

**DA TÉRMINO A PROCEDIMIENTO DE
REQUERIMIENTO DE INGRESO SEGUIDO EN CONTRA
DEL PROYECTO “LOTEO PUERTO BONITO”, DE
TITULARIDAD DE INMOBILIARIA BOSQUE AUSTRAL
SPA**

RESOLUCIÓN EXENTA N°121

Santiago, 28 de enero de 2025

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-016-2023; 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°2207/2024, del 25 de noviembre de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna; 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.

RESUMEN

Da término al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso seguido en contra del proyecto “Loteo Puerto Bonito”, ubicado en Canal Elefantes, comuna de Aysén, Región de Aysén, de titularidad de Inmobiliaria Bosque Austral SpA, y deriva los antecedentes a la Ilustre Municipalidad de Aysén, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero, ambas de la Región de Aysén.

CONSIDERANDO

**I. INICIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO
DE REQUERIMIENTO DE INGRESO**

1° Con fecha 1 de junio de 2025, mediante la Resolución Exenta N°947, la Superintendencia del Medio Ambiente, inició un procedimiento de

Superintendencia del Medio Ambiente,
Gobierno de Chile

Sitio web: portal.sma.gob.cl



requerimiento de ingreso al SEIA, respecto del proyecto “Loteo Puerto Bonito” (en adelante, el “proyecto”), de titularidad de “Inmobiliaria Bosque Austral SpA” (en adelante, el “titular”), ubicado en el canal Elefantes, comuna de Aysén, Región de Aysén, específicamente en las coordenadas lat-45.926368° long-73.588090°.

2° 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 el literal g del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollados en los literales g.1.1. y g.1.2 del artículo 3 del RSEIA.

3° En particular, se concluyó que el proyecto se desarrolla en una zona que no está incluida en ninguno de los planes evaluados estratégicamente, conforme a lo dispuesto en el párrafo 1° bis del Título II de la Ley N°19.300. Asimismo, se determinó que el proyecto tiene la naturaleza de “desarrollo urbano”, al contemplar obras de edificación y urbanización con “destino habitacional”, dado que considera la construcción de más de 80 viviendas, superando el umbral de ingreso señalado en el subliteral g.1.1. del artículo 3° del RSEIA. Además, se identificó la existencia de “obras de equipamiento” destinadas de manera permanente al deporte y esparcimiento, emplazadas en una superficie predial mayor a 20.000 m², lo que excede el umbral de ingreso establecido en el subliteral g.1.2. del mismo artículo.

II. ALEGACIONES, OBSERVACIONES Y PRUEBAS DEL TITULAR

4° Con fecha 13 de julio de 2023, el titular presentó su escrito de traslado a esta Superintendencia, en el cual argumenta que el proyecto no cumple con el supuesto base para ser considerado como desarrollo urbano, ya que no contempla obras de edificación y/o urbanización que puedan atribuirse a un destino habitacional, industrial y/o de equipamiento. Según lo señalado, las únicas obras asociadas al proyecto son: i) la habilitación de una senda de acceso peatonal de aproximadamente 3,5 metros de ancho, que no incluye pavimentación ni ripiado; y ii) un embarcadero para naves menores, identificado como la única vía de acceso al proyecto.

5° En apoyo a su argumento, el titular señala que tanto el artículo 134 de la LGUC como el artículo 2.2.10 de la OGUC establecen las obras y grados mínimos de urbanización requeridos, los cuales no son contemplados en el proyecto. Agrega que no ha comprometido dichas obras a los eventuales adquirientes, dado que no forman parte de la planificación del proyecto.

6° Finalmente, destaca que en los contratos de compraventa de los predios resultantes de la subdivisión se ha incluido una cláusula que prohíbe cambiar el destino del uso del suelo, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 55 y 56 de la LGUC, lo que resguardaría que las obras desarrolladas no impliquen una urbanización de los suelos.

7° En cuanto al área común de 27 hectáreas, que correspondería a la superficie predial destinada a equipamiento según los asertos de esta Superintendencia, el titular señala que cada adquirente de un predio recibirá una cuota de participación en dicha área, conformándose una comunidad de propietarios. Respecto de esta área no se contemplaría la realización de obras de edificación y/o urbanización.



