

DA TÉRMINO A PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO REQ-019-2021, SEGUIDO EN CONTRA DEL PROYECTO “FUNDO LAGO ELIZALDE”, DERIVA ANTECEDENTES A ORGANISMOS SECTORIALES, REQUIERE INFORMACIÓN A LAGO ELIZALDE SPA Y ORDENA ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN A LA OFICINA REGIONAL DE AYSÉN DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

RESOLUCIÓN EXENTA N°1656

Santiago, 13 de septiembre 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 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 adelante, “Ley N°19.880”); en el Decreto con Fuerza de Ley N°29, de 2004, que Fija Texto Refundido, Coordinado y Sistematizado de la Ley N°18.834, sobre Estatuto Administrativo; en el Decreto con Fuerza de Ley N°3, de 12 de mayo 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, que Fija Organización Interna de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N°1445, 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 3º de la LOSMA (en adelante, “Instructivo”); en el expediente administrativo del procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental REQ-019-2021; 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.

RESUMEN :

Da término a procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso seguido en contra del proyecto “Fundo Lago Elizalde”, ubicado en el predio Boca de León, en el sector Lago Elizalde, comuna de Coyhaique, Región de Aysén, y deriva los antecedentes a la Ilustre Municipalidad de Coyhaique; a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Aysén; a la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero de la Región de Aysén; a la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Aysén, y la Corporación Nacional Forestal.

CONSIDERANDO :

I. INICIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO

1º Con fecha 10 de junio de 2021, mediante la Resolución Exenta N°1264 (en adelante, “Res. Ex. N°1264/2021”), la Superintendencia del Medio

Ambiente (en adelante, la “Superintendencia” o “SMA”), inició un procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”), respecto del proyecto “Fundo Lago Elizalde” (en adelante, el “proyecto”), de titularidad de “Lago Elizalde SpA” (en adelante, el “titular”), ubicado en el predio Boca de León, en el sector Lago Elizalde, comuna de Coyhaique, Región de Aysén.

2º 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 g) – desarrollado en el subliteral g.1.1 del artículo 3 del RSEIA– y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300. Cabe señalar que en dicho acto se detallaron las razones por las cuales las causales de ingreso al SEIA establecidas en los literales a) e i) del artículo 10 de la Ley N°19.300 no resultaban aplicables al caso concreto.

3º Precisamente, a partir de los hechos verificados se concluyó que “Fundo Lago Elizalde” consiste en un proyecto de desarrollo urbano, emplazado en una zona no comprendida en un instrumento de planificación territorial sometido a Evaluación Ambiental Estratégica, que contemplaría obras de edificación y/o urbanización cuyo destino es habitacional, y que contemplaría una cantidad igual o superior a 80 viviendas.

4º Por otro lado, se concluyó que, si bien el proyecto no se ejecuta directamente dentro de un área colocada bajo protección oficial, por ser colindante al Parque Nacional Cerro Castillo, sus efectos alcanzarían dicha área y afectarían directamente su objeto de protección

II. ALEGACIONES, OBSERVACIONES Y PRUEBAS DEL TITULAR

5º Con fecha 14 de julio de 2021, Francisco Javier Rivadeneira Domínguez, en representación del titular, ingresó su traslado a los registros de esta Superintendencia, conferido en la Res. Ex. N°1264/2021.

6º En lo relevante, respecto a la aplicabilidad de la causal de ingreso del **literal g)** del artículo 10 de la Ley N°19.300, según lo especificado en el literal g.1.1 del artículo 3º del RSEIA, el titular alegó lo siguiente:

(i) El proyecto consiste en la división agrícola de un lote en 79 terrenos de 0,5 hectáreas cada uno, aprobada por el Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, “SAG”), según consta en el certificado N°44, de 20 de marzo de 2020.

(ii) La subdivisión no es un proyecto de desarrollo urbano, según exige la norma.

(iii) El proyecto no contempla la ejecución de obras de ornato, instalaciones de obras sanitarias ni obras de alimentación energética como postes o cableado y, por tanto, no cumple con el requisito de “urbanización”, que exige su concurrencia copulativa, de acuerdo con el Oficio Ord. N°20209910245, de 2020, de la Dirección Ejecutiva del SEA.

(iv) El proyecto no contempla la construcción de viviendas, ni siquiera para su dueño.

(v) El camino de acceso al proyecto es riepeado y se ejecutó con el único objeto de cumplir con la servidumbre de tránsito activa exigida por el SAG, al momento de la subdivisión.

(vi) Aún está en análisis la construcción de una única obra de edificación, a saber, un puente para vehículos menores, de una capacidad de carga aproximada de 4.500 kg y de longitud de 36 metros.

7º Por otra parte, en cuanto a la aplicabilidad de la causal de ingreso del **literal p)** del artículo 10 de la Ley N°19.300, el titular sostiene que:

(vii) El proyecto no se encuentra al interior del área colocada bajo protección oficial.

(viii) El área colocada bajo protección oficial no puede considerarse un área de influencia directa del proyecto, ya que se encuentra geográficamente desconectada y no podría afectar de forma alguna sus objetos de protección.

(ix) El área de influencia debe ser considerada “(...) con la finalidad de definir si el proyecto o actividad genera o presenta alguno de los efectos, características o circunstancias del artículo 11 de la Ley, o bien para justificar la inexistencia de dichos efectos, características o circunstancias”, mas no para determinar si el proyecto debe ingresar o no al SEIA.

(x) El Informe de Fiscalización Ambiental contiene una imagen que da cuenta del registro de huemules hasta el año 2014, donde se indica que “(...) la posición del huemul registrado está a 2,5 km aproximadamente del proyecto de parcelamiento”.

(xi) Por último, el deslinde del proyecto con el Parque Nacional Cerro Castillo está constituido por un muro natural riscoso, que no permitiría el acercamiento al objeto de protección, esto es, el huemul.

III. PRESENTACIONES POSTERIORES DE LOS DENUNCIANTES Y DEL TITULAR

8º Con fecha 7 de octubre de 2021, Clemente Pérez Errázuriz, en representación de quienes denunciaron, acompañó un escrito ante esta Superintendencia, solicitando tener presente las siguientes consideraciones:

(i) Existe publicidad en internet donde el titular promociona su proyecto como un “*proyecto de viviendas visionario*”; y material promocional impreso, donde se aprecia que el proyecto “*contempla excelentes accesos*” e incluso “*factibilidad de agua y luz*”. Lo anterior, daría cuenta de un desarrollo urbano al margen de la planificación territorial.

(ii) El proyecto se asocia a otros similares de la empresa matriz “Tierras de Chile”, que seguirían el mismo modelo de negocio inmobiliario a lo largo del territorio, según lo dispuesto en el sitio electrónico <https://tierrasdechile.cl/>.

(iii) El proyecto contemplaría un área de estacionamientos y quincho en el lote más cercano a la playa, de acuerdo con una figura del masterplan que se adjunta.

(iv) Acerca del puente sobre el río Boca León, su construcción es un hecho cierto, que se publicita también en el sitio electrónico del proyecto, lo cual “(...) no puede ser de otra forma, pues el río Boca León es bastante caudaloso y para cruzarlo se requiere un puente, pues la mayor parte del año es imposible atravesarlo”.

