

**ARCHIVA DENUNCIAS PRESENTADAS EN CONTRA DEL  
PROYECTO LOTEO LEVICÁN, DEL TITULAR  
DESARROLLO Y GESTIÓN INMOBILIARIA SPA**

**RESOLUCIÓN EXENTA N°951**

**Santiago, 02 de junio de 2023**

**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°564, de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna; en el Decreto Supremo N°70, de 28 de diciembre de 2022, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra a la Superintendente del Medio ambiente; en la Resolución Exenta RA N°119123/129/2019, de 06 de septiembre de 2019, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que nombra al Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta RA N°119123/104/2022, de 03 de agosto de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que renueva el nombramiento del 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**

Se archivan denuncias presentadas en contra del proyecto Loteo Levicán, localizado en la comuna de Río Ibáñez, región de Aysén, de titularidad de Desarrollo y Gestión Inmobiliaria, en tanto no se configuraría ninguna causal de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

**CONSIDERANDO**

1° 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 (...)”*.

2° Por su parte, 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”*.

3° 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”.

**I. IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR Y DE LA UNIDAD FISCALIZABLE**

4° Desarrollo y Gestión Inmobiliaria SpA (en adelante, el “titular”), es titular del proyecto Loteo Levicán (en adelante, el “proyecto”), asociado a la unidad fiscalizable Loteo Levicán (en adelante, “UF”). Dicha UF se localiza en la comuna de Río Ibáñez, región de Aysén, coordenadas -46.365344 lat, -71.906085 long.

5° El referido proyecto consiste en un proyecto de loteo en zona rural, que considera 96 lotes, de dimensiones de 1,01 a 1,1 hectáreas cada uno y que cuenta con caminos interiores (no pavimentados) de 6 metros de ancho.

**II. ANTECEDENTES GENERALES DEL CASO**

**A. Denuncias**

6° Mediante la presente resolución, se abordan las denuncias incorporadas en la siguiente tabla:

**Tabla N°1:** Denuncias.

N°	ID	Fecha de ingreso	Denunciante	Materias denunciadas
1	35-XI-2022	01-04-2022	Agrupación Social y Cultural Aysén Reserva de Vida Corporación Privada para el Desarrollo de Aysén Patricio Segura Ortiz	Se denuncia la ejecución de proyecto de desarrollo urbano en zona no comprendida en plan evaluado estratégicamente, en elusión al SEIA.
2	44-XI-2022	14-05-2022	Franco Catalán Aguillón	Se denuncia la afectación de vegetación nativa por apertura de caminos en parcelaciones, fragmentación ecosistémica, introducción de especies exóticas y enfermedades zoonóticas.

**Fuente:** Elaboración propia conforme a las denuncias recibidas.



## B. Gestiones realizadas por la Superintendencia del Medio Ambiente

7° Las denuncias anteriores dieron origen a una investigación por parte de esta Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA” o “Superintendencia”), en la cual se realizaron las siguientes diligencias:

8° Mediante la Resolución Exenta AYS N° 68, de fecha 7 de junio de 2022, la Oficina Regional de Aysén requirió información al titular.

9° Por su parte, se tuvieron a la vista y analizaron imágenes satelitales.

10° Con fecha 16 de noviembre de 2022, la Oficina Regional de Aysén derivó a Fiscalía el expediente de fiscalización ambiental e IFA DFZ-2022-777-XI-SRCA, que detalla las actividades indicadas, así como las conclusiones extraídas de ellas.

## III. HECHOS CONSTATADOS

11° De las actividades de fiscalización desarrolladas por esta Superintendencia, fue posible concluir lo siguiente:

(i) El proyecto corresponde a la subdivisión de un terreno en 96 lotes, los que tienen una extensión que va desde las 1.01 a 1.1 hectáreas, según consta de la presentación del titular de fecha 15 de 2022.

(ii) El proyecto cuenta con un reglamento denominado “Reglamento de Convivencia y Normas Especiales Parcelación Privada Levican”. Lo anterior, según se constató en la presentación del titular de 15 de junio de 2022.

