

**ARCHIVA DENUNCIA CIUDADANA PRESENTADA EN  
CONTRA DEL PROYECTO “SUBDIVISIÓN LAGO  
CENTRAL RÍO IBÁÑEZ”, DE TITULARIDAD DE  
INVERSIONES E INMOBILIARIA TERRA AUSTRAL SPA, E  
INVERSIONES E INMOBILIARIA NUEVAS CUMBRES  
SPA**

**RESOLUCIÓN EXENTA N°1392.**

**SANTIAGO, 18 de agosto de 2022**

**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 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°2124, de 2021, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna; en el Decreto Exento RA N°118894/55/2022, de 2022, de la Subsecretaría de Medio Ambiente, que nombra Superintendente Subrogante; en la Resolución Exenta N°658, de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece el orden de subrogancia para el cargo de fiscal; en la Resolución Exenta N°659, de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece orden de subrogancia para el cargo de Jefe del Departamento Jurídico; y en la Resolución N°7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

**CONSIDERANDO:**

**I. ANTECEDENTES GENERALES**

1° La Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA” o “Superintendencia”) fue creada para ejecutar, organizar y coordinar el seguimiento y fiscalización de las Resoluciones de Calificación Ambiental (en adelante, “RCA”), de las medidas de los Planes de Prevención y/o de Descontaminación Ambiental, del contenido de las Normas de Calidad Ambiental y Normas de Emisión, y de los Planes de Manejo, cuando corresponda, y de todos aquellos otros instrumentos de gestión ambiental que establezca la ley, así como imponer sanciones en caso que se constaten infracciones de su competencia.

2° Los literales i) y j) del artículo 3° de la LOSMA, señalan que dentro de las funciones y atribuciones de esta Superintendencia se encuentra la de requerir, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental, mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyectos o actividades o sus modificaciones que, conforme al artículo 10 de la Ley N°19.300, debieron someterse al Sistema de Evaluación de Impacto



Ambiental (en adelante, "SEIA") y no cuenten con una RCA, para que sometan a dicho sistema el Estudio o Declaración de Impacto Ambiental correspondiente.

3° Por su parte, el artículo 21 de la LOSMA dispone que *"cualquier persona podrá denunciar ante la Superintendencia el incumplimiento de instrumentos de gestión ambiental y normas ambientales (...)".* Al respecto, el inciso 3° del artículo 47 del mismo cuerpo legal, señala que las *"denuncias de infracciones administrativas deberán ser formuladas por escrito a la Superintendencia, señalando el lugar y fecha de presentación, y la individualización completa del denunciante, quien deberá suscribirla personalmente o por su mandatario o representante habilitado".* Más adelante, el inciso 4° de la referida disposición establece que la denuncia *"(...) originará un procedimiento sancionatorio si a juicio de la Superintendencia está revestida de seriedad y tiene mérito suficiente. En caso contrario, se podrá disponer la realización de acciones de fiscalización sobre el presunto infractor y si ni siquiera existiere mérito para ello, se dispondrá el archivo de la misma por resolución fundada, notificando de ello al interesado".*

## II. SOBRE LAS DENUNCIAS Y LAS ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN

4° Con fecha 17 de noviembre de 2021, el Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, "SAG") de la región de Aysén, hizo ingreso a los registros de esta Superintendencia del ORD. N°397/2021, informando que, con fecha 13 de noviembre de 2021, certificó la subdivisión de un predio rústico con un total de 148 lotes, a nombre de Inmobiliaria Tierra Austral SpA. Agregó que dichos antecedentes son entregados a la Superintendencia para que ésta pueda pronunciarse y entregar antecedentes relevantes, en concordancia a la normativa que resguarda.

