



**PREVIO A RESOLVER INCORPÓRESE OBSERVACIONES  
AL PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO PRESENTADO  
POR SOCIEDAD INMOBILIARIA OASIS DE LA  
CAMPANA S.A.**

**RESOLUCIÓN EXENTA N° 6/ROL D-029-2023**

**Santiago, 24 de mayo de 2024**

**VISTOS:**

Conforme con 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° 19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en el Decreto con Fuerza de Ley N° 3, del año 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en el Decreto Supremo N° 30, del año 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que Aprueba Reglamento sobre Programas de Cumplimiento, Autodenuncias y Planes de Reparación (en adelante, "D.S. N° 30/2012"); en la Resolución Exenta N° 52, de 12 de enero de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija la Organización Interna de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta RA 119123/152/2023, de 30 de octubre de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Nombra Jefatura de la División de Sanción y Cumplimiento; en la Resolución Exenta N° 349, de 22 de febrero de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija las Reglas de Funcionamiento de Oficina de Partes y Oficina de Transparencia y Participación Ciudadana de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, "Res. Ex. SMA N° 349/2023"); y en la Resolución N° 7, de 26 de marzo de 2019, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas Sobre Exención del Trámite de Toma de Razón.

**CONSIDERANDO:**

**I. ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO  
SANCIONATORIO ROL D-029-2023**

**A. Antecedentes del procedimiento  
sancionatorio**

1° Con fecha 1 de febrero de 2023, por medio de la **Resolución Exenta N° 1/Rol D-029-2023**, se formularon cargos a Sociedad Inmobiliaria Oasis de La Campana S.A., titular del proyecto "Reserva Ecológica Oasis La Campana" (en adelante, "el proyecto"), asociado a la unidad fiscalizable del mismo nombre, por incumplimiento a la normativa ambiental respecto de las modificaciones al proyecto inmobiliario que desarrolla en el Fundo Don Bosco S/N°, sector de Ocoa, comuna de Hijuelas, Región de Valparaíso. La formulación de cargos fue notificada a la empresa de forma personal el 3 de febrero de 2023.

Superintendencia del Medio Ambiente, Gobierno de Chile

Sitio web: [portal.sma.gob.cl](http://portal.sma.gob.cl)



2° El 23 de febrero de 2023, dentro del plazo ampliado por la **Resolución Exenta N° 2/D-029-2023**, de 6 de febrero de 2023, la empresa presentó un escrito en el cual: 1) Presenta Programa de Cumplimiento (en adelante, "PDC"); 2) Acompaña documentos; y 3) Solicita reserva de información que indica.

3° Luego, el 24 de julio de 2023, la Junta de Vecinos Oasis de La Campana, presentó un escrito que, en lo principal: "*Solicita Ampliación y/o Reformulación, EN CONJUNTO, se pronuncie sobre el fraccionamiento denunciado, requiriendo el ingreso del proyecto, previo informe del SEA, al SEIA, en los términos ordenados por el artículo 11 bis de la Ley 19.300*". En el primer otrosí, "*Observa Plan de Cumplimiento y descargos presentados por el infractor solicitando su rechazo*". En el segundo otrosí: "*Medidas Provisionales que indica*". Y, finalmente, en el tercer otrosí; "*Acompaña documentos*".

4° En virtud de lo anterior, con fecha 10 de agosto de 2023, entre otras cosas, a través de la **Resolución Exenta N° 4/D-029-2023**, se otorgó traslado al titular por el término de 6 días hábiles. Dicha resolución fue enviada por carta certificada para su notificación, arribando al Centro de Distribución Postal "Hijuelas" el 24 de agosto de 2023, quedando disponible para su retiro.

5° En paralelo, con fecha 31 de agosto de 2023, la Junta de Vecinos Oasis de La Campana, realizó una presentación en donde solicita a esta Superintendencia tener presente la realización de nuevas obras de urbanización, al margen de la regulación ambiental aplicable.

6° Por su parte, el 8 de septiembre de 2023, dentro del plazo ampliado por la **Resolución Exenta N° 5/D-029-2023** de 30 de agosto de 2023, la empresa evacuó el traslado conferido. Además, solicitó tener por acompañados determinados documentos.

7° El 13 de septiembre de 2023, la empresa realizó una presentación en respuesta al escrito de fecha 31 de agosto de 2023 de la Junta de Vecinos. Luego, el 20 de noviembre de 2023, la Junta de Vecinos Oasis de La Campana hizo presente el desmantelamiento y cierre del vivero de Oasis La Campana. En contraposición, con fecha 23 de noviembre de 2023, la empresa solicitó tener presente desestimar las alegaciones efectuadas por la junta de vecinos en la presentación recién referida.

