

<b>PROCEDIMIENTO:</b>	RECLAMACIÓN
<b>MATERIA:</b>	RECLAMACIÓN ART.17 N°3, LEY 20.600, EN RELACIÓN ART. 56 LOSMA
<b>RECORRENTE:</b>	<b>ALESSANDRO VALENTINO LUIS PEPPI GONZALEZ</b>
<b>RUT:</b>	17.596.153-4
<b>DOMICILIO:</b>	Carretera San Martín S/N, ciudad y comuna de San Felipe
<b>ABOGADO PATROCINANTE Y APODERADO:</b>	<b>FABIÁN ROJAS MUÑOZ</b>
<b>C.I. N°:</b>	15.433.553-6
<b>DOMICILIO:</b>	Baquadano 10, ciudad y comuna de Coyhaique
<b>RECURRIDA:</b>	<b>SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE</b>
<b>R.U.T. N°:</b>	61.979.950-K
<b>REPRESENTANTE LEGAL RECURRIDA</b>	<b>MARIE CLAUDE PLUMER BODIN</b>
<b>C.I. N°:</b>	10.621.918-4
<b>DOMICILIO:</b>	Teatinos 280, Piso 8, ciudad y comuna de Santiago

**EN LO PRINCIPAL:** Deduce reclamación del Art. 17 N°3 de la Ley N°20.600, en contra de resolución de la Superintendencia del Medio Ambiente; **PRIMER OTROSÍ:** Acompaña Documentos; **SEGUNDO OTROSÍ:** Solicita informe de la recurrida; **TERCER OTROSÍ:** Confiere patrocinio y poder; **CUARTO OTROSÍ:** Ofrece forma especial de Notificación

### ILUSTRE TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

**ALESSANDRO VALENTINO LUIS PEPPI GONZÁLEZ**, chileno, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad N°17.596.153-4, domiciliado en Carretera San Martín S/N, ciudad y comuna de San Felipe, a S.S. ILUSTRE respetuosamente digo:

Que, estando dentro de plazo legal y conforme con lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley Orgánica de la Superintendencia de Medio Ambiente, en adelante "LOSMA", y del numeral 3 tanto de los artículos 17 y 18 de la Ley 20.600, vengo en deducir reclamación judicial en contra de la **RESOLUCIÓN EXENTA N°1724, de fecha 05 de octubre de 2023 (Res. Ex. 1724-2023)**, la cual fue notificada a esta parte con fecha 10 de octubre de 2023, y que contiene en su parte resolutive las siguientes decisiones que agravan a esta parte:

1° En el numeral SEGUNDO señala: *"DAR TÉRMINO al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso REQ-027-2022"*.

2° En el numeral TERCERO señala: *"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"*

La referida resolución dictada por la Superintendencia de Medio Ambiente, en adelante “SMA”, con la abundante documentación acompañada en el procedimiento administrativo de ingreso REQ-027-2022, y existiendo una evidente elusión del titular del proyecto inmobiliario denominado “EcoParque Patagonia”, de dar cumplimiento a la normativa contenida en el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, en especial lo establecido en la letra g.1.1. del artículo 3º, ha considerado que el proyecto reclamado no reúne hoy las características para que sea analizada su pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación Ambiental.

Desde ya S.S. ILUSTRE solicito **se sirva tener por presentada la reclamación, disponer su debida tramitación; y en su mérito conforme a lo dispuesto en el artículo 30 de la LTA, la acoja, ordenando que la Res. Ex. 1724-2023, sea dejada sin efecto,** ya sea en todo o en parte, por tratarse de una resolución que ha sido pronunciada en abierta infracción a la legislación vigente y causando un serio perjuicio para mi persona y el medio ambiente; y, en definitiva, disponga que la titular del proyecto INMOBILIARIA E INVERSIONES AMANDA SPA., sea obligada a someter su proyecto inmobiliario “EcoParque Patagonia”, ubicado en el Sector Río Los Ñadis, comuna de Cochrane, al Sistema de Evaluación Ambiental, o en subsidio, y en el improbable evento que así no sea considerado, se ordene al SMA requerir al SEA su pronunciamiento en relación al fraccionamiento del proyecto del titular conforme a la letra k) del artículo 3 de la LOSMA; lo anterior por las siguientes consideraciones de hecho y fundamentos de derecho que pasaré a exponer:

## I. ASPECTOS PROCESALES.

### I.1) Competencia

En conformidad a lo dispuesto en el **artículo 17 de la Ley N°20.600**, que señala las materias que serán conocidas por los Tribunales Ambientales, y en específico lo señalado en el numeral 3) del preceptuado artículo, es este tribunal competente para conocer de la presente reclamación, toda vez que esta se deduce en contra de las resoluciones de la Superintendencia del Medio Ambiente, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 de la LOSMA.

