

Ref.: Procedimiento REQ-016-2023.

Mat.: 1) Evacua traslado conferido por Resolución Exenta N° 947, de 01 de junio de 2023, y su prórroga otorgada por Resolución Exenta N° 1098, de fecha 27 de junio de 2023, ambas de la Superintendencia del Medio Ambiente; 2) Acompaña documentos que indica.

Santiago, 13 de julio de 2023

Sra. Marie Claude Plumer Bodin

Superintendente del Medio Ambiente

Presente

De nuestra consideración,

Vicente Guillermo Guidi-Morosini de la Barra, periodista, C.N.I. N° 12.054.842-5, en representación de **Bosque Austral SpA**, RUT N°77.189.547-6, sociedad del giro de su denominación ("**Bosque Austral**" o "**Titular**"), ambos domiciliados para estos efectos en calle Rivas #690, comuna de San Joaquín, Región Metropolitana, requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental ("**SEIA**") de la subdivisión rural llamada "Puerto Bonito" ("**Puerto Bonito**" o "**Proyecto**"), Rol REQ-016-2023, iniciado por medio de la Resolución Exenta N° 947, de 01 de junio de 2023 ("**RE 947/2023**"), de la Superintendencia del Medio Ambiente ("**SMA**"), por este acto y dentro de plazo, conforme a la Resolución Exenta N° 1098, de 27 de junio de 2023, al Sra. Superintendente respetuosamente digo:

Que, por medio de la presente, vengo en exponer los antecedentes de hecho y argumentos de Derecho que acreditan que Puerto Bonito no debe ingresar obligatoriamente al SEIA, por cuanto **no** concurre el presupuesto basal establecido en

el artículo 3 literal g.1 del Decreto Supremo N°40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que establece el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental ("**RSEIA**"), y, en consecuencia, no le resultan aplicables los sublitterales g.1.1 y g.1.2 del mismo artículo, según se indica en la RE 947/2023.

En este sentido, a lo largo de esta presentación daremos cuenta que **no se verifica la condición de base establecida en el literal g.1 del mencionado artículo 3 del RSEIA, por cuanto Puerto Bonito no constituye un proyecto de desarrollo urbano, en tanto no contempla obras de urbanización ni edificación.** Así, del análisis que realizaremos en los párrafos siguientes, es posible desprender que el Titular no ha contemplado ni considera ejecutar edificaciones, obras de urbanización o equipamiento, ni de desarrollo urbano o turístico en un área rural, respecto del Proyecto.

En efecto, en esta presentación daremos cuenta de las razones por las cuales Puerto Bonito es de manera **clara, palmaria y evidente,** una subdivisión de predio rural efectuada en conformidad al Decreto Ley N° 3.516, de 1980, que establece normas sobre división de predios rústicos ("**D.L. N° 3.516**"), que da cumplimiento íntegro a la normativa que le es aplicable, sin que en los hechos se produzca un cambio del uso de suelo ni la formación de un núcleo urbano en suelo rural.

De esta forma, el análisis que se efectuará en este escrito nos permitirá concluir que en este caso **no concurre ninguno de los indicios elaborados por la SMA y la jurisprudencia para configurar las tipologías de ingreso al SEIA atribuidas.** En términos generales, podemos señalar que:

- i) El Titular no compromete ni ha efectuado ninguna habilitación de un acceso al predio por vía terrestre.
- ii) El Titular no compromete la habilitación de ningún tipo de camino interno accesible para vehículos, ni menos rípiados o pavimentados. Solo se compromete una senda de penetración peatonal por el camino de servidumbre, la cual forma parte de sus obligaciones sectoriales.
- iii) El Titular no compromete una solución común de agua potable rural o sistema análogo.

- iv) El Titular no compromete ninguna obra destinada a permitir el acceso a servicios básicos a los inmuebles, tales como electricidad, gas o telefonía.
- v) El Titular no compromete la construcción de ningún tipo de vivienda, edificación ni obra de equipamiento de uso común o esparcimiento.

En definitiva, estamos frente al ejercicio de una actividad económica lícita, efectuada con estricto cumplimiento de la normativa aplicable, que no supone ningún riesgo para el medio ambiente ni es susceptible de causar impacto ambiental. En efecto, Bosque Austral se limitó a ejercer las facultades inherentes a su derecho de propiedad sobre el inmueble, con estricto respeto de las limitaciones y cargas que impone la ley.

Por su parte, estimamos relevante enfatizar que, a diferencia de otros casos, la SMA no efectuó una fiscalización en terreno que le haya permitido verificar la concurrencia de las causales de ingreso al SEIA que se imputan aplicables, según consta en el Informe Técnico de Fiscalización Ambiental N° DFZ-2022-1233-XI-SRCA de junio de 2022 ("**IFA**"), en el que se indica que "[s]e efectuó fiscalización documental, a través, de requerimiento de información. **No se realizó fiscalización en terreno.**" (p. 10 IFA, énfasis agregado). Sin duda, de haberse efectuado dicha fiscalización en terreno, la SMA habría arribado fácilmente a la conclusión de que este no se trata de un proyecto que pretenda urbanizar suelo rural, **puesto que no contempla la construcción de ninguna obra de edificación o urbanización**, y, por tanto, no le es aplicable la casual de ingreso al SEIA en comentario.