#### **B. Consideraciones relativas a las presentaciones realizadas en el marco del procedimiento**

8° En relación con la presentación de fecha 24 de julio de 2023, la Junta de Vecinos argumenta que la formulación de cargos no es completa, en tanto que no hace referencia al fraccionamiento en que habría incurrido el proyecto. También se indica que esta Superintendencia no ha oficiado al SEA en los términos establecidos en el artículo 11 bis de la Ley N°19.300, para efectos de requerir el ingreso del proyecto a evaluación. Tampoco detalla las afectaciones ambientales ocasionados por el proyecto, las cuales implicarían la generación de un daño ambiental. Entre estas afectaciones, se encuentra la corta no autorizada de



bosque nativo, y alteraciones al hábitat de especies en categoría de conservación. Por todas estas consideraciones, la Junta de Vecinos solicita reformular los cargos originalmente contenidos en la Resolución Exenta N° 1/Rol D-029-2023, con el objetivo de incluir los puntos recién reseñados.

9° En cuanto al PDC, se indica, en términos generales, que la propuesta de la empresa subvalora los efectos generados por la infracción, y las metas y acciones propuestos no satisfacen los criterios establecidos para la aprobación de este instrumento. Además, solicita las medidas provisionales que se detallarán en el acápite siguiente.

10° Con fecha 8 de septiembre de 2023, la empresa contravirtió la supuesta infracción de fraccionamiento en la medida que no concurre la intencionalidad que exige la descripción de la conducta, ya sea para eludir el SEIA o variar el instrumento de ingreso a evaluación. Además, señala que no se especifica cuáles son los proyectos fraccionados, ni cómo se configuraría dicha infracción; ello en consideración a las exigencias que establece el artículo 11 bis de la Ley N° 19.300.

11° Respecto del supuesto daño ambiental alegado, la empresa indica que el hecho de no tener RCA, y, por tanto, no haber pasado por un proceso de evaluación ambiental, no implica en sí mismo una afectación directa al medioambiente. Adicionalmente, se indica que no es posible verificar indicios de existencia de daño ambiental, según se desprende del informe de efectos acompañado como anexo 1.1 al PDC. Respecto de las infracciones a la Ley de Bosque Nativo, la empresa sostiene que la corta no autorizada fue realizada por un vecino de la comunidad, por lo que no es posible afirmar que se trata de una acción sistemática de parte de la inmobiliaria. También, se entregan argumentos que descartarían la procedencia de medidas provisionales.

12° Con fecha 31 de agosto de 2023, la Junta de Vecinos, realizó una presentación en donde solicita a esta Superintendencia tener presente la realización de nuevas obras de urbanización por parte de la empresa, sin considerar la regulación ambiental exigible. Luego, el 13 de septiembre de 2023, la compañía realizó una presentación en respuesta al escrito de la Junta de Vecinos, en donde precisa que no se ha intervenido en forma alguna los sectores objeto de la formulación de cargos desde febrero de 2023, tal como se encuentra comprometido en la acción N°2 del PDC.

13° El 20 de noviembre de 2023, la Junta de Vecinos hizo presente el desmantelamiento y cierre del vivero de Oasis La Campana. Por su parte, con fecha 23 de noviembre de 2023, la empresa solicitó desestimar las alegaciones efectuadas por la Junta de Vecinos, puesto que, a su parecer, no es efectivo el desmantelamiento del vivero en los términos indicados por la junta. Con todo, reconoce que se disminuyó la dimensión del vivero, con el objeto de reducir el consumo de agua, pero sin poner en riesgo la capacidad de estas instalaciones para continuar con su rol generador de Palmas Chilenas.

14° En consideración a las presentaciones realizadas por la sociedad y la junta de vecinos, **en relación con las observaciones efectuadas al PDC**, cabe indicar que ellas han sido puestas en conocimiento de la empresa, en virtud del traslado conferido por medio de la Resolución Exenta N° 4/D-029-2023; y se ponderarán según su mérito en



la etapa correspondiente. Por otro lado, la solicitud de decretar medidas provisionales por parte de La Junta de Vecinos Oasis La Campana se examinará en el siguiente acápite.

**C. Solicitud de decretar medidas provisionales por parte de La Junta de Vecinos Oasis La Campana**

15° Con fecha 24 de julio de 2023, la Junta de Vecinos Oasis de La Campana solicitó a esta Superintendencia la dictación de medidas provisionales en consideración a que la operación del proyecto ha generado y/o es susceptible de generar un daño inminente al medio ambiente. En específico, se solicitó adoptar las medidas contempladas en el artículo 48 de la LOSMA, establecidas en su letra a) (*“Medidas de corrección, seguridad o control que impidan la continuidad en la producción del riesgo o del daño”*); letra f) (*“Ordenar programas de monitoreo y análisis específicos que serán cargo del infractor”*) y, además, se solicita la medida innovativa consistente en la *“paralización de las obras que ejecuta el titular en la actualidad relativa a loteos y construcción de infraestructura para los mismos”*.

16° Para fundar dicha petición, la junta arguye que se trata de un megaproyecto inmobiliario instalado en o próximo al Parque Nacional La Campana, e inserto en la Reserva de la Biosfera la Campana - Peñuelas. En este mismo sentido, sostiene que las obras, acciones y partes del proyecto, se emplazan sobre ecosistemas frágiles y únicos en nuestro país y, en consecuencia, son susceptibles de afectar a los objetos de protección resguardados por el área bajo protección oficial, referidos a la palma chilena, bosque y matorral esclerófilo, matorral xerófito, laderas de exposición sur y, especialmente, a la fauna nativa del sector.

