

**INICIA PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE
INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO
AMBIENTAL DEL PROYECTO “LOTEO LOS ÑADIS” Y
CONFIERE TRASLADO A INMOBILIARIA E
INVERSIONES AMANDA SPA**

RESOLUCIÓN EXENTA N°2002.

SANTIAGO, 16 de noviembre 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 la Resolución Exenta N°769, de 2015, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece el Instructivo para la Tramitación de los Requerimientos de Ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental; en el expediente administrativo de requerimiento de ingreso REQ-027-2022; 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 RA 119123/104/2022, de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que renueva nombramiento para el cargo de fiscal; 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 DEL CASO:

1° Con fecha 13 de abril de 2022, mediante el ORD. N°125, de fecha 12 de abril de 2022, la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente de la región de Aysén (en adelante, “Seremi de Medio Ambiente”) derivó a este servicio la presentación ciudadana ingresada a su secretaría, con fecha 11 de abril de 2022, en que se denunció un proyecto de loteo en el sector Los Ñadis, comuna de Cochrane. En dicho acto, se acompañaron los documentos adjuntos al escrito antedicho.

2° Luego, con fecha 14 de abril de 2022, el Servicio Agrícola Ganadero (en adelante, “SAG”), mediante el ORD. N°114/2022, informó a esta Superintendencia que, con fecha 12 de abril de 2022, ingresó a sus registros una solicitud de subdivisión de predio rústico, con un total de 118 lotes, a nombre de Inmobiliaria e Inversiones



Amanda SpA. Al respecto, tal entidad procedió a derivar los antecedentes asociados a esta Superintendencia, en tanto dicho proyecto podría generar un conjunto habitacional que causare impacto ambiental.

3° Posteriormente, con fecha 18 de abril de 2022, se presentó una denuncia ciudadana (por parte del mismo denunciante que hizo la presentación a la Seremi de Medio Ambiente, referida en el párrafo 1°) a esta Superintendencia, en contra de Inmobiliaria e Inversiones Amanda SpA, por la ejecución de un loteo, en el sector de Los Ñadis, en infracción al Decreto Ley N°3.516, de 1980, del Ministerio de Agricultura, y al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, al originar un nuevo núcleo urbano al margen de la planificación territorial. A su presentación, adjuntó una serie de documentos.

4° Con fecha 23 de agosto de 2022, el denunciante hizo ingreso de un nuevo escrito a esta Superintendencia, incorporando nuevos antecedentes asociados a su denuncia y solicitando tener por acompañados los documentos individualizados en el primer otrosí de su presentación. Además, solicitó informar el estado de las diligencias de fiscalización practicadas y tener presente el patrocinio y poder señalado, así como la forma de notificación requerida.

5° La denuncia anterior, en conjunto a los antecedentes antes citados, fueron ingresados al sistema de registro de la SMA con el ID 13-XI-2022 y dieron origen a una investigación por parte de este organismo, sistematizada en los expedientes de fiscalización ambiental DFZ-2022-862-XI-SRCA y DFZ-2022-897-XI-SRCA.

6° En el marco de esta investigación, mediante el ORD. AYS. N°26/2022, de fecha 19 de abril de 2022, la Superintendencia requirió información a Inmobiliaria e Inversiones Amanda SpA (en adelante, el “titular”); se realizó por parte de esta Superintendencia un análisis geoespacial con relación a la localización del proyecto (a través del análisis de imágenes satelitales y de las plataformas “Infraestructura de Datos Espaciales”, de la Superintendencia del Medio Ambiente, e “Inventario Nacional de humedales de Chile” del Ministerio del Medio Ambiente); y se tuvieron a la vista los antecedentes presentados por el SAG y el denunciante, así como también las páginas web relativas al proyecto en ejecución.

II. HECHOS CONSTATADOS A PARTIR DE LAS ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN:

7° De las actividades de fiscalización desarrolladas por esta Superintendencia, fue posible concluir lo siguiente:

(i) El proyecto se emplaza en el Lote b, Rol S.L.I. N°253-34, de la comuna de Cochrane, de la región de Aysén (en adelante, “predio”), en una superficie total predial de 96,5 hectáreas, según se desprende del Formulario de Solicitud de Subdivisión de Predios Rústicos, presentada ante el SAG por parte del titular.

(ii) El titular es dueño del predio, según consta en escritura pública Fojas 107, N°101, año 2020, del Conservador de Bienes Raíces de Cochrane, adjunta por el titular en su solicitud de subdivisión presentada ante el SAG.