(v) El proyecto debe obtener un Informe Favorable para la Construcción (en adelante, “IFC”) o cambio de uso de suelo para poder ejecutarse. De lo contrario, estaría contraviniendo lo ordenado en los artículos 55 y 138 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, “LGUC”).

9° Con fecha 15 de octubre de 2021, el titular efectuó una nueva presentación ante esta Superintendencia donde reiteró gran parte de los argumentos planteados en su traslado. No obstante, agregó las siguientes alegaciones:

- (i) La construcción de un puente para vehículos menores aún está en evaluación por parte del titular.
- (ii) No podrían contemplarse obras de urbanización en el predio, ya que la legislación nacional lo prohíbe.
- (iii) El proyecto no puede obtener el cambio de uso de suelo, puesto que ello está prohibido para las subdivisiones ejecutadas al amparo del Decreto Ley N°3516, de 1980 (en adelante, "D.L. N°3516"), del Ministerio de Agricultura, como sucede en la especie. De hecho, se incluyen en los contratos de promesa de compraventa y en las declaraciones juradas que firman los futuros propietarios, una cláusula de prohibición de cambio de uso de suelo.

IV. PRONUNCIAMIENTO DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

10° Con fecha 17 de noviembre de 2021, ingresó a los registros de esta Superintendencia el Oficio N°20211110256, de igual fecha, de la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de Aysén (en adelante, la "Dirección Regional del SEA"), en el cual consta su pronunciamiento respecto a la elusión objeto del presente procedimiento, solicitado por este servicio mediante el ORD. N°2496, de fecha 2 de julio de 2021, y reiterado mediante ORD. N°3459, de fecha 12 de octubre de 2021.

11° Al respecto, la Dirección Regional del SEA concluyó que, de los antecedentes tenidos a la vista, el proyecto **no configura la tipología establecida en el subliteral g.1.1 del artículo 3° del RSEIA**, por los siguientes argumentos:

- (i) Si bien el proyecto se localiza fuera de los límites urbanos que establece el Plan Regulador Comunal de Coyhaique, emplazándose en un área rural, solo se ha constatado por la SMA una división de un terreno agrícola en 79 parcelas con igual destino, en virtud de lo establecido en el D.L. N°3.516, no registrándose obras de edificación en ninguna de ellas.
- (ii) Respecto de la urbanización de terrenos, el proyecto tampoco configura obras de urbanización, en tanto el proyecto no contempla la ejecución de obras de ornato, instalaciones de obras sanitarias ni obras de alimentación energética como postes o cableado. El camino de acceso al Proyecto es riepeado y se ejecutó con el único objeto de cumplir con la servidumbre de tránsito activa exigida por el SAG, al momento de la solicitud de subdivisión.
- (iii) La parcelación realizada solo alcanza a 79 unidades, no superando el umbral normativo de 80 eventuales viviendas que se podrían construir.

12° En virtud de lo anterior, concluyó que el proyecto no se encuentra sujeto a la obligación de ingresar al SEIA, en atención a que "*[n]o contempla obras de edificación y/o urbanización, cuyo destino sea habitacional y de equipamiento, en una zona no regulada por un instrumento de planificación territorial. Por otro lado, de estimarse-en definitiva-que se configuran el concepto de edificación y/o urbanización, el número de parcelas*

en las que se dividió el predio de mayor cabida es de 79, no superando el umbral establecido en el artículo 3, letra g.1.1. del RSEIA”¹.

13° Por otra parte, respecto al literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, indicó que “(...) **el Proyecto se encuentra emplazado en las cercanías del Parque Nacional Cerro Castillo, por lo que no se configura el presente literal de ingreso**, toda vez que, en su letra, se exige que las obras, programas o actividades de un determinado proyecto se encuentren “en” un área protegida o bajo protección oficial, es decir, se encuentre dentro de los límites de la respectiva zona o área protegida, cuestión que en el caso en comento no ocurre”² (énfasis agregado).

14° En tal sentido, hizo presente que tanto la Contraloría General de la República como el Servicio de Evaluación Ambiental, han establecido en sus dictámenes e instructivos que no toda actividad que se ejecute “al interior” de un área colocada bajo protección oficial debe someterse obligatoriamente al SEIA, sino que sólo aquellas que supongan una actividad susceptible de causar impacto ambiental, en relación al objeto de protección del área protegida.

15° Por último, en cuanto a la aplicación del criterio de la Corte Suprema sentado en el caso Campo Dunar de Concón, estima que “(...) no es aplicable al caso particular, ya que los supuestos fácticos son distintos. Ello, dado que en el caso de Campo Dunar existía una intervención comprobada en las dunas que se encontraban protegidas, determinándose el vertimiento de escombros y basura en el sector dunar, intervención que en el caso en análisis no ha ocurrido, no pudiendo esta Dirección basar su decisión en supuestos fácticos inciertos, recordando igualmente que nos encontramos en presencia de un proyecto de loteo de parcelas y no de construcción de infraestructuras”³ (énfasis agregado).

V. NUEVAS PRESENTACIONES DEL TITULAR Y DE LOS DENUNCIANTES

16° Con fecha 9 de junio de 2022, el titular efectuó una nueva presentación ante esta Superintendencia, reiterando lo señalado en sus escritos anteriores y solicitando tener presente las siguientes consideraciones adicionales:

(i) La Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (en adelante, “SEREMI MINVU”) se encuentra mandatada por la LGUC para velar porque no se generen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal y, de percibir una transgresión a la normativa urbanística, dicha Secretaría debe realizar la correspondiente denuncia al Juzgado de Policía Local competente, para que determine si se ha actuado al margen de lo establecido en la LGUC y el D.L. N°3516.

(ii) De existir dudas por parte de la SMA sobre una eventual urbanización al margen de lo establecido en la normativa urbanística, procede que remita los antecedentes a la SEREMI MINVU para que realice la denuncia correspondiente.

¹ Oficio N°20211110256, de fecha 17 de noviembre de 2021, de la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región de Aysén, p. 2.

² Ibid., p. 2.

³ Ibid., p. 10.

17° Con fechas 10 de agosto de 2022 y 6 de abril de 2023, Clemente Pérez Errázuriz, en representación de las personas que denunciaron, efectuó dos presentaciones ante la SMA reiterando los hechos denunciados, así como también parte de los argumentos esgrimidos en su escrito de fecha 7 de octubre de 2021. Sin perjuicio de lo anterior, añadió las siguientes consideraciones adicionales:

(i) El proyecto constituye un proyecto inmobiliario impulsado por la empresa Lago Elizalde SpA cuyo objeto social, según su escritura de constitución, es desarrollar el negocio inmobiliario.

(ii) Pese a que el proyecto ya fue subdividido, la normativa actual cambia el paradigma en materia de loteos. Esto, ya que con anterioridad el SAG tenía una obligación de certificación, mientras que ahora se trata de una obligación de evaluación sobre la base de los antecedentes aportados por la Seremi Minvu, la CONAF, la Subdirección de Agua Potable Rural de la Dirección de Obras Hidráulicas del Ministerio de Obras Públicas y los antecedentes que el propio SAG ha podido recabar.