17° Además, indica que las obras denunciadas se extienden por un vasto territorio, en el cual, a simple vista se puede observar una grave, inorgánica e ilegal intervención del proyecto inmobiliario del titular, y es posible constatar un gran número de caminos ya establecidos y otros en proceso de construcción.

18° Por su parte, en la presentación de fecha 8 de septiembre de 2023, la titular indicó que no existe la necesidad de implementar medidas provisionales, en consideración a que no concurren las condiciones que las hacen procedente (*“humo de buen derecho”* y *“peligro en la demora”*). Agrega que, tampoco la solicitud satisface un juicio de proporcionalidad (de necesidad, idoneidad y proporcionalidad en sentido estricto). En específico, se afirma que de los hechos no se desprende indubitadamente la existencia de un daño ambiental; tampoco existe, a su juicio, un hito actual que gatille la urgencia en la dictación de alguna medida, puesto que el proyecto se ejecuta desde hace alrededor de 30 años. Y finalmente, señala que, desde la formulación de cargos, no se han intervenido los macrolotes objetos del procedimiento sancionatorio.

19° Para efectos de examinar la procedencia de las medidas provisionales solicitadas, cabe advertir que, conforme al artículo 48 de la LOSMA, estas medidas tienen por objeto evitar un daño inminente al medio ambiente o a la salud de las



personas, para lo cual se han determinado criterios copulativos que deben concurrir para dictar una medida de este tipo<sup>1</sup>.

20° Para resolver adecuadamente la solicitud de la Junta de Vecinos, es necesario considerar que no existen, en el presente expediente administrativo, antecedentes de que se está realizando actualmente una intervención, que permitan fundar la dictación de una medida provisional con el objeto evitar un daño inminente al medio ambiente o a la salud de las personas. Por otra parte, debe relevarse que la infracción imputada por medio de la formulación de cargos, no abarca todos los macrolotes que configuran el proyecto inmobiliario, como se infiere de la presentación de los denunciantes, sino que se circunscribe a los lotes El Bosco, Los Potros y El Roble<sup>2</sup>, sin que resulte procedente, en el contexto de su solicitud de dictación de medidas provisionales procedimentales, atender a aquellas partes del proyecto no objeto de cargo.

21° A mayor abundamiento, es necesario tener presente la estructura actual del PDC objeto de análisis, especialmente en lo referido a la Acción N°2; por medio de la cual, la empresa ha comprometido paralizar la ejecución de las obras del proyecto en los lotes incluidos en la formulación de cargos, salvo las hipótesis que allí se especifican. Dicha acción se encontraría en ejecución desde el 16 de febrero de 2023, sin que existan antecedentes en el procedimiento, que den cuenta de haberse retomado las obras.

22° Lo anterior permite descartar un daño inminente a los objetos de protección del Parque Nacional La Campana, con ocasión de la infracción imputada, y, por lo tanto, resulta improcedente ordenar la paralización de las obras o adoptar medidas de corrección, seguridad o control. En efecto, al no configurarse la existencia de un daño inminente al medio ambiente o a la salud de las personas (*“periculum in mora”*), no se da cumplimiento a uno de los requisitos para la dictación de medidas provisionales.

23° En consecuencia, se procederá a rechazar la solicitud, sin perjuicio de que esta Superintendencia pueda volver a ponderar circunstancias atinentes a esta materia, al tener a la vista nuevos antecedentes allegados al expediente, acorde a sus competencias legales.

#### D. Observaciones específicas - Cargo N° 1

24° El cargo N° 1 consiste en *“Modificación de proyecto inmobiliario, consistente en partes, obras y acciones de un proyecto listado en el artículo 10 de la Ley N° 19.300 y el artículo 3 del RSEIA, sin contar con RCA, consistente en: - Partes, obras y acciones de un proyecto inmobiliario de desarrollo urbano que contempla obras de construcción y/o equipamiento. - Partes, obras y acciones de un proyecto inmobiliario en el Parque Nacional La*

<sup>1</sup> De la lectura de los artículos 48 de la LO-SMA y 32 de la Ley N°19.880, se desprende que los requisitos que se deben configurar para que esta SMA ordene medidas provisionales son: i) existencia de un daño inminente al medio ambiente o a la salud de las personas (*periculum in mora*); ii) presentación de una solicitud fundada que dé cuenta de los hechos que se estiman constitutivos de la infracción cometida (*fumus boni iuris*); y iii) proporcionalidad de las medidas ordenadas, velando para que no causen un perjuicio de difícil reparación o violen derechos amparados por las leyes. Al respecto, revisar a Bordalí, Andrés y Hunter Iván, Contencioso Administrativo Ambiental, Librotecnia (2017), p. 360.

<sup>2</sup> Ello se menciona expresamente en el considerando 28° de la Resolución Exenta N° 1/Rol D-029-2023, 1 de febrero de 2023.



