

**ARCHIVA DENUNCIAS PRESENTADAS EN CONTRA DEL
PROYECTO “HACIENDA LILÉN BULNES”, DEL TITULAR
NATIVO INMOBILIARIA SPA, Y DERIVA
ANTECEDENTES PARA SU GESTIÓN POR PARTE DE LOS
ORGANISMOS COMPETENTES**

RESOLUCIÓN EXENTA N°1453.

SANTIAGO, 26 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 resolución de calificación ambiental, 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 LA DENUNCIA Y LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

4° Con fecha 24 de mayo de 2022, se presentó ante esta Superintendencia, por parte de la Ilustre Municipalidad de Bulnes, una denuncia en contra de la empresa Nativo Inmobiliaria SpA, por la ejecución de su proyecto “Hacienda Lilén”, consistente en la subdivisión del predio rural aledaño a la laguna “Buena Vista”, que forma parte del sitio prioritario “Laguna Santa Elena” y del sistema lacustre asociado. Lo anterior, con el propósito de que este servicio instruyera una fiscalización al proyecto, para determinar si existe infracción a las normas que regulan la protección del medio ambiente y el uso del suelo, y propender al adecuado amparo y cumplimiento de la obligación general de preservar la naturaleza y proteger el medio ambiente, para evitar un daño ambiental. A su presentación, acompañó un compilado de imágenes del terreno y del sitio web del proyecto; un video subido a una red social respecto a la ejecución de éste; y una ficha técnica del mismo.

5° Luego, con fecha 28 de junio de 2022, el Servicio Agrícola Ganadero de la región de Ñuble (en adelante, “SAG”), ingresó a los registros de esta Superintendencia el Oficio ORD. N°457/2022, de fecha 28 de junio de 2022 (en adelante, ORD. N°457/2022”), informando el ingreso de una solicitud de subdivisión por parte de Nativo Inmobiliaria SpA, con fecha 24 de febrero de 2022, en el contexto de la ejecución de su proyecto “Hacienda Lilén”. Al respecto, solicitó a esta Superintendencia remitir su opinión sobre el particular, a fin de determinar la conveniencia o no de certificar esta solicitud de subdivisión predial. A su presentación acompañó una imagen satelital del lugar de emplazamiento del proyecto y un plano KMZ.

6° Las denuncias fueron ingresadas al sistema de registro de la SMA bajo los ID **170-XVI-2022** y **193-XVI-2022**, y dieron origen a una investigación por parte de este organismo, sistematizada en el expediente de fiscalización ambiental **DFZ-2022-1582-XVI-SRCA**. En el marco de este expediente, se realizó una actividad de inspección en terreno con fecha 25 de mayo de 2022 y se tuvieron a la vista los antecedentes presentados por la denunciante, el SAG y la empresa Nativo Inmobiliaria SpA. De lo anterior, fue posible concluir lo siguiente:

(i) El proyecto se ha identificado como proyecto **“Hacienda Lilén Bulnes”** (en adelante, el “proyecto”), localizado a 2,8 kilómetros al poniente de la ruta 5 sur, sector Buena Vista, comuna de Bulnes, región de Ñuble.

(ii) El titular del proyecto es **Nativo Inmobiliaria SpA** (en adelante, el “titular”).

(iii) El proyecto consiste en la **habilitación de 78 lotes de 5.000 m², con destino habitacional.**

(iv) Según la información tenida a la vista, el proyecto considera una **1era etapa de loteo, de 50 parcelas; una segunda etapa de loteo, de 28 parcelas; rol propio para cada parcela; una entrada; un pórtico; caminos; factibilidad de agua; y postación eléctrica.**

(v) El proyecto **no cuenta con autorizaciones sectoriales, ni con algún tipo de pronunciamiento en materia ambiental.**

(vi) El proyecto **se emplaza a 981 metros al oriente del sitio prioritario de biodiversidad “Laguna Santa Elena” y del sistema lacustre asociado.**