Que, en cuanto a criterios de competencia relativa, según lo dispuesto en el ya mencionado artículo se señala que *“Será competente para conocer de estas reclamaciones el Tribunal Ambiental del lugar en que se haya originado la infracción”*.

De tal manera S.S. ILUSTRE, que la referida resolución que se reclama se pronuncia respecto de una infracción ejecutada por el titular de un inmueble que busca eludir ingresar su proyecto inmobiliario ante el SEIA, el cual se encuentra ubicado en la comuna de Cochrane, Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo; es que por aplicación de la **letra c) del artículo 5º de la Ley N°20.600**, el tribunal competente para conocer de esta reclamación es el **Tercer Tribunal Ambiental**, con asiento en la comuna de Valdivia, y con competencia territorial en las regiones de Ñuble, del Biobío, de La Araucanía, de Los Ríos, de Los Lagos, de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo, y de Magallanes y de la Antártica Chilena.

### **I.2) Procedimiento**

Que, conforme a lo dispuesto en el artículos 56 de la LOSMA y tratándose de una materia de reclamación en contra de una resolución de la Superintendencia, es que el procedimiento aplicable es el establecido en el párrafo 2, del Título III, de la Ley N°20.600.-

### **I.3) Caducidad**

Que, el artículo 56 del Código de la LOSMA señala un plazo de 15 días hábiles contados desde la fecha de la notificación de la resolución contra la cual se reclama. De la misma manera, y entendiéndose conforme al mismo cuerpo legal, que se consideran como días inhábiles aquellos que sean sábados, domingos y festivos, es que el mencionado plazo para deducir la presente reclamación **debe contabilizarse a partir del día 10 de octubre de 2023**, fecha en que la recurrida me notificó de la mencionada resolución a los correos [ale.peppi@gmail.com](mailto:ale.peppi@gmail.com) y [fhrojas@uc.cl](mailto:fhrojas@uc.cl), tal como se acreditará en un otrosí de esta presentación. Por tanto, se encuentra plenamente vigente el plazo para ejercer la presente acción.

## **II. CONSIDERACIONES PREVIAS**

### **II.1. Respecto del inmueble sobre el cual se desarrolla el proyecto inmobiliario "EcoParque Patagonia"**

El proyecto inmobiliario "EcoParque Patagonia" se desarrolla sobre un predio rural ubicado en el Lote B, Sector Río Los Ñadis, comuna de Cochrane, que considera una subdivisión predial en 114 lotes de cabidas iguales o superiores a 5.000 mts<sup>2</sup>.

Es del caso señalar que el mencionado "proyecto inmobiliario" se desarrolla sobre un terreno de mayor cabida cuyo propietario es Inmobiliaria e Inversiones Amanda SPA., el cual se encuentra inscrito a Fs. 107, N°101 del Registro de Propiedad del año 2020 del Conservador de Bienes Raíces de Cochrane.

Que, conforme a la inscripción registral el terreno individualizado se encuentra enrolado en el Servicio de Impuestos Internos con el ROL N°253-34, que da cuenta contundentemente que la ubicación, destino y serie es agrícola, y en ningún caso, se ha destinado con fines habitacionales o de otro tipo.

## **III. SOBRE EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO REQ-027-2022**

### **III.1 Sobre los hechos que motivaron la denuncia realizada ante el SMA.**

Es menester S.S. ILUSTRE que previo a señalar aspectos sobre el procedimiento administrativo que origina la Resolución que por este acto se reclama, es mi deber situar respecto a aquellos aspectos existentes al momento de efectuar la denuncia ante el SMA.

Que, el 27 de abril del año 2022, interpuse **denuncia ID 13-XI-2022** ante la Oficina Regional de Aysén del SMA, debido a la información que pude constatar tanto por vecinos y pobladores de Los Ñadis, comuna de Cochrane, y también por ser junto a mi familia afectados, de la difusión de un proyecto de subdivisión del inmueble individualizado en el numeral II.1. El mencionado proyecto se denomina **"ECOPARQUE PATAGONIA"**, y en ese

entonces como hasta estos días, se promociona como un proyecto inmobiliario que amparándose en el Decreto Ley N°3.516, **busca eludir el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental**, mediante sendas subdivisiones que configuran hoy 114 lotes, de los cuales ya se han celebrado las respectivas promesas de compraventa, tal como lo promocionan a través de su sitio web.

