

**INICIA PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE
INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO
AMBIENTAL DEL PROYECTO “LOTEO AGUAS DE LA
PATAGONIA” Y CONFIERE TRASLADO A INMOBILIARIA
RÍO CÓNDOR SPA**

RESOLUCIÓN EXENTA N°2004.

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-025-2022; 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 Resolución Exenta RA 119123/149/2020, que renueva el cargo del jefe de la División de Fiscalización y ; 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 10 de mayo de 2022, ingresó a esta Superintendencia una denuncia ciudadana por la ejecución de 22 proyectos de loteo en la región de Aysén en elusión al SEIA, entre ellos, uno que -según pudo ser levantado en la fiscalización a la que la misma dio lugar- es desarrollado por Inmobiliaria Río Cóndor SpA (en adelante, “el titular”). La señalada denuncia fue ingresada al sistema de registro de la SMA con el ID 48-XI-2022 y la indicada investigación fue sistematizada en el expediente de fiscalización ambiental DFZ-2022-1230-XI-SRCA.

2° En el marco de esta investigación, mediante el ORD. AYS. N°073/2022, de fecha 12 de mayo de 2022, la Superintendencia requirió información al Servicio Agrícola Ganadero (en adelante, “SAG”); y de igual manera al titular, mediante las Resoluciones Exentas AYS. N°50, de fecha 20 de mayo de 2022 y N°74, de fecha 15 de junio de 2022. Además, fue realizado un análisis geoespacial con relación a la localización del proyecto, haciendo uso de plataformas de información manejadas por este servicio.



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

3° De las actividades de fiscalización desarrolladas por esta Superintendencia, fue posible concluir lo siguiente:

(i) Las actividades desarrolladas por el titular del Loteo Aguas Patagonia (en adelante, “el proyecto”) se emplazan en predio ubicado al suroeste del lago Riesco, en la comuna de Aysén, región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo (en adelante, el “predio”), según lo informado por el titular. En razón de ello, el mismo no se encuentra en una zona que cuente con un plan evaluado estratégicamente, y considera el parcelamiento de 270 unidades, así como la construcción de un camino de ripio que prolonga la ruta X-550, de forma de comunicar el proyecto con rutas viales.

(ii) El predio de 903 hectáreas es de propiedad del titular, según lo señalado en su respuesta complementaria, entregada mediante correo electrónico de fecha 22 de junio de 2022.

(iii) Adicionalmente, el proyecto se emplaza a una distancia aproximada de 5,7 kilómetros en línea recta del bien nacional protegido Laguna Vera; y a 19 kilómetros del Santuario de la Naturaleza Estero Quitrusco. De la misma manera, el humedal urbano más cercano al proyecto -Puerto Chacabuco- se ubica a 20 kilómetros del proyecto. Lo anterior, en virtud del análisis geoespacial realizado, ya antes referido.

(iv) El proyecto se encuentra publicitado en la página web de un socio de negocios (www.bosqueaustral.com), donde señala que el proyecto habría sido vendido en su totalidad, y posee un grupo de *Whatsapp* donde se establece comunicación con los propietarios de los predios y se definen “*directrices para mejorar el proyecto, tales como la continuidad del camino público, un puente y la mejora de los caminos.*”, así como también se promete apoyo a sus clientes para realizar acciones como “*subdividir, construir o revender*” los terrenos¹.

(v) En la misma línea, y como señaló el titular en su presentación complementaria, los objetivos específicos que fueron establecidos en el mencionado grupo de *Whatsapp*, en acuerdo con los propietarios, corresponden a la realización de “*camino y miradores, puente/cruce seguro, senda glaciar, refugios mediante plan de manejo, desmalezado responsable, luz y agua [y] manual GPX*”. Cabe señalar que el titular hizo hincapié en que ninguno de los mencionados proyectos ha sido implementado al día de su respuesta y que no gestiona la construcción de viviendas, mas si la apoya directamente mediante contacto con mano de obra local calificada. De igual manera, su declaración general de principios apunta a la protección ambiental, lo que se vería reflejado en el formato tipo de Compraventa que se envió a sus clientes, así como variadas declaraciones en su página web, incluyendo el eslogan principal “*Tu Reserva de Naturaleza para el Futuro*”.

III. CONCLUSIONES:

4° 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 Aguas Patagonia”, de Inmobiliaria Río Cóndor SpA, en virtud de lo establecido en el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en el artículo 3° del RSEIA, específicamente, en el subliteral g.1.1.

¹ <https://www.bosqueaustral.com/por-que/>, revisado el 14 de noviembre de 2022.



5° 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.

6° Esto en razón de que el “Loteo Aguas Patagonia”
i) se encuentra en una zona que no se encuentra comprendida en un plan evaluado estratégicamente, *ii)* tiene por objeto el desarrollar un proyecto urbano -basado en que considera 270 predios diferentes donde se espera, y propicia, sean construidas viviendas por parte de los compradores- o turístico -si se atribuye valor a las declaraciones de intención realizadas por la página web y en las respuestas del titular- y *iii)* contempla obras de urbanización con destino habitacional o de equipamiento, aun cuando la mayoría de las mismas -ya existe un camino que extiende una ruta pública- no se materialicen de momento.

IV. PRECISIONES GENERALES:

7° Se deja constancia que a este procedimiento administrativo se le ha asignado el Rol REQ-025-2022, 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>.

8° 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.

9° 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 Río Cóndor SpA, en su carácter de titular del proyecto “Loteo Aguas Patagonia”, por configurarse la tipología descrita en el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en el subliteral g.1.1. del RSEIA.

SEGUNDO: CONFERIR TRASLADO a Inmobiliaria Río Cóndor 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-025-2022**.



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** 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: **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/LMS

Notificación por correo electrónico:

- Representante Legal de Inmobiliaria Río Cóndor SpA. Correo electrónico: contacto@bosqueaustral.com
- Denunciante. Correos electrónicos: psegura@gmail.com, sandoval.erwin@gmail.com, aisenrv@gmail.com y emilfork@fima.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-025-2022

Expediente Cero Papel N° 24790/2022.

