cuenten con una resolución de calificación ambiental, para que sometan a dicho sistema el Estudio o Declaración de Impacto Ambiental correspondiente.



3° Por su parte, el artículo 21 de la LOSMA dispone que *“cualquier persona podrá denunciar ante la Superintendencia el incumplimiento de instrumentos de gestión ambiental y normas ambientales (...)”*. Al respecto, el inciso 3° del artículo 47 del mismo cuerpo legal, señala que las *“denuncias de infracciones administrativas deberán ser formuladas por escrito a la Superintendencia, señalando el lugar y fecha de presentación, y la individualización completa del denunciante, quien deberá suscribirla personalmente o por su mandatario o representante habilitado”*. Más adelante, el inciso 4° de la referida disposición establece que la denuncia *“(...) originará un procedimiento sancionatorio si a juicio de la Superintendencia está revestida de seriedad y tiene mérito suficiente. En caso contrario, se podrá disponer la realización de acciones de fiscalización sobre el presunto infractor y si ni siquiera existiere mérito para ello, se dispondrá el archivo de la misma por resolución fundada, notificando de ello al interesado”*.

II. SOBRE LA DENUNCIA Y LAS ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN

4° Con fecha 10 de mayo de 2022, ingresó a la Superintendencia un escrito de don Patricio Segura Ortiz, la Corporación Privada para el Desarrollo de Aysén y la Agrupación Social y Cultural Aysén Reserva de Vida, en el que denuncian 22 proyectos que estarían en infracción de normativa ambiental. En lo que interesa a la presente resolución, se identificó con el ID 53-XI-2022 la sección referida al proyecto que luego sería identificado pertenece a Walter Richard Gäbler Venegas (en adelante, “el titular”), quien estaría desarrollando un loteo en una zona no comprendida en planes evaluados estratégicamente, sin la debida evaluación ambiental, lo que generaría problemas para el entorno natural mediante la deforestación del entorno, la fragmentación de territorio, y una posible contaminación de fuentes agua cercanas y los suelos adyacentes al proyecto.

5° En razón de ello, y mediante el ordinario AYS N° 73, de fecha 17 mayo de 2022, se requirió al Servicio Agrícola y Ganadero información referida al predio, siendo ello respondido a través de correo electrónico de fecha 30 de mayo del mismo año.

Luego, mediante la resolución exenta AYS N° 040, de fecha 20 de mayo de 2022, este servicio realizó un requerimiento de información al titular, cuyo plazo fue ampliado -a solicitud de parte presentada el día 25 de mayo de 2022- mediante la resolución exenta AYS N° 051, de fecha 27 de mayo de 2022. Finalmente, con fecha 6 de junio del mismo año, se remitió respuesta a lo solicitado, mediante correo electrónico.

En base al análisis documental realizado con los antecedentes disponibles, se elaboró el expediente de fiscalización ambiental **DFZ-2022-1232-XI-SRCA** (en adelante, “el IFA”), que a este acto se adjunta, considerándose parte integrante del mismo. De los antecedentes recabados y de su posterior análisis, fue posible concluir lo siguiente:

6° El proyecto denunciado posee las siguientes características:

(i) Consiste en la subdivisión del predio denominado “Lote Número Tres”, de 310 hectáreas, en 50 parcelas agrícolas. Se encuentra ubicado



en la Isla Guaitecas, al oeste de la localidad de Melinka, comuna de Guaitecas, región de Aysén. No existen caminos que conecten los predios a caminos públicos, por lo que la única forma de acceder a ellos sería por vía marítima, mas a la fecha tampoco existen muelles en el lugar.

(ii) El titular declara que no existe aún ninguna clase de comercialización de los predios que componen el proyecto. Tampoco ha existido ninguna gestión relacionada a la urbanización de los predios. De la misma forma, no han sido realizadas obras físicas en los predios. Únicamente se contempla -a futuro- la elaboración de senderos para habilitar acceso a los mismos.

