

**DA TÉRMINO ANTICIPADO AL PROCEDIMIENTO  
ADMINISTRATIVO DE REQUERIMIENTO DE  
INGRESO REQ-034-2022 Y DERIVA  
ANTECEDENTES A LA DIVISIÓN DE SANCIÓN Y  
CUMPLIMIENTO**

**RESOLUCIÓN EXENTA N°2274**

**Santiago, 05 de diciembre de 2024**

**VISTOS:**

Lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley N°20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, "LOSMA"); en la Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante, "Ley N°19.300"); en el Decreto Supremo N°40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente que fija el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, "RSEIA"); en la Ley N°19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la Ley N°18.834 que Aprueba el Estatuto Administrativo; en la Resolución Exenta N°1445, de 16 de agosto de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Aprueba instrucciones para la tramitación de los procedimientos de requerimientos de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, según lo dispuesto en los literales i) y j) del artículo 3° de la LOSMA; en el expediente administrativo de requerimiento de ingreso REQ-034-2022; en el Decreto con Fuerza de Ley N°3, de 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N°52, de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna y sus modificaciones posteriores; en el Decreto Supremo N°70, de 2022, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra a la Superintendente del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta RA 119123/73/2024, que nombra al Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente; y en la Resolución N°7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

**CONSIDERANDO**

1° La letra i) del artículo 3° de la LOSMA establece que la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, "SMA" o "Superintendencia") tiene, entre otras funciones y atribuciones, el 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 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 (en adelante, "RCA"), para que sometan a dicho sistema el Estudio o Declaración de Impacto Ambiental que corresponda.

2° Requerir el ingreso de un proyecto que ha eludido el SEIA, es una medida correctiva ordenada por la SMA en el marco de sus facultades de fiscalización, y que se adopta a través del inicio de un procedimiento administrativo correctivo, el cual no obsta ni impide el posterior inicio de un procedimiento sancionatorio ambiental, para efectos de imponer las sanciones que correspondan por los incumplimientos normativos incurridos por un titular, en atención al lapso de tiempo en que ejecutó irregularmente su actividad.

3° Lo anterior, ha sido reconocido por la jurisprudencia de la Contraloría General de la República (en adelante, “CGR”), en su Dictamen N°18602, de 2017, al señalar que *“(…) es menester puntualizar que la circunstancia que el titular someta voluntariamente su proyecto o actividad al SEIA después de iniciada su ejecución, es sin perjuicio de la sanción que la SMA pueda imponerle con arreglo al artículo 35, letra b), de su ley orgánica, como también de la responsabilidad por daño ambiental que haya podido originarse a su respecto a causa de tal ejecución irregular”<sup>1</sup>.*

4° Asimismo, en su Dictamen N°13.758, de 2019, indicó que *“(…) en atención a la normativa antes citada, y considerando los principios de eficiencia y eficacia, así como el deber de la SMA de velar por la eficiente e idónea administración de los medios públicos y por el debido cumplimiento de la función pública -consagrados en los artículos 3° y siguientes de la Ley N°18.575-, es posible sostener que el legislador le ha conferido a aquella la atribución de fiscalizar el cumplimiento de las RCA y, en forma exclusiva, la de ejercer la potestad sancionadora, cuando, a su juicio, existe mérito suficiente para ello. Así (...) debe entenderse que en el ejercicio de las atribuciones que el legislador ha entregado a la SMA, debe existir cierto margen de apreciación para definir si desarrolla o no determinadas actividades fiscalizadoras, como asimismo, para discernir si da o no inicio a un procedimiento sancionador, decisión que, en todo caso, ex exigible que tenga una motivación y un fundamento racional”<sup>2</sup>.*

5° A su turno, el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental, refiriéndose a un caso de elusión al SEIA, ha resuelto que, frente a esta infracción, *“la SMA cuenta con espacios de discrecionalidad para -fundadamente- optar entre requerir al regulado el ingreso al SEIA de manera conjunta con la sanción, luego de haber concluido el procedimiento administrativo sancionatorio, o bien aplicar indistintamente una u otra medida. Lo anterior, constituye además una manifestación del principio de oportunidad, conforme a las facultades y atribuciones que le han sido conferidas en virtud de lo dispuesto en el art. 3 de la LOSMA, las que no tienen un carácter excluyente ni fijan un criterio temporal; por cuanto todas ellas se encuentran dirigidas a satisfacer el interés general que subyace a la protección ambiental”<sup>3</sup>.*

