

**DA TÉRMINO A PROCEDIMIENTO DE
REQUERIMIENTO DE INGRESO SEGUIDO EN CONTRA
DEL PROYECTO “LOTEO ESTERO QUITRALCO”, DE
TITULARIDAD DE INMOBILIARIA IDEA PATAGONIA
SPA**

RESOLUCIÓN EXENTA N°310

Santiago, 26 de febrero 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-031-2022; 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°2207, 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 a procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso seguido en contra del proyecto “Loteo Estero Quitralco”, ubicado en la comuna de Aysén, Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo, de titularidad de Inmobiliaria Idea Patagonia 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° Mediante la Resolución Exenta N°2001, de fecha 16 de noviembre de 2022, (en adelante, “Res. Ex N°2001/2022”) la Superintendencia del Medio Ambiente, inició un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, respecto del proyecto “Loteo Estero Quitralco” (en adelante, el “proyecto”), de titularidad de Agrícola Idea Patagonia SpA



- antes “Inmobiliaria Idea Patagonia SpA - (en adelante, el “titular”), ubicado en el estuario Quitralko, comuna de Aysén, Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo.

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, desarrollado en el subliteral g.1.1 del artículo 3 del RSEIA, y del literal p) de la misma disposición.

3° Precisamente, se concluyó que la ejecución del proyecto implicaría un proyecto de desarrollo urbano en una zona no comprendida en algunos de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1°bis del Título II de la Ley N°19.300, que contemplaría obras de edificación y urbanización de destino habitacional, que considera más de 80 viviendas.

4° Adicionalmente, se concluyó preliminarmente que existían indicios de que el proyecto podría afectar el objeto de protección del Santuario de la Naturaleza Estero Quitralko (en adelante, el “Santuario”), en tanto colinda con el mismo.

II. ALEGACIONES, OBSERVACIONES Y PRUEBAS DEL TITULAR

5° Con fecha 09 de diciembre de 2022, el titular ingresó su traslado a esta Superintendencia, conferido en la Resolución Exenta N°2001/2022. En lo relevante, respecto a la hipótesis de elusión formulada, indicó lo siguiente:

(i) El proyecto corresponde a un área protegida privada de acuerdo a las categorías IV y V de las categorías de gestión de conservación de la Unión Internacional de Conservación de la Naturaleza.

(ii) El proyecto establece, por una parte, áreas de conservación para la gestión de hábitats y especies como parte integral de un ecosistema “Áreas de Conservación bajo Categoría IV, (en adelante “ACIV”) y, por otra parte, áreas de gestión sostenible del paisaje y el patrimonio ambiental que facilitan un equilibrio integral entre las personas y la naturaleza haciendo posible la sostenibilidad de la biodiversidad, la agrobiodiversidad y la biodiversidad acuática, denominadas Áreas de Conservación bajo Categoría V, (en adelante “ACV”).

(iii) Desde el punto de vista de los roles formales de subdivisión, el proyecto consiste en una subdivisión de un predio rústico de 322 Hectáreas, en 94 macrolotes de 3 hectáreas, todos los cuales quedan sujetos a las áreas de gestión de conservación ACIV y ACV según se explicara anteriormente, lo cual desde un punto de vista de la gestión de biodiversidad, se operacionalizará con un derecho real de conservación de todo el territorio y un *plan de manejo*, todo lo cual será debidamente coordinado con el reglamento de gestión territorial, de manera de que prácticas colaborativas aseguren la gestión territorial sostenible de todas las áreas del proyecto.

(iv) El proyecto no realizará ningún tipo de urbanización. En tal sentido, especifica que no ejecutará ninguna de las obras listadas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante “LGUC”).

(v) El proyecto no considera la construcción de viviendas. Tampoco considera obras de edificación y urbanización destinadas en forma permanente al hospedaje y/o equipamiento para fines turísticos o destinadas al esparcimiento.



(vi) El proyecto no se encuentra en una zona declarada latente o saturada.

(vii) El muelle flotante que el proyecto considera consiste en un sistema de plataformas flotantes de 2 m de ancho por 12 m de largo. Este está compuesto por módulos de Polietileno de Alta Densidad los cuales se confeccionan por soplado en una sola pieza, sin soldaduras o juntas de modo que no existen puntos débiles. Por su parte, destaca que sus piezas no se descomponen ni corroen, ya que el material que la compone no es contaminante, sin producir ningún tipo de lixiviación o desintegración. En tal sentido, la intervención en las aguas será mínima y el ensamble no durará más de 5 días.