(vii) Mediante el ORD. N°436, de fecha 09 de junio de 2022, y el ORD. N89, de fecha 14 de junio de 2022, la Ilustre Municipalidad de Bulnes remitió a la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente de la región de Ñuble y al nivel central del Ministerio del Medio Ambiente, respectivamente, un Expediente Técnico de postulación del Sitio Prioritario para la conservación “Laguna Santa Elena” y sistema lacustre asociado, para ser declarado Santuario de la Naturaleza. De lo anterior, se sigue que **el sitio antedicho se encuentra en proceso de obtención de su declaratoria de Santuario de la Naturaleza.**

A partir del Expediente Técnico de postulación indicado, se tiene que el proyecto, no sólo se encuentra a la distancia referida en el punto anterior, sino que en la propuesta **existen 34 parcelas que se superponen con la delimitación del Santuario de la Naturaleza** (las que coinciden con las obras de canalización del sector poniente, como se indicará más adelante).

(viii) El ecosistema priorizado presenta un **hábitat de tipo lacustre y palustre**; y corresponde a un **sitio de congregación de aves, mamíferos y anfibios de ambientes de humedal**. Precisamente, se encuentran aves como la garza cuca (*Ardea cocoi*), la garza grande (*Casmerodius albus*), la garza chica (*Egretta thula*), el huairavo (*Nycticorax nycticorax*), el pidén (*Rallus sanguinolentus*), el treile (*Vanellus chilensis*), el cisne de cuello negro (*Cygnus melancoryphus*), el pato jergón grande (*Anas georgica*), la tagua (*Fulica armillata*), la tagua de frente roja (*Fulica rufifrons*), la taguita (*Porphyriops melanops*), el pimpollo (*Rollandia rolland*), el picurio (*Podilymbus podiceps*), el huala (*Podiceps major*), el yeco (*Phalacrocorax olivaceus*), el sietecolores (*Tachuris rubrigastra*), el trabajador (*Phleocryptes melanops*), el trile (*Agelaius thilius*), el churrete (*Cinclodes patagonicus*), entre otras; mamíferos como el coipo (*Myocastor coypus*); peces como el pejerrey argentino (*Odontesthes bonariensis*), la Carpa (*Cyprinus carpa*) y la Pochita (*Cheirodon spp*); y anfibios como la rana chilena (*Caudiverbera caudiverbera*) y el sapito de 4 ojos (*Pleurodema bibroni*).

Además, se tiene que las condiciones de hábitat ofrecidas por la vegetación presente en el área del humedal “Laguna Santa Elena” **proporciona áreas de nidificación para 45 especies de aves, 7 de las cuales son migratorias**: el 32% corresponden a especies dulceacuícolas, 45% a especies terrestres y 23% a especies que pueden usar facultativamente ambientes acuáticos y terrestres. Las especies dulceacuícolas más regulares son el pimpollo (*Rollandia rolland*), el huala (*Podiceps major*), el yeco (*Phalacrocorax brasilianus*), la garzacuca (*Ardea cocoi*), el cisne de cuello negro (*cygnus melancoryphus*), la tagua común (*Fulica*

armillata), la taguachica (*F. leucoptera*), la tagua de frente roja (*F. rufifrons*) y el trabajador (*Phleocryptes melanops*)¹.

(ix) En la inspección ambiental de fecha 25 de mayo de 2022, se pudo constatar que:

- La zona de emplazamiento del proyecto mantiene tres grandes cuerpos de agua dulce que configuran parte del sitio prioritario para la conservación de la biodiversidad “Laguna Santa Elena”. Estos cuerpos de agua se asocian a una red de cursos de agua y vegetación que conforman suelos anegables e inundables que, a su vez, se encuentran vinculados a una red de vegetación del tipo humedal, que mantiene avifauna y zonas de refugios de diversas especies. Entre estos tres cuerpos de agua, se encuentra la laguna “Buena vista”, que reviste características de humedal.

