

**DA INICIO A PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE
INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO
AMBIENTAL DEL PROYECTO INMOBILIARIO SANTO
DOMINGO, DEL TITULAR INMOBILIARIA NACHTAILER
SpA**

RESOLUCIÓN EXENTA N°2191

SANTIAGO, 13 de diciembre 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-034-2022; 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 (en adelante, “CGR”), que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES GENERALES DEL CASO

1° Con fecha 14 de septiembre de 2021, en el ejercicio de sus facultades de fiscalización de oficio, esta Superintendencia realizó una inspección en terreno al “Proyecto inmobiliario Santo Domingo” (en adelante, “el proyecto”), ubicado en la ruta T-206, salida sur, camino a la ciudad de Paillaco, comuna de Valdivia, región de los Ríos. Las coordenadas son WGS 84,18, UTM N:5.580.930, UTM E: 659.171.

2° La inspección anterior dio origen a una investigación por parte de este organismo, sistematizada en el expediente de fiscalización ambiental **DFZ-2022-1882-XIV-SRCA**.

3° En el marco de esta investigación, mediante Resolución Exenta O.R.L.R N° 018, de fecha 15 de septiembre de 2021, la Superintendencia requirió información a la Inmobiliaria Nachtalier SpA (en adelante, “el titular”); y mediante el ORD. O.R.L.R N° 008/2022, de fecha 18 de febrero de 2022, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (en adelante “SEREMI MINVU”) de la región de Los Ríos. Además, se realizó un análisis de imágenes satelitales y se tuvo a la vista la página web en la que el titular promociona el proyecto.

II. HECHOS CONSTATADOS EN LA ACTIVIDAD 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 predio ubicado en la ruta T-206, salida sur, camino a la ciudad de Paillaco, comuna de Valdivia, región de los Ríos (en adelante, “el predio”), según lo constatado en la inspección ambiental de fecha 14 de septiembre de 2021. Las coordenadas del predio son las siguientes: WGS 84,18, UTM N:5.580.930, UTM E: 659.171.

(ii) El titular es dueño del Lote A del predio individualizado anteriormente, según consta en copia de escritura pública de fecha 30 de julio de 2018, inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Valdivia con fecha 31 de agosto de 2018, a fojas 3514 número 3400, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2018.

(iii) El proyecto se emplaza fuera de la zona regulada por el Plan Regulador Comunal de Valdivia, en zona rural; así como dentro de la Zona Saturada por material particulado respirable MP10, definido mediante el Decreto N°25/2016, del Ministerio del Medio Ambiente, publicado con fecha 23 de junio de 2017. Aquello se deduce a partir de un análisis de imágenes satelitales realizado por esta Superintendencia respecto a la zona de emplazamiento del proyecto, el Plan Regulador Comunal de Valdivia y el polígono declarado Zona Saturada por el decreto antes referido.

(iv) El proyecto se ejecuta próximo a una porción del humedal urbano Angachilla, declarado como tal mediante Resolución Exenta N°1337, de fecha 30 de noviembre de 2021, del Ministerio del Medio Ambiente. A su vez, mediante Decreto Supremo N° 28, de fecha 2 de julio de 2021, del Ministerio de Medio Ambiente, se declaró Santuario de la Naturaleza al sistema de Humedales Angachilla, formado por los esteros Miraflores, Angachilla, Prado Verde, Las Parras, Las Gaviotas, y las lagunas de Santo Domingo. En este sentido, el portón de acceso del predio se ubica a aproximadamente 500 metros de dicho humedal y la parcela más cercana del proyecto a aproximadamente 450 metros, según se constató a partir de un análisis de imágenes satelitales en la plataforma Google Earth.

(v) El predio ha sido objeto de tres procesos sucesivos de subdivisión conforme al DL 3516 de división de predios rústicos, obteniéndose un total de 72 lotes, de entre 0,5 y 5 hectáreas, según consta en los Certificados N° 264-V, 53-V y 20-V del Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante “SAG”) de fechas 24 de diciembre 2018, 20 de abril de 2020 y 23 de febrero de 2021, respectivamente.

(vi) En base al antecedente citado en el párrafo precedente, se tiene que **la superficie total del proyecto es de 59,23 hectáreas**.