(viii) En relación con lo anterior, el proyecto no considera la emisión de sustancias sólidas ni líquidas al Santuario. Adicionalmente, el proyecto no considera ninguna obra relacionada con el camino no pavimentado de 5 metros de ancho por 500 metros largo contemplado.

(ix) En conclusión, en relación con el Santuario, el proyecto no ejecuta obras dentro del perímetro del área colocada bajo protección oficial.

III. PRESENTACIÓN INTERESADOS EN EL PROCEDIMIENTO Y OFICIO DIRIGIDO A LA SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO DE LOS LAGOS

6° Con fecha 07 de noviembre de 2023, Juan Francisco Sánchez Silva, en representación de Michael Thomas Westcott Campbell, Davisco SpA, William Faulconer Pettit e Inmobiliaria e Inversiones Quitralco Limitada (en adelante, los “interesados”) presentó un escrito ante esta Superintendencia, solicitando que se les declarara como interesados en el procedimiento administrativo REQ-031-2022.

7° Lo anterior, en tanto son propietarios de inmuebles ubicados en el Fiordo Quitralco, al igual que el proyecto. De esta forma, señala que deberán soportar las *“externalidades del abuso del Decreto Ley N°3516 de 1980 (...) cada vez que hagan uso de sus respectivas propiedades”*¹. En tal sentido, agregó que *“sus intereses – individuales y colectivos – resultarán afectados por la resolución terminal de este procedimiento, cuyo objeto es someter a evaluación ambiental el Proyecto de la Inmobiliaria”*.

8° Posteriormente, con fecha 10 de noviembre de 2023, los interesados presentaron un escrito ante esta Superintendencia en el que solicitan que se tenga presente la sentencia del Tercer Tribunal Ambiental del caso Parque La Ballena. Lo anterior, específicamente en lo relativo a la interpretación del tribunal respecto al verbo “contemplar” del subliteral g.1 del artículo 3 del RSEIA, como así también respecto al análisis relativo a quién desarrolla y habilita el proyecto que luego dará origen a futuras edificaciones.

9° Con fecha 05 de enero de 2024, los interesados solicitaron dar curso progresivo al procedimiento, en orden a que se tramite con celeridad. Lo anterior considerando que el titular se encontraba enajenando un total de 25 lotes del proyecto.

10° Con fecha 12 de febrero de 2024, Aníbal Baeza Prieto, en representación de Agrícola Idea Patagonia SpA, solicitó tener presente la personería para actuar en representación del titular, adjuntando copia de escritura pública de mandato judicial otorgada el 22 de diciembre de 2023 ante el Notario Público de Lo Barnechea don Claudio Andrés

¹ Presentación de fecha 07 de noviembre de 2023, p. 2.



Salvador Cabezas. Adicionalmente, solicitó que las notificaciones del procedimiento se efectúen por casilla de correo electrónico y que se tenga presente que confiere patrocinio y poder el abogado Juan Antonio Cárdenes Espinosa.

11° Con fecha 12 de marzo de 2024, los interesados solicitaron tener presente que el titular modificó su razón social y su actividad económica registrada ante el Servicio de Impuestos Internos el 16 de noviembre de 2023, cambiando su denominación a “Agrícola Idea Patagonia SpA”. Agregaron que lo anterior daría cuenta de la existencia de dolo por parte de la inmobiliaria, lo que ameritaría que se abriera un procedimiento sancionatorio. En base a lo anterior, solicitaron a esta Superintendencia:

(i) Tener presente lo informado y tener por acompañados los documentos adjuntados a su presentación.

(ii) Que la Superintendencia exija al titular proporcionar los antecedentes que den cuenta de su nuevo giro agrícola, tales como la compra de fertilizantes, maquinaria idónea para desempeñar actividades agrícolas, ganaderas o forestales, entre otros insumos del giro, como así también que se transparenten sus ingresos y egresos asociados a sus nuevas actividades económicas.

(iii) Que se adopte la medida provisional de prohibición de celebrar actos y contratos sobre los lotes resultantes de la subdivisión ilegal, efectuada al amparo del DL 3516, en base a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley N°19.880.