III. ANÁLISIS DE TIPOLOGÍAS DE INGRESO AL SEIA

7° De los antecedentes levantados en la actividad de fiscalización y dada la descripción del proyecto, con el propósito de analizar la verificación de una hipótesis de elusión al SEIA, las tipologías relevantes de analizar corresponden a las listadas en los literales h), p) y s) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

8° Respecto al **literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, eventualmente aplicable al proyecto en comento, éste prescribe que requieren de evaluación ambiental previa los *“Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis”*, este último referido a la Evaluación Ambiental Estratégica. A mayor abundamiento, el subliteral g.1. del artículo 3° del RSEIA, indica que *“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:”*. Más adelante, el subliteral g.1.1. indica:

g.1.1. 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.

9° Sobre la definición de “urbanizar”, el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, señala que será “ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que correspondan según el caso, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo” (énfasis añadido).

Por su lado, el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcción señala que *“Para urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno.”* (énfasis añadido). Cabe señalar que la enumeración de estas obras debe entenderse copulativamente, es decir, el proponente o titular ha de contemplar la realización de todas las obras antes descritas.

10° En forma adicional, cabe tener en consideración que el Decreto Ley 3516, del Ministerio de Agricultura, establece Norma sobre División de Predios Rústicos, y sólo permite la subdivisión de dichos predios con fines agrícolas, ganaderos o forestales.



11° Sobre el particular, se verificó que el proyecto no considera actualmente las instalaciones propias de una urbanización como lo describe la normativa citada precedentemente, y según lo informado por los titulares, aquel tipo de actividades no estarían consideradas en un futuro tampoco. En razón de ello, no resulta relevante entrar a evaluar si es que el proyecto superará -o no- el límite de 80 viviendas entre las 101 parcelas en las que se subdivide el predio en comento.

12° Por lo anterior, al no verse alcanzados los requisitos y umbrales prescritos por la normativa, no se configura la presente tipología, y con ello, **no es posible exigir actualmente el ingreso al SEIA del proyecto** en virtud de esta causal.

13° En cuanto al **literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, éste indica que se requiere de evaluación ambiental previa la *“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, humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita”*.

14° Al respecto, se constató que el predio de marras se ubica a 21,1 millas náuticas de distancia de la Reserva Nacional las Guaitecas, el área protegida más cercana al mismo. Por ello, considerando la distancia y el actual nivel de ejecución del proyecto, no resulta razonable estimar que podría estar generándose una afectación al mismo. Luego, la implementación de los senderos propuestos -por su propia entidad- tampoco podría afectar un área que se ubica tan lejos del predio.

15° En consecuencia, **no es posible exigir el ingreso al SEIA del proyecto en atención a esta tipología** en el momento presente.

16° En cuanto al **literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, éste indica que se requiere de evaluación ambiental previa la *“ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie”*.

17° En lo que a esta causal se refiere, fue identificado el humedal urbano de la localidad de Puerto Raúl Marín Balmaceda como el más cercano al proyecto, ubicándose a 41,2 millas náuticas de distancia. En consideración de la naturaleza y estado de ejecución del proyecto de marras, no resulta plausible concluir que el proyecto en su estado actual generaría efectos a considerar sobre el mencionado humedal.

18° En lo que respecta a las demás tipologías de ingreso al SEIA listadas en el artículo 10 de la Ley N°19.300, luego de las actividades de fiscalización, se concluye que ellas no guardan relación con la actividad denunciada y, por lo tanto, no correspondería su análisis particular.



IV. CONCLUSIÓN

19° Del análisis realizado, se concluye que las únicas tipologías de ingreso que se relacionarían con el proyecto denunciado son las contenidas en los literales g), p) y s) del artículo 10 de la Ley N°19.300; no obstante, no se cumple actualmente con los requisitos de ninguna de ellas para exigir el ingreso de alguno de los proyectos al SEIA.