(iii) En el título segundo, artículo 4° de dicho reglamento, se establece que “(...) *el destino de los Lotes o Parcelas del Loteo y de las construcciones que se hagan en ellos, será exclusivamente las que contempla el artículo cincuenta y cinco de la ley general de urbanismo y construcciones, debiendo privilegiarse construcciones autosustentables, ecológicas y amigables con el medio ambiente y prohibiendo todo otro uso, tales como establecimiento de industrias, comercios, talleres u oficinas de toda especie, ejercicio de profesiones u oficios, instalación de clubes sociales o deportivos o de juegos de azar, hoteles, restaurantes, colegios, escuelas, templos, clínicas y/o piscinas públicas*” (énfasis agregado)”. Lo anterior, según consta en el Reglamento de Convivencia y Normas Especiales Parcelación Privada Levicán”, de fecha 21 de diciembre de 2021.

(iv) El proyecto se emplaza en una zona no comprendida en algún Instrumento de Planificación Territorial (en adelante, “IPT”) que se entiende evaluado ambiental y estratégicamente. Lo anterior, según se constató en virtud de la localización del proyecto en imágenes satelitales.

(v) El proyecto no presenta actualmente obras de edificación y/o urbanización. Lo anterior, según se informó por el titular en su presentación de 15 de junio de 2022.

(vi) El proyecto cuenta con caminos interiores de 6 metros de ancho dentro del predio que datan del año 2020, sin embargo, no se encuentran pavimentados. Lo anterior, según se constató de una revisión de imágenes satelitales.

(vii) El proyecto se ubica dentro de la Zona de Interés Turístico Chelenko (en adelante “ZOIT Chelenko”), declarada como tal mediante el D.S. N°4, de 5 de enero de 2018, del Ministerio De Economía, Fomento Y Turismo.



(viii) El proyecto no se ejecuta próximo a humedales asociados a límite urbano. En este sentido, el humedal más próximo se ubica a 350 metros del proyecto, correspondiente a un humedal no asociado a límite urbano. Lo anterior, según se constató de una revisión de imágenes satelitales.

#### **IV. ANÁLISIS DE LAS TIPOLOGÍAS DE INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**

12° A partir de los antecedentes levantados en la investigación desarrollada por esta Superintendencia, se concluye que las tipologías relevantes de ser analizadas para efectos de confirmar o descartar una hipótesis de elusión al SEIA, son las listadas en los literales g), p) y s) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

##### **A. Literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en el subliteral g.1) del artículo 3° del RSEIA**

13° El literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, indica que requieren de evaluación ambiental previa los *“Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis”*.

14° A su vez, el subliteral g.1 del artículo 3° del RSEIA señala que, entre los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualquiera de sus fases, que deberán someterse al SEIA, se encuentran *“g.1. (...) aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, (...)”*.

15° Pues bien, en cuanto a los supuestos de aplicación de la tipología, se concluye que, si bien el proyecto se emplaza en una zona cuyo IPT no ha sido evaluado ambiental ni estratégicamente, este no cuenta con obras de edificación y/o urbanización que den cuenta de un destino habitacional, industrial y/o de equipamiento.

16° Por otro lado, si bien el proyecto cuenta con un reglamento de convivencia, este señala expresamente que las construcciones que se realicen por los dueños de los lotes deben respetar lo establecido en los artículos 55 de la LGUC.

17° Por tales razones, el proyecto objeto de la presente investigación no se encuadra dentro de la tipología del literal g) del artículo 10 de la ley N°19.300.

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

18° El literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300 indica que requiere de evaluación ambiental previa 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”*.



19° Pues bien, en cuanto a los supuestos de aplicación de la tipología, se concluye que el proyecto se ejecuta en un área colocada bajo protección oficial, esto es, una Zona de Interés Turístico, en específico, la ZOIT Chelenko<sup>1</sup>.

20° Respecto al objeto de protección de esta zona, el DS N°4/2018 señala 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). Asimismo, agrega que *“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).