- Cabe hacer presente que, a su vez, la laguna “Buena Vista” se divide en otros dos cuerpos de agua, producto de un estrechamiento. En tal sentido, se tuvo que el proyecto evidencia obras recientes de canalización y drenaje perimetral de los dos cuerpos de agua que conforman el humedal “Buena Vista”, en su sector norte. Dichas obras se extienden por alrededor de 2 kilómetros de largo, con un ancho promedio de 2-3 metros, con caudales de 300 l/s.

- La obra principal de canalización y drenaje citada considera una intervención directa en el interior del cuerpo de agua, con la finalidad de generar una obra de atraveso (puente) entre la Parcela N°50 y la Parcela N°51, según el plano del loteo del proyecto.

- Hacia el sector de las parcelas de la primera etapa, existen tres obras de drenaje complementarias de alrededor de 150 metros cada una, con canales abiertos y atravesos de caminos, mediante tubería de HPDE, que mantienen un proceso de drenaje del sector, con flujos continuos de 5 l/s, cada uno.

- De lo observado, se tiene que las obras hidráulicas sobre cauce natural y artificial tienen por objeto lograr un proceso de drenaje y desecación en el sector que presenta anegamiento, vegas y humedales, asociado a la laguna “Buena Vista”, con el fin de habilitar parte del proyecto de parcelación con su red de conectividad interna.

- A mayor abundamiento, a raíz las obras de canalización, drenaje, caminos y ocupación con viviendas en el loteo Lilén, esta Superintendencia constató que se generaría una pérdida directa de alrededor de 20.000 m² del humedal de la laguna “Buena Vista”, con uso de refugio, reproducción, nidificación y/o alimentación de fauna y avifauna del sector. Por lo demás, se tuvo que el proceso de ocupación e intervención carece de un protocolo de manejo de fauna adecuado, que involucre una fase de identificación, relocalización y ahuyentamiento controlado de especies en los sectores de intervención.

(x) A partir de lo informado por el titular, se tiene que las superficies afectas a drenaje corresponden a las áreas ubicadas al norte de la obra principal realizada y que se encuentran ubicadas a una cota mayor respecto de ella; que las áreas afectas al eventual drenaje, tienen una superficie de 11,82 hectáreas; que las obras realizadas corresponden a labores de canalización en terrenos húmedos y limpieza de canal previamente existente; que la obra de atraveso que conectaría la Parcela N°50 con la N°51 ha sido descartada; que no existen obras que resten por materializar en el predio; y que el volumen máximo probable de ser transportado por la obra corresponde a 300 l/s, en episodios inmediatamente posteriores a lluvias

¹ Las especies más abundantes en orden de importancia son: *F. armillata*, *R. rolland*, *C. melanocorypha*, *P. brasiliensis*, *F. leucoptera* y *A. cocoi*. De éstas, existen tres especies consideradas con problemas de conservación por parte del Ministerio del Medio Ambiente: *C. melanocorypha*, *A. cocoi*, y *Gallinagallinago*.

invernales, en atención a la capacidad de transporte de la obra principal objeto de limpieza y la baja pendiente que existe en dirección a la zona de evacuación. Además, informó que **se encontraba en trámite su solicitud de aprobación de proyecto de modificación de cauce**, en virtud de lo dispuesto en los artículos 41 y 171 del Código de Aguas, para la obra de atravesado de camino sobre cauce identificado en el punto dado por las coordenadas Norte 5.923.490 m, Este 735.396 m, referida al DATUM WGS-1984, Huso 18.

(xi) La página web del proyecto, promociona la actividad indicando que ésta “(...) **considera atributos beneficiosos para el desarrollo de tu vivienda. Parcelas con electricidad, caminos de ripio compactados, ingreso exclusivo y rodeadas de un magnífico paisaje a la laguna Buena Vista**” (énfasis agregado). Además, indica que las parcelas cuentan con **rol propio y escritura; con factibilidad de agua; y electricidad** (sobre este último, se indica que se desarrolla “un proyecto de postación dentro del predio en donde el cliente sobre debe gestionar su empalme para tener acceso a la electricidad en su parcela”). Actualmente, la página indica que el proyecto se encuentra en **etapa de postación y que quedan 28 parcelas disponibles**².