Así, en los párrafos siguientes, expondremos los argumentos de hecho y fundamentos de derecho que sustentan la no concurrencia de los presupuestos del artículo 3 literal g.1 del RSEIA, cuestión que le permitirá a la SMA llegar a la convicción de que a Puerto Bonito no le asiste la obligación de someterse a un procedimiento de evaluación ambiental de forma obligatoria.

I. ANTECEDENTES

1. Puerto Bonito

El 17 de mayo de 2021 se celebró una compraventa entre Bosque Austral SpA, comprador, y Eduardo Undurraga Undurraga, vendedor, respecto del inmueble denominado Puerto Bonito, ubicado en la comuna y provincia de Aysén, de la Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo, de 376,30 ha de superficie. Lo anterior, consta en el Registro de Propiedad a fojas 506 N°497, del año 2021, del Conservador de Bienes Raíces, Comercio, Minas y Archivero Judicial de Aysén, documento que consta en el expediente del presente procedimiento de ingreso al SEIA.

Luego, en conformidad al D.L. N° 3.516, Bosque Austral solicitó la subdivisión del inmueble al Servicio Agrícola y Ganadero ("SAG"). Esto último fue autorizado por dicho órgano, según consta en el Certificado SAG N° 447-2021 (N° A-125-2021), emitido con fecha 17 de agosto de 2021, que subdividió el inmueble en 93 predios y un área común. De los inmuebles puestos a la venta, el predio más pequeño es de 1 ha¹ y el más grande, de 7,72 ha².

Luego, y tal como consta en el contrato de compraventa tipo que ha firmado el Titular y se encuentra en el expediente del presente procedimiento administrativo, Bosque Austral se comprometió a la ejecución de dos obras específicas: (i) la habilitación de una senda de penetración peatonal (no vehicular) de aproximadamente 3,5 metros de ancho, la cual solo se extenderá por los caminos de servidumbre aprobados por la autoridad sectorial, y que tienen como único fin el dar accesibilidad a los predios resultantes de la subdivisión y de cumplir con las normas establecidas en el D.L. N° 3.516; y (ii) la construcción de un embarcadero para naves menores.

Del mismo modo, y tal como fue informado por el Titular en los procedimientos de requerimiento de información que antecedieron al presente requerimiento de ingreso al SEIA, Puerto Bonito cuenta con un área común de 27,1 há, la cual se entregará de forma gratuita a cada propietario. Sin embargo, el Titular no comprometió ni ha ejecutado obra ni acción alguna respecto de dicho predio.

¹ Lote N°31.

² Lote N° 3.

2. Requerimiento de ingreso efectuado por la RE 2004/2022

Con fecha 9 de junio de 2023, la SMA notificó a mi representada la RE 947/2023, a través de la cual se dio inicio a un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA por –supuestamente– configurarse la tipología descrita en el literal g) del artículo 10 de la LBMA, particularmente la desarrollada en el artículo 3, subliterales g.1.1. y g.1.2 del RSEIA.

Lo anterior, dado que en la RE 947/2023 antes citada se “concluye” en su considerando 9º, lo siguiente:

*“En efecto, a partir de los hechos verificados, se concluye que el proyecto, emplazado en una zona no comprendida en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1º bis del Título II de la Ley 19.300, correspondería a uno de desarrollo urbano, al contemplar obras de edificación y urbanización con destino habitacional, **que considera más de 80 viviendas** (subliteral g.1.1 del artículo 3º del RSEIA). Asimismo, se observa que sería un proyecto que requiere una evaluación ambiental previa, al contemplar **obras de equipamiento destinadas en forma permanente al deporte y esparcimiento**, que de emplazan sobre una superficie predial mayor a 20.000 m² (subliteral g.1.2 del artículo 3º del RSEIA)”* (énfasis agregado).

II. ANÁLISIS DE LA TIPOLOGÍA DE INGRESO AL SEIA IMPUTADA A BOSQUE AUSTRAL: NO ES EFECTIVO QUE PUERTO BONITO SEA UN PROYECTO DE DESARROLLO URBANO, PUESTO QUE NO CONTEMPLA OBRAS DE EDIFICACIÓN Y/O URBANIZACIÓN. NO SE CUMPLE CON LA CONDICIÓN BASAL DE LA CAUSAL ALEGADA

El artículo 2º literal j) de la LBMA define evaluación de impacto ambiental como “*el procedimiento, a cargo del Servicio de Evaluación Ambiental, 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*”.

Nuestro ordenamiento jurídico regula el ingreso de proyectos al SEIA en el inciso 1° del artículo 8° de la LBMA, al disponer que los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previo ingreso al SEIA. De este modo, el artículo 10 de la LBMA **establece un listado taxativo de tipologías de proyectos que deben someterse a este instrumento**, de manera que aquellos que no se encuentren en una de las tipologías referidas quedarán exentos de una evaluación de impacto ambiental, sin perjuicio de la posibilidad de someterse a este de forma voluntaria.

Sobre el particular, el profesor y hoy Contralor General de la República Sr. Jorge Bermúdez sostiene que “[e]l elemento que determina el sometimiento al SEIA es la inclusión o no del proyecto o actividad en los listados señalados en la ley (art. 10) y el reglamento (art. 3) y **no el impacto ambiental que se prevé ocasionará aquél.**”³ (énfasis agregado).