*Campana*". Dicha infracción fue calificada como gravísima, conforme al artículo 36 N° 1 literal f) de la LOSMA, que otorga dicha clasificación a aquellos hechos, actos u omisiones que contravengan las disposiciones pertinentes y que alternativamente involucren la ejecución de proyectos o actividades del artículo 10 de la ley N° 19.300 al margen del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y se constate en ellos alguno de los efectos, características o circunstancias previstas en el artículo 11 de dicha ley.

25° A continuación, se realizarán observaciones específicas en relación con la descripción de efectos y el plan de acciones y metas propuesto para este hecho infraccional.

D.1. Observaciones relativas a la descripción de efectos del cargo N° 1

26° En la casilla "*Descripción de los efectos negativos producidos por la infracción o fundamentación de la inexistencia de efectos negativos*", se señala que "el hecho de no tener dicha resolución, y, por tanto, no haber pasado por un proceso de evaluación ambiental, no implica en sí mismo una afectación directa al medioambiente". Esta conclusión descansa en el informe de efectos acompañado en el PDC<sup>3</sup>.

27° En base a este informe, la empresa indica que la superficie construida en los macro lotes El Bosco, Los Potros y El Roble, no supera el 0,2% del total de superficie de los lotes con infraestructura, favoreciendo de dicha forma la continuidad de formaciones vegetacionales y ambientes propicios para la presencia de fauna. Además, señala que a partir del análisis de la cobertura vegetal utilizando imágenes satelitales, los tres macrolotes cuentan en promedio con una mayor cobertura que la zona norte del Parque Nacional.

28° También, se sostiene que la arquitectura, construcción y paisajismo del conjunto habitacional se encuentra regulado por un reglamento interno del proyecto, que propicia condiciones de conservación y baja intervención, puesto que sólo permite un 20% de desarrollo constructivo por lote. Asimismo, indica que se traspasaron 1.000 hectáreas -equivalentes a un 40% del terreno del proyecto- a una fundación para el desarrollo de una reserva ecológica. Además, sostiene que la existencia del vivero reafirmaría que no hay efectos negativos, sino que, por el contrario, reafirmaría que se reportan beneficios ambientales ocasionados por el proyecto.

29° Sin embargo, es necesario que el análisis precitado explicita la metodología empleada para estimar las superficies construidas, junto con sus respectivas definiciones. Adicionalmente, el análisis no integra los impactos producidos por la apertura de caminos al interior de los macrolotes considerados en la FDC. En efecto, esta apertura de caminos podría tener efectos potenciales sobre poblaciones vegetales y de fauna en un área de interés natural que cuenta con especies en categoría de conservación. Ello, podría significar un estrés adicional al que ya poseen producto de las condiciones climáticas actuales de la zona.

<sup>3</sup> En el anexo 1.1 del PDC, se acompaña el documento "*Minuta técnica: evaluación de efectos ambientales. Procedimiento sancionatorio Rol D-099-2022 de la Superintendencia del Medio Ambiente. Oasis La Campana. Santiago, febrero 2023*", elaborado por ECOS.  
Superintendencia del Medio Ambiente, Gobierno de Chile



30° En este sentido, es necesario que el informe complemente los posibles efectos generados respecto de los sub-componentes fauna y vegetación y, además, incorpore en su análisis caminos de menor tamaño, que puedan ocasionar impactos en los precitados sub-componentes ambientales.

31° Además, se requiere que en el PDC Refundido se actualice la información relativa al número de parcelas vendidas, en proceso de venta y construidas; tanto de las 79 parcelas contempladas por la actual acción N°3, como del resto de las parcelas emplazadas en los lotes El Bosco, Los Potros y El Roble.

32° Adicionalmente deberá analizarse potenciales efectos de erosión respecto a las intervenciones realizadas, dado que en algunas zonas se presentan zonas de corte de hasta 5 metros de altura en sectores con pendientes superiores a 30%, lo cual potencia los procesos erosivos mediante eventos pluviométricos o eólicos. En este sentido, la comparación del estado actual de índices de vegetación, entre la zona intervenida y la zona norte del parque, a nivel de paisaje, descarta un efecto sobre la capacidad fotosintética de los pisos vegetacionales que existen en la zona de análisis. Pese a lo anterior, no se alude a la posibilidad de activación de procesos erosivos, ni a la fragmentación de paisaje, como tampoco se realiza un análisis con respecto a la variación del efecto borde, área núcleo e índice de continuidad espacial.

33° Dicho esto, el análisis a nivel de paisaje no logra descartar adecuadamente los efectos, ni se realiza de forma integral con respecto a todos los componentes que lo componen, debido a que el titular no logra acreditar que la resiliencia de los parches de bosques no haya sido alterada producto de las intervenciones y de la afectación concreta que las obras del proyecto en elusión pudieron generar.

34° En cuanto a la fauna, se concluye que los ambientes registrados son consistentes con los existentes en el parque nacional, reforzando así la continuidad en las características que presenta el territorio donde se emplaza el proyecto. No obstante, no se realizó un análisis más detallado respecto a los grupos que pudieron presentar mayor riesgo de afectación producto de las intervenciones.