20° En vista de lo anterior, no resulta posible concluir que el proyecto se encuentre en elusión; junto con ello, tampoco se observa que les sean aplicables algunos de los instrumentos de carácter ambiental de competencia de la Superintendencia, según se desprende del artículo 2° de la LOSMA, no siendo posible levantar algún tipo de infracción al respecto.

21° Finalmente, en observancia al principio conclusivo enunciado en el artículo 8° de la Ley N°19.880, resulta necesario dictar un acto que se pronuncie respecto del fondo del asunto, expresando la voluntad de la Superintendencia, en orden a poner término al procedimiento iniciado con la denuncia en comento, por lo que se procede a dictar lo siguiente:

RESUELVO

PRIMERO.- ARCHIVAR la denuncia 53-XI-2022, presentada ante esta Superintendencia con fecha 10 de mayo del año 2022, en contra el proyecto de loteo Paso Sur Guaitecas, dado que no cumple con los requisitos de ninguna de las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en el artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrolladas por el artículo 3° del Reglamento del SEIA, no siendo posible levantar una hipótesis de elusión por los hechos denunciados.

SEGUNDO.- ADVERTIR al titular del proyecto que, si llegase a implementar alguna modificación u obra nueva que cambie los hechos y circunstancias ponderadas en la presente resolución, podrá ser necesario analizar su pertinencia de ingreso al SEIA y en caso de ser aplicable, someterse a dicho sistema por la vía de ingreso que corresponda -en forma previa a su materialización- so pena de iniciar un procedimiento sancionatorio al amparo de la LOSMA.

TERCERO.- SEÑALAR a la parte denunciante que, si tiene noticias 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.

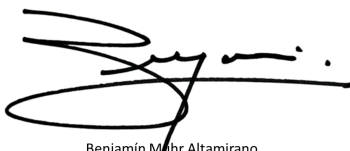
CUARTO.- INFORMAR que el expediente electrónico de fiscalización podrá ser encontrado en el Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental, de acceso público. Al mismo se podrá acceder mediante el banner homónimo que se encuentra en el portal web de este servicio, o de manera directa, ingresando al siguiente link: <http://snifa.sma.gob.cl/>. Adicionalmente, la presente resolución se encontrará disponible en el portal de Gobierno Transparente de la Superintendencia del Medio Ambiente, al que se puede acceder a través del siguiente enlace:



https://transparencia.sma.gob.cl/denunciaciudadana_historico.html.

QUINTO.- 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 Tribunal Ambiental, 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.



Benjamín Muhr Altamirano

BENJAMÍN MUHR ALTAMIRANO

FISCAL (S)

SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

ODLF/LMS

Notificación por correo electrónico:

- Patricio Segura Ortiz, representado por Marcos Emilfork Orthusteguy. psegura@gmail.com; emilfork@fima.cl
- Corporación Privada para el Desarrollo de Aysén. sandoval.erwin@gmail.com
- Agrupación Social y Cultural Aisén Reserva de Vida. aisenrv@gmail.com
- Walter Richard Gäbler Venegas. dmiverde@gmail.com
- Daniel Benoit M. benoitasociados@gmail.com

Adjunto:

- Copia de Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-1232-XI-SRCA

C.C.:

- Fiscal (S), Superintendencia del Medio Ambiente.
- Departamento Jurídico, Superintendencia del Medio Ambiente.
- División de Fiscalización y Conformidad Ambiental, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional de la región de Aysén, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes y Archivo, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Transparencia y Participación Ciudadana, Superintendencia del Medio Ambiente.

Expediente Cero Papel N° 17.909/2022



**ARCHIVA DENUNCIA CIUDADANA PRESENTADA EN
CONTRA DEL PROYECTO “SUBDIVISIÓN LAGO
CENTRAL RÍO IBÁÑEZ”, DE TITULARIDAD DE
INVERSIONES E INMOBILIARIA TERRA AUSTRAL SPA, E
INVERSIONES E INMOBILIARIA NUEVAS CUMBRES
SPA**

RESOLUCIÓN EXENTA N°1392.