El artículo 10 LBMA, en lo pertinente para estos efectos, dispone que:

“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: [...]

g) Proyectos de **desarrollo urbano o turístico**, en **zonas no comprendidas** en alguno de los **planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis;**” (énfasis agregado).

Con el fin de precisar y detallar la disposición anterior, el artículo 3°, literal g.1, subliterales g.1.1 y g.1.2 del RSEIA, disponen al efecto 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: [...]

³ Jorge Bermúdez Soto, *Fundamentos de derecho ambiental*, 2° (Valparaíso, Chile: Ediciones Universitarias de Valparaíso, 2014), p. 279.

g) **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.

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, de acuerdo a las siguientes especificaciones:

g.1.1. **Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a 80 viviendas, o tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas.**

g.1.2. **Proyectos de equipamiento** que correspondan a predios y/o edificios **destinados en forma permanente** a salud, educación, seguridad, culto, deporte, **esparcimiento**, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales y que contemplen al menos una de las siguientes características: a) superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²); b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m²); c) capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a ochocientas (800) personas; d) doscientos (200) o más sitios para el estacionamiento de vehículos." (énfasis y subrayado agregado)

De este modo, de la lectura y análisis de la norma en comento, desprendemos que los requisitos copulativos para su configuración, son los siguientes:

- a) Que el proyecto o actividad se encuentre emplazada en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo

establecido en el párrafo 1º bis del Título II de la Ley, es decir, en zonas rurales, fuera del ámbito de aplicación de instrumentos de planificación territorial evaluados estratégicamente (encabezado literal g) artículo 3 RSEIA).

- b) Que el proyecto o actividad constituya un **proyecto de desarrollo urbano**, es decir, contemplen **obras de edificación y/o urbanización** cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento (encabezado literal g.1 artículo 3 RSEIA).
- c) Que dichas obras de urbanización consideren conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a **80 viviendas**, o tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a 160 viviendas (subliteral g.1.1); o
- d) Que dichas obras de urbanización se refieran a proyectos de equipamiento destinados en forma permanente, entre otros, al esparcimiento, considerando las características de superficie, afluencia y estacionamientos, señaladas en la norma (subliteral g.1.1).

Teniendo a la vista cuáles son los requisitos copulativos para que la referida tipología de ingreso al SEIA sea aplicable y exigible, podemos señalar a la Sra. Superintendente que, **respecto al caso de Puerto Bonito, no se verifica la condición basal de la tipología del artículo 3 literal g.1 del RSEIA: que se trate de un proyecto de desarrollo urbano.**

En efecto, Sra. Superintendente, analizando la tipología imputada a mi representada, desde el encabezado hasta cada uno de los subliterales, podemos visualizar que Puerto Bonito no da cumplimiento a uno de los presupuestos fundamentales para que esta causal de ingreso al SEIA sea exigible: **no contempla ni siquiera una obra de edificación y/o urbanización a que pueda atribuírsele un destino habitacional, industrial y/o de equipamiento.**

Al respecto, tal como hemos señalado, Puerto Bonito:

- No tiene camino de acceso por vía terrestre. La única vía de acceso es por mar, desde el Puerto Chacabuco.
- No compromete vías de acceso vehicular para el acceso a los predios. Sólo compromete una vía de acceso peatonal sobre la franja de servidumbre de tránsito, para el solo efecto de dar cumplimiento a las obligaciones sectoriales establecidas en el D.L. N° 3.516;
- No compromete un proyecto común para el abastecimiento de agua potable para los predios, y no existen redes ni pozos;
- No compromete un proyecto común para el saneamiento de las aguas lluvias;
- No compromete un proyecto común para la recolección y tratamiento de las aguas servidas;
- No compromete un proyecto de suministro eléctrico o energético;
- No contempla cierre perimetral de los predios, tampoco de la superficie completa de la subdivisión;
- No contempla portón de acceso ni garita con cuidador, ni venta o registro de entrada al recinto;
- No se tienen proyectados sectores de estacionamientos;
- No tiene proyectada ningún tipo de obra de infraestructura común, por ejemplo, club house, sector de juegos u otras;
- No compromete servicios, como áreas verdes, portones, plazas, o supermercados, ni paraderos de transporte, redes de internet, telefonía, televisión por cable o fibra óptica;
- No considera la construcción de viviendas;
- No considera ningún tipo de obra dentro del predio denominado área común, ni siquiera caminos interiores o sendas de acercamiento.