35° Por otro lado, con respecto al grupo de los anfibios, el titular asegura que no hay presencia de cuerpos de agua permanentes mediante los cuales este tipo de animales podrían desarrollar sus ciclos de vida. Sin embargo, esta Superintendencia realizó una estimación de la presencia de cuerpos de agua permanentes en el área de estudio mediante teledetección. Se utilizaron imágenes sentinel 2B level C, calibradas radiométrica y topográficamente entre los años 2014-2022 con nubosidad menor a 20%, generando cluster o grupos de análisis según las temporadas de invierno, otoño, primavera y verano. Para esto se utilizó el índice NDWI en los periodos y clusters mencionados. Como resultado se identificó la presencia de un cuerpo de agua permanente al interior del macrolote El Roble (Figura 1), el cual potencialmente podría ser clasificado como artificial. No obstante, podría estar relacionado con grupos fauna de baja movilidad, tales como reptiles y anfibios. Por consiguiente, este factor deberá incorporarse al informe de efectos.



**Figura 1.** Cuerpo de agua permanente detectado mediante NDWI



Fuente. Elaboración propia

36° Respecto al potencial efecto de colisión de aves con el trazado eléctrico, ubicado dentro de los lotes objeto de cargo, específicamente las del grupo de *Columbiformes*, *Passeriformes* y *Charadriiformes*, las cuales se encuentran representadas en el área y tienen mayor probabilidad de colisión que otras familias. En este sentido, al presentar mayor capacidad de movimiento, cualquier alteración de estos individuos podría generar un cambio en la dinámica de metapoblaciones que se configura con el parque y, por ende, afectar directamente al intercambio genético.

37° Igualmente, en cuanto al componente fauna, resulta necesario que en el PDC Refundido se acompañen los tracks y los puntos gps, junto con la información respectiva a la campaña de inspección. Lo anterior, con el fin de dimensionar el esfuerzo de la campaña, que permitan extraer conclusiones acertadas del estudio.

38° Finalmente, queda pendiente abordar los potenciales efectos por infiltración de aguas servidas hacia la red hidrográfica del parque.

a) *Acciones y metas que se implementarán para cumplir satisfactoriamente con la normativa ambiental*

39° En relación a la **Acción N°2 (en ejecución) “No ejecución de nuevas obras habilitantes (caminos, aguas, electricidad) en los sectores objeto de la Formulación de Cargos y que se encuentran dentro de los Lotes El Bosco, Los Potros y El Roble, más allá de 79 parcelas”**, cabe indicar que la empresa deberá especificar qué se entenderá por “obras habilitantes” y explicitar que dichas obras comprenden al menos la apertura de caminos, implementación de sistemas de aguas potables y sistemas eléctricos de las parcelas especificadas en el anexo 4 del PDC, “Reconfiguración de lotes del proyecto para evitar superar el umbral de 80 unidades”. Además, se solicita aclarar que tampoco se construirán obras de equipamiento en la reconfiguración de los lotes especificados en el anexo 4.

40° En cuanto a la forma de implementación, la empresa indica que desinstaló y retiró toda la maquinaria e insumos respecto de aquellas parcelas que superaban el umbral de 79 unidades. Además, se señala que “La paralización será permanente hasta la obtención de la RCA favorable que se indica como condición en la Acción ID 3” (énfasis agregado).



41° Para la paralización de las obras en los términos recién expuestos, la empresa plantea una serie de excepciones que, a su juicio, son esenciales para mantener la habitabilidad de las parcelas que no superen el umbral de ingreso al SEIA<sup>4</sup>. Las excepciones corresponden a las siguientes: obligaciones de finalización de caminos (perfilados, compactación), y sólo respecto de las parcelaciones bajo el umbral de ingreso al SEIA; faenas eventuales de mantención de sistemas de agua potable o sistemas eléctricos; mantención de senderos en zonas de propiedad de la fundación; mantención de cortafuegos y orillados de caminos para la prevención de incendios; ingreso de personal y/o cuadrillas de incendio en caso de emergencias; y las obras de arte solicitadas por CONAF, tales como estabilizado de caminos y habilitar badenes con tuberías de canalización.

42° A este respecto, se requiere explicitar que las excepciones precitadas tienen por objeto controlar los riesgos asociados a las intervenciones realizadas a la fecha de la dictación del presente acto, y no amparan la realización de nuevas obras, ni autoriza aquellas obras de urbanización efectuadas, las cuales deben contar con los respectivos permisos que les aplique. Por ello, las excepciones a la paralización solo podrán tener por objetivo realizar una mantención a los sistemas de agua potable, sistemas eléctricos, senderos, cortafuegos y orillados de caminos, así como el control frente a incendios por parte de personal debidamente calificado.