SANTIAGO, 18 de agosto de 2022

VISTOS:

Lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley N°20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “LOSMA”); en la Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante, “Ley N°19.300”); en el Decreto Supremo N°40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente que fija el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “RSEIA”); en la Ley N°19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la Ley N°18.834 que Aprueba el Estatuto Administrativo; en el Decreto con Fuerza de Ley N°3, de 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N°2124, de 2021, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna; en el Decreto Exento RA N°118894/55/2022, de 2022, de la Subsecretaría de Medio Ambiente, que nombra Superintendente Subrogante; en la Resolución Exenta N°658, de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece el orden de subrogancia para el cargo de fiscal; en la Resolución Exenta N°659, de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece orden de subrogancia para el cargo de Jefe del Departamento Jurídico; y en la Resolución N°7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES GENERALES

1° La Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA” o “Superintendencia”) fue creada para ejecutar, organizar y coordinar el seguimiento y fiscalización de las Resoluciones de Calificación Ambiental (en adelante, “RCA”), de las medidas de los Planes de Prevención y/o de Descontaminación Ambiental, del contenido de las Normas de Calidad Ambiental y Normas de Emisión, y de los Planes de Manejo, cuando corresponda, y de todos aquellos otros instrumentos de gestión ambiental que establezca la ley, así como imponer sanciones en caso que se constaten infracciones de su competencia.

2° Los literales i) y j) del artículo 3° de la LOSMA, señalan que dentro de las funciones y atribuciones de esta Superintendencia se encuentra la de requerir, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental, mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyectos o actividades o sus modificaciones que, conforme al artículo 10 de la Ley N°19.300, debieron someterse al Sistema de Evaluación de Impacto



Ambiental (en adelante, “SEIA”) y no cuenten con una RCA, para que sometan a dicho sistema el Estudio o Declaración de Impacto Ambiental correspondiente.

3° Por su parte, el artículo 21 de la LOSMA dispone que *“cualquier persona podrá denunciar ante la Superintendencia el incumplimiento de instrumentos de gestión ambiental y normas ambientales (...)”*. Al respecto, el inciso 3° del artículo 47 del mismo cuerpo legal, señala que las *“denuncias de infracciones administrativas deberán ser formuladas por escrito a la Superintendencia, señalando el lugar y fecha de presentación, y la individualización completa del denunciante, quien deberá suscribirla personalmente o por su mandatario o representante habilitado”*. Más adelante, el inciso 4° de la referida disposición establece que la denuncia *“(...) originará un procedimiento sancionatorio si a juicio de la Superintendencia está revestida de seriedad y tiene mérito suficiente. En caso contrario, se podrá disponer la realización de acciones de fiscalización sobre el presunto infractor y si ni siquiera existiere mérito para ello, se dispondrá el archivo de la misma por resolución fundada, notificando de ello al interesado”*.

II. SOBRE LAS DENUNCIAS Y LAS ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN

4° Con fecha 17 de noviembre de 2021, el Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, “SAG”) de la región de Aysén, hizo ingreso a los registros de esta Superintendencia del ORD. N°397/2021, informando que, con fecha 13 de noviembre de 2021, certificó la subdivisión de un predio rústico con un total de 148 lotes, a nombre de Inmobiliaria Tierra Austral SpA. Agregó que dichos antecedentes son entregados a la Superintendencia para que ésta pueda pronunciarse y entregar antecedentes relevantes, en concordancia a la normativa que resguarda.

A su presentación, adjunto el Formulario de solicitud de Inversiones e Inmobiliaria Terra Austral SpA, e Inversiones e Inmobiliaria Nuevas Cumbres SpA; y el Certificado N°629/2021, Certificado N°C-282-2021, de fecha 13 de noviembre de 2021, del SAG de la región de Aysén, que certifica que la subdivisión del lote C, Rol número 222-32, inscrito a fojas 1163, número 595, año 2021, del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique, ubicado en la comuna de Río Ibáñez, de propiedad de Inversiones e Inmobiliaria Terra Austral SpA y otra, conforme al plano de parcelación y demás antecedentes tenidos a la vista, cumple con la normativa vigente de competencia del SAG para predios rústicos.