7° Cabe hacer presente que los hechos denunciados en el marco de la denuncia ID 170-XVI-2022, en atención a lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 14 de la Ley N°19.880, fueron derivados parcialmente a la Dirección General de Aguas (en adelante, “DGA”) y al SAG, ambos de la región de Ñuble, para su gestión conforme a sus competencias.

8° Adicionalmente, mediante el ORD. ÑUB. N°095/2022, la Oficina Regional de Ñuble de la Superintendencia del Medio Ambiente, informó al SAG, en el marco del Oficio ORD. N°457/2022, de fecha 28 de junio de 2022, los hechos verificados en el expediente de fiscalización ambiental DFZ-2022-1582-XVI-SRCA; y requirió complementar los antecedentes constatados mediante una fiscalización e informe sectorial del SAG, al amparo del Decreto Ley N°3.516, toda vez que el loteo y enajenación se materializaría en plena ausencia del certificado sectorial de su competencia.

9° Por último, esta Superintendencia tomó conocimiento de que, mediante la Resolución Exenta N°377/2022, de fecha 08 de agosto de 2022, el SAG, en consideración a lo informado por esta Superintendencia mediante el ORD. ÑUB. N°095/2022, resolvió, entre otras cosas, suspender la tramitación de la solicitud de subdivisión de predios rústicos presentada por Nativo Inmobiliaria SpA, “Hacienda Lilén”; oficiar a la Secretaría Regional Ministerial (en adelante, “Seremi”) de Vivienda y Urbanismo y a la DGA, a fin de que estos organismos informen si el proyecto de subdivisión predial se encuentra acorde a la normativa vigente; e inspeccionar, por parte de los funcionarios del SAG, los hechos vinculados a la suspensión.

III. ANÁLISIS DE LAS TIPOLOGÍAS DE INGRESO AL SEIA

10° 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 a), g), p) y s) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

² Enlace: https://nativoinmobiliaria.cl/proyecto/hacienda-lilen/?utm_source=GoogleAds&utm_medium=BusquedaGoogle&utm_campaign=ViveRiviera&gclid=EAlaQo bChMly_3Jnavd-QIVYxTUAR3gnQh2EAAYASAAEgK9tfD_BwE [Última vez consultado: 23 de agosto de 2022].

11° Respecto al **literal a) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, éste prescribe que requieren de evaluación ambiental previa *“acueductos, embalses o tranques y sifones que deban someterse a la autorización establecida en el artículo 294 del Código de Aguas, presas, drenajes, desecación, dragado, defensa o alteración, significativos, de cuerpos o cursos naturales de aguas”*. A su vez, el literal a) del artículo 3° de RSEIA indica que, entre los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al SEIA, están los *“acueductos, embalses o tranques y sifones que deban someterse a la autorización establecida en el artículo 294 del Código de Agua”*; además de *“presas, drenajes, desecación, dragado, defensa o alteración, significativos, de cuerpos o cursos naturales de aguas, incluyendo a los glaciares que se encuentren incorporados como tales en un Inventario Público a cargo de la Dirección General de Aguas”*.

12° Por su parte, el subliteral a.2.4) del literal a) del artículo 3° del RSEIA, indica que se requerirá de evaluación ambiental previa de drenajes o desecación de *“(…) cuerpos naturales de aguas superficiales tales como lagos, lagunas, pantanos, marismas, vegas, albuferas, humedales o bofedales, exceptuándose los identificados en los literales anteriores, cuya superficie de terreno a recuperar y/o afectar sea igual o superior a (...) treinta hectáreas (30ha), tratándose de las regiones del Biobío a la Región de Magallanes y la Antártica Chilena”*.

13° Pues bien, respecto al primer supuesto, de acuerdo con la actividad de fiscalización, el proyecto **no contempla obras que clasifiquen como obras que deban someterse a la autorización establecida en el artículo 294 del Código de Aguas**. En cuanto a la segunda hipótesis del literal a) del artículo 10 de la Ley N°19.300, si bien nos situamos ante **obras de drenaje o desecación**, se estima que **la superficie drenada es inferior a las 30 hectáreas exigidas**, pues, en virtud de lo declarado por el titular, la superficie drenada es de 11,82 hectáreas y, según correcciones en terreno, esta Superintendencia ha comprobado que dicha cantidad se amplía a 13,7 hectáreas.