(iii) A partir de un análisis geoespacial realizado por esta Superintendencia a través de la plataforma “Infraestructura de Datos Espaciales” de esta Superintendencia, se tiene que el predio se ubica en la Zona de Interés Turístico “Provincia de Los



Glaciares”, decretada mediante el D.S. N°94, de fecha 21 de febrero de 2018, del Ministerio de Economía Fomento y Turismo.

(iv) A partir de un análisis geoespacial realizado por la SMA a través de la plataforma “Inventario Nacional de humedales de Chile” del Ministerio del Medio Ambiente, se constató que el predio se ubica a una distancia aproximada de 140 kilómetros del humedal urbano más cercano (Lago General Carrera) y a 800 metros de un humedal no asociado al límite urbano (río Los Ñadis).

(v) Además, a partir de un análisis de imágenes satelitales efectuado por esta Superintendencia, se verificó que el predio se ubica a 60 kilómetros aproximadamente del sector “Puente Huemules”, colindante al Bien Nacional Protegido Laguna Caiquenes, y contiguo al sector “Barrancoso”, de la comuna de Cochrane. Lo anterior es relevante, en tanto, el SAG en su Informe “Estudio para línea base sanitaria y de amenazas sobre la especie huemul (*Hippocamelus bisulcus*) en la provincia Capitán Prat”, de diciembre de 2020 (acompañado por el denunciante en su presentación de fecha 23 de agosto de 2022), informó que en el sector “Puentes Huemules” se avistaron 6 huemules, con éxito de captura en 2 de ellos; mientras que en el sector “Barrancoso” no se logró avistar a individuos de dicha especie, ni evidencias que dieran cuenta de su presencia.

(vi) El proyecto contempla dividir el predio en 118 lotes, según se desprende del Formulario de Solicitud de Subdivisión de Predios Rústicos, presentada ante el SAG por parte del titular, con fecha 12 de abril de 2022. Entre dichos lotes, se consideran tres con una superficie mayor a 20.000 m²: lote 16, de 3,62 hectáreas; lote 90, de 7,22 hectáreas; y lote 117, de 19,07 hectáreas, según el antecedente citado y el plano de subdivisión adjunto.

(vii) Con fecha 25 de abril de 2022, mediante la Resolución Exenta N°187/2022 y 196/2022, el SAG resolvió suspender por un plazo de 30 días hábiles la tramitación del procedimiento administrativo de certificación de cumplimiento de la normativa para la subdivisión del predio rústico, con relación al proyecto en comento.

(viii) El titular contempla la venta de los lotes resultantes de la división del predio, según se desprende de su presentación de fecha 28 de abril de 2022. Precisamente, en dicho escrito se indicó que, al 28 de abril de 2022, se han prometido 25 lotes.

(ix) El proyecto considera un Reglamento Interno vinculante para cada propietario adquirente de los lotes resultantes de la división del predio, según detalla el propio titular en su presentación de fecha 28 de abril de 2022.

(x) El proyecto y la comercialización de los lotes han sido promocionados en distintos medios por parte del titular: Facebook¹, Instagram² y una página web destinada únicamente a su proyecto³. Aquello, además de ser verificado por esta Superintendencia de forma directa, fue informado por el titular en su presentación de fecha 28 de abril de 2022.

(xi) El proyecto contempla un crecimiento de población en la zona y una convivencia entre el habitante y el medio ambiente, según se desprende de la publicidad del proyecto, específicamente, de aquella citada en su página web oficial.

(xii) El proyecto se promociona como uno de “bajo impacto ambiental” y considera la reforestación del terreno con árboles nativos, como se puede observar directamente en la publicidad del proyecto, específicamente, de aquella citada en su

¹ Enlace: <https://www.facebook.com/ecoparquepatagonia> [Última vez consultado: 11 de noviembre de 2022].

² Enlace: <https://www.instagram.com/ecoparquepatagonia/> [Última vez consultado: 11 de noviembre de 2022].

³ Enlace: www.ecoparquepatagonia.cl [Última vez consultado: 11 de noviembre de 2022].



página web oficial e Instagram. Lo anterior, en circunstancias que sus impactos ambientales no han sido evaluados ni se han presentado consultas de pertinencias asociadas, según se verificó por esta Superintendencia en el portal del Servicio de Evaluación Ambiental.