Dicho esto, debemos señalar que las únicas obras o acciones a las que se compromete el Titular, según consta en el contrato de compraventa de los predios suscrito entre Bosque Austral y los respectivos compradores, son las siguientes:

- a) La habilitación de una **senda de penetración de aproximadamente 3,5 metros de ancho, la cual solo se extenderá por los caminos de**

servidumbres. A este respecto, es ilustrativo mencionar que en el mismo contrato de compraventa entre los compradores y el Titular, este último se exime de responsabilidad ante los eventuales impedimentos naturales que puedan dificultar la ejecución de los caminos vehiculares o cualquier ampliación de la senda entregada y comprometida por esta (cláusula sexta.II.Uno). **Es decir, la única obra terrestre con que se compromete el Titular: (i) no contempla accesibilidad vehicular sino sólo peatonal; (ii) no es un camino ripiado ni pavimentado; y (iii) no constituye un acceso por vía terrestre al predio, sino que solo una senda de acercamiento entre las distintas parcelaciones.**⁴

- b) La construcción de un embarcadero para naves menores, **el cual constituye la única vía de acceso al Proyecto.**

Asimismo, en el mismo contrato de compraventa, el vendedor cede a los compradores el dominio en comunidad de un área común de 27 há, pero no compromete respecto de ella ninguna acción, obra o actividad que sea siquiera asimilable a una obra de edificación y/o urbanización. En efecto, respecto a este predio, que no cuenta con ningún tipo de intervención, infraestructura, caminos interiores de ningún tipo, el Titular no ha comprometido nada más que su cesión a los propietarios de las parcelaciones, como área común.

Luego, Sra. Superintendente, es evidente que Puerto Bonito no constituye un proyecto desarrollo urbano, en tanto no compromete ni contempla ninguna obra de edificación o urbanización, máxime considerando el concepto de urbanización que entrega la misma normativa urbanística, que no se condice con las obras o gestiones comprometidas en el presente caso.

⁴ En efecto, en este caso simplemente mi representada veló por el derecho que tiene todo propietario a poder acceder a un inmueble de su propiedad, lo cual se conoce como servidumbre de tránsito, que es una especie de servidumbre legal. Al respecto, el artículo 847 del Código Civil dispone que “[s]i un predio se halla destituido de toda comunicación con el camino público por la interposición de otros predios, el dueño del primero tendrá derecho para imponer a los otros la servidumbre de tránsito, en cuanto fuere indispensable para el uso y beneficio de su predio, pagando el valor del terreno necesario para la servidumbre y resarciendo todo otro perjuicio.”. Esto no es lo mismo que la habilitación de un camino para los efectos de la urbanización, según dispone la LGUC. El Código Civil desde antaño distingue esta materia con claridad, lo cual es consistente con lo señalado por la Ley de Caminos. En resumen, la senda de penetración no es otra cosa que una servidumbre de tránsito, lo cual es común en los predios rurales.

En efecto, el artículo 134 inciso 1° de la LGUC señala textualmente que “[p]ara 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 agregado).

Por su parte, el artículo 2.2.1 inciso 1° de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (“**OGUC**”) establece que “[s]e **entiende por urbanización la ejecución o ampliación de las obras de infraestructura y ornato señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que se ejecutan en el espacio público existente, al interior de un predio en las vías contempladas en un proyecto de loteo, o en el área del predio que estuviere afecta a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.**” (énfasis agregado).

En el mismo sentido, el artículo 2.2.10 inciso 1° de la OGUC, que dispone que:

“Artículo 2.2.10. Cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos en el área rural, dotar de equipamiento o habilitar un balneario o campamento turístico, en los términos que señala el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá considerar los siguientes grados mínimos de urbanización:

1. Agua potable: conexión a red pública o a la red de la empresa concesionaria de servicios sanitarios correspondientes, si existe. En su defecto, sistema de redes colectivas con fuente propia, de acuerdo a lo dispuesto en el Código Sanitario y sus reglamentos, aprobado por la autoridad sanitaria correspondiente.
2. Alcantarillado: conexión a red pública o a la red de la empresa concesionaria de servicios sanitarios correspondientes, si existe. En su defecto, redes colectivas conectadas a plantas de tratamientos y su disposición final, conforme a lo dispuesto en el Código Sanitario y sus reglamentos, aprobado por la autoridad sanitaria correspondiente.

3. Evacuación de aguas lluvias: el escurrimiento de las aguas se deberá hacer en forma natural por calles y pasajes, o por cauces naturales o artificiales de aguas o mediante pozos absorbentes, u otra solución alternativa técnicamente aceptable.
4. Pavimentación: se aplicará lo dispuesto en el artículo 3.2.5. de la presente Ordenanza.
5. Electricidad: conexión a red pública, si la hubiere, o a generador, acorde con los requerimientos del proyecto. Todas las redes de electrificación, de alumbrado público y sus respectivas obras complementarias se ejecutarán en conformidad a las normas y especificaciones sobre diseño y construcción, de acuerdo a las normas técnicas vigentes.”.

Como podrá ver, Sra. Superintendente, **nada de lo que la normativa considera como “obras de urbanización” ha sido comprometido por el Titular ni forma parte de Puerto Bonito, en tanto mi representada no se ha obligado de ninguna forma a la realización de obras asociadas al pavimento de las calles y pasajes, a plantaciones y obras de ornato, a instalaciones sanitarias y energéticas, a obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, o a obras de defensa y de servicio del terreno.** Es más, Puerto Bonito ni siquiera cuenta con un camino de acceso por vía terrestre.

En este sentido, Sra. Superintendente, es derechamente inverosímil pretender que las obras asociadas una senda de penetración peatonal de las características mencionadas, y un embarcadero para naves menores, en un sector agreste e inaccesible como en el que se localiza Puerto Bonito, puedan ser consideradas como obras de edificación y/o urbanización. Simplemente, esto no tiene ningún asidero ni en la normativa urbanística ni en el sentido común.