6° A mayor abundamiento, el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental ha reconocido, en otra de sus sentencias, que *“(…) es necesario reconocer a la SMA un margen para ejercer racionalmente su potestad sancionadora, considerando los bienes jurídicos en juego y los límites de la discrecionalidad. Vale decir, que la LOSMA no reconozca expresamente la discrecionalidad de la potestad sancionadora, no significa que ésta se encuentre excluida. Por el contrario, es perfectamente posible sustraerla a partir de otras normas jurídicas que rigen el actuar de la SMA en tanto órgano de la Administración”<sup>4</sup>. Agrega que la SMA, “(…) tratándose de una elusión al SEIA, puede requerir de ingreso al titular (...); iniciar un procedimiento sancionatorio y/o recurrir a ambas herramientas conjuntamente”<sup>5</sup>, en el marco de la exigencia de eficacia y eficiencia de la actividad administrativa.*

<sup>1</sup> Contraloría General de La República. Dictamen N°18602 de fecha 23 de mayo de 2017.

<sup>2</sup> Contraloría General de La República. Dictamen N°13.758 de fecha 23 de mayo de 2019.

<sup>3</sup> Ilustre Tercer Tribunal Ambiental. Causa Rol R-4-2021. Sentencia de fecha 07 de marzo de 2022. Considerando 43°.

<sup>4</sup> Ilustre Tercer Tribunal Ambiental. Causa Rol R-47-2022. Sentencia de fecha 31 de enero de 2023. Considerando 36°.

<sup>5</sup> Ibid. Considerando 37°.

## I. DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO

### A. Sobre el inicio del procedimiento

7° Con fecha 13 de diciembre de 2022, mediante la Resolución Exenta N°2191 (en adelante, “Res. Ex. N°2191/2022”), la Superintendencia del Medio Ambiente inició un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, respecto del “Proyecto Inmobiliario Santo Domingo” (en adelante, el “proyecto”), de titularidad de “Inmobiliaria Nachtalier SpA” (en adelante, el “titular”).

8° Lo anterior, en tanto como resultado de las actividades de fiscalización realizadas por esta Superintendencia, se concluyó que existían indicios suficientes para iniciar dicho procedimiento, en virtud de lo establecido en los literales h) - desarrollado en el subliteral h.1.1) y h.1.3) del artículo 3° del RSEIA- y s) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

9° A mayor abundamiento, con relación al literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, se concluyó que el proyecto se trataría de uno de carácter inmobiliario que se ejecuta en una zona declarada latente y saturada; en específico, de un loteo y conjunto de viviendas, que contemplaría obras de edificación y urbanización, requiriendo de sistemas propios de producción y distribución de agua potable, y que se emplazaría en una superficie superior a 7 hectáreas, esto es, 57,8 hectáreas.

10° En específico, se constató que el proyecto ejecutó las siguientes obras: mejoramiento y ensanche de caminos interiores con ripio compactado y estabilizado; postaciones y empalmes eléctricos; estanques para instalación de red colectiva de agua potable, alcantarillado particular; multicancha deportiva; juegos infantiles; invernadero; portón de acceso; sala de ventas, cierres perimetrales; fibra óptica; viviendas ya construidas y habitadas y otras en construcción; **erosión de suelo en distintos sectores del predio y remoción de vegetación en lugares de altas pendientes.**

11° Por otra parte, se observó que el proyecto se emplazaría próximo a un área colocada bajo protección oficial, específicamente, el Santuario de la Naturaleza Humedales de Angachilla y Humedal Urbano Angachilla, concluyendo que el proyecto contemplaría obras o actividades que podrían significar una alteración física o química del Humedal Urbano Angachilla, generando, a lo menos, el deterioro y menoscabo de la flora y fauna contenida dentro de este. Lo anterior, en atención al literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

### B. Sobre el traslado evacuado por el titular

12° Con fecha 13 de enero de 2023, el titular evacuó el traslado conferido mediante la Res. Ex. N°2191/2022.

13° En síntesis, presentó las siguientes alegaciones:

(i) Respecto al Lote A, señala que este no existe, ya que fue reemplazado por 72 sitios independientes, generados a partir de tres procesos de subdivisión.

(ii) La compra, división legal y venta de inmuebles consiste en una actividad lícita, para la cual se pueden adoptar distintas estrategias de comercialización, lo que no define las características de ningún proyecto.

(iii) En relación con lo anterior, la alusión de “condominio” en el cartel constado por esta Superintendencia, se debe entender en el contexto de un conjunto de parcelas rústicas, a las que se accede o comparten un mismo camino privado en servidumbre, proveniente de la división de lote original. En este sentido, agrega, la expresión “condominio” no significa nada distinto que la concurrencia legal forzosa de los parceleros en las expensas del camino interior privado de acceso a sus parcelas, a prorrata.