12° Con fecha 15 de abril de 2024, el titular presentó un escrito a esta Superintendencia, en el que señala que los terceros que solicitan ser considerados como interesados en el procedimiento administrativo no tienen un interés en el procedimiento administrativo, como así tampoco legitimados para actuar en este. En síntesis, señaló que los únicos intervinientes habilitados para comparecer en el presente procedimiento administrativo son el SAG y el titular, en tanto el procedimiento se inició a propósito de un oficio del SAG dirigido a la Superintendencia. Así también, agregó que para que sean admitidos como interesados se requiere que la persona natural o jurídica haya sufrido un daño o perjuicio y este debe acreditarse, lo que no ocurre en la especie, ya que los terceros se han limitado a realizar una exposición de daño genérico y eventual.

13° En este contexto, mediante el ORD. N°1002, de 24 de abril de 2024, esta Superintendencia solicitó a la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo (en adelante, la “Subsecretaría”) emitir un pronunciamiento sobre si el proyecto debe o no contar con el informe favorable mencionado en el artículo 55 de la LGUC para su ejecución y, en tal sentido, si existe o no una incompatibilidad territorial.

14° Con fecha 30 de abril de 2024, los interesados acompañaron tres documentos que darían cuenta de que el proyecto inmobiliario no tiene como fin la conservación ambiental, lo que consistiría en un marketing falso del proyecto. En base a lo anterior, solicitaron tener por acompañados los documentos.

15° Con fecha 17 de mayo de 2024, los interesados solicitaron tener presente que el SAG, mediante la Circular SAG N°475, de 18 de julio de 2022, instruyó un catálogo de conductas, características o indicios de proyectos inmobiliarios en el suelo rural. En tal sentido, señaló que el proyecto cumple con 7 de las 12 conductas listadas por el SAG. Adicionalmente, reiteró la solicitud de tramitar el procedimiento con celeridad, considerando en que ya se encontraba vencido el plazo de 10 días hábiles para que la Subsecretaría diera respuesta



al requerimiento de información realizado por esta Superintendencia, por lo que solicitó reiterar dicho requerimiento.

16° Con fecha 15 de julio de 2024, los interesados reiteraron su solicitud de tramitar el procedimiento con celeridad, en atención a que ya había transcurrido el plazo para que la Seremi Minvu en el que se prorrogó el plazo para que diera respuesta.

17° Con fecha 17 de julio de 2024, los interesados solicitaron tener presente seis documentos adicionales, los que darían cuenta de que el titular constituyó una nueva sociedad *“sin una legítima razón de negocios, con el fin o efecto de burlar la prenda general de su acreedor impago y de evitar la responsabilidad administrativa ante esta Superintendencia”*. Así también, informó el domicilio societario de Agrícola Ide Patagonia Limitada.

18° Con fecha 18 de julio de 2024, mediante el ORD. N°333, la Subsecretaría dio respuesta a lo solicitado por esta Superintendencia, quien, en lo relevante, señaló que *“a juicio de esta Subsecretaría resulta imprescindible contar con un informe de la SEREMI de Aysén, respecto de si la división de predios en la comuna de Aysén origina o no un nuevo núcleo urbano al margen de la planificación urbana intercomunal”*².

19° Con fecha 30 de julio de 2024, los interesados solicitaron que se agregue al expediente la respuesta de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, contenida en el ORD. N°333, de 18 de julio de 2024, en base a los principios de transparencia y publicidad. Adicionalmente, en el otrosí de su escrito, solicitó que se provean todos los escritos presentados a la fecha que se encuentran pendiente de respuesta.

20° Posteriormente, mediante el ORD. N°2138, de 04 de septiembre de 2024, la Superintendencia solicitó a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Aysén (en adelante, “SEREMI Minvu”) su pronunciamiento sobre si el proyecto debe contar o no con el informe favorable contemplado en el artículo 55 de la LGUC para su ejecución y, en tal sentido, si existe o no una incompatibilidad territorial del mismo.

21° Luego, mediante el ORD. N°2456, de 14 de octubre de 2024, la Superintendencia reiteró el requerimiento de información solicitado a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Aysén mediante el ORD. N°2138, de 04 de septiembre de 2024.

22° Con fecha 30 de octubre de 2024, los interesados presentaron un escrito en el que solicitaron que se diera curso progresivo al procedimiento, prescindiendo del oficio de respuesta de la Seremi Minvu, en tanto los plazos para responder por dicho servicio se encontraban vencidos.