5° Luego, con fecha 01 de abril de 2022, hizo ingreso a los registros de esta Superintendencia una denuncia ciudadana por parte de la Corporación Privada para el Desarrollo de Aysén y de la Agrupación Social y Cultural Aysén Reserva de Vida, en contra de distintas empresas por la ejecución de loteos en la región de Aysén, sin contar con RCA. Entre las empresas denuncias, se encuentra Inversiones Terra Austral SpA, por la ejecución de su proyecto de loteo del “Lote C”, Rol N°222-32, de la comuna del Río Ibáñez, en elusión al SEIA.

En el primer otrosí, se solicitó la notificación de las resoluciones dictadas a raíz de la denuncia ingresada, a través de correo electrónico; en el segundo otrosí, se solicitó tener presente la representación que se indica; y, en el tercer otrosí, se acompañaron distintos documentos.

6° La denuncia anterior fue ingresada al sistema de registro de la SMA bajo el **ID 38-XI-2022** y, en conjunto al ORD. N°397/2021 del SAG, dieron origen a una investigación por parte de este organismo, sistematizada en los expedientes de fiscalización



ambiental **DFZ-2022-449-XI-SRCA** y **DFZ-2022-743-XI-SRCA**. En el marco de estos expedientes, se revisaron los antecedentes entregados por el SAG, se requirió información a Inmobiliaria Terra Austral SpA, y se tuvieron a la vista datos espaciales extraídos de la página de Infraestructura de Datos Espaciales de la SMA (en adelante, “IDE”). De lo anterior, fue posible concluir lo siguiente:

(i) El proyecto se ha identificado **“Subdivisión Lago Central Río Ibáñez”** (en adelante, el “proyecto”), localizado en Lago Central, lat-46.183554 long-72.098045, comuna de Río Ibáñez, provincia General Carrera, región de Aysén.

(ii) Los titulares del proyecto son **Inversiones e Inmobiliaria Terra Austral SpA**, e **Inversiones e Inmobiliaria Nuevas Cumbres SpA**.

(iii) El proyecto consiste en la **subdivisión del “Lote C”**, Rol número 222-32, inscrito a fojas 1163, número 595, año 2021, del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique, ubicado en la comuna de Río Ibáñez, **fuera del radio urbano**, de propiedad de Inversiones e Inmobiliaria Terra Austral SpA, e Inversiones e Inmobiliaria Nuevas Cumbres SpA.

(iv) El proyecto cuenta con el **Certificado N°629/2021, Certificado N°C-282-2021, de fecha 13 de noviembre de 2021, del SAG de la región de Aysén**, que certifica que la subdivisión del lote C, Rol número 222-32, inscrito a fojas 1163, número 595, año 2021, del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique, ubicado en la comuna de Río Ibáñez, de propiedad de Inversiones e Inmobiliaria Terra Austral SpA y otra, conforme al plano de parcelación y demás antecedentes tenidos a la vista, cumple con la normativa vigente de competencia del SAG para predios rústicos.

(v) De los antecedentes entregados por el SAG, se verifica que el “Lote C” tiene una **superficie total de 131,39 hectáreas**. Asimismo, de dichos antecedentes se tiene que el predio será **subdividido en 148 parcelas o lotes**.

(vi) A partir de lo informado por Inmobiliaria Terra Austral SpA, el proyecto se encuentra en la **etapa de enrolamiento y posterior inscripción** del plano de subdivisión.

(vii) Adicionalmente, Inmobiliaria Terra Austral SpA informó que se está pensando en la **venta directa de las parcelas**, sin intermediarios. A la fecha de su respuesta, no se había vendido ni transferido ninguna de éstas.