De este modo, a partir de lo expuesto, es posible controvertir y desestimar de forma categórica los fundamentos esgrimidos por esta SMA en el considerando 9° de la RE 947/2023, para efectos de dar inicio a un procedimiento de ingreso al SEIA respecto de mi representada, por cuanto:

- (i) el Proyecto no considera la construcción de viviendas. En efecto, el Titular no se ha comprometido de ninguna forma con la construcción de viviendas respecto de ningún propietario, ni en los contratos de compraventa de los predios subdivididos, ni en la publicidad del Proyecto. Es más, la determinación de construir o no una vivienda dependerá completamente de los futuros propietarios, no del Titular, y la decisión de los futuros propietarios no es siquiera predecible en este sentido, puesto que, como hemos señalado, la accesibilidad a los predios subdivididos es altamente compleja (no existe acceso por tierra, solo por mar, mediante un embarcadero para naves menores);
- (ii) el Proyecto no contempla ninguna obra de equipamiento asociada al deporte o esparcimiento. Como se ha señalado reiteradamente en esta presentación, lo único a lo que se ha comprometido el Titular es a la habilitación de una senda de penetración peatonal, que no es otra cosa que la servidumbre de tránsito exigida por la normativa sectorial, y a un embarcadero de naves menores que constituye la única vía de acceso a Puerto Bonito. En lo que se refiere al predio área común, el Titular no ha ejecutado ni se ha comprometido a ejecutar ninguna obra, ni siquiera sendas interiores que le den accesibilidad.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, y de las eventuales acciones que pudieran adoptar los futuros propietarios de los predios que no son resorte o responsabilidad de este Titular, es menester señalar que el contrato de compraventa de los referidos predios, que consta en el expediente del presente procedimiento, se establece que queda expresamente **prohibido**, entre otras cosas, **cambiar el destino del uso del suelo en los términos a que se refieren los artículos 55 y 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones**, así como “[...] *destinar las Parcelas, en todo o en parte, a otros usos que los propios a la naturaleza de este tipo de inmuebles, quedando en consecuencia prohibido, instalar en ellas, actividades industriales, en general, realizar en ellos cualquier actividad que impliquen la utilización y/o contaminación de cualquier clase en la tierra, vegetación o aguas de la parcelación. Así mismo queda igualmente prohibido cualquier clase de actividad que pueda afectar o perjudicar el ecosistema natural que rodea el inmueble que por este acto se enajena*” (cláusula décimo cuarta, literales A y B).

En conclusión, y al no considerar edificación ni obra de urbanización alguna, ni habitacional, ni industrial ni de equipamiento, podemos señalar categóricamente que Puerto Bonito no es un proyecto de desarrollo urbano, y, por tanto, es posible descartar de plano que deba ingresar obligatoriamente al SEIA por la tipología del artículo 3 letra g.1 del RSEIA.

III. CRITERIOS DESARROLLADOS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE Y EL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL QUE REFUERZAN LA CONCLUSIÓN DE QUE PUERTO BONITO NO DEBE INGRESAR OBLIGATORIAMENTE AL SEIA

Para efectos de reforzar el análisis anteriormente expuesto, a continuación daremos cuenta de algunos criterios que ha expuesto tanto la SMA como el SEA, respecto a la necesidad de ingreso obligatorio de proyectos de parcelación al SEIA.

1. CRITERIOS DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

En este punto, Sra. Superintendente, estimamos relevante traer a colación algunos pronunciamientos que ha efectuado su repartición, respecto a casos similares al que nos convoca. En efecto, podemos mencionar algunos proyectos que fueron objeto de denuncias ante la Superintendencia del Medio Ambiente, los cuales fueron finalmente archivados, por no concurrir los presupuestos para hacer exigible alguna causal de ingreso al SEIA. A continuación, mencionaremos algunos de estos casos:

- a. Resolución Exenta N°294, de 2022, de la SMA, que archiva denuncia ciudadana presentada en contra de los proyectos de macroloteos “Brisas de Lago Verde”, “Mirador de Pumas”, “Ríos de Coyhaique”, “Fiordos de Puyuhuapi II”, “Mar de Melinka” y “Fiordos de San Rafael”**

En este caso, la SMA efectuó una investigación respecto de estos 6 proyectos de subdivisión predial, todos ellos ubicados en la Región de Aysén, de titularidad de una empresa denominada RF Capital, cuyo sitio web es www.retiratefeliz.cl, que puso a la venta cada uno de los predios subdivididos. Al respecto, se presentó una denuncia ciudadana por presunta elusión al SEIA, debido a que, a juicio del denunciante, a estos

proyectos les sería aplicable las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en el artículo 3 literales g), p) y s) del RSEIA.

De la lectura de esta resolución, que archiva la denuncia ciudadana presentada por el Sr. Cristián Gárate, es posible desprender, en lo que importa, que esta Superintendencia del Medio Ambiente descartó de plano la necesidad de ingreso al SEIA de los proyectos mencionados, sin siquiera iniciar un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA a este respecto, por cuanto en ninguno de ellos fue posible verificar la existencia ni promoción de venta de obras de edificación y/o urbanización, ya sea habitacional o industrial, por cuanto los referidos lotes se venden, en estos casos, sin obras de acceso, caminos, cierre perimetral, electricidad, sistema de agua potable u otras obras anexas.