(iii) Por otra parte, la Dirección Regional del SEA de Aysén funda su pronunciamiento en la interpretación realizada por la Dirección Ejecutiva del SEA mediante el Ordinario N°20209910245 de 13 de marzo de 2020 que “Instruye y uniforma criterios en relación a la aplicación de los literales g) y h) del artículo 3 del Decreto Supremo N°40 de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental”, el cual se encuentra derogado.

(iv) Durante el mes de diciembre del 2022, el titular inició la construcción de un puente sobre el río Boca León, para conectar el proyecto habitacional, consolidando de esa manera el proyecto inmobiliario que forma parte de su giro social.

(v) El 8 de febrero de 2023, se denunció ante la Dirección General de Aguas de la Región de Aysén, la construcción de un puente sobre el río Boca León. Dicha denuncia fue acogida a trámite por medio del ORD. N°045, de 10 de febrero de 2023, de dicho organismo.

18° Por último, con fechas 7 de diciembre de 2023, 10 de enero y 8 de febrero de 2024, el titular realizó presentaciones ante la SMA solicitando que certifique que el procedimiento administrativo se encuentra en estado de resolver y dicte el correspondiente acto administrativo terminal. Dichas presentaciones fueron abordadas mediante la Resolución Exenta N°351, de fecha 11 de marzo de 2024, de la SMA.

VI. ACTIVIDAD DE INSPECCIÓN AMBIENTAL DE FECHA 1 DE FEBRERO DE 2024

19° Con fecha 1 de febrero de 2024, se llevó a cabo una actividad de inspección ambiental por funcionarios de la Oficina Regional de Aysén de la SMA, con la finalidad de verificar si se han realizado nuevas obras en el proyecto, así como también observar el paredón rocoso al que alude el titular en sus diversas presentaciones. La referida actividad culminó con la emisión del Acta de Inspección Ambiental, de la misma fecha, la que da cuenta de los siguientes hechos constatados:

(i) En la entrada al predio se observaron materiales para la construcción de un puente, plataformas y cables gruesos.

(ii) El paso de servidumbre hacia las parcelas se encuentra en mal estado, no hay evidencias de uso permanente ni reciente de estos caminos, se observaron flores y pasto sin rastros de tránsito continuo.

(iii) Existe una retroexcavadora en aparente estado de abandono a un costado del paso de servidumbre.

(iv) Desde el camino X-686 no se vieron nuevos caminos construidos en el loteo.

(v) No se observa instalación de postes para electricidad, ni cercos nuevos, portal de ingreso o alguna otra edificación en terreno subdividido.

(vi) Respecto de la barda rocosa, se constató un paredón rocoso de 2 tramos, aproximadamente 1000 metros de longitud horizontal con una interrupción de aproximadamente 100 metros. En ambos extremos se constató una configuración topográfica de pendientes de alrededor de 45°, cubiertas completamente de bosque nativo.

(vii) En el costado norte, colindante con el lago Elizalde, se constató la existencia una formación de terrazas de aproximadamente 200 metros de ancho, cubierto de praderas naturales y arboles aislados. Al respecto, ambos extremos podrían cumplir la función de corredores biológicos, ya que no suponen obstrucciones al paso de fauna.

VII. **INCORPORACIÓN DE NUEVOS ANTECEDENTES AL PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO**

20° Con fecha 22 de abril de 2022, Patricio Orlando Segura Ortiz ingresó una denuncia ante la SMA, donde indicó que el proyecto “Loteo Lago Elizalde” se encontraría en elusión. Dicha denuncia fue registrada en los sistemas internos de la SMA bajo el ID 31-XI-2022 y dio origen al expediente de fiscalización ambiental DFZ-2022-773-XI-SRCA.

21° Por otra parte, mediante el ORD. N°115/2022, de fecha 19 de mayo de 2022, la Corporación Nacional Forestal (en adelante, “CONAF”) informó a la SEREMI de Bienes Nacionales de la Región de Aysén que, a partir de una denuncia ingresada por el Comité Pro Defensa de la Fauna y Flora (CODEFF), realizó un análisis de la información cartográfica contenida en el Informe de Fiscalización Ambiental (en adelante, “IFA”) DFZ-2020-449-XI-SRCA para definir si el loteo “Fundo Lago Elizalde” se emplaza parcialmente en el Parque Nacional Cerro Castillo.

22° El referido oficio concluyó que ***“Existe un traslape de 4,86 Ha del loteo ‘Fundo Lago Elizalde’ con el Límite del Parque Nacional Cerro Castillo definido por el Ministerio de Bienes Nacionales”***⁴ (énfasis agregado). Al respecto, precisó que el análisis cartográfico preliminar fue validado en la visita a terreno, confirmando la concordancia de los límites digitalizados del loteo con los cercos existentes de propietarios colindantes; y que en terreno se pudo constatar que existe un escarpe rocoso que coincide perfectamente con el límite definido para el Parque Nacional Cerro Castillo.

23° En razón de lo anterior, con fecha 11 de marzo de 2024, mediante la Resolución Exenta N°351 (en adelante, “Res. Ex. N°351/2024”), esta Superintendencia resolvió, entre otras cosas, incorporar al presente procedimiento administrativo la denuncia ID 31-XI-2022 y el ORD. N°115/2022. Adicionalmente, confirió traslado tanto al titular como al denunciante.

24° Con fecha 19 de marzo de 2024, el titular ingresó su traslado a los registros de esta Superintendencia, señalando en síntesis lo siguiente :

(i) Las conclusiones del ORD. N°115/2022 de CONAF serían contrarias a lo establecido en los títulos y normas que regulan los deslindes del Parque Nacional Cerro Castillo. En concreto, señaló que el referido parque tiene su origen en la Reserva

⁴ P. 43 del ORD. 115/2022 de CONAF.

Nacional Cerro Castillo, creada el 19 junio de 1970, mediante el Decreto Supremo N°201, en cuyo artículo 10 se mencionaba la posibilidad de establecer reservas de bosques y parques nacionales con el fin de regular el comercio de maderas, proteger especies arbóreas y conservar la belleza paisajística en terrenos fiscales y en terrenos particulares que se adquirieran por compra o expropiación.

(ii) Pues bien, el Parque Nacional Cerro Castillo fue creado a través del Decreto Supremo N°88, de 2018, del Ministerio de Bienes Nacionales, donde se señala: "*Créase el "Parque Nacional Cerro Castillo", a partir de los inmuebles fiscales que componían la Reserva Forestal Cerro Castillo, todos de la Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo*". En consecuencia, la norma citada excluye la inclusión de terrenos privados, lo cual habría sido ratificado en el Acta de Sesión Extraordinaria N°2/2017 del Consejo de Ministros para la Sustentabilidad.

(iii) En efecto, los límites del Parque Nacional Cerro Castillo están definidos por los terrenos fiscales y los terrenos particulares que eventualmente pudieron haber sido objeto de expropiación o compra, por lo que el traslape con el loteo "Fundo Lago Elizalde" solo puede deberse a un error cartográfico.

(iv) Finalmente, menciona que la Res. Ex. N°351/2024 constató la permanencia de las circunstancias observadas en la fiscalización realizada por la SMA el año 2020.