(vii) Durante el año 2021 el proyecto se publicitaba como “**Condominio Santo Domingo**”, tanto en el lugar en donde se emplaza (por medio de letrero decorativo en la entrada del predio)¹, como así también a través de su página de Facebook. Lo anterior, según consta en las actas de inspección del SEREMI MINVU y SAG de la región de Los Ríos de fechas 10 de febrero de 2021 y 17 de marzo de 2021, respectivamente.

(viii) Actualmente, el proyecto se promociona a través del sitio web www.parcelassantodomingo.cl. En este sentido, si bien se hace alusión a un supuesto fin agrícola del proyecto, al mismo tiempo se promociona como una oportunidad para disfrutar de actividades de esparcimiento al aire libre, como así también realizar actividades deportivas².

(ix) El proyecto se promociona como uno que propicia “*Una vida en entorno natural con conciencia tanto en la protección del medio ambiente, como en el uso del suelo de nuestra región*”, como se puede observar directamente en la publicidad que se realiza en la página web administrada por el titular. Lo anterior, en circunstancias de 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 web del Servicio de Evaluación Ambiental.

(x) En el contrato de compraventa de fecha 10 de julio de 2019, en virtud del cual se vende el lote 6, específicamente en su cláusula cuarta, se hace alusión al proyecto como “**Loteo Santo Domingo**”, según consta en copia de escritura pública de fecha 19 de agosto de 2021, celebrada ante Notario Público Titular de Valdivia y Corral, doña Carmen Podlech Michaud.

(xi) El proyecto contempla el uso de caminos preexistentes a la subdivisión, sin embargo, el titular efectuó regularizaciones y ensanches de los mismos, como así también extensiones, según lo informado por el titular en su presentación de fecha 19 de octubre de 2021. En este sentido, cabe destacar que en la fiscalización realizada por la SEREMI MINVU se constató apertura de caminos pavimentados con ripio compactado y estabilizado, según consta en el ORD. N° 429 de fecha 10 de mayo de 2022, del SEREMI MINVU de la región de Los Ríos.

(xii) El proyecto cuenta con postes eléctricos y cada lote cuenta con empalmes eléctricos, desde donde cada propietario tramita su factibilidad de suministro de luz. Sin embargo, dicha red eléctrica es preexistente a la subdivisión, la que se encuentra instalada desde el mes de mayo de 2021, según consta en certificado de la empresa Saesa, adjuntado por el titular en su presentación de fecha 19 de octubre de 2021.

(xiii) El proyecto posee estanques para instalación de red colectiva de agua potable, como así también un estanque de agua funcionando en punto de captación al interior del predio. . Lo anterior, según consta en el ORD. N° 429 de fecha 10 de mayo de 2022, del SEREMI MINVU de la región de Los Ríos.

(xiv) Se constataron trabajos de alcantarillado del tipo particular para cada lote, los que corresponden a la solución de tipo particular para el tratamiento de aguas servidas que implementará cada propietario. Lo anterior, según consta en el

¹ Cabe destacar que durante la actividad de fiscalización llevada a cabo por el SAG con fecha 17 de marzo de 2021, se constató que se había retirado el letrero observado por la SEREMI MINVU con la descripción “Condominio Santo Domingo”, sin embargo, permanecía otro letrero azul que aportaba datos de contacto y ofrecía gestión de crédito hipotecario sin costo, según consta en el acta de inspección de misma fecha.

² Así, de la última revisión al sitio web, con fecha 17 de noviembre de 2022, se constataron descripciones publicitarias tales como: “*Cercano a ríos navegables*”, “*Realiza pesca deportiva*”, “*Instalar tinajas de aguas calientes para disfrutar de la lluvia y las vistas del terreno*” y “*Ruta fluvial a Corral desde parcelas*”.

el ORD. N° 429 de fecha 10 de mayo de 2022, del SEREMI MINVU de la región de Los Ríos y en el acta de inspección de fecha 14 de septiembre de 2021.

(xv) En el lote N° 53 del predio se habilitó por parte del titular una multi-cancha deportiva, juegos infantiles y un invernadero, según consta en el acta de inspección ambiental de fecha 14 de septiembre de 2021 de esta Superintendencia y en el acta de fiscalización del SAG, de fecha 17 de marzo de 2021.