En ese sentido, los considerandos 36°, 37° y 38° de la resolución en análisis señalan que:

“36° Respecto al literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, 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).*

37° En la especie, se verificó que ninguno de los proyectos contempla obras de edificación y/o urbanización asociadas. En efecto, los lotes se venden sin obras de acceso, caminos, cierre perimetral, electricidad, sistema de agua potable, obras de defensa del terreno, ornato u otras obras anexas. Tampoco se contempla edificación de casas ni de ninguna otra obra.

38° En consecuencia, al no cumplirse con el supuesto basal de la tipología, esto es, encontrarnos frente a un proyecto de desarrollo urbano, no es posible exigir el ingreso al SEIA del proyecto, en atención a esta norma.” (subrayado agregado).

Como puede ver, Sra. Superintendente, idéntico argumento se aplica al caso de mi representada cuyo proyecto, Puerto Bonito, no cuenta con ninguna obra de urbanización que le permita ser catalogado como un proyecto de desarrollo urbano, y por tanto, no se cumple el presupuesto basal que permita hacer aplicables los subliterales de la tipología en comento, como son el g.1.1 y g.1.2.

b. Resolución Exenta N°1392, de 18 de agosto de 2022, que 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

En este caso, de similares características, el proyecto “Subdivisión Lago Central Río Ibáñez”, también ubicado en la Región de Aysén, la SMA verificó que este no considera obras de urbanización ni la construcción de alguna obra de infraestructura y que, por tanto, **no se trata de un proyecto de desarrollo urbano**. Por esta razón, la SMA concluye que, al no cumplirse con el presupuesto basal de la tipología del artículo 3 letra g.1 del RSEIA, esta no es exigible al referido proyecto.

Así lo establece el considerando 10° de la resolución en análisis, al señalar que: *“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.”.*

2. CRITERIOS DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Como antes se indicó, la facultad que otorga el artículo 3° literal i) de la LOSMA a la SMA requiere de manera previa a su ejercicio del pronunciamiento previo del Servicio de Evaluación Ambiental (“**SEA**”).

Si bien en el presente caso el SEA no ha emitido pronunciamiento, consideramos de utilidad analizar otro pronunciamiento del mencionado Servicio recaído en un requerimiento de ingreso en virtud de la tipología detallada en el subliteral g.1.1) del artículo 3° del RSEIA, respecto del proyecto denominado “Loteo Valle San Juan de Angol” (“**Valle San Juan**”), de la empresa Inversiones e Inmobiliaria San Juan Siglo XXI (“**IISJ**”), que dio lugar al requerimiento de ingreso al SEIA rol **REQ-013-2022**, el cual consta en el Oficio Ordinario D.E. N° 202299102901, de fecha 23 de octubre de 2022 (“**Oficio Valle San Juan**”).

Como antecedente de contexto, en Valle San Juan **sí se efectuaron fiscalizaciones en terreno** por parte de funcionarios de la SMA –lo cual no ha ocurrido en este caso– y con su mérito, se tuvieron por acreditados los siguientes hechos, que estimamos relevantes para estos efectos:

- a) Valle San Juan se desarrolla en un predio de **524,8 ha** de superficie, el cual ha sido subdividido en **458 lotes**, de **0,5 ha** en promedio cada uno, habiéndose realizado la venta de 443 de ellos.
- b) Al interior del proyecto, se observó la habilitación de **caminos en buen estado con ripio**, conformando **calles** y una **red de caminos** para los accesos de las distintas parcelas. Al costado de los caminos, se observan **grifos** para combatir incendios, cámaras de inspección de **red eléctrica** o de **agua potable**, **medidores** de agua potable, **postes** con alumbrado eléctrico, **zanjas excavadas** con tuberías por instalar, que serían parte de una **red de agua potable**.
- c) Adicionalmente, se constató un recinto cerrado con cerco metálico que mantiene en su interior una red de tuberías, estanques metálicos y container, el cual se presume que corresponde a un **sistema de captación de agua de pozo y tratamiento de agua potable**.
- d) Valle San Juan cuenta con un **portal de ingreso**, y con **señalética en ruta** para su acceso.

- e) Valle San Juan cuenta con la Resolución Exenta N° 1909518749, de 30 de abril del 2020, de la Secretaría Regional Ministerial de Salud, Región de La Araucanía, que aprueba el **sistema de agua potable** para 104 viviendas y un total de 520 personas.
- f) Se adjuntó un **contrato de construcción de obras** entre la empresa eléctrica SAESA Inova Soluciones SpA y IISJ.
- g) En las **escrituras públicas de compraventa** entre IISJ y particulares, en las cuales se indica que los lotes vendidos contemplan *“agua con medidor frente al lote”, “energía eléctrica de baja tensión frente a cada parcela, donde cada propietario deberá solicitar el empalme respectivo”* y que el proyecto *“Loteo ‘Valle San Juan’ contará con un portal de entrada y camino estabilizado”*.
- h) Valle San Juan cuenta con dos planes de manejo forestal aprobados por la Corporación Nacional Forestal, en relación a plantaciones forestales que consideran una superficie total de 223,89 ha.
- i) En la página web de Valle San Juan este se presenta en los siguientes términos: *“El Valle de San Juan cuenta con una urbanización pensando en albergar el parque industrial y el desarrollo residencial de la provincia”* (énfasis agregado); seguidamente agrega que el proyecto contará *“con una conectividad privilegiada, con salida directa a Ruta Angol-Los Sauces y con una condición topográfica óptima para el desarrollo y asentamiento de un gran y moderno Parque Industrial para la Provincia de Malleco y sus alrededores”* (énfasis agregado). También se indica, respecto al uso residencial, lo siguiente: *“Valle de San Juan viene a cubrir la necesidad de primera vivienda en Parcelas de media hectárea, cerca del límite urbano de la ciudad de Angol, a minutos del centro y las comunas aledañas. Rodeados de un bello entorno natural, libre de contaminación para una mejora en la calidad de vida”* (énfasis agregado). A continuación, se promociona: *“Valle de San Juan te permite desarrollar tus emprendimientos y negocios, donde tendrás más de 600 familias que actualmente son propietarias y vivirán en el Valle, más las que se unirán al proyecto en el futuro, a las que podrás ofrecer tus servicios, con una excelente conectividad y a minutos del centro de Angol”* (énfasis agregado).

