

# Causa R-5-2022 “Inmobiliaria SMS Ltda. y otro con Superintendencia del Medio Ambiente”

## 1. Datos del procedimiento.

### Reclamantes:

- Inmobiliaria SMS Ltda.
- Enacción SpA

### Reclamado:

- Superintendencia del Medio Ambiente [SMA]

## 2. Hechos esenciales que originaron el procedimiento y decisión del asunto controvertido.

Mediante la Res. Ex. N°2655 (Resolución Reclamada), de 21 de diciembre de 2021, la SMA requirió a la Inmobiliaria SMS Ltda. e Inversiones Sebastián Eugenio Miranda Hiriart EIRL, bajo apercibimiento de sanción, el ingreso al SEIA del proyecto inmobiliario “Parque La Ballena”, ubicado en un sector rural de la comuna de Valdivia, Región de Los Ríos.

Los Reclamantes impugnaron judicialmente la Resolución Reclamada, argumentando que, el Proyecto no se ajustaría a la causal de ingreso del literal h) del art. 10 de la Ley N°19.300, considerando que no contemplaría la construcción de casas y/o viviendas, sin perjuicio que estas eventualmente puedan ser construidas por los futuros propietarios; en principio, los sitios tendrían un destino o finalidad agrícola, ganadero o forestal, sumado a que la subdivisión de predios -que implica el Proyecto- no tendría la finalidad de generar núcleos urbanos. A mayor abundamiento, la subdivisión de los predios rústicos se habría realizado legalmente al amparo del D.L N°3.516.

Señalaron que, tampoco sería aplicable la causal del art. 10 literal p) de la Ley N°19.300, en relación a la Zona de Interés Turístico (ZOIT) Valdivia, atendido que el Plan de Acción de dicha ZOIT no identifica ninguna amenaza asociada a subdivisiones prediales, en consecuencia, no se habría justificado la susceptibilidad de afectación que generaría el Proyecto respecto a los objetos de protección de la ZOIT Valdivia, máxime si aquel si encontraría fuera de los límites de dicha zona protegida.

Considerando lo expuesto, solicitaron se dejara sin efecto tanto la Resolución Reclamada como el procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA.

La SMA solicitó el rechazo de la impugnación judicial, argumentando que, el Proyecto se ubicaría dentro del área de influencia de la ZOIT Valdivia, sumado a que la ejecución de aquel afectaría los objetos de protección de dicha zona, relativos a las rutas turísticas, la diversidad visual y formas de vida del pueblo mapuche, que conllevaría la verificación de la tipología de ingreso al SEIA del art. 10 letra p) de la Ley N°19.300.

Sostuvo que, el Proyecto se ajustaría -además- a la causal de art. 10 literal h) de la Ley N°19.300, al tratarse de un loteo o conjunto de viviendas, contemplando obras de edificación y/o urbanización, las que se ejecutarán en una zona declarada saturada, y abarcando una superficie de más de 7 hectáreas; en este orden, es irrelevante que las casas y/o viviendas se construyan por el propio Titular del Proyecto o bien por los futuros adquirentes o propietarios.

En la sentencia, el Tribunal acogió la reclamación judicial.

### **3. Controversias.**

- i. Sobre las tipologías de ingreso al SEIA;
- ii. Sobre la evaluación ambiental del Proyecto;
- iii. Sobre los principios de debido proceso, imparcialidad, derecho a respuesta y motivación.

### **4. Sentencia.**

El Tribunal consideró y resolvió:

- i. Que, cabe tener presente que, la comuna de Valdivia -donde se emplaza el Proyecto- se encuentra declarada por el MMA -año 2017- como zona saturada por material particulado MP10, como concentración diaria y anual, y por material particulado fino respirable MP2,5, como concentración diaria.
- ii. Que, conforme a los antecedentes que constan en el Informe Técnico de Fiscalización Ambiental, así como en el pronunciamiento del SEA y en lo establecido en el Reglamento Interno de Orden y Convivencia del Proyecto, se desprende a todas luces que este contempla y considera un conjunto de viviendas, contemplando obras de edificación, en otras palabras, se trata de un condominio de parcelas destinadas al uso habitacional particular, por lo que no tiene sustento factico la alegación de las Reclamantes en cuanto a que los predios tendrían una finalidad agrícola, ganadera o forestal. En este orden, el Reglamento Interno del Proyecto establece diversas exigencias relativas al tipo de construcción y diseño de las viviendas, además de considerar obras comunes tales como caminos internos y las necesarias para el suministro de luz eléctrica y agua potable.