25º Por otra parte, con igual fecha, el denunciante Patricio Segura Ortiz evacuó el traslado conferido por la Res. Ex. N°351/2024 donde planteó, en lo relevante, los siguientes argumentos:

(i) El titular debe ser objeto de un procedimiento sancionatorio, por la ejecución de un proyecto ilegal y que, además, es susceptible de afectar significativamente el hábitat del Huemul, que corresponde al objeto de protección del Parque Nacional Cerro Castillo.

(ii) En concreto, el proyecto debe ingresar a evaluación ambiental por aplicación de la tipología contenida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300. Adicionalmente, la vía de ingreso debe ser un Estudio de Impacto Ambiental, por aplicación del artículo 11 letra d) del artículo 11 de la Ley N°19.300 en relación con el artículo 8 del RSEIA.

(iii) En esta línea de ideas, sostiene que el inicio de un procedimiento sancionatorio no impide que la Superintendencia, además, requiera el ingreso del proyecto al SEIA; en tanto el ingreso a dicho sistema, en caso alguno corresponde a una medida correctiva que permita hacerse cargo de la infracción cometida por el titular del proyecto.

(iv) Por último, atendido que el proyecto en cuestión ha ejecutado obras materiales de su proyecto, entre otras, consistentes en labores de despeje de terrenos, corta de bosque nativo y construcción de caminos interiores; se advierte que el área de influencia del proyecto coincide con área en que se han realizado hallazgos arqueológicos; estando visualizada dicha zona como un área de interés para el desarrollo de estudios en la materia. Por consiguiente, a su juicio, también sería aplicable el artículo 11 letra f) de la Ley N°19.300

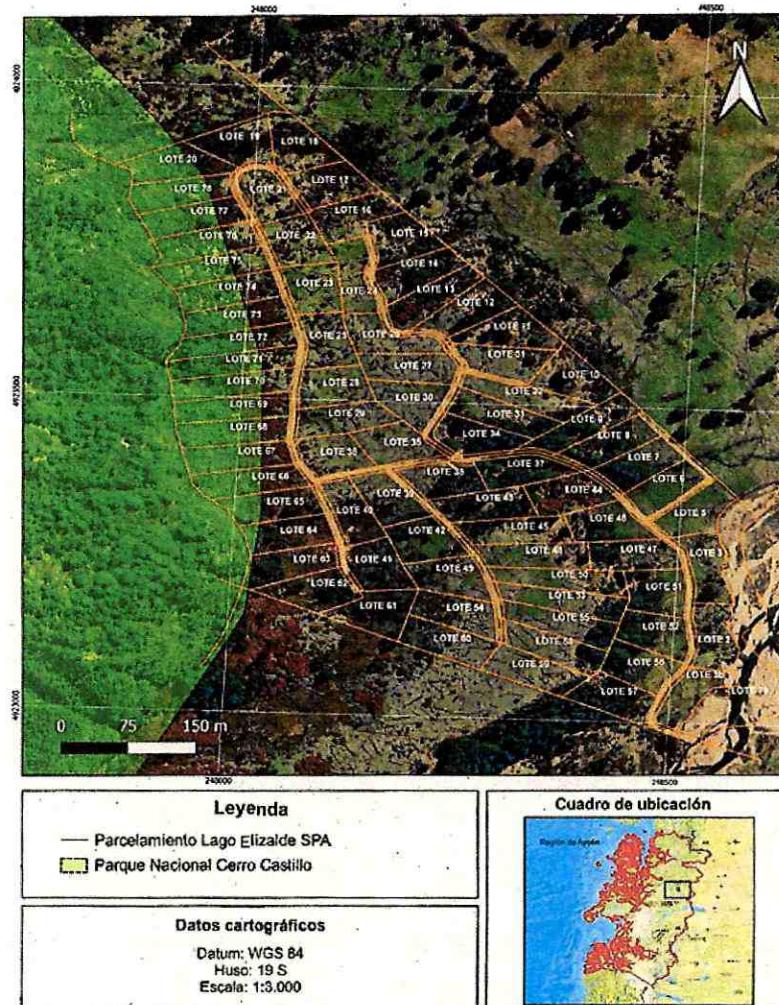
26º Posteriormente, con fecha 1 de abril de 2024, el denunciante Patricio Segura Ortiz realizó una nueva presentación, donde reiteró parte de los argumentos expuestos en su traslado de fecha 19 de marzo de 2024 y agregó que se estaría vulnerado el artículo 3 letra g) del RSEIA, toda vez que el proyecto consiste en un desarrollo urbano, al margen de la planificación territorial, que contempla obras de edificación y/o urbanización con

destino habitacional. Además de relevar que el titular no cuenta con un giro agrícola ni experiencia agrícola.

27° En razón a lo anteriormente expuesto, con fecha 4 de abril de 2024, mediante el ORD N°881, esta Superintendencia solicitó al Ministerio de Bienes Nacionales un pronunciamiento sobre si el proyecto “Fundo Lago Elizalde” se encuentra dentro o fuera del Parque Nacional Cerro Castillo, considerando especialmente lo señalado por CONAF en su ORD. N°115/2022, así como también el IFA DFZ-2020-449-XI-SRCA.

28° En respuesta a dicha solicitud, la Subsecretaría de Bienes Nacionales remitió a esta Superintendencia el ORD. GABS. N°391, de fecha 26 de abril de 2024 (en adelante, “ORD. GABS. N°391/2024”), donde señaló que “*(...) analizados los antecedentes cartográficos (en la región y en Nivel Central), es posible concluir que existe certeza de superposición y su alcance, así como las acciones específicas y coordinadas que deben realizarse (...).* Se hace presente que con estos antecedentes **se pudo constatar que existe una superposición entre el loteo particular y el Parque Nacional, de una superficie de al menos 4.9 has.**” (énfasis agregado), adjuntando una minuta con el detalle de su análisis, donde es posible apreciar la siguiente imagen:

Imagen N°1: Superposición del proyecto y Parque Nacional Cerro Castillo.



Fuente: ORD. GABS. N°391/2024

29° A su vez, por medio del OF. N°654, de fecha 3 de mayo de 2024 (en adelante, “OF. N°654/2024”), la SEREMI de Bienes Nacionales de Aysén reiteró que “*(...) existe una superposición entre el referido loteo particular y el Parque Nacional Cerro Castillo correspondiente a una superficie de, al menos, 4.9 Hás.*”

30° Por su parte, con fecha 15 de mayo de 2024, el titular presentó un escrito señalando que la información remitida por la Subsecretaría de Bienes Nacionales no otorgaría certeza de una superposición entre el proyecto y el parque nacional, principalmente porque la minuta adjunta por dicho servicio indica que se requieren despejar algunos puntos, entre ellos, obtener los títulos privados y revisar en terreno aspectos geográficos del deslinde. Adicionalmente, reiteró los argumentos por los cuales el proyecto no sería susceptible de ingresar al SEIA.

VIII. **PRONUNCIAMIENTO DE LA DIRECCIÓN EJECUTIVA DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

31° Considerando los nuevos antecedentes recabados por esta Superintendencia, mediante el ORD. N°1200, de fecha 15 de mayo de 2024 se solicitó a la Dirección Ejecutiva del SEA su pronunciamiento respecto a la hipótesis de elusión levantada por la SMA, específicamente por aplicación del literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, con la finalidad de dar una adecuada resolución al procedimiento de requerimiento de ingreso REQ-019-2021.

