

**DA TÉRMINO A PROCEDIMIENTO DE  
REQUERIMIENTO DE INGRESO SEGUIDO EN CONTRA  
DEL PROYECTO “LOTEO LOS ÑADIS” Y DERIVA  
ANTECEDENTES**

**RESOLUCIÓN EXENTA N°1724**

**Santiago, 05 de octubre de 2023**

**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 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 Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente; en el expediente administrativo de requerimiento de ingreso REQ-027-2022; 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°564, de 2023, 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 N°1474, de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece el orden de subrogancia para los cargos de la Superintendencia del Medio Ambiente que se indican y deja sin efecto la resolución exenta que se señala; 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**

Da término a procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso seguido en contra del proyecto “Loteo Los Ñadis”, ubicado en el Lote b, Rol S.L.I. N°253-34, de la comuna de Cochrane, de la región de Aysén, de titularidad de Inmobiliaria e Inversiones Amanda SpA, y deriva antecedentes al Servicio Agrícola Ganadero, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, e Ilustre Municipalidad de Cochrane.

**CONSIDERANDO**

**I. INICIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO  
DE REQUERIMIENTO DE INGRESO**

1° Con fecha 16 de noviembre de 2022, mediante la Resolución Exenta N°2002, la Superintendencia del Medio Ambiente, inició un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, respecto del proyecto “Loteo Los Ñadis” (en adelante, el “proyecto”), de titularidad de Inmobiliaria e Inversiones Amanda SpA (en adelante, el “titular”), ubicado en el Lote b, Rol S.L.I. N°253-34, de la comuna de Cochrane, de la región de Aysén.

2° Lo anterior, en tanto, como resultado de las actividades de fiscalización realizadas por esta Superintendencia, se concluyó que existían indicios suficientes para iniciar dicho procedimiento, en virtud de lo establecido en los literales g) - desarrollado en el artículo 3° del RSEIA, específicamente, en los subliterales g.1.1. y g.1.2.- y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

3° 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 (subliteral g.1.1. del artículo 3° del RSEIA). Asimismo, en base a los mismos antecedentes, sería un proyecto que requiere evaluación ambiental previa, al contemplar obras de equipamiento destinadas en forma permanente al deporte, esparcimiento y servicios, que se emplazan sobre una superficie predial mayor a 20.000 m<sup>2</sup> (subliteral g.1.2. del artículo 3° del RSEIA).

4° Por otro lado, a partir de las conclusiones extraídas de la actividad de fiscalización, se observó que el proyecto contempla la ejecución de obras y actividades en un área colocada bajo protección oficial, por lo que podría ser susceptible de afectar su objeto de protección ambiental, dada su magnitud, envergadura y duración (literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300).

## II. ALEGACIONES, OBSERVACIONES Y PRUEBAS DEL TITULAR

5° Con fecha 09 de diciembre de 2022, el titular ingresó su traslado a los registros de esta Superintendencia, conferido en la Resolución Exenta N°2002, de fecha 16 de noviembre de 2022, de la SMA.

6° Con relación a la aplicación del literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, indicó que el proyecto no contempla desarrollo urbano ni turístico dentro de él. Lo anterior, lo argumenta desde dos dimensiones: una fáctica, en el sentido de que no se han realizado o se realizarán obras y/o construcciones; y otra jurídica, en el entendido de que no se ha ejecutado ni ejecutará ninguna de las obras establecidas en el artículo 134 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, "OGUC").

7° Luego, en cuanto a la aplicación del subliteral g.1.1. del artículo 3° del RSEIA, argumentó que el proyecto no considera obras con destino habitacional o industrial; y que tampoco se realizarán o han realizado viviendas o infraestructuras sanitarias.

8° Por otra parte, respecto a la aplicación del subliteral g.1.2. del artículo 3° del RSEIA, indicó que, como criterio orientador para la aplicación de éste, se debe considerar la superficie que el proyecto construirá o intervendrá, hecho no contemplado en el proyecto. Al respecto, indicó que la publicidad asociada a su proyecto no implica la construcción de algún tipo de equipamiento con el objetivo de esparcimiento, sino que se refiere a la zona completa donde éste se ubica, esto es, la Patagonia. Además, agregó que respecto al lote 16, de 3,62 hectáreas; al lote 90, de 7,22 hectáreas; y al lote 117, de 19,07 hectáreas, se tiene como objetivo constituir derechos reales de conservación.