A su presentación, adjunto el Formulario de solicitud de Inversiones e Inmobiliaria Terra Austral SpA, e Inversiones e Inmobiliaria Nuevas Cumbres SpA; y el Certificado N°629/2021, Certificado N°C-282-2021, de fecha 13 de noviembre de 2021, del SAG de la región de Aysén, que certifica que la subdivisión del lote C, Rol número 222-32, inscrito a fojas 1163, número 595, año 2021, del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique, ubicado en la comuna de Río Ibáñez, de propiedad de Inversiones e Inmobiliaria Terra Austral SpA y otra, conforme al plano de parcelación y demás antecedentes tenidos a la vista, cumple con la normativa vigente de competencia del SAG para predios rústicos.

5° Luego, con fecha 01 de abril de 2022, hizo ingreso a los registros de esta Superintendencia una denuncia ciudadana por parte de la Corporación Privada para el Desarrollo de Aysén y de la Agrupación Social y Cultural Aisén Reserva de Vida, en contra de distintas empresas por la ejecución de loteos en la región de Aysén, sin contar con RCA. Entre las empresas denuncias, se encuentra Inversiones Terra Austral SpA, por la ejecución de su proyecto de loteo del "Lote C", Rol N°222-32, de la comuna del Río Ibáñez, en elusión al SEIA.

En el primer otrosí, se solicitó la notificación de las resoluciones dictadas a raíz de la denuncia ingresada, a través de correo electrónico; en el segundo otrosí, se solicitó tener presente la representación que se indica; y, en el tercer otrosí, se acompañaron distintos documentos.

6° La denuncia anterior fue ingresada al sistema de registro de la SMA bajo el **ID 38-XI-2022** y, en conjunto al ORD. N°397/2021 del SAG, dieron origen a una investigación por parte de este organismo, sistematizada en los expedientes de fiscalización



ambiental **DFZ-2022-449-XI-SRCA** y **DFZ-2022-743-XI-SRCA**. En el marco de estos expedientes, se revisaron los antecedentes entregados por el SAG, se requirió información a Inmobiliaria Terra Austral SpA, y se tuvieron a la vista datos espaciales extraídos de la página de Infraestructura de Datos Espaciales de la SMA (en adelante, “IDE”). De lo anterior, fue posible concluir lo siguiente:

(i) El proyecto se ha identificado **“Subdivisión Lago Central Río Ibáñez”** (en adelante, el “proyecto”), localizado en Lago Central, lat-46.183554 long-72.098045, comuna de Río Ibáñez, provincia General Carrera, región de Aysén.

(ii) Los titulares del proyecto son **Inversiones e Inmobiliaria Terra Austral SpA, e Inversiones e Inmobiliaria Nuevas Cumbres SpA.**

(iii) El proyecto consiste en la **subdivisión del “Lote C”**, Rol número 222-32, inscrito a fojas 1163, número 595, año 2021, del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique, ubicado en la comuna de Río Ibáñez, **fuera del radio urbano**, de propiedad de Inversiones e Inmobiliaria Terra Austral SpA, e Inversiones e Inmobiliaria Nuevas Cumbres SpA.

(iv) El proyecto cuenta con el **Certificado N°629/2021, Certificado N°C-282-2021, de fecha 13 de noviembre de 2021, del SAG de la región de Aysén**, que certifica que la subdivisión del lote C, Rol número 222-32, inscrito a fojas 1163, número 595, año 2021, del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique, ubicado en la comuna de Río Ibáñez, de propiedad de Inversiones e Inmobiliaria Terra Austral SpA y otra, conforme al plano de parcelación y demás antecedentes tenidos a la vista, cumple con la normativa vigente de competencia del SAG para predios rústicos.

(v) De los antecedentes entregados por el SAG, se verifica que el “Lote C” tiene una **superficie total de 131,39 hectáreas**. Asimismo, de dichos antecedentes se tiene que el predio será **subdividido en 148 parcelas o lotes**.

(vi) A partir de lo informado por Inmobiliaria Terra Austral SpA, el proyecto se encuentra en la **etapa de enrolamiento y posterior inscripción** del plano de subdivisión.

(vii) Adicionalmente, Inmobiliaria Terra Austral SpA informó que se está pensando en la **venta directa de las parcelas**, sin intermediarios. A la fecha de su respuesta, no se había vendido ni transferido ninguna de éstas.