32° Con fecha 15 de julio de 2024, ingresó a los registros de esta Superintendencia el Oficio N°202499102614, del 12 de julio del mismo año, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, la “Dirección Regional del SEA”), en el cual consta su pronunciamiento respecto a la elusión objeto del presente procedimiento, considerando los nuevos antecedentes remitidos por la SMA.

33° Al respecto, la Dirección Ejecutiva del SEA concluyó que el proyecto **no configura la tipología establecida en el subliteral g.1.1 del artículo 3º del RSEIA**, por los siguientes argumentos:

(i) De conformidad con lo constatado por los profesionales de la SMA, así como de lo señalado por el propio titular, no se han ejecutado obras que constituyan edificaciones en los términos descritos en el artículo 1.1.2 de la OGUC.

(ii) No se han ejecutado obras de urbanización por parte del titular, sin perjuicio de la duda razonable que asiste a la SMA, de que ello pudiere ocurrir en el futuro. Al respecto, se hace presente que los caminos no constituyen obras de urbanización, a menos que se efectúe pavimentación, según el tenor litera del artículo 134 de la LGUC. Asimismo, la nivelación de terreno tampoco constituye una obras de urbanización, en tanto se trata más bien de una obra preliminar de carácter accesorio, que podría requerirse incluso para obras o construcciones permitidas en área rural.

(iii) El proyecto consiste en la subdivisión del Lote 3B en 79 terrenos de 0,5 hectáreas, para su posterior venta.

(iv) No es posible asegurar con certeza que el proyecto contemple, en primer lugar, la construcción de viviendas. Luego, de contemplarse dichas construcciones, tampoco sería posible asegurar la cantidad de viviendas que se construirán, la forma, ni tiempos determinados, ni menos si éstas serán construidas por el mismo titular, pues tal decisión corresponderá a los futuros o actuales propietarios de los predios subdivididos.

(v) En conclusión, estima que los antecedentes que obran en el procedimiento no permiten determinar con certeza la cantidad de viviendas que pudieren construirse.

34° Sin perjuicio de lo anterior, la Dirección Ejecutiva realizó algunas **prevenciones en relación con el análisis de la tipología de ingreso establecida en el literal g.1.1) del artículo 3 del RSEIA**, que se resumen a continuación:

(i) De conformidad con la información proporcionada por el titular, es posible vislumbrar la futura construcción de edificaciones como casas, cabañas y/o refugios. En ese sentido, de constatarse por la SMA la construcción de más de 80 viviendas junto con las obras de edificación y/o urbanizaciones necesarias, podría eventualmente configurarse la tipología en análisis. Sin embargo, a la fecha no se ha constatado la ejecución de obras de edificación y/o urbanización en el sector del proyecto.

(ii) Dicha conclusión tiene un carácter preliminar, en tanto se sustenta en la interpretación que hace el SEA acerca de la ilegalidad que podría devenir el proyecto, al no contar con las autorizaciones necesarias para su ejecución, de acuerdo con el artículo 55 de la LGUC.

(iii) En efecto, el proyecto no se encuentra en alguna de las hipótesis excepcionales a las que se refiere el artículo 55 de la LGUC, ni tampoco cuenta con los informes favorables.

(iv) Luego señala que “*no puede pretenderse trasladar al SEIA la problemática originada a partir del incumplimiento de la normativa sectorial, ya que dicho instrumento de gestión no es la instancia adecuada o idónea para resolver o solucionar estas irregularidades (...). En efecto resultaría inoficioso evaluar un proyecto que no cumple con la normativa que le resulta aplicable y cuya compatibilidad territorial sería cuestionada en un eventual procedimiento de evaluación de impacto ambiental*”.

35° Por otra parte, la Dirección Ejecutiva del SEA concluyó que el proyecto **no configura la tipología establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, por los siguientes argumentos:

(i) Con fecha 27 de julio de 2019, el Ministerio de Bienes Nacionales dictó el Decreto N°88, que Desafecta de su calidad de tal, la Reserva Forestal Cerro Castillo y crea el Parque Nacional Cerro Castillo, en las comunas de Coyhaique y Río Ibáñez, Provincias de Coyhaique y General Carrera, Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo (en adelante, “Decreto N°88/2017”), en el cual se delimitó el área específica del parque.

(ii) El Decreto N°88/2017 reconoce entre sus objetivos de protección “*3) Preservar especies de fauna y sus hábitats naturales, con especial énfasis en especies con problemas de conservación local y/o nacional*” y “*4) Fomentar acciones que contribuyan a mitigar y controlar las amenazas actuales y futuras para la preservación tanto de la flora como la fauna nativa*”. Lo anterior, junto con los objetivos de protección del Plan de Manejo establecido al alero del Decreto N°201, de fecha 19 de junio de 1970, del Ministerio de Agricultura, que creó la Reserva Forestal “Cerro Castillo”, dan cuenta que el Parque Nacional Cerro Castillo corresponde a un área colocada bajo protección oficial, con un objeto de protección de carácter ambiental.

(iii) Ahora bien, las únicas obras constatadas por la SMA corresponden a la habilitación de caminos y nivelación de terreno, las cuales a la fecha no se encontrarían al interior del Parque Nacional Cerro Castillo. Por el contrario, se vislumbra que a futuro se ejecutarán actividades que, eventualmente, podrían emplazarse en el referido parque.

(iv) En razón de lo anterior, la Dirección Ejecutiva del SEA concluye que el proyecto, en sus términos actuales, no configura la tipología del literal en análisis. No obstante, hace presente que, de ejecutarse alguna obra, programa o actividad al interior

del Parque Nacional Cerro Castillo, será procedente efectuar un análisis sobre la extensión y magnitud de dichas intervenciones.

36° En este orden de ideas, la Dirección Ejecutiva del SEA hizo presente que, de conformidad con las zonificaciones establecidas en el Plan de Manejo del Parque Nacional Cerro Castillo, **el proyecto se emplazaría en la Zona de Recuperación 3** (en adelante, “ZR3”), definida como “[z]onas alteradas por la intervención antrópica y natural, que es necesario restaurar para mantener las condiciones naturales de los sistemas. Una vez recuperada se evaluará reclasificar como Zona Primitiva” (énfasis agregado). De acuerdo con el Plan de Manejo dicha zona tiene las siguientes características y restricciones:

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

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

Fuente: Oficio N°202499102614, de 2024, de la Dirección Ejecutiva del SEA

37° Agrega dicha autoridad, que el traslape de 4,9 hectáreas entre el proyecto y el Parque Nacional Cerro Castillo, se emplazaría en la referida zona ZR3. En ese sentido, advierte que el proyecto, en los términos planteados por el titular, presenta incompatibilidades con las zonificaciones establecidas en el Plan de Manejo, siendo incluso contrarias a los tipos de uso establecidos en las zonas ZR3. Lo anterior, es reforzado por lo dictaminado por la CGR en relación con los Planes de Manejo de áreas colocadas bajo protección oficial, el cual constituye un elemento determinante al momento de evaluar el cumplimiento normativo de un proyecto o actividad que se emplace en dichas áreas⁵.

38° En consecuencia, la incompatibilidad entre el proyecto y la zonificación establecida en el Plan de Manejo, sumado a que el proyecto no se encontraría en algunas de las hipótesis excepcionales del artículo 55 de la LGUC, tornaría en inoficioso el ingreso al SEIA.