- j) Al ingresar la SMA a la página web del proyecto, ya referida, se indica que el sitio está en mantención, no obstante, se observó que el logotipo contiene la siguiente leyenda: “Valle de San Juan. Industrial – Comercial – **Residencial**” (énfasis agregado).

Este caso, Sra. Superintendente, resulta ilustrativo para el análisis que nos convoca, dado que, pese a la existencia de estos indicios en el caso Valle San Juan, muy distintos y lejanos a los presentes en Puerto Bonito, el SEA descartó la presencia de la subtipología imputada, en atención a los siguientes argumentos que son relevantes para resolver el presente requerimiento:

- a) “El literal g.1 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, cumpliendo con alguna de las características singularizadas en los subliterales g.1.1, g.1.2 y g.1.3. Por consiguiente, **el literal exige la concurrencia de una determinada obra –edificación y/o urbanización–, por una parte, sumado a un destino o finalidad –habitacional, industrial y/o equipamiento–, por otra**” (Oficio Valle San Juan, p. 8, énfasis agregado).
- b) “En este contexto, y según se advierte de los antecedentes examinados en el acápite I del presente pronunciamiento, **el proyecto del titular no contempla obras de edificación**. En este punto, cabe precisar que aquella obra que la SMA identifica como ‘portal de acceso’ y, alternativamente, el titular denomina ‘obra de arte’, en opinión de esta Dirección Ejecutiva no se enmarca en la definición antes proporcionada de edificación, **por cuanto no se trata de un espacio que tenga una destinación reconocible.**” (Oficio Valle San Juan, p. 8, énfasis agregado).
- c) “En esta misma materia, y en base a los antecedentes analizados, cabe señalar que el proyecto comprende la subdivisión del predio original en diversos lotes con la finalidad de ser vendidos individualmente a terceros, **sin contemplar la construcción de viviendas en dichos lotes**. En el evento que cada futuro propietario desee construir una vivienda, éste deberá gestionar el respectivo permiso de edificación, según

corresponda, y ejecutar las obras de edificación por su cuenta” (Oficio Valle San Juan, p. 8, énfasis agregado).

- d) *“En relación con lo anterior, y a diferencia de lo sostenido por la SMA, no se estima plausible concluir que el proyecto ‘contempla’ la construcción de viviendas, en tanto la determinación de ejecutarlas dependerá en definitiva de los futuros propietarios, y no del titular fiscalizado. Adicionalmente, en el procedimiento administrativo no constan antecedentes que permitan determinar con certeza el número y características constructivas de cada edificación futura, circunstancia que contraviene la normativa que rige el SEIA, por cuanto no sería posible desarrollar adecuadamente un procedimiento de evaluación ambiental, que cumpla con su finalidad, cual es precisamente, determinar si el impacto ambiental de una actividad o proyecto se ajusta a 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 será inoficiosa” (Oficio Valle San Juan, p. 8, énfasis en el original).*
- e) *“Finalmente, es menester señalar que la circunstancia de existir actualmente viviendas -ya terminadas o en construcción- no modifica la conclusión precedente, ya que dichas obras no fueron parte del proyecto del titular, sino que han sido ejecutadas por los mismos propietarios una vez que han adquirido su respectivo predio.” (Oficio Valle San Juan, p. 8, énfasis agregado).*
- f) *“De los hechos constatados por la SMA en su actividad de inspección y fiscalización, es posible desprender que el proyecto **no contempla la pavimentación de calles y pasajes**, así como tampoco plantaciones y obras de ornato, obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, como tampoco obras de defensa y de servicio del terreno” (Oficio Valle San Juan, p. 9, énfasis agregado).*
- g) Sin perjuicio de lo anterior, en el caso Valle San Juan, el SEA agrega que:

“14. Seguidamente, corresponde analizar el destino de las obras de urbanización ejecutadas por el titular. Al respecto, el titular señaló que los predios tienen un destino agrícola, ganadero y/o forestal, conforme lo establecido en el DL N° 3516/1980, relevando la obligación del futuro propietario de mantener dicho destino. En este sentido, **el titular acompaña los respectivos certificados del SAG, autoridad competente para certificar que la subdivisión del predio cumple con la normativa vigente para predios rústicos.**

15. No obstante, y según dan cuenta los antecedentes recabados por la SMA, **el proyecto fue publicitado como de destino habitacional, industrial y comercial.** Por otra parte, pudo ser constatado en terreno la existencia de viviendas construidas y habitadas, así como también en construcción, además de al menos un predio que podría ser considerado como de uso comercial o industrial, en tanto se visualizan numerosos automóviles. Respecto de esto último, de la fotografía aportada, **es posible presumir que dicho predio efectivamente no presenta una finalidad habitacional o agrícola,** como alega el titular” (Oficio Valle San Juan, p. 10, énfasis agregado).