(viii) Por otra parte, según lo informado por Inmobiliaria Terra Austral SpA, **el proyecto no considera obras de urbanización ni la construcción de alguna obra de infraestructura**. Así también se verificó a partir del análisis de imágenes satelitales.

(ix) Si bien se tiene que **el predio no tiene caminos de acceso público**, al revisar las imágenes de *Google Earth Pro* y las imágenes KMZ remitidas por el SAG, se pudo constatar que, **desde la ruta X-723, existe un camino vecinal intrapredial que llega al sector del loteo, de unos 4,5 kilómetros aproximadamente, que se encontraba construido a la fecha de la subdivisión.**

(x) Con todo, **los lotes no tienen acceso directo al lago ni al río Ibáñez.**

(xi) El proyecto **se encuentra al interior de la Zona de Interés Turístico Chelenko** (en adelante, “ZOIT”), declarada como tal mediante Decreto Supremo N°4/2018 del Ministerio de Economía, Fomento Y Turismo. Al respecto, el Decreto N°4/2018 del Ministerio de Economía Fomento y Turismo indica que *“(…) el territorio denominado Chelenko, es un destino posicionado y de relevancia a nivel nacional e internacional, destacando por la diversidad de atractivos turísticos consolidados asociados a lagos, ríos, glaciares y localidades relevantes y las actividades turísticas asociadas a ellos, entre las cuales destacan la pesca con mosca, trekking, cabalgatas, rafting, kayak, actividades asociadas al arte rupestre y su patrimonio paleontológico y su oferta de eventos culturales y deportivos”* (énfasis agregado).



En cuanto a su Plan de Acción, éste propone como visión de la ZOT la siguiente: *"El territorio Chelenko al 2030 se ha consolidado como un destino turístico responsable e inclusivo con la comunidad, que **protege y valora sus recursos naturales** junto con su identidad y tradiciones, y **asegura el desarrollo sustentable** de sus comunidades locales. La generosidad y amabilidad de sus habitantes contribuye a generar un alto nivel de satisfacción a sus visitantes"* (énfasis agregado).

(xii) Revisada la plataforma del Inventario Nacional de Humedales del Ministerio del Medio Ambiente, se tiene que **la subdivisión se encuentra a una distancia aproximada de 3,8 kilómetros en línea recta del humedal urbano de la localidad de Villa Cerro Castillo.**

(xiii) Según lo informado por Inmobiliaria Terra Austral SpA, se está elaborando una consulta de pertinencia para ingresar al SEA, respecto a la ejecución de su proyecto.

7° Cabe hacer presente que, en el marco de la investigación anterior, mediante Carta AYS N°02/2022, de fecha 21 de abril de 2022, la Oficina Regional de Aysén de la Superintendencia del Medio Ambiente, informó a Inversiones e Inmobiliaria Terra Austral SpA y Otro, que *"respecto a las subdivisiones de terrenos y proyectos de desarrollo inmobiliario en general, el marco regulatorio sectorial (...) prohíbe la subdivisión predial y la construcción en terrenos rurales con fines distintos a la agricultura y sanciona el incumplimiento de esta obligación con multas, con la paralización de las obras o su demolición a costa del infractor. Sin perjuicio de lo anterior, los actos y contratos otorgados o celebrados en contravención a lo dispuesto en la norma podrían ser declarados absolutamente nulos"*.

Por otra parte, hizo presente que *"(...) la normativa ambiental prescribe que la ejecución de iniciativas de desarrollo urbano en la zona de emplazamiento de su proyecto, que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento deberán someterse forzosamente a evaluación ambiental previa cuando consideren: obras de 80 o más viviendas u obras de equipamiento de más de 5.000 m<sup>2</sup> construidos, 20.000 m<sup>2</sup> de superficie predial. Para los equipamientos turísticos se considerará como umbrales de ingreso: capacidad para más de 300 personas, 100 camas o superficie predial mayor a 1,5 Ha., entre otros."*

Así, concluyó que *"(...) si bien en este momento no es posible acreditar la configuración de una causal de ingreso al SEIA por parte del proyecto (...), dicho resultado no impide que se realicen nuevos procedimientos de fiscalización ambiental, y no lo exime de la responsabilidad que pudiese contraer por cualquier hallazgo respecto de modificaciones posteriores que den lugar a la obligación someterse al SEIA, u otras obligaciones que pudiesen aplicarse sectorialmente"*.