(xvi) Adicionalmente, se pudo constatar que el proyecto cuenta con portón de acceso, sala de ventas, letreros decorativos de deslindes, con cercos para cada parcela y también para el proyecto en su totalidad; instalaciones de fibra óptica; manejo de taludes para la instalación de viviendas y en los caminos para evitar erosión; viviendas ya construidas y habitadas y otras en fase de construcción. Lo anterior, según consta en ORD. N° 429 de fecha 10 de mayo de 2022, del SEREMI MINVU de los Ríos; acta de inspección del SAG de fecha 17 de marzo de 2021 y acta de inspección de la SMA de fecha 17 de septiembre de 2021.

(xvii) El proyecto posee un Reglamento de Convivencia, el que, a la fecha de fiscalización, se encontraba en proceso de actualización, según consta en el acta de fiscalización del SAG de fecha 17 de marzo de 2021.

(xviii) El titular cuenta con derechos de aprovechamiento de aguas, respecto a las aguas superficiales y corrientes del río de Santo Domingo equivalente a 20 l/s, según consta en la Resolución N°052, de fecha 16 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Aguas, Oficina Regional de Los Ríos.

(xix) El proyecto posee cuatro Planes de Manejo Forestal, otorgados por la CONAF, los que constan en las siguientes resoluciones:

- Resolución 410-38-101-18 de CONAF, por 0,19 hectáreas de corta de plantaciones forestales, para ensanches de caminos.
- Resolución 412-341-101-18 de CONAF, por 0,76 hectáreas de corta de bosque nativo, para ensanche y mejoramiento de caminos interiores.
- Resolución 10019200 de CONAF, por corta de 0,4 hectáreas de plantaciones, para mejoramiento de caminos y otras obras civiles.
- Resolución 10019201 de CONAF, por 2,8 hectáreas de corta de bosque nativo para mejoramiento de caminos y otras obras civiles.

(xx) A la fecha de 14 de septiembre de 2021, se encontraba en formación una Cooperativa Apícola de apoyo y gestión para la producción y venta de miel de abejas, con un total de 33 propietarios registrados, según lo informado por el titular en su presentación de fecha 19 de octubre de 2021.

(xxi) A su vez, a la misma fecha mencionada en el párrafo anterior, se encontraba en formación una Organización de Usuarios entre los propietarios de las parcelas para la extracción, almacenamiento y conducción de aguas superficiales del río Santo Domingo, en virtud de los derechos de aprovechamiento de aguas de los que son titulares, a fin de realizar la producción y distribución de agua potable para los diferentes lotes. Lo anterior, según lo informado por el titular en su presentación de fecha 19 de octubre de 2021.

(xxii) A la fecha de 14 de septiembre de 2021 se encontraban vendidos un total de 44 lotes, de los cuales 10 lotes ya contaban con viviendas construidas, según se constató en la inspección ambiental de misma fecha realizada por esta Superintendencia.

(xxiii) Se pudo constatar erosión en distintas partes del predio, asociadas a las actividades o labores de apertura y/o ensanche de caminos y de remoción

de vegetación en lugares de altas pendientes, según consta en el acta de fiscalización del SAG, de fecha 17 de marzo de 2021.

(xxiv) Lo anterior se vincula directamente al hecho de que el suelo del predio tiene una clasificación correspondiente a clase 8 según los criterios del SAG; suelos que se caracterizan por tener altas pendientes y en los que, por tanto, se torna prácticamente imposible la realización de actividades de tipo agrícola, forestal o ganadera³. Lo anterior, según consta en el acta de fiscalización del SAG, de fecha 17 de marzo de 2021.

(xxv) El proyecto es de carácter inmobiliario. Esto se desprende de la publicidad del proyecto realizada por el titular, tanto en el predio donde se ejecuta, como a través de su página web, medios en los que se describía al proyecto como “condominio” o “loteo”, el que además ofrece la oportunidad de disfrutar de un entorno natural único y con la posibilidad de desarrollar actividades de esparcimiento y deportivas en el lugar. A mayor abundamiento, la razón social del titular, “Inmobiliaria Nachtailer SpA” permite presumir el carácter de las actividades que este desarrolla. Por su parte, los antecedentes recabados en la etapa de fiscalización permiten inferir la generación de condiciones mínimas de habitabilidad para la instalación de primeras o segundas viviendas.

III. CONCLUSIONES

5° Como resultado de estas actividades de fiscalización, se tienen indicios suficientes para iniciar un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del “Proyecto Inmobiliario Santo Domingo”, de Inmobiliaria Nachtailer SpA., en virtud de lo establecido en el literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en el artículo 3° del RSEIA, específicamente, en los subliterales h.1.1 y h.1.3.