39° En virtud del pronunciamiento de la Dirección Ejecutiva del SEA, mediante presentación de fecha 22 de julio de 2024, el titular solicitó a esta Superintendencia resolver que el proyecto Fundo Lago Elizalde no debe ingresar al SEIA, dando término al presente procedimiento. Asimismo, agregó que, en línea con decisiones previas, como en procedimiento de requerimiento de ingreso REQ-027-2022, la Superintendencia ha resuelto terminar procedimientos similares cuando se concluye que la evaluación ambiental obligatoria no es efectiva para abordar el interés general en la protección ambiental.

IX. ANÁLISIS DE LOS ANTECEDENTES RECABADOS EN EL PROCEDIMIENTO

40° A partir de los antecedentes recabados en el presente procedimiento, la Superintendencia revisó la elusión de ingreso al SEIA discutida,

⁵ Ver Dictamen N°83.276, de fecha 16 de noviembre de 2016, así como en los Dictámenes N°8.913, de fecha 11 de mayo de 2020 y N°E121877, de fecha 14 de julio de 2021, de la CGR.

analizando los puntos expresados por el titular, las personas que denunciaron ante la SMA, así como la Dirección Regional de Aysén y Dirección Ejecutiva del SEA.

41° Al respecto, las tipologías relevantes de ser desarrolladas para efectos de confirmar o descartar la elusión al SEIA, son las listadas en el literal g) y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

A. Literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300

42° El literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, dispone que requieren de evaluación ambiental previa los “[p]royectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1º bis”.

43° A su vez, el subliteral g.1. del artículo 3º del RSEIA señala que “[s]e 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 o, tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas”.

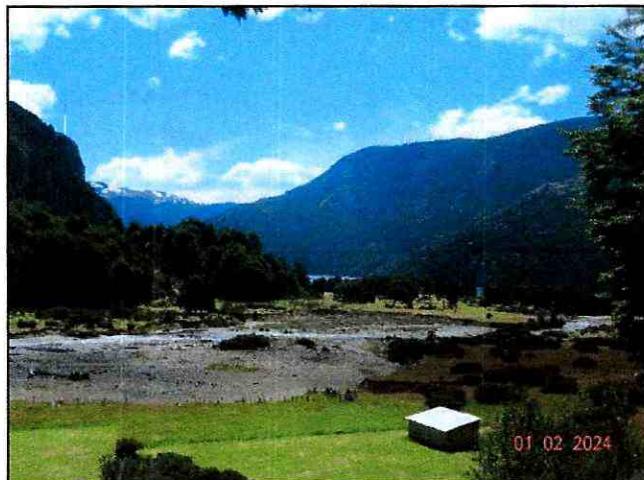
44° Con relación a la aplicación del literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, mediante el Oficio N°20211110256, de fecha 17 de noviembre de 2021, la Dirección Regional del SEA concluyó que el proyecto no configura dicha causal, puesto que no contempla obras de edificación y/o urbanización, cuyo destino sea habitacional y de equipamiento, en una zona no regulada por un instrumento de planificación territorial. Por otro lado, indicó que, de estimarse que se configura el concepto de edificación y/o urbanización, **el número de parcelas en las que se dividió el predio de mayor cabida es de 79**, no superando el umbral establecido en el artículo 3, letra g.1.1. del RSEIA.

45° Por su parte, la Dirección Ejecutiva del SEA, mediante el Oficio N°202499102614, señaló que no se han ejecutado obras que constituyan edificaciones en los términos descritos en el artículo 1.1.2 de la OGUC. Asimismo, no se han ejecutado obras de urbanización, precisando que la nivelación de terreno y los caminos no constituyen obras de urbanización, a menos que se efectúe pavimentación, según el tenor literal del artículo 134 de la LGUC. Por último, estima que los antecedentes que obran en el procedimiento no permiten determinar con certeza la cantidad de viviendas que pudieran construirse.

46° Al respecto, esta Superintendencia llevó a cabo una actividad de inspección ambiental con fecha 1 de febrero de 2024, con la finalidad de verificar el estado actual del proyecto. En dicha actividad los funcionarios de la SMA no pudieron acceder a la zona del proyecto, porque el arroyo Boca de León se encontraba crecido, lo cual impidió el paso en el vehículo institucional.

47° Sin perjuicio de lo anterior, los funcionarios fiscalizadores de la SMA se ubicaron en el Camino X-686, desde el cual puede verse el terreno objeto de la fiscalización, pudiendo constatar que **no existen edificaciones construidas en el terreno subdividido**. En particular, observaron que no existen nuevos caminos en el predio, no se han instalado obras de alimentación energética ni se ha construido un puente sobre el río Boca León, tal como se observa en las siguientes imágenes:

Imagen N°2: Vista desde el camino X-686, sin nuevos caminos o portal de acceso.



Fuente: Anexo del Acta de Inspección Ambiental de fecha 1 de febrero de 2024.

Imagen N°3 y N°4: Cables y barras de acero para construcción de un puente.



Fuente: Anexo del Acta de Inspección Ambiental de fecha 1 de febrero de 2024.

48º Si bien el titular indicó en su presentación del 15 de mayo de 2024 que la construcción del puente para vehículos menores se encontraba en análisis, lo cierto es que, en la actividad de inspección ambiental, se constató la existencia de materiales y elementos destinados a la construcción de este, tales como cables y plataformas de acero.

49º Por otra parte, según consta en el Anexo N°3 del IFA DFZ-2020-449-XI-SRCA, con fecha 2 de marzo de 2021, Raimundo José Piraíno Vinet, en representación del titular, presentó una carta ante la SMA señalando que la inmobiliaria pretende vender al público las 79 parcelas resultantes del proceso de subdivisión predial y que "**[e]l Predio Matriz hasta la fecha ha sido destinado a la actividad ganadera, y los eventuales compradores de las parcelas bien podrán continuar desarrollando tal giro**". Asimismo, indicó que "(...) la única construcción que contempla el proyecto Lago Elizalde consiste en la edificación de un puente, pero **en ningún caso incluye la construcción de conjuntos habitacionales, industriales ni turísticos**" (énfasis agregado).

50º No obstante, de los antecedentes recabados por esta Superintendencia es posible inferir que el proyecto está destinado a un tipo de viviendas no asociadas a la explotación agrícola, sino que a "parcelas de agrado", según se desprende del material audiovisual de promoción del proyecto, enfocado en un público urbano, proveniente mayormente de la ciudad de Santiago, que encontrará en este proyecto un espacio para descansar de la ciudad.

51° Por lo demás, según consta en la escritura pública de 25 de junio de 2019, otorgada ante el notario público Iván Torrealba Acevedo, el objeto social de Lago Elizalde SpA es “desarrollar el negocio inmobiliario”. Adicionalmente, quien realiza la promoción y venta de los terrenos subdivididos es, precisamente, una empresa del giro inmobiliario, tal como se verifica de su descripción en la rede social LinkedIn⁶ y no una empresa que comercialice terrenos basados en su aptitud para el desarrollo de actividades agrícolas, ganaderas o forestales.