### III. ANÁLISIS DE LAS TIPOLOGÍAS DE INGRESO AL SEIA

8° De los antecedentes levantados en la actividad de fiscalización, con el propósito de analizar la verificación de una hipótesis de elusión al SEIA, se concluye que, dada la descripción del proyecto denunciado, las tipologías relevantes corresponden a las listadas en los literales g), p) y s) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

9° Respecto al **literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, éste establece que son susceptibles de generar impacto ambiental y, por lo tanto, requieren de un procedimiento de evaluación ambiental previo, aquellos *"proyectos de desarrollo*



urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial”. Luego, el subliteral g.1) del artículo 3° de la LOSMA indica que “se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento (...)”.

10° Pues bien, en conformidad a los hechos recabados en la etapa investigativa, se tiene que el proyecto consiste en la subdivisión del “Lote C” ubicado en la comuna Río Ibáñez, región de Aysén, y que **no contempla obras de edificación o urbanización**. En tal sentido, **el proyecto no es de desarrollo urbano y, en consecuencia, no se cumple el supuesto basal de la tipología en análisis**.

11° Por lo anterior, no resulta aplicable en la especie el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

12° En cuanto al **literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, se requiere de evaluación ambiental previa para la “*ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas, humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita*”.

13° Al respecto, se constató a través de la plataforma IDE de la SMA (en adelante, “IDE SMA”), que **el proyecto se ubicaba dentro de la ZOIT Chelenko**. Sin perjuicio de lo anterior, en atención a que el proyecto no contempla obras de edificación o de urbanización, **no es factible asociar al proyecto una afectación al área protegida** en comento. En efecto, **si bien el proyecto es de gran magnitud (131 hectáreas) y de duración indefinida, éste solo ha contemplado una subdivisión del terreno, mas ningún tipo de obra capaz de afectar el objeto de protección de la ZOIT Chelenko**.

14° En consecuencia, se debe descartar la aplicación del literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

15° Por último, el **literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, dispone que requieren de evaluación ambiental previa la “*ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie*”.

16° Pues bien, según la plataforma del Inventario Nacional de Humedales del Ministerio del Medio Ambiente, se tiene que **la subdivisión se encuentra a una distancia aproximada de 3,8 kilómetros en línea recta del humedal urbano de la localidad de Villa Cerro Castillo**. Considerando tal distancia y la naturaleza de las obras, **no resulta aplicable el literal transcrito, en tanto no es posible presumir que se produzca una afectación al humedal por la sola subdivisión de la tierra**.



17° En lo que respecta a las demás tipologías de ingreso al SEIA listadas en el artículo 10 de la Ley N°19.300, luego de las actividades de fiscalización, se concluye que ellas no guardaban relación con las obras denunciadas y, por lo tanto, no correspondería su análisis particular.

#### IV. CONCLUSIÓN

18° Del análisis realizado, se concluye que las únicas tipologías de ingreso que se relacionarían con los proyectos denunciados corresponderían a las listadas en los literales g), p) y s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, no obstante, no se cumple con los requisitos de ninguna de ellas para exigir el ingreso de alguno de los proyectos al SEIA.

19° En vista de lo anterior, no resulta posible concluir que los proyectos se encuentren en elusión; junto con ello, tampoco se observa que les sean aplicables algunos 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.