43° En el caso de la finalización de los caminos, se solicita aclarar de qué forma ellos están relacionados por el plan de manejo aprobado por la Resolución N°09/55/19 de CONAF Región de Valparaíso, de 30 de agosto de 2019, sobre plan de manejo corta y reforestación de bosque nativo para ejecutar obras civiles. Lo anterior, permitirá tener claridad respecto de las exigencias sectoriales que tienen una incidencia actual en la propuesta de paralización de las actividades ofrecida por la empresa.

44° Respecto a la **Acción N°3 (por ejecutar) "Fusión de lotes en sectores El Bosco, Los Potros, El Roble y El Cuarzo, para, en una segunda etapa, presentar un Estudio de Impacto Ambiental (EIA) ante el Servicio de Evaluación Ambiental (SEA)"**, se advierte que esta acción está compuesta de dos sub-acciones: en primer lugar, la fusión de los lotes El Bosco, Los Potros, El Roble y El Cuarzo; y, en segundo término, someter a evaluación un EIA.

45° Primero, se propone la fusión de lotes generados con posterioridad a la entrada en vigencia del SEIA (1997) en los macrolotes El Bosco, Los Potros, El Roble y El Cuarzo, de forma que se genere un total de 79 parcelas y, en consecuencia, quedar bajo el umbral de 80 viviendas establecido en el literal g.1.1 del Reglamento del SEIA. De dicha forma, sostiene el titular que no se activaría la exigencia de someterse a evaluación ambiental, establecida en los artículos 8 y 10 de la Ley N°19.300, respectivamente. La disposición de los lotes fusionados se aprecia en el anexo 4 del PDC, "Reconfiguración de lotes del proyecto para evitar superar el umbral de 80 unidades".

46° Sobre el ingreso al SEIA, indica que la actividad "(...) sólo continuará adelante previa evaluación ambiental del proyecto respecto de las parcelas que superen el umbral de ingreso al sistema (80 viviendas)" (énfasis agregado). Por su

<sup>4</sup> Carta conductora del PDC, p. 8.  
Superintendencia del Medio Ambiente, Gobierno de Chile



parte, en la forma de implementación, señala que *“se estima que dentro del plazo de 18 meses se ingresará el proyecto a evaluación ambiental, a fin de evaluar en el marco del SEIA las partes y obras vinculadas a la modificación de proyecto correspondiente a las futuras subdivisiones que se quieran efectuar en los macrolotes El Cuarzo, El Roble, El Bosco y Los Potros, en el entendido que el proyecto futuro, luego de la fusión, requerirá de RCA favorable”* (énfasis agregado).

47° Así, los indicadores de cumplimiento de la acción corresponden a la *“Fusión de lotes implementada en tiempo y forma”*; junto con *“Ingreso al SEIA materializado e informado a la SMA en tiempo y forma”*.

48° A este respecto, se advierte que no se explicita un hito vinculado a una fecha cierta en que se ingresará el proyecto al SEIA, y sólo se esboza que dicho ingreso ocurrirá cuando se superen las 80 parcelas emplazadas en El Bosco, Los Potros, El Roble y El Cuarzo; y además, de la propuesta, se desprendería que la eventual evaluación ambiental que se indica, no contemplaría las 79 parcelas consideradas en la formulación de cargos. Por lo tanto, en virtud de la consideración al contenido de la acción N°3 resulta necesario realizar las siguientes consideraciones.

49° Según se indica en el artículo 2 letra j) de la Ley 19.300, la evaluación de impacto ambiental es *“el procedimiento, a cargo del Servicio de Evaluación Ambiental, que, en base a un Estudio o Declaración de Impacto Ambiental, determina si el impacto ambiental de una actividad o proyecto se ajusta a las normas vigentes”*. Por su parte, el artículo 2 letra e) del Decreto Supremo N°40/2012, Reglamento del SEIA, define *“impacto ambiental”* como la *“Alteración del medio ambiente, provocada directa o indirectamente por un proyecto o actividad en un área determinada”*.

50° En este contexto, la determinación de los impactos ambientales de un proyecto, o su descarte; y su adecuación a la normativa legal vigente se realiza a través de un procedimiento de evaluación, el cual contempla, de acuerdo a las normas dispuestas tanto en la Ley N° 19.300 como en el Reglamento del SEIA, una serie sucesiva de etapas, que comienzan con la presentación de un Estudio o Declaración de Impacto Ambiental por parte del proponente, y que incluye la emisión de observaciones por parte de los órganos de la administración del Estado con competencia ambiental, una etapa de respuestas a dichas observaciones por parte del titular del proyecto, la emisión de un pronunciamiento respecto al proyecto a actividad por parte de los referidos órganos del Estado y un procedimiento de participación ciudadana en ciertos casos.