23° Mediante el ORD. N°682, de 04 de noviembre de 2023, la Seremi Minvu dio respuesta a lo solicitado por la Superintendencia, en el que informó que *“En tal orden de ideas, acerca de que, si existe o no incompatibilidad territorial del proyecto, es importante mencionar que de acuerdo al Ord. N°3095 del 11 de octubre de 2024, la Dirección de Obras Municipales de Aysén no reporta hasta esa fecha ninguna solicitud de permisos de edificación asociados al ‘loteo Estuario Quitrálco’*. Por lo tanto, se deduce que la supuesta ‘incompatibilidad

² ORD. N°333, de 18 de julio de 2024, Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, considerando 6.



territorial' no se ha producido por construcciones no permitidas o que no se ajusten a la normativa vigente".

24° Con fecha 11 de noviembre de 2024, los interesados presentaron un escrito en el que solicitaron tener presente que *"El cuadro N°2 del escrito de 7 de noviembre de 2023 evidencia que ninguno de los adquirentes tiene giro agrícola, razón por la cual jamás podrían edificar viviendas lícitamente, salvo que construyeran viviendas sociales (...) Nuevamente, los hallazgos y conclusiones de la Seremi Minvu se explican porque el proyecto inmobiliario "Estero Quitralco" se emplaza en un lugar inaccesible, lo que no obsta a su destinación evidentemente inmobiliaria"*. Adicionalmente, solicitaron resolver el procedimiento, atendido a que no existen diligencias pendientes.

25° Con fecha 30 de diciembre de 2024, los interesados solicitaron tener presente que la jurisprudencia del Caso Bahía Panguipulli fue refrendada por el Tercer Tribunal Ambiental en el caso Loteo Los Ñadis, por lo que solicita tener presente la *"uniformidad jurisprudencial en torno a la causal de evaluación ambiental de proyectos inmobiliarios en el suelo rural"*. En el otrosí de su escrito solicitó que se resuelva derechamente este procedimiento, atendido a que la requerida ya habría enajenado todas las unidades de su proyecto inmobiliario, ya sea a terceros adquirentes o a una sociedad relacionada.

26° Con fecha 07 de febrero de 2025, el titular presentó un escrito en el que solicitó *"rechazar todas las solicitudes presentadas en este proceso por MICHAEL THOMAS WESTCOTT CAMPBELL, la sociedad DAVISCO SpA, don WILLIAM FAULCONER PETTIT y la sociedad INMOBILIARIA E INVERSIONES QUITRALCO LIMITADA, declarando en definitiva que carecen de calidad de terceros interesados para comparecer y hacer peticiones en los presentes autos administrativos, así como descartando las afirmaciones y documentos engañosamente presentados a la autoridad"*.

27° Finalmente, mediante la Resolución Exenta N°295, de 24 de febrero de 2025, esta Superintendencia resolvió aceptar dicha solicitud, declarándolos como interesados en el presente procedimiento administrativo, según lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley N°19.880.

IV. PRONUNCIAMIENTO DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

28° Con fecha 24 de marzo de 2023 ingresó a esta Superintendencia el Oficio N°202399102235, de fecha 23 de marzo de 2024, de la Dirección Ejecutiva del SEA, en el cual consta su pronunciamiento respecto a la elusión objeto del presente procedimiento, solicitado por este servicio mediante el ORD. N°91, de fecha 11 de enero de 2023.

29° Al respecto, la Dirección Ejecutiva del SEA concluyó que el proyecto *"...no configura la tipología establecida en el literal g.1.1 del artículo 3 del RSEIA al no contemplar por sí mismo la construcción de viviendas (...) Por otra parte, respecto del literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, cabe señalar que, a pesar que el proyecto contempla la ejecución de una parte u obra en un área colocada bajo protección oficial, se estima que no tiene la*



envergadura suficiente para causar un impacto ambiental de relevancia sobre el área en cuestión, y cuyo ingreso al SEIA se justifique”³. Lo anterior, en síntesis, en base a los siguientes argumentos:

(i) Respecto al destino o finalidad del proyecto, señaló que “...el proyecto tiene un evidente destino o finalidad habitacional pues, a pesar que su Reglamento Interno señala que los futuros propietarios pueden realizar construcciones sólo con destino agrícola en los macrolotes, también indica que sólo estarán prohibidas construcciones tales como ‘establecimiento de industrias, comercios, talleres u oficinas de toda especie, ejercicio de profesionales u oficios, instalaciones de clubes sociales o deportivos o de juegos de azar, hoteles, restaurantes, colegios, escuelas, templos, clínicas y/o piscinas públicas’ 27, sin descartar la construcción de viviendas”⁴.

