

**INICIA PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE  
INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO  
AMBIENTAL DEL PROYECTO “LOTEO RESERVA  
ESCONDIDA” Y CONFIERE TRASLADO A SU TITULAR  
SOCIEDAD LAGUNA ESCONDIDA SPA**

**RESOLUCIÓN EXENTA N°1782**

**Santiago, 25 de septiembre 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-021-2024; 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 Sociedad Laguna Escondida SpA, por la ejecución de su proyecto “Loteo Reserva Escondida”, 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 DEL TITULAR Y DE LA UNIDAD FISCALIZABLE**

2° Sociedad Laguna Escondida SpA (en adelante, el “titular”), es titular del proyecto “Loteo Reserva Escondida” (en adelante, el “proyecto”), asociado a la unidad fiscalizable de igual denominación (en adelante, “UF”). Dicha UF se localiza en la Ribera Este de la Laguna Escondida, a 10 kilómetros de la localidad de Puerto Cisnes, comuna de Puerto Cisnes, Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo.

3° El referido proyecto consiste en un proyecto de esparcimiento, que contempla una superficie de 2,4 hectáreas para dicho fin, además de futuras obras de edificación.

## **II. ANTECEDENTES GENERALES DEL CASO**

### **A. Inicio de las actividades de investigación y gestiones realizadas por la Superintendencia del Medio Ambiente**

4° Las actividades de investigación relativas al presente proyecto iniciaron de oficio por esta Superintendencia del Medio Ambiente.

5° En este contexto, la Superintendencia llevó a cabo las siguientes diligencias:

- Mediante la Resolución Exenta AYS N°20, del 14 de marzo de 2022, la Oficina Regional de Aysén requirió información al titular, el que dio respuesta al mismo mediante carta de 28 de marzo de 2022.

- Mediante el ORD. AYS N°206, de 30 de diciembre de 2022, se solicitó información al Servicio Nacional de Turismo. Dicho organismo dio respuesta a través del ORD. N°4, de 10 de enero de 2023.

6° Con fecha 27 de abril de 2024, la Oficina Regional de Aysén derivó a la Fiscalía de esta Superintendencia el expediente de fiscalización ambiental e IFA DFZ-2022-478-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 predio en el que se emplaza el proyecto tiene una superficie total de 378,775 hectáreas.

(ii) De la superficie total del predio, aproximadamente 277,77 hectáreas están destinadas para la Conservación de la Biodiversidad. En tal sentido, se constituyó un Derecho Real de Conservación, mediante el Contrato Constitutivo de Derecho Real de Conservación Medioambiental entre Laguna Escondida SpA y Fundación Geute Conservación Sur, de fecha 25 de agosto de 2021.

(iii) Aproximadamente 101 hectáreas del predio consisten en una Zona de Uso Intensivo, en donde se permite la construcción de viviendas y ocupación de suelo, asociada a diversas restricciones.

(iv) En relación con lo anterior, existe una prohibición de construir más de una vivienda por cada lote, así como cambiar su destino agrícola, forestal y de conservación. Asimismo, la vivienda no podrá exceder los 350 m<sup>2</sup>. Lo anterior, según consta en el Contrato Constitutivo de Derecho Real de Conservación Medioambiental entre Laguna Escondida SpA y Fundación Geute Conservación Sur, de fecha 25 de agosto de 2021.

(v) El acceso al proyecto implica la construcción de cinco embarcaderos, desde los cuales se contempla la habilitación de una servidumbre de tránsito. Al respecto, el titular informó que solicitará previamente a la Corporación Nacional Forestal la aprobación del Plan de Manejo de Obras Civiles, de conformidad a lo establecido en el artículo 21 de la Ley N°20.283.

(vi) Las franjas que se construyan para la implementación de la vía de tránsito podrán ser utilizadas además como trazado de servidumbres eléctricas y de agua. Lo anterior, según informó el titular con fecha 20 de mayo de 2022.