6° Efectivamente, a partir de los hechos verificados, se desprende que el proyecto se puede caracterizar como uno de carácter inmobiliario (loteo y conjunto de viviendas que contempla obras de urbanización y edificación, además de considerarse también un proyecto destinado a equipamiento) ejecutado en una Zona Declarada Saturada, que se emplaza en un área rural, que requiere de sistemas propios de producción y distribución de agua potable (subliteral h.1.1 del artículo 3° del RSEIA) y que se ejecuta sobre una superficie igual o superior a siete hectáreas (subliteral h.1.3. del artículo 3° del RSEIA).

7° Además, a partir de las conclusiones extraídas de la actividad de fiscalización, se tiene que el proyecto contempla la ejecución de obras y actividades a una distancia de 450 metros de áreas colocada bajo protección oficial -Santuario de la Naturaleza Humedales de Angachilla y Humedal Urbano Angachilla-, por lo que podría ser susceptible de afectar sus objetos de protección ambiental, en consideración a su magnitud, envergadura y duración (literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300).

8° Por último, se tiene que el proyecto contemplaría obras o actividades que podrían significar una alteración física o química del Humedal

³ En este sentido, el Decreto N° 83/2010 del SAG, que declara clasificación de suelos agropecuarios y forestales en todo el país, señala respecto a los suelos de clase 8 lo siguiente: “**Comprende todos los terrenos adaptados solamente para la vida silvestre, recreación o protección de hoyas hidrográficas debido a sus serias limitaciones en cuanto a su topografía, pendientes, erosión, etc.; corresponden a suelos tales como: roqueríos, nevados y glaciares, pantanos no drenables; dunas; terrenos destruidos por la erosión; suelos inundados permanentemente; etc**” (énfasis agregado).

Urbano Angachilla, generando, a lo menos, el deterioro y menoscabo de la flora y fauna contenida dentro de este.

IV. PRECISIONES GENERALES

9° Se deja constancia que a este procedimiento administrativo se le ha asignado el **Rol REQ-034-2022**, 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 Inmobiliaria Nachtailer SpA, en su carácter de titular del proyecto “Terranova Home”, por configurarse las tipologías descritas en los literales h) – desarrollada en el subliteral h.1.3 del artículo 3 del RSEIA, y s) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

SEGUNDO: CONFERIR TRASLADO a Inversiones la Inmobiliaria Nachtailer SpA, en su carácter de titular del “Proyecto Inmobiliario Santo Domingo”, 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 la documentación ante la SMA se puede realizar 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-034-2022.

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** el escrito de fecha 15 de septiembre de 2021 del titular, ingresado a los registros de esta Superintendencia con fecha 19 de octubre de 2020, así como los documentos acompañados a dicha presentación.

SEXTO: **TENER PRESENTE** lo informado por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Los Ríos, mediante ORD. N° 429, de fecha 10 de mayo de 2022.

SÉPTIMO: **REMITIR** la presente resolución al Servicio Agrícola Ganadero y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, todos de la región de Los Ríos, para su conocimiento y los fines que estimen pertinentes.

OCTAVO: **INFORMAR** que el expediente electrónico de fiscalización podrá ser encontrado en el Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental (en adelante, "SNIFA"), de acceso público. Al mismo se podrá acceder mediante el banner homónimo que se encuentra en el portal web de este servicio, o de manera directa, ingresando al siguiente link: <http://snifa.sma.gob.cl/>. Adicionalmente, la presente resolución se encontrará disponible en el portal de Gobierno Transparente de la Superintendencia del Medio Ambiente, al que se puede acceder a través del siguiente enlace: http://www.sma.gob.cl/transparencia/denunciaciudadana_historico.html.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO

EMANUEL IBARRA SOTO
SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE (S)

ODLF/MES

Notificación por carta certificada:

- Mabel Nachtailer Carrasco, representante legal de Inmobiliaria Nachtailer, domicilio en calle Simpson N°460, comuna de Valdivia, Los Ríos.

Notificación por DocDigital:

- Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Los Ríos <https://doc.digital.gob.cl/>.
- Dirección Regional Servicio Agrícola Ganadero, región de Los Ríos: <https://doc.digital.gob.cl/>.

C.C.:

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

Expediente Cero Papel N°27.033/2022

REQ-034-2022