(ii) Respecto a las unidades de conservación mediante el establecimiento de derechos reales de conservación, afirmó que “...se debe tener a la vista que la constitución de estos derechos reales no genera una prohibición absoluta para construir viviendas pues, para que se constituya un derecho real de conservación, basta que el contrato de constitución contenga “al menos una de las siguientes prohibiciones, restricciones u obligaciones”, dentro de las cuales puede estar la prohibición de destinar el inmueble a un fin inmobiliario, cuestión que en el caso de este proyecto no ha ocurrido”⁵

(iii) Sin perjuicio de lo anterior, agregó que “...se advierte que no es posible asegurar con certeza que el proyecto contemple la construcción de viviendas en un número ni formas ni tiempos determinados, ni menos por un mismo titular de proyecto, pues tal decisión queda de cargo de los futuros o actuales propietarios de los macrolotes, sin que tampoco sea posible presumir que en cada macrolote se construirá una vivienda -superando así el umbral de 80 viviendas-en cuanto el SEIA es un procedimiento predictivo de impactos ambientales, de modo que no cabe determinar la pertinencia de ingreso de un proyecto en base a suposiciones”. Adicionalmente, agregó que “...el proyecto no contempla la construcción de edificaciones o la ejecución de obras de urbanización, pues el Titular no realiza ninguna de las actividades listadas en el artículo 134 de la LGUC, al no pavimentar calles o pasajes, ni realizar plantaciones u obras de ornato, ni tampoco establecer instalaciones sanitarias y energéticas”⁶.

(iv) Ahora bien, a pesar de la conclusión anterior, realizó las siguientes prevenciones:

- “...el pronunciamiento de no ingreso al SEIA del Proyecto en virtud de la tipología establecida en el literal g.1.1 del artículo 3 del RSEIA tiene un **carácter preliminar**, lo que se sustenta en la interpretación que hace este Servicio acerca de la ilegalidad del Proyecto entendiendo con ello que **no cuenta con la autorización e informes señalados en el artículo 55 de la LGUC**, por una parte, y que no se encuentra en las hipótesis excepcionales contempladas en la aludida disposición legal, por otra”⁷.

- “...el pronunciamiento de no ingreso al SEIA del Proyecto en virtud de la tipología establecida en el literal g.1.1 del artículo 3 del RSEIA, en ningún caso, supone una autorización para su ejecución. En efecto, este pronunciamiento se enmarca en el ejercicio de las competencias que detenta el Servicio, las cuales se circunscriben exclusivamente a una esfera ambiental. En este orden de consideraciones, corresponderá al Titular obtener las autorizaciones y el IFC favorable y/o permisos necesarios para acreditar la conformidad del Proyecto

³ Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, Oficio N°202399102235, de fecha 23 de marzo de 2024, p.17.

⁴ Ibid., p.12.

⁵ Ibid., p. 13.

⁶ Ídem.

⁷ Ibid., p.13.



con la normativa urbanística aplicable, así como corresponderá a las Municipalidad y Servicios correspondientes cautelar la no generación de nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana”⁸.

- Así también, agregó 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, 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 del todo inoficioso, pretender evaluar un proyecto incompatible territorialmente, y en franco incumplimiento normativo”⁹.

- Por último, señaló que “La solución de esta problemática radica, esencialmente, en el actuar de los órganos sectoriales competentes en la materia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley N°18.755 y el artículo 3 del Decreto Ley N°3.516, los cuales a través del ejercicio de sus respectivas facultades y atribuciones deben proporcionar herramientas jurídicas y técnicas que contribuyan a prevenir la vulneración del texto y el espíritu de este último cuerpo normativo”¹⁰.

V. SOLICITUDES DE LOS INTERESADOS PENDIENTES DE RESOLVER

30° Respecto a la solicitud de los interesados consistente en dictar la medida de prohibición de celebrar actos o contratos respecto a los lotes del proyecto, en base a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley N°19.880, cabe destacar que para la dictación de medidas provisionales existe una regulación especial, establecida en el artículo 48 de la LOSMA, la que no considera ni faculta a esta Superintendencia para ordenar la prohibición de celebrar actos o contratos. En base a lo anterior, se rechazará dicha solicitud.