(iv) El proyecto cuenta con un fin agrícola, lo que consta en el Informe de Actividades de la Cooperativa Agrícola acompañado por el titular. En dicho informe constan actividades tales como la construcción de un invernadero, cultivo de plantas nativas melíferas, registros apiarios de los cooperados, participación en ferias, volúmenes de producción de miel alcanzados, distribución de actividades entre los cooperados, entre otras. Asimismo, señala que esto no es contradictorio con el hecho de que el entorno fuera de la parcelación presente beneficios de esparcimiento y deportivos.

(v) En relación con lo anterior, señala que la SMA omitió considerar que en la página web del proyecto la vendedora hace mención expresa a la finalidad y destinación agrícola de las parcelas.

(vi) No existiría un “proyecto”, sino que una actividad legítima de promocionar la venta de inmuebles. En tal sentido, no resultaría contrario a ninguna norma el propiciar una vida en entorno natural, con conciencia de la necesidad de protección del medio ambiente, como así también del uso de suelo.

(vii) Las referencias al proyecto en los contratos de compraventa, en los que se le denomina “Loteo Santo Domingo” serían menciones descontextualizadas y sin contenido de alcances jurídicos. En tal sentido, enfatiza en que no existe ningún loteo ni que tampoco debió existirlo.

(viii) No existe ningún Reglamento de Copropiedad ni de Convivencia, ni ningún otro gravamen que afecte o alcance a los predios resultantes de los procesos de parcelación.

(ix) Los caminos que se constataron en el predio serían preexistentes a la subdivisión, respecto a los cuales solamente se ejecutaron mejoramientos, regularizaciones y ensanches de los mismos, con ripio compactado y estabilizado. Esto se evidenciaría en los antecedentes y planos del Plan de Manejo Forestal del año 1993, aprobado por la Corporación Nacional Forestal (en adelante, “CONAF”).

(x) En relación con lo anterior, señala que la existencia de los caminos se enmarca dentro de la exigencia del Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, “SAG”) para la accesibilidad de las parcelas resultantes de los procesos de división rural, contenido en la Resolución N°3904, de 24 de mayo de 2019, de la Dirección Nacional del SAG.

(xi) La red eléctrica es preexistente a la subdivisión, habiéndose instalado en mayo de 2001, según consta en el certificado de la empresa Saesa. Aclara que los sitios resultantes no cuentan con empalmes eléctricos, sino que con un lugar vacío en el que, en el futuro, el comprador podrá instalar el empalme que contrate. Por su parte, agrega que en los caminos internos no existe alumbrado público, sino que únicamente algunas lámparas tipo led fotovoltaicas.

(xii) La parcelación no posee estanques para la instalación de una red colectiva de agua potable. En este sentido, explica que un conjunto de parceleros son dueños de derechos de aprovechamiento de aguas superficiales sobre el Río Santo

Domingo, en virtud del cual constituyeron una Comunidad de Aguas. Para ello, se comprende la bocatoma, impulsión, almacenamiento y distribución del agua cruda del Río entre los comuneros conforme a sus derechos, sin tratamiento o potabilización.

(xiii) Respecto a las instalaciones de alcantarillado de tipo particular para cada lote, señala que constituyen proyectos particulares que cada propietario debe adoptar en su oportunidad, en conformidad a la normativa sanitaria.

(xiv) Respecto al uso de la parcela N°53, en la que se constataron multicanchas deportivas, juegos infantiles y un invernadero, señala que dicha parcela está destinada actualmente a los fines de la Cooperativa Agrícola Santo Domingo; realizándose actividades de capacitación y formación a las familias de los cooperados, en manejo de plantas, cultivos y prácticas agrícolas y apícolas.

(xv) Respecto al portón de acceso, señala que se trata del ejercicio del derecho de cualquier propietario a limitar el acceso privado a los predios de su propiedad y que, en sí mismo, no constituye ningún elemento de alguna tipología de ingreso al SEIA.

(xvi) Respecto a la sala de ventas, señala que esto consiste en la gestión legítima de una actividad lícita de venta de inmuebles.

(xvii) En cuanto a la existencia de letreros decorativos de deslindes, estos solo indicarían el hecho lícito y legítimo de demarcar los predios conforme a los planos de división rural aprobados. Con todo, agrega que los cercos han sido construidos de forma individual por cada propietario.