(vii) El proyecto cuenta con un Reglamento interno y de copropiedad "Reserva Escondida", según consta en la Escritura Pública de 30 de agosto de 2021, otorgada ante la Notaría de Santiago de Juan Ricardo San Marín Urrejola.

(viii) En la publicidad del proyecto se señala que "*El proyecto Reserva Escondida cuenta con increíbles atributos que lo convierten en una gran oportunidad (...) Alto valor paisajístico y reserva de agua dulce, actividades y deportes outdoor, parte de uno de los mejores circuitos de pesca con mosca de la Patagonia*"<sup>1</sup>.

(ix) El proyecto es comercializado y promocionado a través de la sociedad Biosfera Austral SpA. Por su parte, la venta es realizada de forma directa por la sociedad propietaria, esto es, Reserva Escondida SpA.

(x) El titular señaló que se busca privilegiar la habilitación sistemas autónomos de autoabastecimiento, como la cosecha de lluvias o habilitación de pozos para fines domésticos. Dichos sistemas, en caso de ejecutarse, deberán emplazarse en la Zona de Uso Intensivo. En caso de que los propietarios decidan adoptar una solución comunitaria, ella deberá ejecutarse en las franjas de servidumbres de agua y eléctricas establecidas.

(xi) En relación con lo anterior, en el contrato que establece el Derecho Real de Conservación, se regulan las características de las instalaciones de infraestructura de energía eléctrica y agua potable, estableciéndose en su cláusula 4.8 que "*Para el abastecimiento de energía eléctrica y agua potable se permite la instalación de redes de canalización, generadores de turbinas de agua, paneles fotovoltaicos, estanques contenedores de agua y motobombas*".

(xii) Respecto a caminos interiores, se permitirá únicamente la habilitación de senderos peatonales, los que deberán construirse dentro del área de servidumbre establecida, obteniendo los respectivos Planes de Manejo.

(xiii) La superficie utilizada para senderos ribereños e interiores proyectados, incluso dejando fuera los caminos de acceso a las viviendas, embarcaderos, puentes y refugios, supera los 20.000 m<sup>2</sup>, según el siguiente detalle:

**Tabla N°1. Superficie ocupada por senderos comunes.**

<sup>1</sup> Publicidad disponible en el siguiente enlace: <https://www.biosfera-austral.cl/nuestros-proyectos/>

SENDERO	EXTENSIÓN APROXIMADA (LARGO)	ANCHO *	SUPERFICIE UTILIZADA
Sendero ribereño (Figura 9)	3.200 m	3 m	9.600 m <sup>2</sup>
Sendero interior 1 (Figura 10)	1.500 m	3 m	4.500 m <sup>2</sup>
Sendero interior 2 (Figura 10)	380 m	3 m	1.140 m <sup>2</sup>
Sendero interior 3 (Figura 10)	1.700 m	3 m	5.100 m <sup>2</sup>
Sendero interior 4 (Figura 10)	1.400 m	3 m	4.200 m <sup>2</sup>
Total	8.180 m	3 m	24.540 m <sup>2</sup>

Fuente. Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-478-XI-SRCA.

(xiv) Al 28 de marzo de 2022, el titular informó de la venta y reserva de 38 lotes, de un total de 67 lotes.

(xv) El proyecto se encuentra emplazado, parcialmente, al interior de la Zona de Interés Turístico “Aysén Patagonia Queulat” (en adelante, “ZOIT Aysén Patagonia Queulat”), declarado como tal mediante el Decreto N°202200089, de 14 de julio de 2022, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo.

(xvi) El Plan de Acción de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat señala que *“Este territorio conjuga una serie de **atractivos naturales que van desde islas y canales del sector litoral, hasta las cumbres, volcanes, glaciares y ventisqueros accesibles fácilmente mediante infraestructura de uso turístico.** La existencia de lagos y caudalosos ríos permite desarrollar la pesca recreativa y deportiva y deportes acuáticos, existiendo fuentes termales con instalaciones y servicios asociados, áreas protegidas. Todo esto, junto a un importante desarrollo de servicios y actividades turísticas de turismo aventura y **turismo de naturaleza**, y servicios de alojamiento y alimentación”*<sup>2</sup> (énfasis agregado).