(xiii) El proyecto considera, para efectos de la generación de electricidad, la instalación de paneles solares; y, para el caso del agua, pozos, vertientes y colectores de lluvias. Lo anterior, se encuentra descrito en la página web del proyecto, al referirse al carácter “sustentable” del mismo, así como también en su página de Instagram.

(xiv) Por otro lado, el proyecto contempla actividades al aire libre, tales como deportes extremos y pesca. En su página web, se indicaba que su proyecto considera distintas actividades al aire libre, como trekking y avistamiento de animales, como pájaros carpinteros, cóndores, pumas y huemules. Sin perjuicio de lo anterior, cabe hacer presente que dicha información fue bajada del sitio web citado, como se pudo verificar al consultarla por última vez, con fecha 11 de noviembre de 2022.

(xv) El proyecto tiene carácter inmobiliario. Aquello se desprende de la descripción de este que realiza el titular en sus distintos medios publicitarios. En efecto, dentro de los antecedentes adjuntos por la Seremi de Medio Ambiente, se encuentra un Folleto que indica, entre otras cosas, que el proyecto representa una gran oportunidad de inversión y que está pensado para quien busque alejarse de las grandes ciudades para tener un refugio en un entorno natural inmejorable; y que el proyecto representa una inversión para el comprador, su familia y la naturaleza. A mayor abundamiento, la razón social del titular, “Inmobiliaria e Inversiones Amanda S.A.”, permite presumir el carácter de las actividades que este desarrolla; y los antecedentes recabados en la etapa de fiscalización permiten presumir la generación de condiciones mínimas de habitabilidad para la instalación de primeras o segundas viviendas.

III. CONCLUSIONES:

8° Como resultado de estas actividades de fiscalización, se tienen indicios de juicio suficientes para iniciar un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Los Ñadis”, de Inmobiliaria e Inversiones Amanda S.A., en virtud de lo establecido en los literales g) -desarrollado en el artículo 3° del RSEIA, específicamente, en los subliterales g.1.1. y g.1.2.- y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

9° En efecto, a partir de los hechos verificados, se tiene que el proyecto, emplazado en una zona no comprendida en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis del Título II de la Ley N°19.300, correspondería a uno de desarrollo urbano, al contemplar obras de edificación y urbanización de destino habitacional, que considera más de 80 viviendas (subliteral g.1.1. del artículo 3° del RSEIA). Asimismo, en base a los mismos antecedentes, sería un proyecto que requiere evaluación ambiental previa, al contemplar obras de equipamiento destinadas en forma permanente al deporte, esparcimiento y servicios, que se emplazan sobre una superficie predial mayor a 20.000 m² (subliteral g.1.2. del artículo 3° del RSEIA).

10° Por otro lado, a partir de las conclusiones extraídas de la actividad de fiscalización, se desprende que el proyecto contempla la ejecución de obras y actividades en un área colocada bajo protección oficial, por lo que podría ser susceptible de afectar su objeto de protección ambiental, dada su magnitud, envergadura y duración (literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300).

IV. PRECISIONES GENERALES:



11° Se deja constancia que a este procedimiento administrativo se le ha asignado el Rol REQ-027-2022, y que puede ser revisado a través de la plataforma web disponible en el Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental en el siguiente enlace: <https://snifa.sma.gob.cl/RequerimientoIngreso>.

12° El presente acto no constituye por sí mismo un requerimiento de ingreso al SEIA, sino que da inicio formal a un procedimiento administrativo, el cual tiene como objetivo recabar antecedentes que permitan a esta SMA determinar si corresponde o no exigir dicho ingreso. Es en ese sentido que en este acto se otorga traslado al titular, a fin de que haga valer sus observaciones, alegaciones o pruebas frente a la hipótesis de elusión levantada.

13° En virtud de todo lo anteriormente expuesto, se procede a resolver lo siguiente:

RESUELVO:

PRIMERO: INICIAR un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, en contra de Inmobiliaria e Inversiones Amanda SpA., en su carácter de titular del proyecto ejecutado en el predio ubicado en el Lote b, Rol S.L.I. N°253-34, de la comuna de Cochrane, de la región de Aysén, porque podrían configurarse las tipologías descritas en los literales g) -desarrollado en los subliterales g.1.1. y g.1.2. del artículo 3° del RSEIA- y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

SEGUNDO: CONFERIR TRASLADO a Inmobiliaria e Inversiones Amanda SpA, en su carácter de titular del proyecto fiscalizado, para que, en un **plazo de 15 días hábiles**, a contar de la notificación de la presente resolución, haga valer las observaciones, alegaciones, o pruebas, que estime pertinentes frente a la hipótesis de elusión levantada en el presente acto. El ingreso de documentación ante la SMA es posible de ser realizado mediante correo electrónico dirigido a la dirección oficinadepartes@sma.gob.cl, entre 9:00-13:00 hrs. de un día hábil, indicando que se asocia al procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA **REQ-027-2022**.