En resumen, el SEA descartó en el caso Valle San Juan la concurrencia de la tipología g.1.1. imputada, en atención a que no existían edificaciones desarrolladas por su Titular. Además, en lo relevante para estos efectos, estimó que para efectos de entender que existe una obra de urbanización, los caminos deben encontrarse pavimentados. El hecho que los propietarios hayan construido viviendas no altera las conclusiones antes señaladas, ya que *“dichas obras no fueron parte del proyecto del titular, sino que han sido ejecutadas por los mismos propietarios una vez que han adquirido su respectivo predio.”* (Oficio Valle San Juan, p. 8).

IV. CONCLUSIONES

Del mérito de lo expuesto en esta presentación, consta que Puerto Bonito no debe ingresar al SEIA en conformidad a lo previsto en el artículo 3º literal g.1. del RSEIA, en virtud de lo siguiente:

- a) Puerto Bonito constituye una subdivisión de predio rústico efectuada en conformidad al D.L. N° 3.516.
- b) Bosque Austral no ha efectuado ni planificado construir ningún tipo de edificaciones ni obras de urbanización en Puerto Bonito. Las únicas obras contempladas por el Titular son: (i) la habilitación de una senda de penetración peatonal por la franja de servidumbre de paso exigida por la normativa sectorial, que no tiene asegurada accesibilidad vehicular según el contrato de compraventa con los compradores de los predios; y (ii) un embarcadero para naves menores, que constituye la única vía de acceso al Proyecto, ya que no existe acceso por la vía terrestre habilitado ni comprometido por Bosque Austral. Como vemos, y a la luz de las definiciones dadas por la normativa sectorial urbanística, estas obras están muy lejos de constituir obras de urbanización.
- c) Las obras o acciones que ejecuten los compradores de los inmuebles subdivididos no son de responsabilidad de Bosque Austral. Sin perjuicio de ello, el contrato de compraventa establece la expresa prohibición para los compradores de efectuar cambios de uso de suelo, de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- d) Tampoco hay indicios en el expediente administrativo que permitan afirmar que los propietarios pretendan residir de manera permanente o temporal en las parcelas. Incluso, la potencial habitabilidad de los predios es altamente compleja, dada las dificultades de acceso que presenta Puerto Bonito. En efecto, tal como hemos visto en los antecedentes allegados a este procedimiento, este Proyecto se plantea más bien, como lo señala su eslogan publicitario, como una “reserva de naturaleza para el futuro”, más que como un lugar de residencia temporal o definitiva. Lo anterior impide sostener la afirmación de que se busca desarrollar un polo urbano separado de la planificación rural.

- e) En cuanto a la supuesta existencia de obras de equipamiento asociadas al deporte o esparcimiento, debemos descartar categóricamente su existencia, dado que, derechamente, no existen obras de ese tipo en Puerto Bonito, ni tampoco estas han sido comprometidas por el Titular. En efecto: (i) la senda de acercamiento peatonal no es más que una servidumbre de tránsito que le da accesibilidad a los predios subdivididos, según exige la normativa sectorial; (ii) el embarcadero para naves menores tiene como fin ser la única vía de acceso a Puerto Bonito, que no cuenta con un acceso por la vía terrestre; (iii) respecto del predio denominado área común, el Titular no se ha comprometido con ninguna obra, ni siquiera con sendas para dar accesibilidad al interior de dicho predio.

En consecuencia, Sra. Superintendente, a partir de todo lo dicho es inconcuso concluir que el Proyecto no cumple con los presupuestos establecidos en el artículo 3º literal g.1 del RSEIA, y, en consecuencia, el requerimiento de ingreso al SEIA efectuado mediante la RE 947/2023 no es procedente.

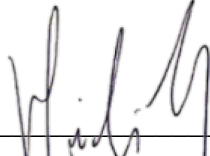
POR TANTO, en atención al mérito de lo expuesto, disposiciones legales citadas y otras aplicables;

SOLICITO A LA SRA. SUPERINTENDENTA tener por evacuado el traslado conferido a Bosque Austral SpA y con su mérito resolver que no resulta procedente que Puerto Bonito ingrese obligatoriamente al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

OTROSI: Sírvase la Sra. Superintendente tener por acompañados los siguientes documentos:

- 1) 4 fotografías del embarcadero para naves menores, construida por el Titular;
- 2) Tomas aéreas del sector, las cuales se encuentran en <https://lanube360.com/puertobonito360/>

Sin otro particular, se despide cordialmente;



Vicente Guidi-Morosini de la Barra
pp. Inmobiliaria Bosque Austral

SpA

12054842 JS

VICENTE GUIDI-MOROSINI