

DA INICIO A PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO “OJOS DE CERRO CASTILLO”, Y CONFIERE TRASLADO A SU TITULAR OJOS DE CERRO CASTILLO SPA

RESOLUCIÓN EXENTA N° 2006.

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-029-2022; 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° Durante el mes de marzo de 2022, esta Superintendencia tomó conocimiento del proyecto “Ojos de Cerro Castillo” (en adelante, “el proyecto”) el que, a esa fecha, se encontraba promocionado en la página web www.ojosdecerrocastillo.com. Por esta razón, con fecha 15 de marzo de 2022, se dictó la Resolución Exenta AYS N° 21/2022, mediante la cual se envió un requerimiento de información al correo electrónico disponible en la página web antes mencionada.

2° En virtud de dicho requerimiento, se dio inicio a una investigación por parte de este organismo, sistematizada en el expediente de fiscalización ambiental **DFZ-2022-474-XI-SRCA**.

3° Posteriormente, con fecha 5 de mayo de 2022, ingresó a esta Superintendencia una denuncia por parte de la Ilustre Municipalidad de Río Ibáñez



en contra del mismo proyecto, por ejecutarse en elusión al SEIA, ya que se trataría de un proyecto de loteo con fines habitacionales y de equipamiento en zona rural. La denuncia fue ingresada al sistema de registro de la SMA con el **ID 42-XI-2022**.

4° En el marco de esta investigación, mediante la Resolución Exenta AYS N° 21/2022, la Superintendencia requirió información al titular del proyecto y realizó un análisis de imágenes satelitales.

II. HECHOS CONSTATADOS A PARTIR DE LAS ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN

5° De las actividades de fiscalización desarrolladas por esta Superintendencia, fue posible concluir lo siguiente:

(i) El titular del proyecto es Ojos de Cerro Castillo SpA (en adelante, “el titular”), cuyos representantes legales son Steven Cohn Link, Ítalo Contenla Rodríguez, Alan Farcas Guendelman y David Farcas Guendelman, según lo informado en su presentación de fecha 29 de marzo de 2022.

(ii) Las actividades desarrolladas por el titular se emplazan en el predio ubicado en el kilómetro 3.5 de la Ruta X-65, al sur oriente de la localidad de Villa Cerro Castillo, de la comuna de Río Ibáñez, región de Aysén, según se constató a partir de la revisión de imágenes satelitales a través de la plataforma Google Earth.

(iii) El predio es de propiedad del titular, según se desprende de copia de escritura pública de fecha 3 de marzo de 2022, otorgada por Notario Público titular de la Trigésima Tercera Notaría de Santiago, don Iván Torrealba Acevedo, mediante la cual se reduce a escritura pública el Acta de Junta Extraordinaria de accionistas de la sociedad Ojos de Cerro Castillo SpA, de fecha 24 de febrero de 2022, como así también de la copia de inscripción de dominio del propietario anterior Clarial S.A. a fojas 629 número 425 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique del año 2014.

(iv) El proyecto se localiza fuera del área urbana de la comuna de Río Ibáñez, en zona rural, por lo que no se encuentra afecto a un instrumento de planificación territorial. Esto se deduce en virtud de un análisis geoespacial de esta Superintendencia que considera la zona de emplazamiento del proyecto y el Plan Seccional Cerro Castillo.

(v) El proyecto consiste en un loteo compuesto por 178 lotes, el que incluye 6 lotes con una extensión de aproximadamente 40 hectáreas que serán destinados a espacios comunes, emplazados en una superficie de 197 hectáreas. Cada lote tiene un tamaño de aproximadamente 0,5 a 0,8 hectáreas. Lo anterior, según consta en la información entregada por el titular en su carta de fecha 29 de marzo de 2022.

(vi) Al 29 de marzo de 2022, según lo informado por el titular en su carta de misma fecha, el Servicio Agrícola y Ganadero aún no autorizaba la subdivisión del predio, por lo que todavía no se habían celebrado contratos de compraventa respecto a los lotes. Sin embargo, se habían celebrado contratos de reserva respecto a 10 lotes.

(vii) Las parcelas se venden de forma directa, según lo informado por el titular en su presentación de fecha 29 de marzo de 2022.

(viii) El proyecto y la comercialización de los lotes han sido promocionados por parte del titular a través de una página web destinada únicamente al



proyecto¹ y también Instagram², según lo informado por el titular en su presentación de fecha 29 de marzo de 2022, además de ser verificado por esta Superintendencia de forma directa el día 5 de mayo de 2022³. En dichos medios se constataron las siguientes descripciones publicitarias respecto al proyecto:

- **“Proyecto inmobiliario que te invita a ser pionero en el fin del mundo”** (énfasis agregado)

- **“Reglamento de arquitectura y orden interno”** (énfasis agregado).

- **“Implementación de agua para cada propiedad”** (énfasis agregado).

- **“Ojos de Cerro Castillo contará con un área de recepción y host la cual tendrá como objetivo ser el soporte operacional en el lugar. Se implementará un área de bodegas-Locker para que cada propietario pueda almacenar de manera permanente su equipamiento o elemento outdoor de sus actividades favoritas. Esta zona de recepción también contará con un área parking lot para Camper y Vehículos de segundo uso, los cuales podrán permanecer ahí durante el periodo que no sea utilizado”** (énfasis agregado).