31° Respecto a las solicitudes consistentes en derivar los antecedentes a los organismos sectoriales, estese a lo señalado en el considerando 35° y en el resuelvo quinto del presente acto. Ahora bien, en cuanto a la solicitud de remitir los antecedentes al Ministerio Público, por el posible delito establecido en el artículo 138 de la LGUC, esta será rechazada, en tanto, debido a que se derivarán los antecedentes a los organismos sectoriales competentes, corresponderá que ellos determinen si existen indicios del delito establecido en el artículo 138 y, de ser así, procedan a remitir los antecedentes al Ministerio Público, en el ejercicio de sus funciones.

32° Respecto a la solicitud de que se inicie un procedimiento sancionatorio en contra del proyecto, se rechazará dicha solicitud, en base a lo que se expone en los considerandos 33° y siguientes del presente acto, especialmente lo señalado en el considerando 36°.

⁸ Ídem.

⁹ Ibid., p.14.

¹⁰ Ibid., p.15.



VI. CONCLUSIONES

33° 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.

34° Al respecto, en virtud de lo informado por la Dirección Ejecutiva del SEA, se observó que, aún en caso de que se comprobara 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.

35° 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.

36° En consideración a lo anterior, teniendo presente que el proyecto aún se encuentra en un estado inicial de su ejecución¹¹ 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. Por tanto, en base a lo razonado, no se dará lugar a la solicitud de los interesados de iniciar un procedimiento sancionatorio.

37° En relación con lo anterior, mediante el ORD. N°682, de 04 de noviembre de 2023, la Seremi Minvu señaló que, actualmente, no es posible concluir que existiese una incompatibilidad territorial del proyecto, en tanto todavía no se han solicitado permisos de edificación asociados al proyecto. Ahora bien, ello no es óbice para que esta Superintendencia remita los antecedentes a dicho servicio, en tanto en cualquier momento el titular podría avanzar en la ejecución de su proyecto, solicitando los permisos respectivos, lo que podría modificar la conclusión de la Seremi Minvu.

38° Al respecto, cabe destacar 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”* (énfasis agregado)¹².

¹¹ En efecto, según lo constatado por esta Superintendencia, a la fecha, el titular ha enajenado la totalidad de los lotes del predio, sin haberse ejecutado obras de edificación y/o urbanización.

¹² Ilustre Tercer Tribunal Ambiental. Causa Rol R-36-2023. Sentencia de fecha 03 de diciembre de 2024. Considerando trigésimo noveno.



39° 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**”¹³, tal como ocurre en el presente caso (énfasis agregado).

40° 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.

41° 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-031-2022.

SEGUNDO: TENER POR ACOMPAÑADOS los documentos presentados por los interesados, en sus presentaciones de fechas 10 de noviembre de 2023, 05 de enero de 2024, 12 de marzo de 2024, 30 de abril de 2024, 17 de mayo de 2024, 15 de julio de 2025, 17 de julio de 2024, 30 de octubre de 2024, 18 de noviembre de 2024 y 30 de diciembre de 2024.

TERCERO: 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.

CUARTO: 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.

QUINTO: 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.

SEXTO: RECHAZAR las solicitudes de los interesados señaladas en los considerandos 30° y 32° de la presente resolución.

¹³ Ilustre Tercer Tribunal Ambiental. Causa Rol R-36-2023. Sentencia de fecha 03 de diciembre de 2024. Considerando cuadragésimo tercero.



SÉPTIMO: RECURSOS QUE PROCEDEN EN CONTRA DE ESTA RESOLUCIÓN. De conformidad a lo establecido en el Párrafo 4° del Título III de la LOSMA, en contra de la presente resolución procede el reclamo de ilegalidad ante el 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
SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE**

BRS/JAA/MES

Notificación por correo electrónico:

- Agrícola Idea Patagonia Spa. Correos electrónicos: abaeza@ub-co.com, jcardenas@ub-co.com.
- Interesados. Correos electrónicos: jfsanchez@valdivialegal.cl, ldelvillar@valdivialegal.cl y sestevez@valdivialegal.cl.
- Ilustre Municipalidad de Aysén. Correo electrónico: oficinadepartes@puertoaysen.cl

Notificación por Doc Digital:

- Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de los Lagos.
- Dirección Regional de Los Lagos, Servicio Agrícola y Ganadero.

C.C.:

- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.

Expediente Cero Papel N° 4.259/2025.