14° En consideración a lo anterior, **no resulta aplicable el literal a) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado por el subliteral a.2.4) del artículo 3° del RSEIA**. Lo anterior, **sin perjuicio de la aplicación de la normativa que corresponda por parte de la DGA, en ejercicio de sus competencias**, especialmente, en atención a lo establecido en los artículos 41 y 171 del Código de Aguas.

15° 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, 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”*.

16° Pues bien, en primer lugar, se tiene que el proyecto se ejecuta a 2,8 kilómetros al poniente de la ruta 5 sur, sector Buena Vista, comuna de Bulnes, región de Ñuble, fuera de los límites del Plan Regulador Comunal de dicha comuna. En tal sentido, **la zona de emplazamiento del proyecto no se encuentra evaluada estratégicamente y, por tanto, cumple con el supuesto basal de la tipología en análisis.**

17° Por otra parte, en conformidad a los hechos recabados en la etapa investigativa, se concluye que **el proyecto consiste en el loteo de un predio, en tanto nos encontramos frente a un proyecto de subdivisión donde se implementan aquellas obras de urbanización contenidas en el artículo 134 LGUC, por ser insuficientes las ya existentes³.**

18° En efecto, sobre la base de la evidencia levantada en terreno por la SMA y el análisis de la publicidad del proyecto, es posible concluir que existen una serie de acciones del titular que buscan que **las parcelas se configuren actualmente como un desarrollo urbano, con sus correspondientes obras de edificación y urbanización, para habilitar su uso con fines habitacionales.** Precisamente, el titular proveerá de un entorno con condiciones mínimas de habitabilidad y acceso para que los propietarios puedan instalar su residencia o segunda vivienda, alterando la vegetación y suelo del predio, junto a la morfología del sector, su flora y fauna e idiosincrasia, no configurándose exclusivamente un fin agrícola, ganadero o forestal -que es lo que pretende la normativa específica de subdivisión del D.L. N°3516- sino que sentando las bases para la generación de un núcleo urbano.

19° Conforme a las conclusiones extraídas por esta Superintendencia, se tiene que **el proyecto contempla obras de edificación (viviendas, portón de acceso, pórtico) y de urbanización (implementación de caminos, postación para gestionar el acceso a electricidad, técnicas para otorgar factibilidad de agua).**

20° Cabe hacer presente que la causal de ingreso en comento no exige que dichas obras existan actualmente, sino que deben estar *“contempladas”*. En este caso, dada la naturaleza del proyecto, **las obras citadas son de la esencia de éste, toda vez que no puede concebirse sin, al menos, la materialización de ellas.** Con todo, en virtud, de lo indicado en la página web del proyecto, se tiene que **ya ha finalizado la subdivisión del terreno, los trabajos de caminos de la primera etapa, el ingreso al sitio y que, actualmente, se encuentra en proceso el proyecto de postación eléctrica.**

21° En cuanto al fin del proyecto, se verificó que éste es habitacional, ya que:

- La publicidad del proyecto se enfoca en **promocionar un lugar “beneficioso” para el desarrollo de viviendas y parcelas “(...) con electricidad, caminos de ripio compactados, ingreso exclusivo y rodeadas de un magnífico paisaje a la laguna Buena Vista”.**

³ Según el artículo 2.2.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, “OGUC”), *“la subdivisión del suelo es la gestión que tiene por objeto dividir un predio, sin que el propietario esté obligado a urbanizar, por ser suficientes las obras de urbanización existentes. Para estos efectos, se entiende que son suficientes las obras de urbanización existentes, cuando el proyecto no contempla la apertura, ensanche o prolongación de vías públicas y el predio no está afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial”*. En tanto, el loteo se define en el artículo 1.1.2 de la OGUC, como el *“proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas y su correspondiente urbanización”*.