- **“Tu propiedad inscrita incorpora un 1/178 de las casi 110 hectáreas de espacios comunes para integrar a los copropietarios de manera real en la protección de la zona”** (énfasis agregado).

- **“Master Plan desarrollado en base a sistema de Agrupación orgánica conformando Barrios o zonas independientes cada una con características particulares”** (énfasis agregado).

- **“Las características, morfología y composición de la propiedad poseen una condición natural y única para poner en acción un sin número de actividades sin la necesidad de salir de ella. En este conjunto virtuoso se pueden desarrollar todas las actividades outdoor más relevantes”** (énfasis agregado).

(ix) El proyecto considera distintas obras, tales como zonas comunes donde se proyecta la construcción de dos muelles de madera para el acceso a las lagunas, una terraza con techo para resguardo de lluvias, un mirador, estacionamientos para vehículos de segundo uso y área de bodegas-locker para almacenar equipamiento para actividades deportivas. Por su parte, se contempla la habilitación de un acceso desde la ruta X-65, un camino interior en base a servidumbres y un portón de acceso, a fin de lograr el acceso de las parcelas con el camino público. Lo anterior, según consta en la presentación del titular de fecha 29 de marzo de 2022, como así también de la publicidad del proyecto en su página web.

(x) El proyecto contempla la realización de actividades al aire libre por parte de sus propietarios, específicamente actividades tipo “outdoor”, para lo que habilitará un área de bodegas-locker para que los propietarios almacenen su equipamiento deportivo, según consta en la publicidad del proyecto a través de su página web.

(xi) En la publicidad del proyecto se promociona que el equipamiento de este no altera la “...esencia y naturaleza del lugar”. 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.

¹ Enlace: www.ojosdecerrocastillo.cl (Última vez consultado: 14 de noviembre de 2022).

² Enlace: <https://www.instagram.com/ojosdecerrocastillo/?hl=es> (Última vez consultado: 13 de noviembre de 2022).

³ Cabe hacer presente que dicha información ya no se encuentra disponible en el sitio web, según la última consulta realizada por esta Superintendencia al sitio web, con fecha 14 de noviembre de 2022.



(xii) El proyecto tiene carácter habitacional. Esto ya que se contempla la venta de los lotes para efectos de que los futuros propietarios edifiquen sus propias viviendas. Esto se desprende directamente de la publicidad del proyecto, la que, tal como se mencionó anteriormente, lo describe como un **proyecto inmobiliario** que ofrece un atractivo turístico para sus futuros copropietarios, en el sentido de poder disfrutar de las lagunas a las que tiene acceso el predio, miradores e, incluso, a realizar actividades deportivas tipo “outdoor”.

(xiii) El proyecto se emplaza dentro de la Zona de Interés Turístico (en adelante “ZOIT”) Chelenko, declarada como tal mediante Decreto Supremo N°4/2018 del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, según se pudo constatar de una revisión en la plataforma de datos espaciales de la SMA y de la información disponible en la página web de la Subsecretaría de Turismo.

(xiv) El humedal urbano más cercano al proyecto se ubica a 1,5 kilómetros de distancia, según se pudo constatar de un análisis geoespacial de la plataforma del Inventario Nacional de humedales de Chile del Ministerio del Medio Ambiente.

III. CONCLUSIONES

6° 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 “Ojos de Cerro Castillo”, de Ojos de Cerro Castillo SpA, en virtud de lo establecido en los literales g) – desarrollado en el subliteral g.1.1 del artículo 3 del RSEIA- y p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

7° 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 de destino habitacional, que considera más de 80 viviendas (subliteral g.1.1. del artículo 3° del RSEIA).

8° 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

9° Se deja constancia que a este procedimiento administrativo se le ha asignado el Rol REQ-029-2022, 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>.

10° 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.



11° 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 Ojos de Cerro Castillo SpA, en su carácter de titular del proyecto de “Ojos de Cerro Castillo”, por configurarse la tipología descrita en los literales g) y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

SEGUNDO: **CONFERIR TRASLADO** a Ojos de Cerro Castillo SpA, en su carácter de titular del proyecto de “Ojos de Cerro Castillo”, 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-029-2022**.

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, solo podrán ejecutarse una vez que obtengan la correspondiente RCA.

QUINTO: **TENER PRESENTE** la forma especial de notificación solicita por el denunciante, así como también los documentos acompañados a su denuncia y la representación otorgada a los abogados que indicia.

SEXTO: **TENER PRESENTE** el escrito de fecha 15 de junio de 2022 del titular, ingreso a los registros de esta Superintendencia con fecha 16



de junio de 2022. Asimismo, tener presente los documentos acompañados a dicha presentación y la posibilidad de complementar su presentación con antecedentes adicionales.

SÉPTIMO: **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/MES

Notificación por carta certificada:

- Steven Cohn Link, representante legal Ojos de Cerro Castillo SpA, Avenida Santa Clara N°301, oficina 7807, comuna de Huechuraba, Región Metropolitana de Santiago.

Notificación por correo electrónico:

- Ilustre Municipalidad de Río Ibáñez, correo electrónico: fhrojas@uc.cl

Notificación por DocDigital:

- Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Aysén del General Carlos Ibáñez Del Campo: <https://doc.digital.gob.cl/>.

- Dirección Regional Servicio Agrícola Ganadero, región de Aysén del General Carlos Ibáñez Del Campo: <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-029-2022

Expediente Cero Papel N° 24.849/2022