(xviii) Respecto a las instalaciones de fibra óptica, arguye que fue el resultado aleatorio de una propuesta de la empresa de telecomunicaciones interesada en atravesar la parcelación hacia el norte de ella. Ahora bien, agrega que la dotación de servicios de internet no es privativa del área urbana, por lo que el contar con dichos servicios en una zona rural no convierte a la parcelación en un proyecto que debe ingresar al SEIA.

(xix) En relación con el manejo de taludes para la instalación de viviendas y en los caminos para evitar la erosión de los mismos, señala que es una actividad legítima y necesaria en el contexto de las facultades de los propietarios para levantar sus edificaciones y caminos interiores. Agrega, que el manejo de taludes no se encuentra tipificado en ninguna causal del artículo 10 de la Ley N°19.300.

(xx) Respecto a la existencia de algunas viviendas ya construidas y habitadas, y otras en fase de construcción, señala que esto es prueba y efecto del legítimo derecho de cada propietario para construir su vivienda y edificaciones para el uso y explotación del inmueble, conforme al inciso 1 del artículo 55 de la LGUC.

(xxi) Los Planes de Manejo Forestal con los que cuenta el proyecto dan cuenta del cumplimiento de normas sectoriales, como así también de que el Lote A histórico fue objeto de explotación forestal, lo que justifica la existencia de caminos internos.

(xxii) La Comunidad de Aguas no tiene por finalidad realizar la producción y distribución de agua potable para los diferentes lotes. En tal sentido, agrega que La Comunidad de Aguas, bocatoma y demás obras privadas están definidas y previstas para la conducción de agua *cruda* del Río Santo Domingo y, por tanto, no existiría ningún sistema de tratamiento o potabilización asociado.

(xxiii) Respecto a las erosiones constatadas en distintas partes del predio, señala que **es efectivo que se produjeron erosiones asociadas a la corta de plantaciones de *eucaliptus*, conforme a los Planes de Manejo Forestal, para las labores de**

**mejoramiento o ensanche de los caminos preexistentes.** En tal sentido, agrega que estas labores no fueron de gran magnitud y que fueron corregidas con posterioridad a las inspecciones en terreno.

(xxiv) En relación con lo anterior, señala que, según las conclusiones del Informe Técnico del Sernageomin, de 2021, se sugiere que en ciertos sectores se talen los *eucaliptus* de gran tamaño y se reforeste con flora nativa, cuestión que estaría siendo ejecutado actualmente por la Cooperativa.

(xxv) Respecto a la clasificación del suelo del predio, señala que el terreno ha sido históricamente objeto de explotación forestal, lo que no se condice con las afirmaciones del SAG. En tal sentido, dicho organismo señala que los terrenos no son naturalmente aptos para la actividad ganadera o agricultura intensiva, lo que no obsta a actividades de pequeña o mediana escala, particularmente de parceleros cooperados para el logro de fines como la apicultura, viveros y plantación de plantas nativas y otras actividades complementarias; las que sí serían susceptibles de realizarse en la zona y en el área.

(xxvi) No existe generación de residuos industriales líquidos de ninguna especie, ni descargas superficiales de aguas servidas a ningún curso de agua.

(xxvii) No existen calles o caminos en espacio público, sino únicamente caminos interiores en base al derecho real de servidumbre, constituida sobre los mismos predios resultantes de la división.

(xxviii) Con fecha 6 de enero de 2022, los parceleros decidieron formar una Cooperativa Agrícola de conformidad con la Ley de Cooperativas y su Reglamento. A la fecha, la Cooperativa habría desarrollado exitosamente un conjunto de actividades de producción y venta de miel, construcción de invernadero, cultivo de plantas, capacitaciones, entre otras.

(xxix) Respecto a la tipología de la letra h.1.3 del artículo 3 del RSEIA, señala lo siguiente:

- No se configura un loteo, toda vez que la parcelación no contempla apertura de nuevas vías públicas, ni tampoco obras de urbanización. Esto, ya que los caminos interiores son privados y constituidos en base a servidumbres civiles, los que deben ser mantenidos a prorrata por cada propietario.

- No se configura un conjunto de viviendas, ya que no ha construido ni construirá vivienda alguna. Asimismo, señala que el concepto de “conjunto de viviendas” se regula en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, “OGUC”) en relación con los loteos y la respectiva generación de vías públicas, contemplando en el mismo permiso la ejecución de viviendas correspondientes para cada lote, lo que se denomina “Loteo con construcción simultánea”. Ahora bien, señala el titular, como no se constituye un loteo, tampoco se configura un loteo con construcción simultánea de las viviendas.

- Respecto a las obras de edificación, señala que las obras de edificación que se realicen en el predio constituyen una facultad de cada propietario, por lo que no pueden considerarse como parte constitutiva de ningún proyecto.