- Las características del proyecto -especialmente, las obras de edificación y urbanización- permiten presumir fundadamente que éste se encuentra destinado a la vivienda, **poseyendo características propias de un condominio** (portón de acceso exclusivo, redes de electricidad, luminaria, entre otros). Como ya se señaló, el proyecto sienta las bases para el levantamiento de las viviendas como un todo, bajo una unidad morfológica, territorial y organizativa dictada por el titular, de carácter residencial.

- Cabe destacar que, si bien el titular traspasará parcelas a terceros, esto será para la construcción de las casas en el contexto territorial y estructural provisto por el mismo, dado por la unidad de superficie delimitada y las obras ejecutadas para la habitación y conexión de las viviendas, consistentes, a lo menos, en una red eléctrica, en la distribución de agua potable (factibilidad de agua) y en la habilitación de caminos. Así, es **el titular quien se constituye como responsable de la generación del conjunto habitacional que motiva la aplicación de esta causal del ingreso al SEIA**: es él quien desarrolla el núcleo del requisito que determina el ingreso de este tipo de proyectos al SEIA.

18° Ahora, en consideración al fin habitacional del proyecto, corresponde analizar la concurrencia del requisito indicado en el subliteral g.1.1) del artículo 3° del RSEIA, esto es, si contempla una cantidad igual o superior a 80 viviendas, al no tratarse de un proyecto destinado a viviendas sociales. En cuanto a este requisito, el proyecto considera una pluralidad de lotes para venta a terceros producto de una subdivisión, organización y planificación efectuada por el titular, con un estándar y acondicionamiento de tipo urbano, que admite en razón de su naturaleza, la construcción de un conjunto de casas.

Sobre este último punto, cabe precisar que el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300 -desarrollado por el literal g) del artículo 3° del RSEIA- **no especifica si las viviendas se levantan por cuenta propia del desarrollador del proyecto, a través de una empresa contratista o, directamente, por los futuros y actuales propietarios de los lotes.** Por ello es que, en cualquier caso, **debe atenderse a la generación del núcleo de la tipología, en este caso, la existencia de “obras de edificación y urbanización” que, como ya se ha explicado, depende en último término del propio titular.** El hecho de que sean terceros quienes últimamente construyan las casas, no desvirtúa que el resultado final del proyecto ofrecido por el titular es, en definitiva, uno de **desarrollo urbano.**

Sin perjuicio de lo anterior, el proyecto consiste en la habilitación de **78 lotes** de 5.000 m², por lo que, **aún si se construyera una vivienda en cada lote, no se iguala o supera el umbral de 80 viviendas exigido** por parte del subliteral en análisis.

22° En razón de lo anterior, **no resulta aplicable el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en el subliteral g.1) del artículo 3° del RSEIA.** Lo anterior, sin perjuicio de la aplicación de la normativa que corresponda, por parte de la **Ilustre Municipalidad de Bulnes, la Seremi de Medio Ambiente de la región de Ñuble y el SAG**, en conformidad al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y al Decreto Ley N°3516, del Ministerio de Agricultura.

23° 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”.*

24° Al respecto, las obras de intervención y loteo del proyecto se emplazan a una distancia de 981 metros al oriente del sitio prioritario de biodiversidad “Laguna Santa Elena” que, en conjunto al sistema lacustre asociado, son objeto de una solicitud de declaración de Santuario de la Naturaleza, por parte de la Ilustre Municipalidad de Bulnes. En base a lo anterior, se tiene que **el proyecto no se ejecuta dentro o próximo a un área protegida, en los términos del literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300 o de los instructivos del SEA respecto a la materia.** En consecuencia, **no resulta aplicable el literal en análisis.**

25° Con todo, cabe hacer presente que las normas de derecho público rigen *in actum*. Así lo ha entendido la Contraloría General de la República, en su Dictamen N°016160N19, de fecha 17 de junio de 2019, al indicar que las mismas, desde su publicación en el Diario Oficial, “(...) *afectan a todas aquellas situaciones comprendidas en el ámbito de sus regulaciones, salvo que se prevea en ellas una fecha especial de vigencia (...)*”⁴.