### **III.2 De la actividad fiscalizadora del SMA y sus acertadas constataciones**

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" de titularidad de Inmobiliaria e Inversiones Amanda SPA sobre el Lote B ya individualizado.

2.- Dicho procedimiento se inicia conforme a los resultados de las actividades de fiscalización realizadas por la SMA **existían indicios suficientes para iniciar dicho procedimiento**, en virtud de lo establecido en los literales g) -desarrollado en el artículo 3° del Reglamento del SEIA, específicamente, en los subliterales g.1.1. y g.1.2.- y p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

3.- De la actividad fiscalizadora de la Oficina Regional de Aysén del SMA, se verificó lo siguiente:

A) Que, el proyecto 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).

B) Que, en base a los 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).

C) 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).

Por ende, S.S. ILUSTRE es menester indicar que ha sido la propia SMA la que de acuerdo a sus propias actividades de fiscalización pudieron constatar debidamente que el proyecto denunciado debía someterse al proceso de ser evaluado conforme al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

### **III.3 Las alegaciones del titular del proyecto contravienen el principio de PRIMACIA DE LA REALIDAD Y LA TEORÍA DE LOS ACTOS PROPIOS.**

Con fecha 09 de diciembre de 2022, el titular acompañó en dicho procedimiento su traslado en relación a la denuncia y hechos constatados por la Oficina Regional del SMA, sin embargo, vemos como en cada una de ellas el titular quiere hacer creer al órgano fiscalizador circunstancias no verosímiles y que **contravienen el principio de primacía de la realidad y la teoría de los actos propios.**

Al respecto, el titular señala:

A. Que, el proyecto no contempla desarrollo urbano ni turístico dentro de él, ya que no ha realizado ni realizará obras y/o construcciones, como así también, no se ha

ejecutado ni ejecutará ninguna de las obras establecidas en el artículo 134 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- B. Que, el proyecto no considera obras con destino habitacional o industrial; y que tampoco se realizarán o han realizado viviendas o infraestructuras sanitarias.
- C. 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.
- D. 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.**

Creemos desde ya S.S. ILUSTRE que las referidas alegaciones vulneran flagrantemente los principios orientadores de nuestra legislación relativos al principio de primacía de la realidad y la teoría de los actos propios, conforme a los siguientes antecedentes:

### **III.3.A De la promoción y comercialización del proyecto inmobiliario “EcoParque Patagonia” que ha realizado el titular hasta el día de hoy**

Ya hemos señalado que Inmobiliaria e Inversiones Amanda SPA. busca a través de su proyecto inmobiliario, falsamente expuesto como proyecto de conservación, y mediante fraude a la ley, eludir el necesario proceso de ser evaluado ambientalmente, tal como lo exigen los artículos 8 y 10 letra g) de la Ley N°19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente y artículo 3 letra g.1.1) del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Es del todo evidente, que el proyecto que se pretende desarrollar vulnera en todos los sentidos nuestra legislación, ya sea desde el punto de vista medioambiental, como así también urbanístico e impositivo, toda vez que el proyecto conforme a las propias publicaciones para la comercialización del mismo están orientados a desarrollar un proyecto de inmobiliario que puede generar graves impactos en el entorno en el cual se emplaza, y particularmente sobre el predio del cual soy dueño, y que es vecino con aquel en que se desarrollará el proyecto, situación a la cual nos referiremos en lo sucesivo de esta presentación.

El mencionado proyecto ha sido promocionado y difundido a través de distintas redes sociales, como así también a través de diversos portales de internet.