- En relación con las obras de urbanización, señala que estas no se configuran, ya que no se verifican los requisitos que se desprenden de la definición contenida en el artículo 2.2.1 de la OGUC. Lo anterior ya que no ninguna de las obras ejecutadas se ejecuta en el espacio público existente, al interior de un predio en las vías contempladas en un proyecto de loteo ni en un condominio o en el área del predio que estuviese afecta a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial respectivo. Así, agrega a modo de ilustración, si bien en las actividades de fiscalización se constataron mejoramiento de caminos, ello no sería una obra de urbanización, ya que no están en el espacio público, en un predio acogido a la ley de Copropiedad inmobiliaria, fuera del límite de un plan regulador y tampoco consiste en un loteo.

- La división del predio se sujetó al artículo 1 inciso 1 del Decreto Ley N°3.516, de 19 de noviembre de 1980 (en adelante, "DL N°3516/1980"), al artículo 46 de la Ley N°18.755 y a la Resolución N°3904 de la Dirección Nacional del SAG, de 24 de mayo de 2019. Esta última considera dentro de sus requisitos que todo loteo o sitio resultante deberá tener acceso a un espacio de uso público, pudiendo ser establecidos mediante caminos proyectados en servidumbres de tránsito cuya anchura baste a las necesidades del predio dominante. Asimismo, se debe considerar el paso de vehículos, incluidos los de emergencia, sin requerirse obras de urbanización.

- Respecto a las obras de captación, almacenamiento y conducción de agua, reitera que es la Comunidad de Aguas del Río Santo Domingo la persona jurídica responsable de la gestión de los derechos de aprovechamiento de aguas, sin tratamiento o potabilización. Así, cada propietario, expone, debe tramitar y obtener su correspondiente sistema particular de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, conforme a las normas generales del Código Sanitario.

- En cuanto a una posible destinación de equipamiento, descarta que el proyecto tenga dicha finalidad, toda vez que solo tiene por objeto la generación de loteos individuales, con acceso a un espacio público. En tal sentido, la existencia de un invernadero, juegos infantiles y una multicancha se deben analizar dentro de los límites de la parcela N°53. Dicha parcela se encuentra destinada al funcionamiento y actividades de la Cooperativa. Ahora bien, agrega que las instalaciones del invernadero, juegos infantiles y multicancha no cumplen ninguna de las características de los subliterales h.1.1, h.1.2, h.1.3 y h.1.4 del artículo 3 del RSEIA.

- El presente procedimiento de requerimiento de ingreso tendría un objeto ilícito ya que *"se le impone al titular asumir una tipología de ingreso que no sólo es extraña y ajena a la realidad y formalidad de la división efectuada, sino que es, además, ilegal e inviable al no presentarse, para tal hipótesis, los supuestos excepcionales de un proyecto inmobiliario en el área rural de conformidad al inciso 3 del art. 55 de la LGUCU y que, constituye, a su vez el Permiso Ambiental Sectorial del artículo 160 del RSEIA. De esta manera, un requerimiento de ingreso de estas características no sólo desnaturaliza las características de la división aprobada y de las obras ejecutadas, sino que obligaría a mi representada a someter al SEIA un proyecto ilegal, lo que terminaría impidiendo la aprobación ambiental del mismo"*<sup>6</sup> (énfasis agregado). Este sería el caso de los proyectos "Loteo Parque La Dehesa" y "El Remanso", los que una vez sometidos al SEIA en la Región de los Ríos por requerimiento de la SMA no pudieron completar el proceso de evaluación ambiental, por ser ilegales. Por tanto, requerir el ingreso de un proyecto que no reúne las características para el PAS 160 tiene objeto ilícito, contraviniendo al derecho público chileno.

(xxx) Respecto al literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300 señaló los siguientes argumentos:

- La resolución impugnada adolecería de fundamentación ya que no explica qué tipo de actividades constituirían las fuentes susceptibles de alterar física o químicamente el humedal protegido, o significar el deterioro o menoscaba de la flora y fauna contenida dentro de este.

- Entre los 500 y 450 metros de distancia que señala la resolución impugnada como distancias al portón y límite más cercano de una de las parcelas, se emplazan otros predios privados y la Ruta T-206, los que funcionan como barreras naturales y artificiales respecto a cualquier posible afectación. En un sentido similar, las fuentes susceptibles de generar impacto serían las eventuales viviendas y pequeñas actividades agrícolas

<sup>6</sup> P.30 del escrito de traslado.

que realicen los propietarios o arrendatarios de los predios en el lote que se ubica a más de 2 kilómetros del borde del Santuario y a más de 9 kilómetros del Humedal Urbano Angachilla.