20° 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 procedimiento iniciado con la denuncia ciudadana recibida con fecha 07 de abril de 2021, por lo que se procede a resolver lo siguiente:

#### RESUELVO:

**PRIMERO.- ARCHIVAR** la denuncia presentada ante esta Superintendencia con fecha 01 de abril de 2022, en contra de Inversiones Terra Austral SpA e Inversiones e Inmobiliaria Nuevas Cumbres SpA, por la ejecución de su proyecto “Subdivisión Lago Central Río Ibáñez”, que se ejecuta en la comuna Río Ibáñez, región de Aysén, dado que el proyecto no cumple con los requisitos de alguna de las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en el artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrolladas por el artículo 3° del RSEIA, no siendo posible levantar una hipótesis de elusión por los hechos denunciados.

**SEGUNDO.- ADVERTIR** a los titulares del proyecto 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 a dicho sistema por la vía de ingreso que corresponda, en forma previa a su materialización. En efecto, un cambio en las condiciones de venta de los terrenos por parte de los titulares podría llegar a generar la concurrencia de los requisitos exigidos por una causal que obligue el ingreso de los proyectos al SEIA. Asimismo, el destino que pudiesen llegar a dar a los lotes sus nuevos propietarios podría significar una eventual obligatoriedad de ingreso al SEIA del proyecto.

**TERCERO.- SEÑALAR** a los denunciantes que, si tienen noticias 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.- REMITIR COPIA DEL PRESENTE ACTO**

al Servicio Agrícola Ganadero, a la Seremi de Vivienda y Urbanismo, ambos de la región de Aysén, y a la Ilustre Municipalidad de Río Ibáñez, para efectos de que tomen conocimiento de la presente resolución y adopten las medidas que estimen necesarias de acuerdo con su competencia.

**QUINTO.- TENER PRESENTE** la forma especial de

notificación solicitada por los denunciadores en su escrito de denuncia, así como la representación indicada y los documentos acompañados.

**SEXTO.- INFORMAR** que el expediente

electrónico de fiscalización podrá ser encontrado en el Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental, de acceso público. Al mismo se podrá acceder mediante el banner homónimo que se encuentra en el portal web de este servicio, o de manera directa, ingresando al siguiente link: <http://snifa.sma.gob.cl/>. Adicionalmente, la presente resolución se encontrará disponible en el portal de Gobierno Transparente de la Superintendencia del Medio Ambiente, al que se puede acceder a través del siguiente enlace: [http://www.sma.gob.cl/transparencia/denunciaciudadana\\_historico.html](http://www.sma.gob.cl/transparencia/denunciaciudadana_historico.html).

**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 Tribunal Ambiental, 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**

**BENJAMÍN MUHR ALTAMIRANO**

**FISCAL (S)**

**SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

ODLF/FSM

**Notificación por correo electrónico:**

- Inversiones e Inmobiliaria Terra Austral SpA, e Inversiones e Inmobiliaria Nuevas Cumbres SpA. Correo electrónico: [hector.aguilera.mayorga@gmail.com](mailto:hector.aguilera.mayorga@gmail.com), [mat.palma@gmail.com](mailto:mat.palma@gmail.com).
- Denunciadores. Correos electrónicos: [psegura@gmail.com](mailto:psegura@gmail.com), [sandoval.erwin@gmail.com](mailto:sandoval.erwin@gmail.com), [ainsenv@gmail.com](mailto:ainsenv@gmail.com), [emilfork@fima.cl](mailto:emilfork@fima.cl).
- Ilustre Municipalidad de Río Ibáñez. Correo electrónico: [partes@rioibanez.cl](mailto:partes@rioibanez.cl).

**Notificación por DocDigital:**

- Servicio Agrícola Ganadero de la región de Aysén. DocDigital: <https://doc.digital.gob.cl/>.
- Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región de Aysén. DocDigital: <https://doc.digital.gob.cl/>.

**C.C.:**

- Fiscal (S), Superintendencia del Medio Ambiente.





- Departamento Jurídico, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional de Aysén, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes y Archivo, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Transparencia y Participación Ciudadana, Superintendencia del Medio Ambiente.

Expediente Cero Papel N°17.795 /2022.

