

**INICIA PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE
INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO
AMBIENTAL DEL PROYECTO “LOTEO ENTRE PARQUES”
Y CONFIERE TRASLADO A SU TITULAR INMOBILIARIA
EL GUANACO LIMITADA**

RESOLUCIÓN EXENTA N°590

Santiago, 07 de abril de 2025

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 3º de la LOSMA; en el expediente administrativo digital de requerimiento de ingreso REQ-003-2025; 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°2207 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 Superintendenta 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°36, de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija norma 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 Costa Cristal SpA, por la ejecución de su proyecto “Loteo Entre Parques”, 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

1º La letra i) del artículo 3º 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° Inmobiliaria El Guanaco Limitada (en adelante, el “titular”), es titular del proyecto Loteo Entre Parques (en adelante, el “proyecto”), asociado a la unidad fiscalizable del mismo nombre (en adelante, “UF”). Dicha UF se localiza en el sector Altos de Lircay, Comuna de San Clemente, Región del Maule.

3° El referido proyecto corresponde uno de desarrollo urbano, que considera un total de 113 parcelas, y que contempla obras de edificación y urbanización. Adicionalmente, el proyecto se emplaza entre dos áreas colocadas bajo protección oficial, a saber, el Parque Nacional Radal Siete Tazas y la Reserva Nacional Altos de Lircay.

II. ANTECEDENTES GENERALES DEL CASO

A. Comunicación de organismo sectorial

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

Tabla 1. Denuncias

Nº	ID denuncia	Fecha	Hechos denunciados
1	69-VII-2020	13-10-2021	Se solicita investigar posible elusión al SEIA de proyecto inmobiliario de más de 5.000 hectáreas y 1.200 hectáreas de bosque nativo, que contempla 113 parcelas, en medio de dos reservas naturales: el Parque Nacional Radal Siete Tazas y el Parque Altos de Lircay.

Fuente: Elaboración propia en base 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:

• Mediante la Resolución Exenta SMA N°56, de 29 de octubre de 2020, la Superintendencia requirió información al titular. Este dio respuesta con fecha 05 de noviembre de 2020.

6° Finalmente, la Oficina Regional de Maule derivó a la Fiscalía de esta Superintendencia el expediente de fiscalización ambiental e DFZ-2020-3877-VII-SRCA, que detalla las actividades indicadas, así como las conclusiones extraídas de ellas.

7° Posteriormente, mediante la Resolución Exenta N°767, de 22 de mayo de 2024, la Fiscalía de esta Superintendencia requirió información adicional al titular. Este dio respuesta con fecha 04 de julio de 2024.



III. HECHOS CONSTATADOS

8° De las actividades de fiscalización desarrolladas por esta Superintendencia, fue posible concluir lo siguiente:

(i) El proyecto será ejecutado en el Fundo El Guanaco, ubicado en la precordillera al oriente de la ciudad de Molina, junto a la ribera sur del río Claro, en una zona no regulada en Instrumentos de Planificación Territorial vigentes.

(ii) El predio en donde se emplaza el proyecto tiene una superficie total aproximada de 157 hectáreas, que ha sido subdividido en 125 unidades, correspondiendo 113 a lotes y 12 a caminos.

(iii) El titular señaló que las parcelas promocionadas deben ser utilizadas de manera tal que no se sacrifique ni atente contra la conservación a largo plazo de las condiciones naturales y ecología del lugar.

(iv) El proyecto contempla un Reglamento Interno y de Convivencia, que establece las obligaciones que regirán las relaciones de orden interno entre los dueños de los predios, como por ejemplo: la prohibición de desarrollar actividades agrícolas o industriales; instalación de piscinas de acceso público, establos, cabañas, estacionamientos públicos, entre otros.

(v) El proyecto limita hacia el norte con el Río Claro, el cual es el límite sur del Parque Nacional Radal Siete Tazas. Hacia el sur, el proyecto se encuentra próximo a la Reserva Nacional Altos de Lircay.

(vi) El titular ha vendido 112 parcelas, según informó con fecha 04 de julio de 2024.