(xvii) El proyecto colinda con el Bien Nacional de Uso Público “Lago Copa”, a través de toda su extensión en el sentido Este.

(xviii) Respecto a la susceptibilidad de afectación del proyecto a la ZOIT “Aysén Patagonia Queulat”, Sernatur señaló que: *“(…) considerando los antecedentes tales como el “Borrador contrato Constitutivo de Derecho Real de Conservación Medioambiental” en el que se informa de criterios y orientaciones de constructibilidad y planos que informan de la ubicación del proyecto, respondiendo la pregunta respecto a posibles externalidades o efectos que pudiese generar el proyecto de loteo Reserva Escondida - se estima que un Loteo predial con estas características, ejecutado al interior de un área que ha sido propuesta para conformar el polígono ZOIT del territorio aludido, **sería susceptible de generar algún impacto o efectos sobre el valor turístico y paisajístico del área**”* (énfasis agregado). Señaló, además, que *“...en relación al BNP Lago Copa, las referencias y antecedentes de actividad turística en la zona son escasas”*<sup>3</sup>.

#### 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 Reserva Escondida”, del titular “Sociedad Laguna Escondida 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 – y en el literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

9° En tal sentido, cabe destacar que el subliteral g.1.2) del artículo 3 del RSEIA exige la evaluación ambiental previa de los *“Proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud,*

<sup>2</sup> Subsecretaría de Turismo, Ficha de actualización del Plan de Acción para Prórroga de Zona de Interés Turístico (ZOIT) “QUEULAT”, p.21.

<sup>3</sup> Servicio Nacional de Turismo, ORD. N°4, de 10 de enero de 2023, p.2.

*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 m<sup>2</sup>)”.*

10° Por su parte, el literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300 establece que requieren de evaluación ambiental previa la *“Ejecución de obras, programas o actividades en áreas que formen parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, humedales urbanos y en otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita”.*

11° En efecto, a partir de los hechos verificados, se concluye que el proyecto consiste en un proyecto de equipamiento que cuenta con infraestructura permanente destinada a actividades deportivas y de esparcimiento, superior a 20.000 m<sup>2</sup>.

12° Por su parte, se trata de un proyecto que se emplaza al interior de la ZOIT “Aysén Patagonia Queulat”, que sería susceptible de afectar su objeto de protección (literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300).

13° 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.

14° 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 sancionatorio<sup>4</sup>.

15° 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 de ejecución inicial y no se han constatado efectos ambientales relevantes.

16° 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 Sociedad Laguna Escondida SpA, en su carácter de titular del proyecto “Loteo Reserva Escondida”, localizado en la comuna de Puerto Cisnes, Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo, porque podrían 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 – y el literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

---

<sup>4</sup> 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).

**SEGUNDO: CONFERIR TRASLADO** a Sociedad Laguna Escondida 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 debe ser realizado mediante correo electrónico dirigido a la dirección [oficinadepartes@sma.gob.cl](mailto:oficinadepartes@sma.gob.cl), entre 9:00-13:00 horas, de un día hábil, indicando que se asocia al procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental REQ-021-2024.

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 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 Diego Varela Charme, Representante legal de Sociedad Laguna Escondida SpA, domiciliado en Av. Presidente Kennedy N°7900, oficina 404, comuna de Vitacura, Región Metropolitana.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.



MARIE CLAUDE PLUMER BODIN  
SUPERINTENDENTA  
SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE  
GOBIERNO DE CHILE

BRS/JAA/JFC/MES

**Notificación por carta certificada:**

- Diego Varela Charme, representante legal de Sociedad Laguna Escondida SpA. Domicilio: Av. Presidente Kennedy N°7900, oficina 404, comuna de Vitacura, Región Metropolitana.

**C.C.:**

- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional de Aysén, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.

REQ-021-2024

Expediente Cero Papel N° 9.119/2024.