Así las cosas, **la declaratoria de Santuario de la Naturaleza que pueda llegar a obtener el sitio prioritario de biodiversidad “Laguna Santa Elena” seguirá la regla anterior y, por tanto, de ser procedente, se podrá aplicar el literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300 en la especie. Más aún, considerando que, a la fecha, el titular no goza de ninguna situación jurídica consolidada en materia ambiental; e, incluso, al no contar con ningún permiso sectorial, no cuenta siquiera con una expectativa razonable respecto a la viabilidad en cuanto a la ejecución de su proyecto.**

26° Respecto al literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, éste 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”.*

27° Sobre el literal en análisis, corresponde indicar que, **si bien el proyecto ha implicado la ejecución de obras hidráulicas en un sector que presenta anegamiento, vegas y humedales, específicamente, sobre el humedal “Buena Vista”, éste no se encuentra total o parcialmente dentro del límite urbano, por lo que no resulta posible aplicar la tipología en análisis, al no cumplirse con uno de los supuestos basales de ésta. Lo anterior, sin perjuicio de las competencias que pueda ejercer la Dirección General de Aguas respecto a la ejecución de dichas obras, sin contar con la autorización correspondiente.**

28° 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 guardan relación con las obras denunciadas y, por lo tanto, no correspondería su análisis particular.

IV. CONCLUSIÓN

29° Del análisis realizado, se concluye que las únicas tipologías de ingreso que se relacionarían con el proyecto denunciado corresponderían a las listadas

⁴ En el mismo sentido, los Dictámenes N°17.971, 24.385 y 71.458, todos de 2009, de la Contraloría General de la República.

en los literales a), 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 del proyecto al SEIA.

30° En vista de lo anterior, no resulta posible concluir que el proyecto se encuentre en elusión; junto con ello tampoco se observa que le sea 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.

31° Con todo, se tiene que la ejecución del proyecto no cuenta con los permisos y/o autorizaciones sectoriales correspondientes, razón por la cual es menester remitir a los servicios competentes la presente resolución, para su actuación conforme a su normativa. Asimismo, se estima necesario que la presente resolución sea remitida al Consejo de Defensa del Estado para que, en el ejercicio de sus facultades, determine si, en la especie, corresponde interponer una demanda por daño ambiental.

32° Por otro lado, se tiene que, si bien actualmente no resulta aplicable el literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, en atención a que el proyecto se encuentra próximo a un área que se encuentra en proceso de obtención de la declaratoria de Santuario de la Naturaleza y a que los actos públicos rigen *in actum*, en caso de que dicha declaratoria sea alcanzada, deberá analizarse la aplicación del literal en comento. Lo mismo en caso de que el proyecto se modifique y contemple la ejecución de más de 80 viviendas, siendo procedente la aplicación del literal g) del artículo citado.

33° Adicionalmente, al verificarse que las obras de canalización, drenaje, caminos y ocupación con viviendas generarían una pérdida directa de alrededor de 20.000 m² del área del humedal “Buena Vista” y que el proyecto carece de un manejo de fauna adecuado, la Superintendencia estima procedente recomendar acciones al titular, en el marco de las facultades que la Excelentísima Corte Suprema le reconoce dentro de sus atribuciones fiscalizadoras, según se desprende de su sentencia dictada con fecha 09 de enero de 2018, Causa Rol N°15.549-2017, específicamente, en su considerando décimo.

34° 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 24 de mayo de 2022 y con la solicitud remitida por el SAG con fecha 28 de junio de 2022, por lo que se procede a resolver lo siguiente:

RESUELVO:

PRIMERO.- ARCHIVAR las denuncias presentadas ante esta Superintendencia, con fecha 24 de mayo y 28 de junio de 2022, en contra del titular del proyecto “Hacienda Lilén Bulnes”, localizado a 2,8 kilómetros al poniente de la ruta 5 sur, sector Buena Vista, comuna de Bulnes, región de Ñuble, dado que los hechos denunciados no cumplen con los requisitos de ninguna de las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en el artículo 10 de la Ley N°19.300 -y desarrolladas por el 3° del Reglamento del SEIA- no siendo posible levantar una hipótesis de elusión.