- La división rural no genera ni contempla ningún sistema colectivo de tratamiento de aguas servidas, y no se realiza ningún tipo de RILES ni de descarga superficial de aguas a algún curso de aguas o en el terreno.

- Las actividades de la Cooperativa que podrían considerarse como posibles fuentes de impactos serían las siguientes: (i) instalación de viveros; (ii) reforestación con plantas nativas Melíferas; (iii) construcción de bodegas para materiales; (iv) talleres de reparación; (v) apiarios o tenedores de abejas; (vi) lombricultura; (vii) planta de procesos (extracción de miel) e (viii) instalaciones administrativas de la Cooperativa. En este sentido, en virtud de estas actividades no existiría fuente de contaminación o alteración física y/o química respecto al humedal ya que, por su magnitud y envergadura, no generan impactos ambientales que justifiquen el ingreso al SEIA en virtud del literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

(xxxi) Por todo lo anterior, solicita a esta Superintendencia resolver que no corresponde someter al SEIA el proceso de parcelación del Lote A.

14° En el primer otrosí, el titular solicita tener por acompañados los documentos que menciona. En el segundo otrosí, solicita tener presente el patrocinio y poder presentado con fecha 27 de diciembre de 2022 a la Superintendencia.

#### C. Sobre el pronunciamiento del SEA

15° Con fecha 3 de julio de 2023, la Dirección Ejecutiva del SEA remitió su pronunciamiento respecto a la elusión objeto del procedimiento, mediante el ORD. N°202399102527, de fecha 30 de junio de 2023, el cual fue requerido por este servicio mediante el ORD. N°388, de fecha 16 de febrero de 2022.

16° Al respecto, informó que el proyecto no se enmarcaría en las tipologías establecidas en los subliterales h.1.1 y h.1.3 del artículo 3 del RSEIA debido a “...no contemplar por sí mismo la construcción de viviendas”<sup>7</sup> y que “...el Proyecto tampoco corresponde a un ‘loteo’ por cuanto sus elementos constitutivos-acciones de división de suelo, apertura de vías públicas y urbanización- se encuentran prohibidos de ser ejecutados en áreas rurales”<sup>8</sup>.

17° Por su parte, señaló que tampoco aplica el literal p), ya que “...el Proyecto no se emplaza ‘en’ un área protegida, sino que a una distancia de 450 metros, lo cual impide tener por configurado este literal”<sup>9</sup>.

18° Respecto al literal s), señaló que “...es posible sostener, preliminarmente, que el inicio de la ejecución material del Proyecto habría ocurrido con anterioridad a la dictación de la Ley N°21.202 (...) Además, (...) no existen antecedentes suficientes que permitan establecer si se genera o no una eventual afectación al Humedal Urbano Angachilla”<sup>10</sup>.

<sup>7</sup> Dirección Ejecutiva, Servicio de Evaluación Ambiental, ORD. N°202399102527, de fecha 30 de junio de 2023, p. 19.

<sup>8</sup> Íbid., p.11.

<sup>9</sup> Íbid., p.15.

<sup>10</sup>Íbid., p.19.

19° Sin perjuicio de lo anterior, precisó que dicho pronunciamiento tiene un **carácter preliminar**, “(...) *en tanto se sustenta en la interpretación que hace (...) acerca de la ilegalidad del Proyecto* entendiendo con ello, que no cuenta con la autorización e informes señalados en el artículo 55 de la LGUC, por una parte, y que no se encuentra en las hipótesis excepcionales contempladas en la aludida disposición legal, por otra”<sup>11</sup> (énfasis agregado).

20° Así también, señaló que “...debe tenerse en consideración que el propio Servicio Agrícola y Ganadero ha sostenido, respecto al Proyecto objeto de este Informe, que en el lugar de emplazamiento de Proyecto ‘no es posible realizar actividad agrícola sustentable, por las características propias de esos suelos de alta pendiente, donde solo es posible la mantención de la vegetación existente’”<sup>12</sup>.

21° Finalmente, agregó que “...no puede pretenderse trasladar al SEIA la problemática originada a partir del incumplimiento del artículo 55 de LGUC, ya que dicho instrumento de gestión no es la instancia adecuada o idónea para resolver o solucionar estas irregularidades, y no corresponde que se fuerce el uso del SEIA para suplir carencias o dificultades en el ejercicio de otras funciones públicas por quienes corresponde. En efecto, **resultaría inoficioso evaluar un proyecto que no cumple con la normativa que le resulta aplicable y cuya compatibilidad territorial sería cuestionada**”<sup>13</sup> (énfasis agregado).