(vii) El proyecto ha sido publicitado con las siguientes referencias:

- “El año 2017 parte el proyecto inmobiliario de parcelaciones, dejando como máxima prioridad el cuidado del medio ambiente, pensando además en que fuese un proyecto sustentable, de esa manera no se dañaría la ecología del lugar”.

- “Más de 5.000 hectáreas de superficie y 1.200 hectáreas de bosques nativos, con una enorme diversidad biológica y nieves vírgenes”¹.

- “Miradores; Senderos para caminatas, caballos y mountain bike; rutas de acceso a alta cordillera”.

(viii) El proyecto considera la instalación de agua potable para 117 parcelas, a cargo de la empresa Hidrotattersal.

(ix) El proyecto no considera la ejecución de obras al interior de las áreas colocadas bajo protección oficial correspondientes a Parque Nacional Radal Siete Tazas y Reserva Nacional Altos de Lircay.

IV. CONCLUSIONES

9° Como resultado de estas actividades de fiscalización, se tienen indicios suficientes para iniciar un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Entre Parques”, asociado a la UF del mismo nombre, del titular Inmobiliaria El Guanaco Limitada, en virtud de lo establecido en el literal g), desarrollado en el subliteral g.1.1) del artículo 3° del RSEIA.

¹ Se puede inferir que dichas superficies son netamente publicitarias y no precisas, ya que en la inscripción de dominio del predio, de 20 de julio de 2018, folio 137364, se pudo constatar que este tiene una superficie de 157,4862 hectáreas.



10° En efecto, a partir de los hechos verificados, se concluye que el proyecto puede ser caracterizado del tipo “desarrollo urbano”, emplazado en una zona no comprendida en un plan evaluado estratégicamente, dado que contempla un conjunto habitacional superior a 80 viviendas (subliteral g.1.1 del artículo 3 del RSEIA). En específico, el proyecto considera un total de 113 lotes, de una superficie igual o superior a 0,5 hectáreas, las cuales incluirían obras de urbanización con destino habitacional.

11° 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 formulada.

12° 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 sancionatorio². En el presente caso, se ha priorizado el procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA, considerando que el proyecto aún se encuentra en una fase inicial de ejecución y no se han constatado efectos ambientales relevantes.

13° 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 El Guanaco Limitada, en su carácter de titular del proyecto “Loteo Entre Parques”, localizado en el sector Altos de Lircay, Comuna de San Clemente, Región del Maule, porque podría 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 artículo 3° del RSEIA.

SEGUNDO: CONFERIR TRASLADO a Inmobiliaria El Guanaco Limitada, en su carácter de titular del proyecto fiscalizado, para que, en un **plazo de quince (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 formulada 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-003-2025.

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

² 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).



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: AMPLIAR DE OFICIO EL PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL TRASLADO. En virtud de los antecedentes anteriormente expuestos, se concede de oficio un **plazo adicional al titular de siete (7) días hábiles para la presentación de su traslado**, contado desde el vencimiento del plazo original ya referido en este acto administrativo.

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 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.

SEXTO: TENER POR INCORPORADOS al presente procedimiento administrativo la denuncia, el Informe de Fiscalización DFZ-2020-3877-VII-SRCA, y sus anexos, así como los demás antecedentes y actos administrativos a los que se hace alusión en la presente resolución.

SÉPTIMO: NOTIFICAR por carta certificada, o por otro de los medios que establece el artículo 46 de la Ley N°19.880, a José Arturo Iracheta Cartes y Miguel Ángel Iracheta Cartes, representantes legales Inmobiliaria El Guanaco Limitada, domiciliados en 1 Poniente N°1258, oficina 806, comuna de Talca, Región del Maule.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO

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

BRS/JAA/MES



Notificación por carta certificada:

- José Arturo Iracheta Cartes y Miguel Ángel Iracheta Cartes, representantes legales de Inmobiliaria El Guanaco Limitada, domiciliado en 1 Poniente N°1258, oficina 806, comuna de Talca, Región del Maule.

C.C.:

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

REQ-003-2025

Expediente Cero Papel N° 6.596/2025.