51° Este procedimiento culmina con la dictación de una resolución de calificación ambiental, la cual certifica, en el caso de ser favorable, que se cumple con todos los requisitos ambientales aplicables. En este escenario, se desprende de forma inequívoca que los **supuestos de hecho identificados en la formulación de cargos, consistentes en la modificación de un proyecto de desarrollo inmobiliario, localizado en y próximo a un área colocada bajo protección oficial, que debió evaluarse ambientalmente de manera previa a su ejecución, no pueden ser abordados en la forma propuesta por la empresa, por medio de la aprobación de un instrumento de incentivo al cumplimiento como es el caso del PDC, en el entendido que lo que corresponde es su ingreso al SEIA y consecuente obtención de una RCA favorable.**



52° En esta misma línea, el desistimiento parcial de proyectos de una ejecución iniciada, que intervinieron un área bajo protección oficial, no es tolerable como una acción en el marco de un PDC. Lo anterior, en la medida que esta acción se dirigiría a eliminar el supuesto de hecho que hace aplicable la norma infringida y, consecuentemente, implicaría avalar que el titular eluda su responsabilidad administrativa ambiental<sup>5</sup>.

53° Por lo tanto, de la propuesta del titular, cabe relevar que no se explicita un acontecimiento o fecha cierta en que se ingresará el proyecto al SEIA, y sólo se indica que dicho ingreso ocurrirá cuando se superen las 80 parcelas emplazadas en El Bosco, Los Potros, El Roble y El Cuarzo. De lo anterior, se sigue que la propuesta de PDC presentada por el titular no satisface el criterio de eficacia establecido en la letra b) del artículo 9 del D.S. N° 30/2012, debido a que no permite el retorno al cumplimiento de la normativa ambiental infringida, en la medida que la obtención de una resolución de calificación ambiental del “nuevo proyecto” modifica los presupuestos fácticos de la elusión imputada, además de que se compromete en términos vagos (no plasmada en su indicador de cumplimiento), excluyendo 79 parcelas que fueron objeto de la formulación de cargos, y, a sin establecer una fecha cierta para la obtención de la licencia ambiental.

54° En este contexto, resulta necesario relevar que las acciones y metas contempladas por el PDC deben ser congruentes con los cargos que se imputaron por medio de la Resolución Exenta N°1/ D-029-2023. En este escenario, resulta indispensable que los macrolotes asociados al hecho infraccional imputado a través de la formulación de cargos, sean sometidas a una evaluación ambiental.

55° Además, el inciso segundo del artículo 9 del Reglamento dispone que *“En ningún caso se aprobarán programas de cumplimiento por medio de los cuales el infractor intente eludir su responsabilidad, aprovecharse de su infracción, o bien, que sean manifiestamente dilatorios”*. En este sentido, no comprometer el ingreso del proyecto al SEIA, en los términos imputados en la formulación de cargos, proponiendo posponer esta, a un hecho futuro e incierto, y en las condiciones expresadas en el considerando anterior, rehúye de las exigencias ambientales que pesan sobre la titular y, por lo tanto, no aseguran un retorno y mantención del cumplimiento normativo.

56° Todavía más, la Guía para la presentación de programas de cumplimiento (2018), establece, para el caso de las infracciones que constituyan una elusión al SEIA y que no incorporen como una de sus acciones el ingreso a evaluación ambiental, una causal de rechazo de un programa de cumplimiento<sup>6</sup>.

57° En consecuencia, se estima que el **ingreso al SEIA y la obtención de una resolución de calificación ambiental de la totalidad del proyecto de desarrollo urbano en elusión, esto es, los macrolotes El Bosco, Los Potros y El Roble, debe ser una acción autónoma y principal**, es la única acción viable para retornar y mantener el

<sup>5</sup> Sentencia del Ilustre Tercer Tribunal Ambiental, Rol R-15-2021 de fecha 14 de abril de 2022. Al respecto, revisar el considerando cuadragésimo sexto.

<sup>6</sup> Guía para la presentación de programas de cumplimiento por infracciones al instrumento de carácter ambiental, Superintendencia del Medio Ambiente (2008), p. 24.  
Superintendencia del Medio Ambiente, Gobierno de Chile



cumplimiento normativo. En este entendido, las acciones dirigidas a “*desistirse parcialmente*” de partes, obras o acciones del proyecto, para efectos de no gatillar la exigencia de ingreso al SEIA, no resulta admisible en el marco de este PDC.

b) *Medidas adoptadas para eliminar, o contener y reducir los efectos negativos generados por el incumplimiento*

58° Respecto a la **acción N°1 (ejecutada) “Generación de vivero de especies de vegetación nativa”**, es pertinente solicitar a la empresa que explique en qué medida la operación actual y futura del vivero reporta un beneficio en relación con los efectos descritos en la formulación de cargo, en consideración que dicha acción no fue originada con motivo del hecho infraccional y, por tanto, no queda en evidencia su contribución al retorno del cumplimiento, ni su contribución a eliminar, o contener o reducir los efectos ambientales. En caso contrario, se solicita eliminar la presente acción.

59° Sobre la **acción N°4 (por ejecutar) “Creación de zona “buffer” en zonas colindantes al Parque Nacional La Campana en lotes “El Cuarzo” y “El Roble”**”, es posible indicar que las condiciones del diseño e implementación de un *buffer* exceden las competencias de esta Superintendencia en el ámbito de una propuesta del PDC, sin perjuicio de la evaluación ambiental que el titular del proyecto, en los términos expresados en las observaciones a la acción N° 3.

