

**INICIA PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE
INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO
AMBIENTAL DEL PROYECTO LOTEIO LAGO LAPPARENT
Y CONFIERE TRASLADO A SU TITULAR INMOBILIARIA
ACTIVO REAL SPA**

RESOLUCIÓN EXENTA N°679

Santiago, 30 de abril de 2024

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°1445, de 16 de agosto de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Aprueba instrucciones para la tramitación de los procedimientos de requerimientos de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, según lo dispuesto en los literales i) y j) del artículo 3° de la LOSMA; en el expediente administrativo de requerimiento de ingreso REQ-003-2024; 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°52, de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna; en el Decreto Supremo N°70, de 2022, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra a la Superintendente del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta RA 119123/73/2024, que nombra al Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente; 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.

RESUMEN :

Se inicia procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, en contra del titular Inmobiliaria Activo Real SpA, por la ejecución de su proyecto "Loteo Lago Lapparent", sin contar con una Resolución de Calificación Ambiental. Lo anterior, con el objeto de recabar antecedentes que permitan a esta Superintendencia del Medio Ambiente determinar si corresponde o no exigir el ingreso del proyecto a dicho sistema.

CONSIDERANDO :

1° La letra i) del artículo 3° de la LOSMA establece que la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, "SMA" o "Superintendencia") tiene, entre otras funciones y atribuciones, el requerir, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, "SEA"), mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyectos o actividades que conforme al artículo 10 de la Ley N°19.300 debieron someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, "SEIA") y no cuenten con una Resolución de Calificación Ambiental (en adelante, "RCA"), el ingreso a dicho sistema del Estudio o Declaración de Impacto Ambiental que corresponda.



I. **IDENTIFICACIÓN DE LOS TITULARES Y DE LA UNIDAD FISCALIZABLE**

2° Inmobiliaria Activo Real SpA (en adelante, el “titular”), es titular del proyecto “Loteo Lago Lapparent” (en adelante, el “proyecto”), asociado a la unidad fiscalizable de misma denominación (en adelante, “UF”). Dicha UF se localiza en Lote 2B, sector Lago Lapparent, comuna Río Ibáñez, Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo, en las siguientes coordenadas huso: 18 721524,13 m E – 4877674,58m S.

3° El referido proyecto consiste en un loteo de 78 parcelas, en una superficie de 77,29 hectáreas, de las cuales 15 hectáreas (150.000 m2) serán destinadas a un área común para realizar actividades deportivas y de esparcimiento.

II. **ANTECEDENTES GENERALES DEL CASO**

A. **Denuncias**

4° Mediante el presente procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso, se aborda la denuncia incorporada en la siguiente tabla:

Tabla N°1: Denuncia considerada en el procedimiento de requerimiento de ingreso.

N°	ID	Fecha de ingreso	Denunciantes	Materias denunciadas
1	36-XI-2022	01-04-2022 ¹	Patricio Orlando Segura Ortiz, Corporación Privada para el Desarrollo de Aysén (CODESA) y Agrupación social y cultural Aisén Reserva de Vida.	El predio “Lote 2 B”, de titularidad de Inmobiliaria Activo Real se encuentra en el supuesto que regula el artículo 3 letra g.1.1) del RSEIA, a saber, conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas, según información entregada por el Servicio Agrícola y Ganadero, respecto de subdivisiones en la Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo, entre 2016 y 2021.

Fuente: Elaboración propia conforme a la denuncia recibida.

B. **Gestiones realizadas por la Superintendencia del Medio Ambiente**

5° La denuncia anterior dio origen a una investigación por parte de esta Superintendencia, en la cual se realizaron las siguientes diligencias:

¹ Reingresada el 22 de abril 2022, según Comprobante Digital N°19908.



- Mediante ORD. AYS N°043/2022, de 1 de abril de 2022, la Oficina Regional de Aysén de la SMA solicitó información al Servicio Agrícola y Ganadero, el que dio respuesta al mismo a través de su ORD. N°104/2022, de fecha 6 de abril de 2022.

- Mediante la Resolución Exenta AYS N°88, de fecha 12 de julio de 2022, la Oficina Regional de Aysén de la SMA realizó un requerimiento de información al titular, el que dio respuesta al mismo mediante carta de fecha 26 de julio de 2022.

- En base a lo anterior, esta Superintendencia realizó un análisis documental del proyecto.

6° Con fecha 26 de enero de 2024, la Oficina Regional de Aysén derivó a la Fiscalía de esta Superintendencia el expediente de fiscalización ambiental e Informe de Fiscalización Ambiental (“IFA”) DFZ-2022-768-XI-SRCA, que detalla las actividades indicadas, así como las conclusiones extraídas de ellas.

III. HECHOS CONSTATADOS

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

(i) El proyecto corresponde a un loteo de 78 parcelas, en una superficie total de 77,29 hectáreas.