52° Por lo mismo, es el titular quien, al promocionar el proyecto, asegura la existencia de facilidades propias de su giro a los futuros propietarios –tales como caminos y servicios básicos– para la habitabilidad del terreno, siendo que tales no constituyen un requisito para efectuarse subdivisiones agrícolas bajo el D.L. N°3516, pudiendo el titular haberlos entregado sin ningún tipo de servicio.

53° Cabe señalar que, en lo que se refiere a la supuesta relación del titular con la empresa “Tierras de Chile”, mencionada por las personas que denunciaron, esta no ha podido ser comprobada por la SMA.

54° Por las razones expuestas, esta Superintendencia concluye que el proyecto contemplaría obras de edificación, tales como el puente de acceso y las futuras viviendas, las cuales tienen un destino habitacional. Al respecto, es importante relevar que la tipología en análisis no exige que las obras de edificación existan actualmente, sino que deben estar “contempladas” por el proyecto, tal como ocurre en la especie. Además, la tipología no realiza una distinción respecto del sujeto o titular que construirá las casas, es decir, no especifica si estas se levantan por cuenta propia del desarrollador del proyecto, a través de una empresa contratista o directamente por los futuros propietarios de las parcelas.

55° Sin perjuicio de lo anterior, para que el conjunto habitacional requiera ingresar obligatoriamente al SEIA, la tipología en análisis exige que este contemple al menos 80 viviendas. Pues bien, en el presente caso, la Superintendencia no cuenta con antecedentes suficientes que permitan determinar cuántas viviendas serán construidas en cada uno de los sitios, ya que solo se ha constatado la existencia de una subdivisión de 79 terrenos de 0,5 hectáreas cada uno, donde no se ha materializado construcción alguna.

56° En vista de los argumentos expuestos, **no resulta posible concluir que el proyecto se encuentra en elusión al SEIA**, puesto que no existen antecedentes para acreditar que el proyecto contempla el número de viviendas exigidas en el subliteral g.1.1 del artículo 3 del RSEIA.

57° Por último, si bien los antecedentes aportados por quienes denunciaron sugieren que además existiría un espacio destinado a equipamiento, específicamente esparcimiento (quincho y estacionamientos en el lote más cercano a la playa del lago Elizalde), lo cual podría dar lugar al análisis de la tipología de ingreso al SEIA del subliteral g.1.2) del artículo 3º del RSEIA, en el estado de desarrollo del proyecto no es posible corroborar fehacientemente esa destinación, ni la superficie construida, o la capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea de personas y el número de sitios para estacionamiento.

⁶ Disponible en el siguiente enlace: <https://www.linkedin.com/in/inmobiliaria-lago-elizalde-spa-86229516a/?originalSubdomain=cl>

58° Adicionalmente, en cuanto a la superficie predial, ella corresponde a la de uno de los lotes de 5.000 m² en los que se divide el predio, es decir, es menor a 20.000 m², como exige el literal b) de dicho subliteral.

59° Ahora bien, lo anterior no es óbice para que, en caso de que se concreten dichas obras y se verifique la destinación de espacios a equipamiento con las características citadas, sea exigible también una evaluación de impacto ambiental previa por esta causal específica.

B. Literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300

60° El literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, indica que requieren de evaluación ambiental previa la “[e]jecución de obras, programas o actividades en áreas que formen parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, humedales urbanos y en otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita”.

61° Por medio de la Res. Ex. N°1264/2021, esta Superintendencia indicó que “[s]i bien el proyecto se trata de una obra, programa o actividad que no se ejecuta directamente dentro de un área colocada bajo protección oficial, por ser colindante al Parque Nacional Cerro Castillo, sus efectos alcanzan dicha área, y afectan directamente sobre su objeto de protección” (énfasis agregado), entre ellos, el huemul.

62° Al respecto, mediante el Oficio N°20211110256, de fecha 17 de noviembre de 2021, la Dirección Regional del SEA indicó que “(...) el Proyecto se encuentra emplazado en las cercanías del Parque Nacional Cerro Castillo, por lo que no se configura el presente literal de ingreso, toda vez que, en su letra, se exige que las obras, programas o actividades de un determinado proyecto se encuentren “en” un área protegida o bajo protección oficial, es decir, se encuentre dentro de los límites de la respectiva zona o área protegida, cuestión que el caso en comento no ocurre” (énfasis agregado).

63° Sin perjuicio de lo anterior, como se señaló en la presente resolución, esta Superintendencia tomó conocimiento del ORD. N°115/2022, de CONAF, donde se menciona que existe un traslape entre el loteo “Fundo Lago Elizalde” y el Parque Nacional Cerro Castillo. Debido a ello, la SMA ofició al Ministerio de Bienes Nacionales, para que, en el marco de sus competencias, se pronunciara respecto al supuesto traslape.

64° En respuesta a dicha solicitud, la Subsecretaría de Bienes Nacionales remitió a esta Superintendencia el ORD. GABS. N°391/2024, donde concluyó que “(...) se pudo constatar que existe una superposición entre el loteo particular y el Parque Nacional, de una superficie de al menos 4.9 has.” (énfasis agregado), adjuntando una minuta con el detalle de su análisis. En el mismo sentido, la SEREMI de Bienes Nacionales de Aysén, mediante su OF. N°654/2024, reiteró lo señalado por la referida Subsecretaría.

65° Pues bien, mediante el Oficio ORD. N°20229910238, de fecha 17 de enero de 2022, la Dirección Ejecutiva del SEA impartió instrucciones en relación con la aplicación de los literales p) y s) del artículo 10 de la Ley N°19.300. En particular, señaló que, a diferencia del literal s), el “(...) el literal p) necesariamente requiere que las obras, programas o actividades se ejecuten “en” las áreas colocadas bajo protección oficial”, tal como ocurre en el presente caso, toda vez que el proyecto Fundo Lago Elizalde se emplaza parcialmente al interior del Parque Nacional Cerro Castillo.

66° Sin perjuicio de lo anterior, actualmente no se ha constatado la construcción obras o la ejecución de actividades en el Parque Nacional Cerro Castillo, ni existen antecedentes suficientes que permitan concluir que, en el caso concreto, se generarán efectos sobre el objeto de protección de este.

67° En efecto, esta Superintendencia llevó a cabo una inspección ambiental con fecha 1 de febrero de 2024 a fin de corroborar el estado de ejecución actual del proyecto. En dicha actividad se constató que el área de emplazamiento se encuentra libre de intervención, pues no existen antecedentes que den cuenta de edificaciones, nuevos caminos o portón de ingreso. Asimismo, se observó que el paso de servidumbre hacia las parcelas se encuentra en mal estado y que no hay evidencias de uso permanente ni reciente de estos caminos, existiendo flores y pasto sin rastros de tránsito continuo.

68° Por lo tanto, en los términos actuales y considerando que no existen antecedentes que permitan determinar eventuales efectos sobre su objeto de protección, tal como señaló la Dirección Ejecutiva del SEA en el Oficio N°202499102614, del 12 de julio de 2024, se concluye que la tipología en análisis no es aplicable al proyecto. No obstante aquello, se advierte que, en el evento que el titular desarrolle alguna obra, programa o actividad en el área del proyecto, se deberá tener especial consideración de su objeto de protección y se deberá efectuar un análisis sobre la extensión, magnitud y duración de dichas intervenciones, las que eventualmente podrían configurar la tipología contenida en el literal p) del artículo 3 del RSEIA.