9° Con relación a la aplicación del literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300 argumentó, en síntesis, que el proyecto no es susceptible de afectar a los campos de hielo norte y sur de la Zona de Interés Turístico “Provincia de los Glaciares”. Precisó que su proyecto sólo comprende una parte como ruta de tránsito respecto a dicha área colocada bajo protección oficial, que no contempla obras de edificación y/o urbanización, por lo que no puede afectar a su objeto de protección. En su conclusión agregó que el proyecto no es susceptible de afectar a la especie huemul, cuyo último acercamiento al proyecto fue de 60 kilómetros aproximadamente, hace 3 años.

10° En el primer otrosí de su presentación, solicitó tener oír acompañados una serie de documentos; y, en su segundo otrosí, solicitó tener presente una forma especial de notificación.

### III. PRONUNCIAMIENTO DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

11° Con fecha 04 de mayo de 2023, ingresó a los registros de esta Superintendencia el Oficio N°202399102355, de fecha 02 de mayo de 2023, de la Dirección Ejecutiva del SEA, en el cual consta su pronunciamiento respecto a la elusión objeto del presente procedimiento, solicitado por este servicio mediante el ORD. N°3178, de fecha 22 de diciembre de 2022, reiterado mediante ORD. N°760, de fecha 31 de marzo de 2023.

12° Al respecto, la Dirección Ejecutiva del SEA concluyó que, de los antecedentes tenidos a la vista, el proyecto “(...) no configura las tipologías establecidas en los literales g.1.1 y g.1.2 del artículo 3 del RSEIA, al no contemplar por sí mismo la construcción de viviendas o proyectos de equipamiento (...)”<sup>1</sup>; así como tampoco la tipología establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, pues “(...) no contempla la construcción de viviendas, edificaciones, obras de equipamiento ni obras de urbanización, por lo que no se vislumbra sentido o beneficio alguno en someter al SEIA este proyecto (...) por cuanto no se advierte la susceptibilidad de afectación que la normativa exige para la aplicación de este literal”<sup>2</sup>.

13° Con relación al subliteral g.1.1. del artículo 3° del RSEIA, señaló que “(...) el proyecto pareciera tener un destino o finalidad habitacional pues, dentro de los anexos adjuntos al IFA, se encuentran folletos publicitarios con información que indica que este proyecto permite ‘adquirir un terreno a un precio muy bajo o estás planeando alejarte de las grandes ciudades para tener un refugio en un entorno natural inmejorable’; ‘la oportunidad exclusiva de ser dueño de una parcela de 5000 mts<sup>2</sup> en la Patagonia’; ‘las personas amantes del ecoturismo, la naturaleza, espíritus aventureros y visionarios se encontrarán con su paisaje ideal en una parcela de Eco Parque Patagonia las cuales ofrecen un sin número de beneficios, que aumentan día a día, al igual que su plusvalía’”<sup>3</sup>.

14° En cuanto al establecimiento de derechos reales de conservación una vez que se hubiere aprobado la subdivisión, indicó que “(...) se debe tener a la vista que la constitución de estos derechos reales no genera una prohibición absoluta para construir viviendas pues, para que se constituya un derecho real de conservación, basta que el contrato de constitución contenga ‘al menos una de las siguientes prohibiciones, restricciones u obligaciones’,

<sup>1</sup> Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental. ORD. Oficio N°202399102355, de fecha 02 de mayo de 2023. Pág. 16.

<sup>2</sup> Ídem.

<sup>3</sup> Ibid. Pág. 10.