(viii) Por otra parte, según lo informado por Inmobiliaria Terra Austral SpA, **el proyecto no considera obras de urbanización ni la construcción de alguna obra de infraestructura**. Así también se verificó a partir del análisis de imágenes satelitales.

(ix) Si bien se tiene que **el predio no tiene caminos de acceso público**, al revisar las imágenes de *Google Earth Pro* y las imágenes KMZ remitidas por el SAG, se pudo constatar que, **desde la ruta X-723, existe un camino vecinal intrapredial que llega al sector del loteo, de unos 4,5 kilómetros aproximadamente, que se encontraba construido a la fecha de la subdivisión**.

(x) Con todo, **los lotes no tienen acceso directo al lago ni al río Ibáñez**.

(xi) El proyecto **se encuentra al interior de la Zona de Interés Turístico Chelenko** (en adelante, “ZOIT”), declarada como tal mediante Decreto Supremo N°4/2018 del Ministerio de Economía, Fomento Y Turismo. Al respecto, el Decreto N°4/2018 del Ministerio de Economía Fomento y Turismo indica que *“(…) el territorio denominado Chelenko, es un destino posicionado y de relevancia a nivel nacional e internacional, destacando por la diversidad de atractivos turísticos consolidados **asociados a lagos, ríos, glaciares y localidades relevantes** y las actividades turísticas asociadas a ellos, entre las cuales destacan la pesca con mosca, trekking, cabalgatas, rafting, kayak, actividades asociadas al arte rupestre y su patrimonio paleontológico y su oferta de eventos culturales y deportivos”* (énfasis agregado).



En cuanto a su Plan de Acción, éste propone como visión de la ZOT la siguiente: *"El territorio Chelenko al 2030 se ha consolidado como un destino turístico responsable e inclusivo con la comunidad, que **protege y valora sus recursos naturales** junto con su identidad y tradiciones, y **asegura el desarrollo sustentable** de sus comunidades locales. La generosidad y amabilidad de sus habitantes contribuye a generar un alto nivel de satisfacción a sus visitantes"* (énfasis agregado).

(xii) Revisada la plataforma del Inventario Nacional de Humedales del Ministerio del Medio Ambiente, se tiene que **la subdivisión se encuentra a una distancia aproximada de 3,8 kilómetros en línea recta del humedal urbano de la localidad de Villa Cerro Castillo.**

(xiii) Según lo informado por Inmobiliaria Terra Austral SpA, se está elaborando una consulta de pertinencia para ingresar al SEA, respecto a la ejecución de su proyecto.

7° Cabe hacer presente que, en el marco de la investigación anterior, mediante Carta AYS N°02/2022, de fecha 21 de abril de 2022, la Oficina Regional de Aysén de la Superintendencia del Medio Ambiente, informó a Inversiones e Inmobiliaria Terra Austral SpA y Otro, que *"respecto a las subdivisiones de terrenos y proyectos de desarrollo inmobiliario en general, el marco regulatorio sectorial (...) prohíbe la subdivisión predial y la construcción en terrenos rurales con fines distintos a la agricultura y sanciona el incumplimiento de esta obligación con multas, con la paralización de las obras o su demolición a costa del infractor. Sin perjuicio de lo anterior, los actos y contratos otorgados o celebrados en contravención a lo dispuesto en la norma podrían ser declarados absolutamente nulos"*.

Por otra parte, hizo presente que *"(...) la normativa ambiental prescribe que la ejecución de iniciativas de desarrollo urbano en la zona de emplazamiento de su proyecto, que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento deberán someterse forzosamente a evaluación ambiental previa cuando consideren: obras de 80 o más viviendas u obras de equipamiento de más de 5.000 m² construidos, 20.000 m² de superficie predial. Para los equipamientos turísticos se considerará como umbrales de ingreso: capacidad para más de 300 personas, 100 camas o superficie predial mayor a 1,5 Ha., entre otros."*.