Junto con ello, en caso de que la información que deba remitir a este servicio conste en varios archivos, deberá realizarlo mediante una plataforma de transferencia de archivos, adjuntando el vínculo correspondiente. Para ello, deberá indicar el nombre completo, teléfono de contacto y correo electrónico del encargado, con el objeto de poder contactarlo de inmediato, en caso de existir algún problema con la descarga de los documentos. Adicionalmente, si dentro de la información remitida, se encuentran antecedentes en formatos .kmz, .gpx, .shp, .xls, .doc, .jpg, entre otros, que permitan la visualización de imágenes y el manejo de datos, deberá entregarse un duplicado de la misma, en una copia en PDF (.pdf). En el caso de mapas, se requiere que, además de ser entregados en uno de los formatos originales anteriormente señalados, estos sean ploteados, y ser remitidos también en duplicados, formato PDF (.pdf).

TERCERO: SEÑALAR al titular que, conforme a lo dispuesto en el literal a) del artículo 30 de la Ley N°19.880, puede indicar en su primera presentación un medio y lugar preferente para efecto de las notificaciones futuras, como podría ser una casilla de correo electrónico.



CUARTO: PREVENIR que según lo dispuesto en los artículos 8° y 10 de la Ley N°19.300, los proyectos que cumplan con alguna de las tipologías de ingreso al SEIA, sólo podrán ejecutarse una vez que obtengan la correspondiente RCA.

QUINTO: TENER PRESENTE los documentos acompañados por el denunciante a su denuncia. Asimismo, tener presente la presentación ingresada por este con fecha 23 de agosto de 2022, así como también los documentos acompañados y la forma especial de notificación solicitada.

SEXTO: CONSTITÚYASE DE FORMA LEGAL el patrocinio y poder otorgado por el denunciante en el tercer otrosí de su presentación de fecha 23 de agosto de 2022, en conformidad al artículo 22 de la Ley N°19.880.

SÉPTIMO: TENER PRESENTE el escrito ingresado por el titular a los registros de esta Superintendencia con fecha 28 de abril de 2022, los documentos acompañados en su primer otrosí y lo indicado en su segundo otrosí.

OCTAVO: TENER PRESENTE lo informado por la Seremi de Medio Ambiente, mediante el ORD. N°125, de fecha 12 de abril de 2022, así como sus documentos adjuntos.

NOVENO: TENER PRESENTE lo informado por el SAG, mediante el ORD. N°114/2022, de fecha 14 de abril de 2022, así como sus documentos adjuntos. En el mismo sentido, tener presente lo informado por el SAG en su ORD. N°131/2022, de fecha 26 de abril de 2022.

DÉCIMO: REMITIR la presente resolución al Servicio Agrícola Ganadero y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, todos de la región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo, para su conocimiento y fines que estimen pertinentes.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO

RUBÉN VERDUGO CASTILLO
SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE (S)

ODLF/FSM

Notificación por carta certificada:

- Representante Legal Inmobiliaria e Inversiones Amanda SpA. Domicilio: José Miguel de la Barra N°536, oficina 601, comuna de Santiago, región Metropolitana.

Notificación por correo electrónico:

- Representante Legal Inmobiliaria e Inversiones Amanda SpA Correo electrónico: gpaez@actiolegal.cl.
- Denunciante. Correos electrónicos: ale.peppi@gmail.com y fhrojas@uc.cl.



Notificación por DocDigital:

- Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo. DocDigital: <https://doc.digital.gob.cl/>.
- Dirección Regional Servicio Agrícola y Ganadero, región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo. DocDigital: <https://doc.digital.gob.cl/>.

C.C.:

- Fiscal (S), Superintendencia del Medio Ambiente.
- Departamento Jurídico, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional de Aysén, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes y Archivo, Superintendencia del Medio Ambiente.

REQ-027-2022

Expediente Cero Papel N°24.585/2022.