#### D. Presentación del titular de fecha 29 de agosto de 2023

22° Con fecha 29 de agosto de 2023, el titular presentó un escrito en el que solicita que se tengan las observaciones formuladas respecto al pronunciamiento de la Dirección Ejecutiva del SEA, además de acompañar distintos documentos.

23° En dicho escrito, el titular reitera en gran parte los argumentos y alegaciones presentadas en su traslado. Ahora bien, agregó algunas observaciones que se resumen en los siguientes puntos:

(i) No se cambia el destino de los predios cuando los propietarios construyen y habitan sus viviendas para la explotación silvoagropecuaria o mantención del predio. En tal sentido, cuando se está en presencia de una división rústica acogida al régimen general, no se conforman poblaciones. Por tanto, en el caso en que no exista urbanización a raíz de un loteo o conjunto de viviendas, no se vulnera la prohibición de dividir con el objeto de conformar poblaciones, ni se configurarían los elementos de la tipología de h.1.3 del artículo 3 del RSEIA.

(ii) La división efectuada cumple con la condición de contar con predios o parcelas resultantes todas mayores a 0,5 hectáreas, cuenta con régimen de caminos comunes en servidumbres privadas y no existe cambio de destino de ningún predio resultante en los términos de art. 55 LGUC, sino que únicamente la vivienda del propietario e instalaciones de apoyo a su actividad pecuaria. Así, la ley no exige que en esos casos se urbanice para la generación de una población.

---

<sup>11</sup> Íbid, p. 12.

<sup>12</sup> Íbi, p.13.

<sup>13</sup> Ídem.

(iii) La Dirección Ejecutiva del SEA presume erróneamente que no es aplicable al caso en comento el régimen general de división libre del suelo, basándose únicamente en la existencia de las viviendas de los compradores. En tal sentido, la Dirección Ejecutiva del SEA asignaría a ese hecho el mérito suficiente para configurar la idea de población o de cambio de destino a habitacional.

(iv) En relación con lo anterior, señala que la simple construcción de la vivienda del propietario, en un predio de 0,5 hectáreas o más, no constituye un cambio de destino en los términos de artículo 55 de la LGUC, sino que la aplicación de la facultad expresamente permitida en el inciso 1 de dicha disposición. Así, un cambio de destino se produce únicamente cuando el propietario del lote resultante decide realizar alguna de las acciones previstas en los incisos 3 y 4 del artículo 55 de la LGUC, lo que en este caso no sucede.

(v) La Dirección Ejecutiva del SEA estaría realizando una omisión de la realidad, ya que desconoce los antecedentes presentados por el titular que dan cuenta de un destino agrícola en las parcelas, desarrollado por la Cooperativa Santo Domingo.

(vi) La actividad de fiscalización desarrollada por el SAG el 17 de marzo de 2021 fue una primera aproximación al proyecto que, a esa fecha, había comenzado un desarrollo incipiente y muy diferente a la realidad actual. Por tal razón, debe primar el principio de la realidad objetiva del proyecto, esto es, el fin y destino actual que tiene el mismo.

(vii) En relación con lo anterior, lo observado en una actividad de fiscalización en un momento determinado puede variar considerablemente con el transcurso del tiempo. En tal sentido, el principio de realidad guarda relación “...asignar prioridad a los hechos al momento del análisis (...) por encima o por sobre las formas o apariencias o en base a información desactualizada y obsoleta que algún agente o interviniente proporcionó en el pasado”<sup>14</sup>. En este caso, la realidad demuestra que existe una actividad pecuaria material y formalmente efectiva.

(viii) A diferencia de lo señalado por la Dirección Ejecutiva del SEA, que sostiene que el proyecto no se trata de un loteo debido a que estos se encuentran prohibidos en zona rural, este no constituye un loteo debido a que no reúne los elementos esenciales que lo configuran, contenidos en el artículo 1.1.2 de la OGUC.

(ix) La afirmación general respecto a la existencia de una infracción a las disposiciones de artículo 55 y al DL N°3516 no afecta en ningún sentido la situación puntual del presente caso sino que, por el contrario, permite distinguirlo de la situación a nivel nacional, debido a tratarse de una división rural para desarrollar una actividad agrícola efectiva.