X. CONCLUSIONES

69° Del análisis realizado, se concluye que las tipologías de ingreso al SEIA cuya aplicación al proyecto se discute, corresponden a las listadas en los literales g) y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300. No obstante, no se cumple con los requisitos de ninguna de ellas para exigir la evaluación ambiental del proyecto, previo a su ejecución.

70° En vista de lo anterior, en la actualidad, no resulta posible concluir que el proyecto se encuentra en elusión al SEIA.

71° Por otra parte, tampoco se observa que al proyecto le resulte 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.

72° Sin perjuicio de lo anterior, cabe hacer presente que, de los antecedentes recabados por esta Superintendencia se desprende que el proyecto tendría un destino o finalidad habitacional, en circunstancias en que éste no se enmarca en alguna de las hipótesis excepcionales del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.

73° Con todo, no le corresponde a este servicio pronunciarse sobre la responsabilidad que cabe al titular por incumplimiento de lo ordenado en los artículos 55 y 138 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, como señalan quienes denunciaron.

74° En atención a lo anterior, teniendo presente que **el proyecto aún se encuentra en un estado inicial de su ejecución y que no se han observado, a la fecha, efectos ambientales relevantes** asociados, en virtud del artículo 20 de la Ley General de

Urbanismo y Construcción, así como también del artículo 2º del D.L. N°3.516 de 1980, resulta necesario **derivar los antecedentes a la Ilustre Municipalidad de Coyhaique, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, y a la Dirección Regional del Servicio Agrícola Ganadero, ambas de la Región del Aysén**, para efectos de que tomen conocimiento de los hechos y ejerzan sus competencias ante una posible infracción a la normativa urbanística, según se resolverá en el presente acto.

75º Adicionalmente, y debido a la existencia de una superposición de 4,9 hectáreas entre el proyecto “Fundo Lago Elizalde” y el Parque Nacional Cerro Castillo, corresponde derivar los antecedentes a la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Aysén y a la Corporación Nacional Forestal.

76º Sin perjuicio de lo anterior, en virtud de lo informado por la Dirección Ejecutiva del SEIA, se observó que, aún en caso de que se compruebe la elusión al SEIA, una evaluación ambiental resultaría inoficiosa por la incompatibilidad territorial del proyecto con relación al predio donde éste se encuentra. En tal sentido, el procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA se torna ineficaz, no siendo suficiente para satisfacer el interés general que subyace a la protección ambiental y lograr el restablecimiento de la legalidad.

77º Finalmente, en observancia al principio conclusivo enunciado en el artículo 8º 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 presente procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso.

RESUELVO:

PRIMERO: DAR TÉRMINO al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso REQ-019-2021, en tanto no resulta posible concluir que el proyecto “Fundo Lago Elizalde”, ubicado en el sector Lago Elizalde, comuna de Coyhaique, Región de Aysén, se encuentra actualmente en elusión al SEIA.

SEGUNDO: DERIVAR la presente resolución a la **Ilustre Municipalidad de Coyhaique, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, y a la Dirección Regional del Servicio Agrícola Ganadero, ambas de la Región del Aysén**, para efectos de que tomen conocimiento de los hechos descritos y ejerzan sus competencias ante una posible infracción a la normativa urbanística. Asimismo, se deriva la presente resolución a la **Subsecretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Aysén y a la Corporación Nacional Forestal**.

TERCERO: ADVERTIR al titular que, si llegase a implementar alguna modificación u obra nueva que cambie los hechos y circunstancias ponderadas en la presente resolución, deberá ser analizada su pertinencia de ingreso al SEIA y en caso de ser aplicable alguna de las tipologías establecidas en el artículo 10 de la Ley N°19.300, la SMA podría iniciar un procedimiento administrativo sancionatorio.

CUARTO: REQUERIR, BAJO APERCIBIMIENTO DE SANCIÓN, a Lago Elizalde SpA, en su calidad de titular del proyecto “Fundo Lago Elizalde”, remitir semestralmente, durante un periodo de 1 año, contado desde la notificación de la presente resolución, la siguiente información:

a) Estado de ejecución actual del proyecto, detallando las obras ejecutadas y/o por ejecutar, así como también el cronograma de actividades del proyecto. Para dar cuenta del estado de ejecución del proyecto, deberá adjuntar fotos fechadas y georreferenciadas del predio completo, considerando cada uno de los lotes que lo componen.

b) Contratos de compraventa y/o promesa de compraventa, celebrados respecto a los lotes que conforman el predio.

c) Copia de la inscripción de dominio vigente del predio donde se emplaza el proyecto, con sus respectivas anotaciones marginales, realizada ante el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

QUINTO: DERIVAR LOS ANTECEDENTES a la Oficina Regional de Aysén de la Superintendencia, a fin de que lleve a cabo el seguimiento y fiscalización del proyecto Fundo Lago Elizalde.

SEXTO: SEÑALAR a las personas que denunciaron que, si tienen nueva información sobre la realización de obras o acciones asociadas al proyecto Fundo Lago Elizalde, así como también sobre algún hecho que infrinja alguno de los instrumentos de carácter ambiental, establecidos en el artículo 2º 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.**

SÉPTIMO: TENER POR INCORPORADO al presente procedimiento el ORD. GABS. N°391, de fecha 26 de abril de 2024, de la Subsecretaría de Bienes Nacionales; el OF. N°654, de fecha 3 de mayo de 2024, la SEREMI de Bienes Nacionales de Aysén; y el Oficio N°202499102614, del 12 de julio de 2024, de la Dirección Ejecutiva del SEA.

OCTAVO: TENER PRESENTE los escritos presentados por el titular con fecha 19 de marzo, 15 de mayo y 22 de julio de 2024; así como los escritos presentados por el denunciante Patricio Segura con fecha 19 de marzo y 1 de abril de 2024.

NOVENO: RECURSOS QUE PROCEDEN EN CONTRA DE ESTA RESOLUCIÓN. De conformidad a lo establecido en el Párrafo 4º del Título III de la LOSMA, 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, así como los recursos administrativos establecidos en la Ley N°19.880 que resulten procedentes.

ANÓTESE, NOTIFIQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.



BRS/JAA/MES/JFC

Notificación por correo electrónico:

- Representante legal de Lago Elizalde SpA: friavadeneira@bsvv.cl y fresco@bsvv.cl

- Carolina Cosmelli y Nieves Cosmelli: bezanillacarolina@gmail.com, ncosmelli@gmail.com y cperez@guerrero.cl
- Patricio Segura Ortiz: psegura@gmail.com y emilfork@fima.ck

C.C.:

- Fiscalía, SMA.
- Oficina Regional de Aysén, SMA.
- Oficina de Partes, SMA.
- Ilustre Municipalidad de Coyhaique.
- Dirección Regional del SAG de Aysén
- SEREMI de vivienda y Urbanismo de Aysén.
- SEREMI de Bienes Nacionales de Aysén.
- Subsecretaría de Bienes Nacionales.
- CONAF.
- Juan Carlos San Martín, Conservador y Archivero Judicial de Coyhaique, Aysén.

Expediente Cero Papel N° 15.947/2024.