8° El titular hace referencia a diversos actos administrativos emitidos por esta Superintendencia y por el Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, "SEA"), en los cuales, según señala, se ha sostenido un criterio similar al expuesto en su escrito de alegaciones.

9° Respecto al actuar de la SMA, cita la Resolución Exenta N°294 y Resolución Exenta N°1392, ambas de 2022, en las que se archivan denuncias en contra de proyectos de subdivisión predial, dado que en ellos no habría sido posible verificar la existencia o promoción de obras de edificación y/o urbanización.

10° En cuanto al criterio sostenido por el SEA, el titular cita el Oficio Ordinario D.E. N°202299102901, emitido en 2022, en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso REQ-013-2022. En dicho oficio se sostuvo que la mera subdivisión de terrenos no es suficiente para concluir que el proyecto contemple la construcción de viviendas, ya que dicha decisión correspondería a los futuros propietarios. Asimismo, respecto del camino interior observado, el órgano evaluador habría aclarado que estos deben encontrarse pavimentados para ser considerados obras de urbanización.

11° En virtud de los antecedentes y criterios expuestos, el titular sostiene que el proyecto, en su configuración actual, no se enmarcaría dentro de las tipologías establecidas en los subliterales g.1.1. y g.1.2. del artículo 3 del RSEIA.

III. PRONUNCIAMIENTO DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

12° Con fecha 9 de julio de 2024, ingresó a los registros de esta Superintendencia el Oficio N°202499102606, de la misma fecha, de la Dirección Ejecutiva del SEA, en el cual consta su pronunciamiento respecto a la elusión objeto del presente procedimiento, solicitado por esta Superintendencia mediante el ORD. N°595, de fecha 28 de febrero de 2024.

13° Al respecto, la Dirección Ejecutiva del SEA concluyó que los antecedentes tenidos a la vista respecto del proyecto "(...) *no configuran, en la actualidad, la tipología de ingreso al SEIA establecidas en los subliterales g.1.1) y g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA*". Lo anterior en base a los siguientes argumentos:

(i) No basta verificar la subdivisión del predio, la venta de 93 terrenos a terceros o la habilitación de un embarcadero para estimar que respecto del proyecto se ejecutaron obras de urbanización, en los términos preceptuados por el artículo 134 de la LGUC;

(ii) No es posible aseverar que el proyecto contemple la construcción de viviendas, por lo que no se puede estimar si se supera el umbral de viviendas construidas definido en el literal g.1.1. del artículo 3 del RSEIA;

(iii) En base a las definiciones urbanísticas contempladas en los artículos 1.1.2, 2.1.27 y 2.1.33 de la OGUC se puede concluir que el proyecto no contempla la habilitación o construcción de obras de edificación y/o urbanización, por lo que tampoco podría superar el umbral establecido en el subliteral g.1.2 del artículo 3 del RSEIA.

14° Ahora bien, invocando el principio preventivo que rige en materia ambiental, la Dirección Ejecutiva del SEA realiza una serie de prevenciones respecto a la legalidad del Loteo Puerto Bonito. En este sentido, señaló que *“(...) pese a que la situación actual del proyecto objeto del presente pronunciamiento no configura la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, esta Dirección Ejecutiva estima necesario prevenir que dicha conclusión tiene un carácter preliminar, en tanto se sustenta en la interpretación que hace este Servicio acerca de la ilegalidad en la que podría devenir el Proyecto, al no contar con las autorizaciones necesarias para su ejecución”* (destacado nuestro).

15° Por otro lado, el pronunciamiento destaca que el proyecto no se encuentra dentro de las hipótesis excepcionales del artículo 55 de la LGUC para la edificación o construcción en predios rurales, lo que podría implicar una infracción a la normativa urbanística aplicable. Además, se subraya que, en ausencia de las autorizaciones e informes previos favorables requeridos, el ingreso del proyecto al SEIA sería inoficioso, dado su eventual incompatibilidad territorial.

IV. CONCLUSIONES

16° A partir de los antecedentes recabados en el presente procedimiento, la Superintendencia revisó la elusión objeto del procedimiento, analizando los puntos expresados por el titular y por la Dirección Ejecutiva del SEA.

17° Al respecto, en virtud de lo informado por la Dirección Ejecutiva del SEA, se observó que, aún en caso de que se compruebe la elusión, una evaluación ambiental del proyecto resultaría inoficiosa por la incompatibilidad territorial del proyecto con relación al predio donde este se emplaza. En tal sentido, el presente procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso se torna ineficaz, no siendo suficiente para satisfacer el interés general que subyace a la protección ambiental y lograr el restablecimiento de la legalidad.