SEGUNDO.- 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, someterse por la vía de ingreso que corresponda al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, en forma previa a su materialización. Lo anterior, **especialmente respecto del literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, en caso de que continúe con la ejecución de su proyecto y el sitio prioritario de biodiversidad “Laguna Santa Elena” obtenga el carácter de Santuario de la Naturaleza; **y del subliteral g.1) del artículo 3° del RSEIA**, en caso de que su proyecto contemple la construcción de más de 80 viviendas.

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.- TENER PRESENTE los documentos acompañados en el marco de las denuncias ID 170-XVI-2022 y 193-XVI-2022,

QUINTO.- ENTREGAR a Nativo Inmobiliaria SpA las siguientes recomendaciones:

(i) **ABSTENERSE** de ejecutar el proyecto de loteo “Hacienda Lilén”, al no contar con ninguna autorización sectorial y contravenir, en principio, lo indicado en el Código de Aguas, la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el Decreto Ley N°3516, del Ministerio de Agricultura.

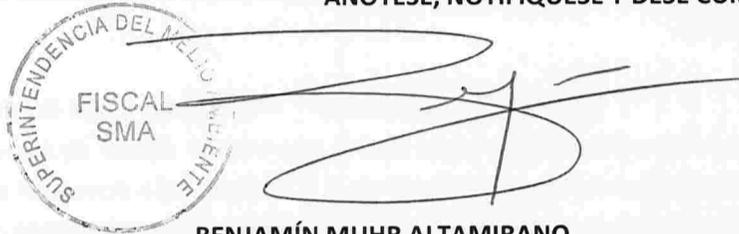
(ii) **DETENER** inmediatamente todas las obras y/o actividades asociadas al proyecto (tránsito de vehículos y de personal, trabajos en terreno, demarcación, postación eléctrica, etc.), incluyendo la venta de las parcelas.

SEXTO.- REMITIR la presente resolución, para su conocimiento y gestión: a la **Ilustre Municipalidad de Bulnes** y al **SAG**, en conformidad al Decreto Ley N°3516, del Ministerio de Agricultura; a la **Seremi de Vivienda y Urbanismo** de la región de Ñuble, en consideración a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y al Decreto Ley N°3516, del Ministerio de Agricultura; a la **DGA**, en atención a lo indicado en el Código de Aguas; a la **Corporación Nacional Forestal**, para efectos de determinar si existen infracciones relativas a materias propias de su competencia; y al **Consejo de Defensa del Estado**, con el fin de que se evalúe la pertinencia de interponer una demanda por daño ambiental, según los hechos constatados por este servicio.

SÉPTIMO.- 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.

OCTAVO.- 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:

- César Matamala Oñate, representante legal Nativo Inmobiliaria SpA. Correo electrónico: cesar.matamala@nativoinmobiliaria.cl, roberto.canedo@nativoinmobiliaria.cl.
- Guillermo Yeber Rodríguez, Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Bulnes. Correo electrónico: contacto@imb.cl.
- Consejo de Defensa del Estado de Chillán. Correo electrónico: oficinadeparteschillan@cde.cl.

Notificación por DocDigital:

- Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, región de Ñuble. DocDigital: <https://doc.digital.gob.cl/>.
- Dirección Regional de Aguas, región de Ñuble. DocDigital: <https://doc.digital.gob.cl/>.
- Servicio Agrícola y Ganadero, región de Ñuble. DocDigital: <https://doc.digital.gob.cl/>.
- Corporación Nacional Forestal, región de Ñuble. DocDigital: <https://doc.digital.gob.cl/>.

C.C.:

- Fiscal (S), Superintendencia del Medio Ambiente.
- Departamento Jurídico, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional de Ñuble, 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°18.347/2022.