60° Por de pronto, la definición del *buffer* implica, por lo menos, delimitar la distancia que debería mediar entre el área protegida y “El Cuarzo” y “El Roble”; una estimación técnico-científica que considere la distribución y exposición de ruido hacia la fauna silvestre; vectores derivados de la acción antrópica que se desarrollará en la zona colindante a este *buffer*; riesgos de incendio provenientes de las viviendas colindantes; y además, se debería explicitar cómo se llevará a cabo materialmente el límite de este *buffer*, dado que ciertas barreras podrían significar muerte de fauna silvestre o cambios en su comportamiento; entre otros factores.

61° Por ello, en consonancia con lo señalado respecto de la Acción N°3 de este PDC, es el Servicio de Evaluación Ambiental, en coordinación con los Órganos de la Administración del Estado con competencias ambientales pertinentes, quienes deben perfilar y definir esta medida.

#### RESUELVO:

I. **TENER PRESENTE** las consideraciones realizadas por la Junta de Vecinos Oasis La Campana en sus presentaciones de fecha 24 de julio de 2023; 31 de agosto de 2023 y 20 de noviembre de 2023; sin perjuicio de que su mérito se



resolverá en la etapa procedimental correspondiente. Asimismo, téngase por acompañados los documentos de la presentación de 24 de julio de 2023.

**II. TENER PRESENTE** las consideraciones esgrimidas por Oasis La Campana S.A., en sus presentaciones de fecha 8 de septiembre de 2023 y 23 de noviembre de 2023. Además, téngase por acompañados los documentos acompañados a la presentación de fecha 8 de septiembre de 2023.

**III. EN RELACIÓN A LA SOLICITUD DE MEDIDAS PROVISIONALES**, se rechazan por los motivos expuestos en los considerandos N°15 a N°23.

**IV. TENER POR PRESENTADO** dentro de plazo el programa de cumplimiento ingresado por **SOCIEDAD INMOBILIARIA OASIS DE LA CAMPANA**, con fecha 23 de febrero de 2023, junto con los anexos acompañados en la misma presentación.

**V. PREVIO A RESOLVER**, incorpórense las **observaciones al programa de cumplimiento** que se detallaron en la parte considerativa de este acto.

**VI. SOLICITAR A SOCIEDAD INMOBILIARIA OASIS DE LA CAMPANA**, que acompañe un **programa de cumplimiento refundido**, que considere las observaciones consignadas en este acto, dentro del plazo de **15 días hábiles** desde la notificación del presente acto administrativo. Se advierte que en el caso que la empresa no cumpla cabalmente, y dentro del plazo señalado, con las exigencias indicadas previamente, **el programa de cumplimiento se podrá rechazar, reanudándose el plazo para presentar descargos**.

**VII. HACER PRESENTE** que, conforme a lo establecido en la Res. Ex. SMA N° 349/2023, la Oficina de partes de esta Superintendencia recibe correspondencia, en sus dependencias, de lunes a jueves entre las 9:00 y las 17:00, y el viernes entre las 9:00 y 16:00. Asimismo, la Oficina de Partes recibe correspondencia por medio de correo electrónico durante las 24 horas del día, registrando como su fecha y hora de recepción aquella que su sistema de correo electrónico indique, siendo el tope horario del día en curso las 23:59 horas. El archivo ingresado por medio de correo electrónico no deberá tener un peso mayor a los 10 megabytes, debiendo ser remitido a la casilla [oficinadepartes@sma.gob.cl](mailto:oficinadepartes@sma.gob.cl). En el asunto debe indicar el rol del procedimiento sancionatorio al que corresponde.

**VIII. NOTIFICAR por carta certificada, o por otro de los medios que establece el artículo 46 de la Ley N° 19.880**, a Francisco Moreno Sagredo, Representante legal de Sociedad Inmobiliaria Oasis de La Campana S.A., domiciliado en Fundo El Bosco S/N°, Ocoa, comuna de Hijuelas, región de Valparaíso.

Asimismo, notifíquese por carta certificada, o por otro de los medios que establece el artículo 46 de la Ley N° 19.880, a las personas





interesadas: Junta de Vecinos Oasis de La Campana, representada por Fernando Hernán López Fernández, correo electrónico [REDACTED].

**Daniel Garcés Paredes**  
**Jefe de la División de Sanción y Cumplimiento**  
**Superintendencia del Medio Ambiente**

IMM/STC/GBS/AFM

**Notificación conforme al artículo 46 de la Ley N° 19.880:**

- Francisco Moreno Sagredo, Representante legal de Sociedad Inmobiliaria Oasis de La Campana S.A., Fundo El Bosco S/N°, Ocoa, comuna de Hijuelas, región de Valparaíso.

**Notificación correo electrónico:**

- Junta de Vecinos Oasis de La Campana, representada por Fernando Hernán López Fernández, correo electrónico [REDACTED].

**C.C:**

- Carolina Silva Santelices, Jefa de la Oficina Regional de Valparaíso de la SMA.