*dentro de las cuales puede estar la prohibición de destinar el inmueble a un fin inmobiliario, cuestión que en el caso de este proyecto no ha ocurrido. Asimismo, a pesar de constituirse un derecho real de conservación, los derechos asociados al dominio de los propietarios de los predios no se ven afectados, sino que sólo limitados en la medida necesaria para lograr el fin de conservación, pudiendo en todo lo demás usar, gozar y disponer del inmueble como estimen conveniente”<sup>4</sup>.*

15° Agregó que *“dicho lo anterior, cabe tener presente el principio de supremacía de la realidad conforme al cual la Administración Pública ‘debe orientar la labor interpretativa del Derecho Administrativo y la búsqueda de soluciones que armonicen y uniformen el actuar de las entidades por medio de las cuales el Estado ejerce sus funciones’”<sup>5</sup>.*

16° Sin perjuicio de lo anterior, advirtió que *“(…) no es posible asegurar con certeza que el proyecto contemple la construcción de viviendas en un número ni formas ni tiempos determinados, ni menos por un mismo titular de proyecto, pues tal decisión queda de cargo de los futuros o actuales propietarios de los predios subdivididos, sin que tampoco sea posible presumir que en cada predio se construirá una vivienda -superando así el umbral de 80 viviendas-, considerando que el SEIA es un procedimiento predictivo de impactos ambientales, de modo que no cabe determinar la pertinencia de ingreso de un proyecto en base a suposiciones. Aún más, el proyecto no contempla la construcción de edificaciones o la ejecución de obras de urbanización, pues el Titular no realiza ninguna de las actividades listadas en el artículo 134 de la LGUC, al no pavimentar calles o pasajes, ni realizar plantaciones u obras de ornato, ni tampoco establecer instalaciones sanitarias y energéticas”<sup>6</sup>.*

17° Así, concluyó que *“(…) a pesar de que el presente proyecto puede tener una finalidad habitacional, resulta forzoso concluir que el Proyecto informado no presenta alguna de las características individualizadas en el subliteral g.1.1 del artículo 3 del RSEIA, motivo por el cual no esta tipología no se configura”<sup>7</sup>.*

18° En cuanto a la aplicación del subliteral g.1.2. del artículo 3° del RSEIA, expresó que *“(…) de los antecedentes recabados en el procedimiento instruido por la SMA, no es posible advertir que el Proyecto contemple la habilitación o construcción de obras de edificación y/o urbanización que superen los umbrales del subliteral g.1.2, en cuanto el proyecto consiste únicamente en la venta de predios resultantes de la subdivisión de un predio rústico”<sup>8</sup>.*

19° Ahora bien, con relación al literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, la Dirección Ejecutiva hizo una serie de prevenciones. Entre ellas, señaló que *“(…) el pronunciamiento de no ingreso al SEIA del Proyecto en virtud de las tipologías establecidas en los subliterales g.1.1 y g.1.2. del artículo 3 del RSEIA tiene un carácter preliminar, lo que se sustenta en la interpretación que hace este Servicio acerca de la ilegalidad del Proyecto, entendiéndose con ello que no cuenta con la autorización e informes señalados en el artículo 55 de la LGUC, por una parte, y que no se encuentra en las hipótesis excepcionales contempladas en la aludida disposición*

---

<sup>4</sup> Ídem.

<sup>5</sup> Ibid. Pág. 11.

<sup>6</sup> Ídem.

<sup>7</sup> Ídem.

<sup>8</sup> Ídem.

legal, por otra”<sup>9</sup>. Agregó que “(...) resultaría del todo inoficioso someter al SEIA un proyecto en donde su compatibilidad territorial es cuestionada”<sup>10</sup>.

20° Con relación a la aplicación del literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, indicó que “de la superficie total del proyecto (96,5 Ha), 25,8 Ha se encuentran al interior del ZOIT Provincia los Glacieraes”. Sin embargo, agregó que “resulta forzoso concluir que no se vislumbra afectación alguna a dicho componente, en cuanto el proyecto no contempla la construcción de viviendas, edificaciones, obras de equipamiento ni obras de urbanización”. Con todo, hizo la prevención de que “(...) el proyecto carece preliminarmente de las autorizaciones sectoriales necesarias, ya que se ubica en área rural. Más aún, cabe agregar que, en el caso que se requiera realizar una obra o construcción en una zona rural donde hay una ZOIT, se requerirá adicionalmente informe previo del Servicio Nacional de Turismo”.

#### IV. CONCLUSIONES

21° A partir de los antecedentes recabados en el presente procedimiento, la Superintendencia revisó la elusión objeto del procedimiento, analizando los puntos expresados por el titular y por la Dirección Ejecutiva del SEA.