Así, concluyó que *"(...) si bien en este momento no es posible acreditar la configuración de una causal de ingreso al SEIA por parte del proyecto (...), dicho resultado no impide que se realicen nuevos procedimientos de fiscalización ambiental, y no lo exime de la responsabilidad que pudiese contraer por cualquier hallazgo respecto de modificaciones posteriores que den lugar a la obligación someterse al SEIA, u otras obligaciones que pudiesen aplicarse sectorialmente"*.

III. ANÁLISIS DE LAS TIPOLOGÍAS DE INGRESO AL SEIA

8° De los antecedentes levantados en la actividad de fiscalización, con el propósito de analizar la verificación de una hipótesis de elusión al SEIA, se concluye que, dada la descripción del proyecto denunciado, las tipologías relevantes corresponden a las listadas en los literales g), p) y s) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

9° Respecto al **literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, éste establece que son susceptibles de generar impacto ambiental y, por lo tanto, requieren de un procedimiento de evaluación ambiental previo, aquellos *"proyectos de desarrollo*



urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial”. Luego, el subliteral g.1) del artículo 3° de la LOSMA indica que “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 (...).”

10° Pues bien, en conformidad a los hechos recabados en la etapa investigativa, se tiene que el proyecto consiste en la subdivisión del “Lote C” ubicado en la comuna Río Ibáñez, región de Aysén, y que **no contempla obras de edificación o urbanización**. En tal sentido, **el proyecto no es de desarrollo urbano y, en consecuencia, no se cumple el supuesto basal de la tipología en análisis**.

11° Por lo anterior, no resulta aplicable en la especie el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

12° En cuanto al **literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, se requiere de evaluación ambiental previa para la *“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, humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita”*.

13° Al respecto, se constató a través de la plataforma IDE de la SMA (en adelante, “IDE SMA”), que **el proyecto se ubicaba dentro de la ZOIT Chelenko**. Sin perjuicio de lo anterior, en atención a que el proyecto no contempla obras de edificación o de urbanización, **no es factible asociar al proyecto una afectación al área protegida** en comento. En efecto, **si bien el proyecto es de gran magnitud (131 hectáreas) y de duración indefinida, éste solo ha contemplado una subdivisión del terreno, mas ningún tipo de obra capaz de afectar el objeto de protección de la ZOIT Chelenko**.

14° En consecuencia, se debe descartar la aplicación del literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

15° Por último, el **literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, dispone que requieren de evaluación ambiental previa la *“ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie”*.

16° Pues bien, según la plataforma del Inventario Nacional de Humedales del Ministerio del Medio Ambiente, se tiene que **la subdivisión se encuentra a una distancia aproximada de 3,8 kilómetros en línea recta del humedal urbano de la localidad de Villa Cerro Castillo**. Considerando tal distancia y la naturaleza de las obras, **no resulta aplicable el literal transcrito, en tanto no es posible presumir que se produzca una afectación al humedal por la sola subdivisión de la tierra**.



17° En lo que respecta a las demás tipologías de ingreso al SEIA listadas en el artículo 10 de la Ley N°19.300, luego de las actividades de fiscalización, se concluye que ellas no guardaban relación con las obras denunciadas y, por lo tanto, no correspondería su análisis particular.

IV. CONCLUSIÓN

18° Del análisis realizado, se concluye que las únicas tipologías de ingreso que se relacionarían con los proyectos denunciados corresponderían a las listadas en los literales g), p) y s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, no obstante, no se cumple con los requisitos de ninguna de ellas para exigir el ingreso de alguno de los proyectos al SEIA.

19° En vista de lo anterior, no resulta posible concluir que los proyectos se encuentren en elusión; junto con ello, tampoco se observa que les sean aplicables algunos de los instrumentos de carácter ambiental de competencia de la Superintendencia, según se desprende del artículo 2° de la LOSMA, no siendo posible levantar algún tipo de infracción al respecto.