(x) Concuera con la DE del SEA en que no corresponde trasladar al SEIA la problemática generalizada de proyectos que incumplen el artículo 55 de la LGUC, ya que resulta inoficioso evaluar un proyecto que no cumple con la normativa aplicable y cuya compatibilidad territorial sería cuestionada. Así, si bien enfatiza en que el presente proyecto no se enmarca en dichos supuestos, en caso de que sí fuera el caso, lo que correspondería sería la denuncia de infracción del artículo 116 de la LGUC ante el Juzgado de Policía Local respectivo, la denuncia de infracción y multa del artículo 2 del DL N°3516 y la demanda de nulidad de los actos o contratos que infringen la prohibición del artículo 1 inciso 7 del DL N°3516, pero en ningún caso su requerimiento de evaluación de impacto ambiental.

---

<sup>14</sup> Escrito de Inmobiliaria Nachtailler SpA, de fecha 29 de agosto de 2023, p.13.

## II. DERIVACIÓN DE ANTECEDENTES A LA DIVISIÓN DE SANCIÓN Y CUMPLIMIENTO

24° En el marco del procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA, REQ-034-2022, se reunieron antecedentes que darían cuenta de una posible infracción del literal b) del artículo 35 de la LOSMA, esto es, la ejecución de un proyecto para los que la ley exige una RCA, sin contar con ella.

25° Sin perjuicio de lo anterior, en virtud de lo informado por la Dirección Ejecutiva del SEA, se observó que, aún en caso de que se compruebe la elusión, el procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso perdió su objeto. Lo anterior, ya que el proyecto no se enmarcaría dentro de las excepciones del artículo 55 de la LGUC, no pudiendo obtener los informes favorables exigidos en dicha disposición y, en consecuencia, existiría un problema de compatibilidad territorial del proyecto, lo que comprometería su evaluación ambiental.

26° Adicionalmente, a partir de los hechos constatados por esta Superintendencia también verificó que el proyecto podría generar efectos ambientales que tornan ineficaz la vía correctiva del procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA.

27° En consideración a lo indicado, se estima que en este caso la vía correctiva del requerimiento de ingreso es insuficiente para satisfacer el interés general que subyace a la protección ambiental y, por tanto, para lograr el restablecimiento de la legalidad.

28° Dada dicha conclusión, se estima procedente derivar los antecedentes a la División de Sanción y Cumplimiento de esta Superintendencia, para que evalúe el mérito de iniciar un procedimiento administrativo sancionatorio en contra de Inmobiliaria Nachtailer SpA, por la ejecución de su "Proyecto inmobiliario Santo Domingo".

29° Cabe destacar que el presente acto **no se pronuncia respecto a la configuración o no de la elusión objeto del procedimiento**, sino que termina anticipadamente el actual procedimiento, procediendo a derivar los antecedentes a la División de Sanción y Cumplimiento, a fin de que esta evalúe el mérito de iniciar un eventual procedimiento sancionatorio. En tal sentido, cualquier futura alegación relativa a la configuración de la posible infracción, deberá realizarse en dicha sede.

30° En atención a lo señalado, se procede a resolver lo siguiente:

### RESUELVO

**PRIMERO: TENER PRESENTE** el escrito de Inmobiliaria Nachatailer SpA, de fecha 13 de enero de 2023, y el escrito de 29 de agosto de 2023, en conjunto con los documentos acompañados en ellos.

**SEGUNDO: DAR TÉRMINO ANTICIPADO** al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso, REQ-034-2022.

**TERCERO: DERIVAR** los antecedentes asociados al proyecto antes individualizado a la División de Sanción y Cumplimiento, para que actúe en atención a sus atribuciones respecto a la posible elusión al SEIA objeto del procedimiento de requerimiento de ingreso a dicho sistema, REQ-034-2022.

**CUARTO: RECURSOS QUE PROCEDEN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN.** De conformidad a lo establecido en el Párrafo 4° del Título III de la LOSMA, artículo 56, en contra de la presente resolución procede el reclamo de ilegalidad ante el Ilustre Tribunal Ambiental que corresponda, dentro del plazo de quince días hábiles, contados desde la notificación de esta resolución. Lo anterior, sin perjuicio de los medios de impugnación que establece la Ley N°19.880.

**ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.**



MARIE CLAUDE PLUMER BODIN  
SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE

BRS/JAA/JFC/MES

**Notificación por correo electrónico:**

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

**Notificación por Oficina de Partes Virtual:**

- Dirección Ejecutiva, Servicio de Evaluación Ambiental. Oficina de partes virtual: <https://www.sea.gob.cl/oficina-de-partes-virtual>

**C.C.:**

- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- División de Sanción y Cumplimiento, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional de Los Ríos, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.

REQ-034-2022.

Expediente Cero Papel N°27.674/2024.