

**INICIA PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE
INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO
AMBIENTAL DEL PROYECTO “LOTEO ESTUARIO
QUITRALCO” Y CONFIERE TRASLADO A INMOBILIARIA
IDEA PATAGONIA SPA**

RESOLUCIÓN EXENTA N°2001.

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-031-2022; 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 12 de mayo de 2022, ingresó a esta Superintendencia el oficio ordinario N°183, del Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, “SAG”), mediante el cual informó de la solicitud de subdivisión de predio rústico con un total de 96 lotes, en la región de Aysén, a efectos de que se investigara una posible elusión al SEIA. Dicha solicitud fue presentada por Inmobiliaria IDEA Patagonia SpA (en adelante, el titular).

2° El oficio dio origen a una investigación por parte de este organismo, sistematizada en el expediente de fiscalización ambiental DFZ-2022-1104-XI-SRCA.



3° En el marco de esta investigación, mediante la Resolución Exenta AYS N°33, de fecha 13 de mayo de 2022, la Superintendencia requirió información al titular del proyecto. Además, se realizó un análisis documental y de las imágenes del proyecto obtenidas por la aplicación *Google Earth*.

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

4° De las actividades de fiscalización desarrolladas por esta Superintendencia, fue posible concluir lo siguiente:

(i) Las actividades desarrolladas por el titular se emplazan en el estuario Quitralco, comuna y provincia de Aysén (en adelante, el “predio”), según lo informado por el titular en su presentación de fecha 23 de mayo de 2022.

(ii) El predio es de propiedad del titular, según se desprende del Plano de Subdivisión. En efecto, en dicho documento se indica que la propiedad se encuentra inscrita a Fojas 64 Vta. N°64 año 2022 del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique, a del titular.

(iii) El proyecto se emplaza fuera de una zona comprendida en los planes evaluados estratégicamente de Aysén, en zona rural.

(iv) La solicitud de subdivisión contempla la generación de 94 macrolotes de 3 hectáreas, 64 macrolotes con orilla de mar y 30 macrolotes en segunda línea, además de un área predial de más de 20 hectáreas destinada a una reserva ecológica.

(v) En base al antecedente citado en el párrafo precedente, se tiene que la superficie total del área es de 322,50 hectáreas. Dicha información, además, se encuentra registrada en los antecedentes remitidos por el SAG.

(vi) A partir de la presentación del titular hecha el 23 de mayo de 2022, consta un borrador de Reglamento Interno de propietarios, cuyo objeto es regir las relaciones entre los futuros adquirentes de los macroloteos, a cualquier título el dominio o el uso y goce exclusivo de las diferentes parcelas. En dicho borrador se regulan cuestiones asociadas al proyecto, tales como la administración de la parcelación, el uso, goce y emplazamiento de las propiedades, prohibiciones, emplazamiento de cada propiedad, normas de construcción y arquitectura, entre otras. Adicionalmente, el artículo décimo octavo del reglamento interno propone que *“cada vivienda deberá contar con fosas sépticas ecológicas que resguarden las napas subterráneas de toda contaminación. Se propone un estilo de construcción de bosque y montaña, donde los colores, tono y materialidades utilizados deben concordar con la naturaleza del lugar”*.

(vii) El proyecto tiene carácter habitacional. En efecto, si bien el Reglamento Interno, en su cláusula sexta, indica que el destino de los macrolotes y de las construcciones serán exclusivamente agrícolas, a su vez, señala que deberá privilegiarse construcciones autosustentables y ecológicas. Por lo demás, Inmobiliaria IDEA Patagonia SpA es una sociedad de giro inmobiliario, como se desprende de los antecedentes relacionados con el dominio del predio.

(viii) De acuerdo a la información remitida por el titular, se observa que el proyecto considera distintas obras, tales como la construcción de un muelle, un camino de 12 kilómetros para llegar al proyecto, y caminos interiores, tanto de acceso a los loteos mediante la constitución de servidumbres de 8 metros como senderos peatonales. Asimismo, los datos anteriores permiten estimar que podrían construirse 94 viviendas, lo cual corresponde a la totalidad de lotes planificados a comercializar. Lo anterior, se desprende de la presentación del titular, del Reglamento Interno de Propietarios y de las páginas web mediante las



cuales se promociona el proyecto¹. En complemento a lo anterior, el proyecto se publica expresamente como “habitabilidad sustentable”, descartando el objeto y fin agrícola que se indicó inicialmente.