20° Finalmente, en observancia al principio conclusivo enunciado en el artículo 8° de la Ley N°19.880, resulta necesario dictar un acto que se pronuncie respecto del fondo del asunto, expresando la voluntad de la Superintendencia, en orden a poner término al procedimiento iniciado con la denuncia ciudadana recibida con fecha 07 de abril de 2021, por lo que se procede a resolver lo siguiente:

RESUELVO:

PRIMERO.- ARCHIVAR la denuncia presentada ante esta Superintendencia con fecha 01 de abril de 2022, en contra de Inversiones Terra Austral SpA e Inversiones e Inmobiliaria Nuevas Cumbres SpA, por la ejecución de su proyecto “Subdivisión Lago Central Río Ibáñez”, que se ejecuta en la comuna Río Ibáñez, región de Aysén, dado que el proyecto no cumple con los requisitos de alguna de las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en el artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrolladas por el artículo 3° del RSEIA, no siendo posible levantar una hipótesis de elusión por los hechos denunciados.

SEGUNDO.- ADVERTIR a los titulares del proyecto 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 a dicho sistema por la vía de ingreso que corresponda, en forma previa a su materialización. En efecto, un cambio en las condiciones de venta de los terrenos por parte de los titulares podría llegar a generar la concurrencia de los requisitos exigidos por una causal que obligue el ingreso de los proyectos al SEIA. Asimismo, el destino que pudiesen llegar a dar a los lotes sus nuevos propietarios podría significar una eventual obligatoriedad de ingreso al SEIA del proyecto.

TERCERO.- SEÑALAR a los denunciantes que, si tienen noticias 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.



CUARTO.- REMITIR COPIA DEL PRESENTE ACTO

al Servicio Agrícola Ganadero, a la Seremi de Vivienda y Urbanismo, ambos de la región de Aysén, y a la Ilustre Municipalidad de Río Ibáñez, para efectos de que tomen conocimiento de la presente resolución y adopten las medidas que estimen necesarias de acuerdo con su competencia.

QUINTO.- TENER PRESENTE la forma especial de

notificación solicitada por los denunciantes en su escrito de denuncia, así como la representación indicada y los documentos acompañados.

SEXTO.- INFORMAR que el expediente

electrónico de fiscalización podrá ser encontrado en el Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental, de acceso público. Al mismo se podrá acceder mediante el banner homónimo que se encuentra en el portal web de este servicio, o de manera directa, ingresando al siguiente link: <http://snifa.sma.gob.cl/>. Adicionalmente, la presente resolución se encontrará disponible en el portal de Gobierno Transparente de la Superintendencia del Medio Ambiente, al que se puede acceder a través del siguiente enlace: http://www.sma.gob.cl/transparencia/denunciaciudadana_historico.html.

SÉPTIMO.- 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 Tribunal Ambiental, 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



Benjamín Muhr Altamirano

BENJAMÍN MUHR ALTAMIRANO

FISCAL (S)

SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

ODLF/FSM

Notificación por correo electrónico:

- Inversiones e Inmobiliaria Terra Austral SpA, e Inversiones e Inmobiliaria Nuevas Cumbres SpA. Correo electrónico: hector.aguilera.mayorga@gmail.com, mat.palma@gmail.com.
- Denunciantes. Correos electrónicos: psegura@gmail.com, sandoval.erwin@gmail.com, ainsenv@gmail.com, emilfork@fima.cl.
- Ilustre Municipalidad de Río Ibáñez. Correo electrónico: partes@rioibanez.cl.

Notificación por DocDigital:

- Servicio Agrícola Ganadero de la región de Aysén. DocDigital: <https://doc.digital.gob.cl/>.
- Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región de Aysén. DocDigital: <https://doc.digital.gob.cl/>.

C.C.:

- Fiscal (S), Superintendencia del Medio Ambiente.





- Departamento Jurídico, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional de Aysén, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes y Archivo, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Transparencia y Participación Ciudadana, Superintendencia del Medio Ambiente.

Expediente Cero Papel N°17.795 /2022.