(ii) El proyecto cuenta con caminos interiores en una superficie total de 5,96 hectáreas, que se encuentran ejecutados a la fecha.

(iii) El proyecto contempla al menos 15 hectáreas (150.000 m²) destinadas a un área común para realizar actividades deportivas y de esparcimiento.

(iv) El proyecto no se encuentra dentro de una zona comprendida en alguno de los planes evaluados estratégicamente.

(v) El proyecto cuenta con una subdivisión aprobada por el Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, “SAG”), mediante el Certificado N°C-168-2021, de fecha 29 de julio de 2021.

(vi) El proyecto cuenta con un plan de manejo de corta de bosques para ejecutar obras civiles, otorgado mediante la Resolución N°39/341-113/21, de fecha 15 de noviembre de 2021, de la Corporación Nacional Forestal (en adelante, “CONAF”). Dicho plan de manejo contempla la corta de 0,72 hectáreas asociadas al predio Lote 2B.

(vii) Por medio de la Resolución N°16/6-110/21-C, la CONAF aprobó la solicitud de desafectación de terrenos calificados de aptitud preferentemente forestal, del predio Lote 2B. Específicamente de un total de 5,05 hectáreas.

(viii) Mediante carta de fecha 26 de julio el titular presentó ante la SMA, entre otros antecedentes, una copia de un contrato de promesa de compraventa, del año 2022, en donde se señala que:

- *“Se podrá hacer uso habitacional temporal de cada lote, mediante la instalación de unidades habitacionales tipo Tiny Houses móviles (casas pequeñas), motorhomes o carros de arrastre y carpas. Así mismo, siempre y cuando la normativa vigente y la autoridad local lo permita y autorice, **se podrá construir una unidad habitacional o vivienda por lote (...)**”² (énfasis agregado).*

² Contrato de Promesa de Compraventa, de 2022, p. 12.



- “El proyecto contempla un **área de Conservación superior a 15 hectáreas que podrá ser destinada** por los propietarios para practicar **senderismo, trail running, escalada, trekking, avistamiento de aves, fotografía** o simplemente disfrutar de la hermosa vista de los paisajes naturales.”³ (énfasis agregado).

(ix) El titular informó que se ha efectuado el mejoramiento de la servidumbre de acceso desde el camino público Ruta X-723 al Lote 2B, que se encuentra emplazada en el interior del Lote 2A, colindante con el proyecto “Reserva Yaten Uau”, contemplado en una subdivisión aprobada por el Servicio Agrícola y Ganadero del año 2015.

(x) Durante los meses de marzo y abril el titular trabajó en la apertura y limpieza de la faja del lote denominado camino interior de la “Reserva Yaten Uau”, según aprobación por parte de la CONAF del plan de manejo destinado a vialidad interior y plan de desafectación de la misma faja.

(xi) El titular informó que se encuentra en estudio la instalación de alcantarillas para evitar la acumulación o empozamiento de las aguas lluvias, las que afectan el terreno generando cárcavas o agrietamientos con el consiguiente relave de la escasa cobertura vegetal del suelo, producto de las excesivas pendientes existentes en el terreno.

(xii) El titular contempla regular la convivencia, el uso y goce de los lotes, de los caminos y de las áreas de conservación y el mantenimiento del proyecto Reserva Yaten Uau mediante dictación de un reglamento interno de convivencia.

(xiii) Mediante decreto N°4, de 5 de enero de 2018, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, se actualizó la Zona de Interés Turístico "Lago General Carrera" denominándola "Chelenko". Posteriormente, a través del Decreto N°202200090, de fecha 14 de julio de 2022, se declaró la prórroga de la ZOIT Chelenko al territorio conformado por parte de las comunas de Río Ibáñez y Chile Chico, de la Región de Aysén.

(xiv) El proyecto encuentra ubicado al interior del polígono de la ZOIT Chelenko.

(xv) En el Plan de Acción para Prórroga de ZOIT Chelenko, específicamente en la identificación de los atractivos naturales, atractivos culturales y atractivos patrimoniales no aparece ningún lugar cercano o colindante al proyecto. El atractivo natural más cercano corresponde al “Salto del Río Ibáñez” ubicado en línea recta al sureste del proyecto a 10.6 km aproximadamente, el atractivo cultural más cercano es el “Alero de las manos de Cerro Castillo”, ubicado al norte del alero a una distancia aproximada en línea recta de 8,4 km y el atractivo patrimonial más cercano corresponde al Museo Escuela Antigua de Cerro Castillo, ubicado a 10,8 km en línea recta al norte del loteo, en la localidad de Cerro Castillo.

(xvi) Por último, la distancia entre el loteo y el humedal urbano Río Ibáñez ubicado en la localidad de Cerro Castillo es de aproximadamente 8,9 km en línea recta entre bosques, lago, ríos y montaña.