(ix) El proyecto se encuentra actualmente en ejecución. Aquello se puede observar a partir de la publicidad del mismo, así como de las reservas de loteos que se han efectuado al menos al 23 de mayo de 2022.

(x) Por otra parte, el proyecto colinda con el Santuario de la Naturaleza Estero Quitralco, declarado como tal mediante el Decreto N°600, de fecha 23 de noviembre de 1996, del Ministerio de Educación Pública. Aquello se observa a partir del análisis de las imágenes de *Google Earth* del proyecto y, considerando la zona de emplazamiento del proyecto, limita en aproximadamente 4,5 kilómetros en el borde costero.

III. CONCLUSIONES:

5° 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 Estuario Quitralco”, de Inmobiliaria IDEA Patagonia SpA, en virtud de lo establecido en artículo 10 de la Ley N°19.300, literales g) -desarrollado en el subliteral g.1.1. del artículo 3° del RSEIA- y p) de la misma norma.

6° 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).

7° Por otro lado, a partir del análisis de las imágenes del proyecto obtenidas mediante *Google Earth*, se observó que colinda con el Santuario de la Naturaleza Estero Quitralco. Así, a partir de las actividades de fiscalización, se desprende que el proyecto contempla la ejecución de obras y actividades (un futuro muelle y caminos) 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. En efecto, dicha circunstancia podría causar impacto en la flora y fauna de esta área protegida, la cual alberga ejemplares como garza cuca (*Andrea cocoi*), huillín (*campephilus magellanicos*), pato lile (*Phalacrocorax gaimardi*), ocasionalmente, toninas (*Cephalorhynchus commersoni*) y cetáceos. Asimismo, de acuerdo a lo señalado en el Decreto N°600/1996, la relevancia de su protección está constituida por dichas especies y el valor paisajístico del lugar (literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300).

IV. PRECISIONES GENERALES:

8° Se deja constancia que a este procedimiento administrativo se le ha asignado el Rol REQ-031-2022, 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>.

¹ Enlace: <https://santuarioguitralco.com> [Última vez consultado: 14 de noviembre de 2022]; enlace: <https://produncan.cl/producto/proyecto-santuario-quitralco/> [Última vez consultado: 14 de noviembre de 2022]; enlace: https://www.portalinmobiliario.com/MLC-1068129790-proyecto-santuario-quitralco-JM#position=3&search_layout=stack&type=item&tracking_id=2574fb4b-cead-430a-a568-26b1e14306d9 [Última vez consultado: 14 de noviembre de 2022].



9° 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.

10° 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 IDEA Patagonia SpA, en su carácter de titular del proyecto ejecutado en el Estuario Quitralco, ubicado en la comuna y provincia de Aysén, región de Aysén, por configurarse las tipologías descritas en el artículo 10 de la Ley N°19.300 literales g) -desarrollado en el subliteral g.1.1. del artículo 3° del RSEIA- y p) de la misma norma.

SEGUNDO: CONFERIR TRASLADO a Inmobiliaria IDEA Patagonia 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-031-2022**.

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: TENER PRESENTE lo dispuesto en literal a) del artículo 30 de la Ley N°19.880, en relación con el derecho que ampara al interesado en un procedimiento administrativo para 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** el escrito de fecha 23 de mayo de 2022 del titular y los documentos acompañados a dicha presentación.

SEXTO: **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/BOL

Notificación por carta certificada:

- Representante Legal Inmobiliaria IDEA Patagonia SpA. Domicilio: El Brote N1544, comuna de Lo Barnechea, región Metropolitana.

Notificación por correo electrónico:

- Representante Legal Inmobiliaria IDEA Patagonia SpA. Correo electrónico: alvaro.idenuart@gmail.com

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/>.

Notificación por Oficina de Partes Virtual SEA:

- Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental. Oficina de Partes Virtual: <https://www.sea.gob.cl/oficina-partes-virtual>.

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-031-2022.

Expediente Cero Papel N°24.917/2022.