21° En base a lo anterior, es procedente analizar la susceptibilidad de impacto ambiental del proyecto sobre el objeto de protección de la ZOIT Chelenko, en concordancia al Oficio ORD. N°161081, de fecha 17 de agosto de 2016, que complementa el Oficio D.E. N°130844, de fecha 22 de mayo de 2013, de la Dirección Ejecutiva del SEA, que *“Uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del SEIA, e instruye sobre la materia”*, en términos de envergadura, magnitud y duración:

i. En cuanto a la envergadura, el proyecto considera únicamente la subdivisión del predio y, hasta la fecha, ni siquiera se han delimitado las parcelas que se originan a raíz de dicha subdivisión. Asimismo, si bien existe un reglamento de convivencia, no existen actualmente obras materiales que den cuenta de un proyecto en ejecución. En consecuencia, el proyecto no es susceptible de afectar, en términos de envergadura, el objeto de protección de la ZOIT Chelenko.

ii. En relación con su magnitud, el proyecto considera la subdivisión de un predio de 101,25 hectáreas en 96 lotes. En tal sentido, la subdivisión del predio, por sí sola, no es susceptible de afectar el objeto de protección de la ZOIT Chelenko.

iii. En cuanto a su duración, es relevante indicar que una subdivisión, por sí sola, no es necesariamente de carácter permanente, por lo que incluso en este supuesto, es posible indicar que la temporalidad de la actividad no permite identificar una susceptibilidad de afectación del objeto de protección de la ZOIT Chelenko.

22° En virtud de lo anterior, no es aplicable al proyecto la tipología del literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

#### C. **Literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300**

23° El literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, este establece que requiere 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*

<sup>1</sup> Las Zonas de Interés Turístico fueron incluidas Esto en virtud de lo establecido en el ORD. del SEA.



*de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie”.*

24° Pues bien, el proyecto no ejecuta ni contempla ejecutar obras en o próximo a un humedal asociado a límite urbano. En este sentido, no existen humedales asociados, total o parcialmente, a límite urbano que se emplacen próximos al proyecto.

25° Por tanto, no es aplicable al proyecto la tipología del literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

## V. CONCLUSIONES

26° Del análisis realizado, se concluye que las únicas tipologías de ingreso al SEIA que se relacionarían con el proyecto denunciado, corresponden 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 la evaluación ambiental del proyecto, previo a su ejecución.

27° En vista de lo anterior, no resulta posible concluir que el proyecto se encuentra en elusión al SEIA.

28° Por otra parte, tampoco se observa que al proyecto le resulta 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.

29° 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 a la investigación iniciada con las denuncias ciudadanas, por lo que se procede a resolver lo siguiente:

### RESUELVO

**PRIMERO:** **ARCHIVAR** las denuncias ciudadanas ingresadas a los registros de la Superintendencia, con fechas 1 de abril de 2022 y 14 de mayo de 2022, en contra del titular del proyecto “Loteo Levicán”, ubicado en la comuna de Río Ibáñez, región de Aysén, 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.

**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 a dicho sistema, en forma previa a su materialización; específicamente, en caso de concretarse las obras de edificación descritas en el Reglamento de Convivencia y Normas Especiales de la Parcelación Privada Levicán.

**TERCERO:** **SEÑALAR** a los denunciados 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** la forma especial de notificación solicitada por los denunciantes en las denuncias de ID 35-XI-2022 y 44-XI-2022.

**QUINTO: 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 enlace: <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).

**SEXTO: 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.**

**EMANUEL IBARRA SOTO**  
**FISCAL**  
**SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

ODLF/MES

**Notificación por correo electrónico:**

- Denunciantes. Correos electrónicos: [psegura@gmail.com](mailto:psegura@gmail.com), [sandoval.erwin@gmail.com](mailto:sandoval.erwin@gmail.com), [aisenrv@gmail.com](mailto:aisenrv@gmail.com) y [fcatalan91@gmail.com](mailto:fcatalan91@gmail.com)
- Desarrollo y Gestión Inmobiliaria SpA, correo electrónico: [ayarce@cafcapital.cl](mailto:ayarce@cafcapital.cl)

**C.C.:**

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

Expediente Cero Papel N°12.241/2023.