22° Al respecto, en virtud de lo informado por la Dirección Ejecutiva del SEA, se observó que, aún en caso de que se compruebe la elusión, una evaluación ambiental del proyecto resultaría inoficiosa por la incompatibilidad territorial del proyecto con relación al predio donde éste se emplaza. En tal sentido, el presente procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso se torna ineficaz, no siendo suficiente para satisfacer el interés general que subyace a la protección ambiental y lograr el restablecimiento de la legalidad.

23° Sin embargo, así como también fue constatado por esta Superintendencia, la Dirección Ejecutiva del SEA concluyó que el proyecto pareciera tener un destino habitacional, en circunstancias en que éste no se enmarca en alguna de las hipótesis excepcionales del artículo 55 de la LGUC.

24° En consideración a lo anterior, teniendo presente que el proyecto aún se encuentra en un estado inicial de su ejecución y que no se han observado, a la fecha, efectos ambientales relevantes asociados, se estima pertinente derivar los antecedentes del caso a la Ilustre Municipalidad de Cochrane, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, y a la Dirección Regional del Servicio Agrícola Ganadero, ambas de la región de Aysén, para efectos de que sean dichos organismos los que, en ejercicio de sus competencias sectoriales, determinen las acciones que correspondan, en virtud del artículo 20 de la LGUC, así como también del artículo 2° del D.L. N°3.516 de 1980.

25° Cabe hacer presente que no se observa que al proyecto le resulte aplicable alguno de los instrumentos de carácter ambiental de competencia de la Superintendencia, según se desprende del artículo 2° de la LOSMA.

26° Finalmente, en atención al principio conclusivo enunciado en el artículo 8° de la Ley N°19.880, resulta necesario dictar un acto que exprese la voluntad de la Superintendencia, en orden a poner término al presente procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso.

<sup>9</sup> Ibid. Pág. 11-12.

<sup>10</sup> Ibid. Pág. 16.

**RESUELVO**

**PRIMERO: RESPECTO A LA PRESENTACIÓN DE FECHA 09 DE DICIEMBRE DE 2022 DEL TITULAR:** a lo principal, al primer y al segundo otrosí, téngase presente.

**SEGUNDO: DAR TÉRMINO** al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso REQ-027-2022.

**TERCERO: ADVERTIR** a los titulares que, si llegasen a implementar alguna modificación u obra nueva que cambie los hechos y circunstancias ponderadas en la presente resolución, deberá ser analizada su pertinencia de ingreso al SEIA y en caso de ser aplicable, someterse por la vía de ingreso que corresponda a dicho sistema, en forma previa a su materialización.

**CUARTO: SEÑALAR** a los denunciantes que, si tienen nueva información sobre la realización de algún hecho que infrinja alguno de los instrumentos de carácter ambiental, establecidos en el artículo 2° de la LOSMA, podrán denunciar aquello ante esta Superintendencia, situación que puede derivar en un procedimiento sancionatorio en caso de existir el mérito suficiente para aquello, según dispone el artículo 47 de la LOSMA.

**QUINTO: DERIVAR** la presente resolución a la Ilustre Municipalidad de Cochrane, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, y a la Dirección Regional del Servicio Agrícola Ganadero, ambas de la región del Aysén, para efectos de que tomen conocimiento de los hechos descritos y ejerzan sus competencias ante una posible infracción a la normativa urbanística.

**SEXTO: RECURSOS QUE PROCEDEN EN CONTRA DE ESTA RESOLUCIÓN.** De conformidad a lo establecido en el Párrafo 4° del Título III de la LOSMA, en contra de la presente resolución procede el reclamo de ilegalidad ante el Ilustre Tribunal Ambiental que corresponda, dentro del plazo de quince días hábiles contados desde la notificación de esta resolución, así como los recursos administrativos establecidos en la Ley N°19.880 que resulten procedentes.

**ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.**



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



JAA/FSM.

**Notificación por correo electrónico:**

- Gonzalo Páez Castro, representante de Inmobiliaria e Inversiones Amanda SpA. Correo electrónico: [gpaez@actiolegal.cl](mailto:gpaez@actiolegal.cl).
- Denunciante. Correos electrónicos: [ale.peppi@gmail.com](mailto:ale.peppi@gmail.com) y [fhrojas@uc.cl](mailto:fhrojas@uc.cl).

**C.C.:**

- Fiscal (S), Superintendencia del Medio Ambiente.
- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.



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

Expediente Cero Papel N°19.627/2023.