IV. CONCLUSIONES

8° Como resultado de estas actividades de fiscalización, se tienen indicios suficientes para iniciar un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Lago Lapparent”, del titular Inmobiliaria Activo Real SpA, en virtud de lo establecido en el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en el subliteral g.1.2) del artículo 3° del RSEIA.

9° El literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, indica que requieren de evaluación ambiental previa los “[p]royectos de desarrollo urbano o

³ Ibid.



turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis”.

10° A su vez, el subliteral g.1.2 del artículo 3° del RSEIA se refiere a: “g.1.2 **Proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales y que contemplen al menos una de las siguientes características: (...) b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m²)**” (énfasis agregado).

11° En efecto, a partir de los hechos verificados, se concluye que el proyecto consiste en un loteo que contempla una superficie de al menos 150.000 m² que será destinada a un área común para realizar actividades deportivas y de esparcimiento.

12° Se hace presente que este 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° Además, es menester indicar que, ante una hipótesis de elusión al SEIA, esta Superintendencia puede iniciar un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA y/o un procedimiento administrativo sancionatorio⁴.

14° En el presente caso, se ha priorizado el procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA, en tanto el proyecto se encuentra en un estado inicial de ejecución y no se han constatado hasta la fecha efectos ambientales relevantes.

15° En virtud de lo anteriormente expuesto, se procede a resolver lo siguiente:

RESUELVO :

PRIMERO: INICIAR un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA, en contra de Inmobiliaria Activo Real SpA, en su carácter de titular del proyecto “Loteo Lago Lapparent”, localizado en la comuna de Río Ibáñez, Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo, debido a que podría configurarse la tipología descrita en el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en el subliteral g.1.2) del artículo 3° del RSEIA.

SEGUNDO: CONFERIR TRASLADO a Inmobiliaria Activo Real 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,

⁴ La diferencia en las respuestas institucionales a la elusión ha sido reconocida por la jurisprudencia de la Contraloría General de la República (Dictamen N°18.602, de fecha 23 de mayo de 2017; Dictamen N°13.758, de fecha 23 de mayo de 2019) y del Ilustre Tercer Tribunal Ambiental (Causa Rol R-4-2021, sentencia de fecha 07 de marzo de 2022; Causa Rol R-47-2022, sentencia de fecha 31 de enero de 2023).



alegaciones, o pruebas, que estime pertinentes frente a la hipótesis de elusión levantada en el presente acto.

El ingreso de documentación ante la SMA debe ser realizado mediante correo electrónico dirigido a la dirección oficinadepartes@sma.gob.cl en un día hábil, indicando que se asocia al procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental REQ-003-2024.

En caso de que la información que deba remitirse a este servicio conste en varios archivos, el envío de estos deberá realizarse mediante una plataforma de transferencia de archivos, adjuntando al correo electrónico el vínculo correspondiente. Junto a ello, se 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, existen antecedentes en formatos .kmz, .gpx, .shp, .xls, .doc, .jpg, entre otros, que permitan la visualización de imágenes y el manejo de datos, se deberá entregar un duplicado de esta información en una copia en formato pdf. Por otra parte, en el caso de mapas, se requiere que, además de ser entregados en uno de los formatos originales anteriormente señalados, estos sean ploteados, y sean remitidos también en duplicados, formato pdf.

TERCERO: 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.

CUARTO: 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.

QUINTO: TENER POR INCORPORADOS al presente procedimiento administrativo la denuncia, el Informe de Fiscalización y sus anexos, así como los demás antecedentes y actos administrativos a los que se hace alusión en la presente resolución.

SEXTO: NOTIFICAR por carta certificada, o por otro de los medios que establece el artículo 46 de la Ley N°19.880, a Jorge Pérez Hartard, Representante legal de Inmobiliaria Activo Real SpA, domiciliado en San Pio X, N°2.460, Oficina N°1201, Providencia, Santiago. Asimismo, notifíquese por carta certificada, o por otro de los medios que establece el artículo 46 de la Ley N°19.880, a las personas interesadas: psegura@gmail.com, sandoval.erwin@gmail.com, aisenrv@gmail.com y emilfork@fima.cl.



ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.

**MARIE CLAUDE PLUMER BODIN
SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE**

BRS/JAA/JFC

Notificación por carta certificada:

- Representante legal de Inmobiliaria Activo Real SpA, domiciliado en San Pio X, N°2.460, Oficina N°1201, Providencia, Santiago.

Notificación por correo electrónico:

- Denunciante. Correo electrónico: psegura@gmail.com, sandoval.erwin@gmail.com, aisenrv@gmail.com y emilfork@fima.cl.

C.C.:

- Titular: jperez@saep.cl y paguilar@iacre.cl.
- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional de Aysén, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.

REQ-003-2024.

Expediente Cero Papel N°9.553/2024.