18° Asimismo, la Dirección Ejecutiva del SEA concluyó que el proyecto podría estar en abierta infracción a la normativa sectorial, en tanto no se enmarca en alguna de las hipótesis excepcionales del artículo 55 de la LGUC.

19° En consideración 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, se estima pertinente derivar los antecedentes del caso a la Ilustre Municipalidad de Aysén, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, y a la Dirección Regional del Servicio Agrícola Ganadero, ambas de la Región de Aysén, para efectos de que sean dichos organismos los que, en ejercicio de sus competencias sectoriales, determinen las acciones que correspondan, en virtud del artículo 20 de la LGUC, así como también del artículo 2° del D.L. N°3.516 de 1980.

20° Al respecto, cabe señalar que el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental, refiriéndose al término de un procedimiento de requerimiento de ingreso y derivación de antecedentes a organismos sectoriales, resolvió que *“(...) resulta razonable lo planteado por el SEA y la SMA, en orden a que, en forma previa a un análisis ambiental, las autoridades sectoriales discutan y determinen la legalidad del emplazamiento de este proyecto. Así las cosas, tal como han razonado el SEA y la SMA, se trata de un asunto que está sometido a*



regulación sectorial, y es ahí donde los órganos de la Administración deben adoptar las medidas necesarias para hacer efectivos los mandatos legislativos aplicables a estos proyectos”¹.

21° A su vez, el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental relevó que “(...) la SMA, al adoptar su decisión de poner término al procedimiento de requerimiento de ingreso, también tuvo en consideración que el proyecto aún se encuentra en un estado inicial de ejecución y que no se han observado, a la fecha, efectos ambientales relevantes”², tal como ocurre en el presente caso

22° 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.

23° Finalmente, en observancia al principio conclusivo enunciado en el artículo 8° de la Ley N°19.880, resulta necesario dictar un acto que se pronuncie respecto del fondo del asunto, expresando la voluntad de la Superintendencia, en orden a poner término al presente procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso.

RESUELVO

PRIMERO: DAR TÉRMINO al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso REQ-016-2023, en tanto no resulta posible concluir que el proyecto “Loteo Puerto Bonito”, de titularidad de Bosque Austral SpA, ubicado en Canal Elefantes, comuna de Aysén, Región de Aysén, específicamente en las coordenadas lat-45.926368° long-73.588090°, se encuentra en elusión al SEIA.

SEGUNDO: ADVERTIR a los titulares que, si llegasen a implementar alguna modificación u obra nueva que cambie los hechos y circunstancias ponderadas en la presente resolución, deberá ser analizada su pertinencia de ingreso al SEIA y en caso de ser aplicable, someterse por la vía de ingreso que corresponda a dicho sistema, en forma previa a su materialización.

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

CUARTO: DERIVAR la presente resolución a la Ilustre Municipalidad de Aysén, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, y a la Dirección Regional del Servicio Agrícola Ganadero, ambas de la Región de Aysén, para efectos de que tomen conocimiento de los hechos descritos y ejerzan sus competencias ante una posible infracción a la normativa urbanística.

¹ Ilustre Tercer Tribunal Ambiental. Causa Rol R-36-2023. Sentencia de fecha 03 de diciembre de 2024. Considerando trigésimo noveno.

² Ilustre Tercer Tribunal Ambiental. Causa Rol R-36-2023. Sentencia de fecha 03 de diciembre de 2024. Considerando cuadragésimo tercero.



QUINTO: RECURSOS QUE PROCEDEN EN CONTRA DE ESTA RESOLUCIÓN. De conformidad a lo establecido en el Párrafo 4° del Título III de la LOSMA, en contra de la presente resolución procede el reclamo de ilegalidad ante el 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, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO



MARIE CLAUDE PLUMER BUDIN
SUPERINTENDENTE
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE
GOBIERNO DE CHILE

BRS/JAA/ANG

Notificación por correo electrónico:

- Representante legal de Bosque Austral SpA, correos electrónicos: [REDACTED]
- Denunciante ID 55-XI-2022.

C.C.:

- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional de Aysén, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.

Expediente Cero Papel N°14.255/2023