- iii. Que, la configuración de la tipología referida se verifica al contemplar el desarrollador del Proyecto la construcción del conjunto de viviendas y haber iniciado su ejecución, aun cuando con posterioridad se construyan las edificaciones o viviendas por los futuros adquirentes de los sitios.
- iv. Que, el Proyecto se emplaza en un área rural de la comuna de Valdivia, y contempla un sistema propio de producción y distribución de agua potable -ya implementado-, así como un sistema de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas, considerando el Proyecto -además- una superficie de 49 hectáreas.
- v. Que, las características y obras del Proyecto se ajustan a la tipología de ingreso al SEIA establecida en la letra h) del art. 10 de la Ley N°19.300, en relación a los literales h.1.1) y h.1.3) del art. 3° del RSEIA.
- vi. Que, la Ruta T-350 será utilizada constantemente por el tráfico de vehículo asociado al Proyecto, en sus diversas fases, aspecto que es relevante por cuanto dicha ruta es parte de los objetos de protección de la ZOIT Valdivia; además, en esa misma zona, habitan diversas comunidades indígenas que pueden ser vinculadas a la protección de la actividad turística que consagra el Decreto que creó la ZOIT referida.
- vii. Que, para efectos de justificar la procedencia de la tipología de la letra p) del art. 10 de la Ley N°19.300, se debe efectuar un análisis de la susceptibilidad de afectación respecto a los objetos de protección de la ZOIT, cuestión que es distinta al análisis de predicción y evaluación de impactos propio del procedimiento de evaluación ambiental.
- viii. Que, la Resolución Reclamada no fundamenta ni explica la extensión e intensidad de la intervención que generará el Proyecto, ni tampoco se detalla la potencialidad de afectación de los objetos de protección de la ZOIT Valdivia; en este orden, no se especifica respecto a la afectación concreta que se generaría en los elementos del valor turístico, así como tampoco se hace alusión respecto a los factores para estimar su magnitud, limitándose a entregar información general y carente de sustento técnico.
- ix. Que, considerando el objetivo del requerimiento de ingreso al SEIA, no es posible dilucidar si el Proyecto da o no cumplimiento al art. 55 de la LGUC, así como tampoco es posible concluir si el Proyecto necesitará o no contar con el Permiso Ambiental Sectorial (PAS) N°160 del RSEIA.
- x. Que, la aplicación de las normas aludidas deberá determinarse una vez que el Titular especifique las partes, obras y acciones que componen el Proyecto, así como los impactos ambientales asociados a su ejecución, lo que ocurrirá cuando se presente la información técnica ante el SEA para la correspondiente evaluación ambiental; en este contexto e instancia, los OAECA deberán emitir sus pronunciamientos dentro del ámbito de sus

competencias, los que deberán ser considerados por el SEA para efectos de verificar el cumplimiento de la normativa ambiental aplicable.

- xi. Que, considerando las materias urbanísticas y turísticas que debió analizar la SMA para efectos de fundamentar la Resolución Reclamada, resulta lógico, necesario y plenamente justificado la solicitud de informes que se efectuó a diversos OAECA, sin perjuicio del deber -de la SMA- de justificar las razones en virtud de las cuales acepta o descarta las conclusiones técnicas arribadas por dichos organismos, lo que efectivamente ocurrió.
- xii. Que, respecto a la solicitud de pronunciamiento al SEA, este se constituye con un trámite obligatorio en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso; en este orden, dicho organismo estimó que el Proyecto debía ingresar de forma obligatoria al SEIA, aspecto que fue validado y profundizado en la Resolución Reclamada.
- xiii. Que, respecto a la motivación, según lo ya expuesto, la SMA no fundamentó ni justificó los presupuestos de la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal p) del art. 10 de la Ley N°19.300, en consecuencia, configurándose un vicio de motivación que acarrea la nulidad parcial de la Resolución Reclamada.
- xiv. En definitiva, se acogió parcialmente la reclamación judicial, en consecuencia, se anuló la Resolución Reclamada solo respecto a la aplicación -al Proyecto- de la tipología del literal p) del art. 10 de la Ley N°19.300.
- xv. La sentencia fue acordada con el voto en contra del Ministro Sr. Hunter, quien fue de opinión de acoger la reclamación -además- por las siguientes consideraciones:
- xvi. Que, si bien el Proyecto se ajusta a la tipología del art. 10 letra h) de la Ley N°19.300 (h.1.1 y h.1.3 del art. 3°RSEIA), aquel no se encuentra permitido por la normativa urbanística, al vulnerar el art. 55 de la LGUC; en este orden, carece de sentido ordenar al Titular ingresar el Proyecto al SEIA en circunstancias que no se encuentra permitido su ejecución por la normativa en comento, conllevando imponer una carga que no es posible jurídicamente de cumplir.
- xvii. Que, en concreto, el art. 55 LGUC prohíbe levantar construcciones o viviendas fuera de los límites urbanos establecidos en los respectivos Planes Reguladores, a partir de lo cual se aprecia una infracción normativa si se considera el objeto y finalidad habitacional del Proyecto; por otra parte, el Proyecto no se ajusta a los casos de excepción establecidos en la disposición en comento, al no implicar la construcción

de viviendas sociales de hasta 1.000 U.F, ni contemplar construcciones que tienen por objeto la explotación agrícola del inmueble.

- xviii. Que, en consecuencia, el titular del Proyecto no podrá obtener el PAS 160 RSEIA, y, en consecuencia, tampoco la RCA, a menos que -al ingresar el Proyecto al SEIA- se modificara sustantivamente las obras y características de aquel, lo que implicaría un proyecto diferente al que fue objeto del procedimiento de requerimiento de ingreso en comento.
- xix. En conclusión -voto disidente-, la SMA debería dictar el acto que se ajuste a derecho, atendido que el Proyecto se encuentra prohibido por la legislación aplicable, careciendo de sentido efectuar su evaluación ambiental en el contexto del SEIA.

## 5. Normas jurídicas aplicadas para la resolución del asunto

[Ley N° 20.600](#) [arts. 17 N°3, 18 N°3, 20, 25, 27, 29 y 30]

[Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente](#) [arts. 2, 3 y 56]

[Ley N°19.880](#) [arts. 3, 4, 15 y 37]

[Ley N°19.300](#) [arts. 2, 8 y 10]

[Ley General de Urbanismo y Construcciones](#) [arts. 55, 65, 71, 116 y 134]

[RSEIA](#) [arts. 3, 36, 37 y 160]

## 6. Palabras claves

Tipología de ingreso al SEIA, requerimiento de ingreso, reglamento interno, conjunto de viviendas, zona de interés turístico, área colocada bajo protección oficial, objeto de protección, susceptibilidad de afectación, debido proceso, imparcialidad, motivación, zona saturada.