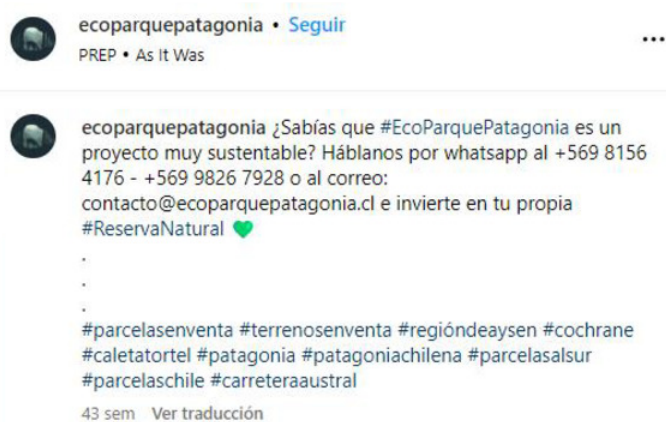
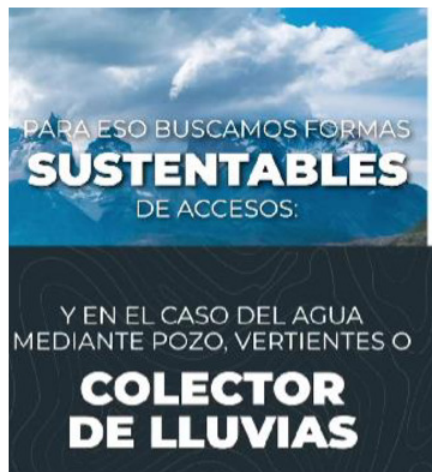
En ese orden de cosas, en la página [www.ecoparquepatagonia.cl](http://www.ecoparquepatagonia.cl), se puede constatar que el proyecto inmobiliario cuenta una distribución en 114 lotes de terreno de menor cabida, cada uno con una superficie igual a los 5.000 mts<sup>2</sup>., los cuales se comercializaban inicialmente en 76 lotes de un valor de \$3.600.000.-; 13, de un valor de \$6.500.000.-; 15, de un valor de \$7.500.000.- y 10, de un valor de \$8.500.000.-.

Es más, en su cuenta de **Instagram (@ecoparquepatagonia)** de reciente **publicación de fecha 10 de marzo de 2023**, realiza promociones de dos parcelas de 5.000 m<sup>2</sup> por un valor de \$5.000.000.

La orientación de la publicidad del mencionado proyecto es precisamente en inducir a quien compra a materializar un proyecto de asentamiento, a través de utilización de conceptos que inequívocamente dicen relación con una intervención



constructiva, como, por ejemplo, lo señalado en la publicidad de fecha 30 de diciembre de 2022, en donde expresamente, se señala **la utilización de paneles solares** para obtener energía eléctrica o **construcción de pozos o colectores de aguas lluvias** para el caso del agua.



Por estos ejemplos es que nos resulta que **las defensas esgrimidas por el titular se efectuaron con ardid**, procurándose en todo momento hacer creer al fiscalizador que el proyecto no tenía aptitud inmobiliaria, **cuando la realidad y los propios actos señalan precisamente lo contrario, el proyecto es inmobiliario e induciendo a quienes compran que tales terrenos son aptos para ejecutar construcciones**. De la misma manera, la página oficial del proyecto, como así también su portal de Facebook, se puede desprender fehacientemente que el mencionado proyecto busca el desarrollo inmobiliario en terrenos que son eminentemente rurales, promocionando el proyecto al público a través de beneficios como el pago de los derechos notariales de la celebración del contrato de promesa de compraventa de los lotes y, además, se jacta de mantener un acuerdo con el Sr. Eduardo Fuenzalida Robledo, Notario Público de la Quinta Notaria de San Miguel de la Región Metropolitana.

Inicialmente, y en forma acertada, la SMA entendió que el proyecto es del tipo inmobiliario, al entenderlo como un proyecto que implica trabajos de construcción en bienes inmuebles para usos civiles distintos de las infraestructuras. El titular ha comprado el inmueble denominado LOTE B, con el fin de que en él se emplacen construcciones, y más allá de la discusión sobre la materialidad de estas, o el uso habitacional temporal que aquellas se les dé, está claro que con tales

construcciones se alterará grave y permanentemente el ecosistema cientos de hectáreas donde cohabitan fauna en peligro de extinción con cientos de hectáreas de especies nativas de flora.

En general, y conforme a lo que se estila en materia constructiva, el diseño de un proyecto inmobiliario se caracteriza por la compra inicial de terrenos para la construcción de edificios, viviendas, locales comerciales, oficinas o industrias para su venta o alquiler. (<https://genproactivo.com/productividad/etapas-de-un-proyecto-inmobiliario>). En el mismo tenor, un proyecto inmobiliario puede ser entendido como el resultado de contemplar una obra de construcción cuyo destino sea habitacional y/o de equipamiento ([www.rankia.cl/blog/mejores-creditos-hipotecarios/5022509-que-proyecto-inmobiliario](http://www.rankia.cl/blog/mejores-creditos-hipotecarios/5022509-que-proyecto-inmobiliario)).

S.S. ILUSTRE, como puede observarse, tanto en la denuncia formulada como así también en las respectivas constataciones formuladas por la propia Superintendencia competente, es que es evidente que el proyecto "EcoParque Patagonia" tiene una orientación y vocación inmobiliaria, por cuanto busca que aquellos compradores de cada uno de los lotes resultantes de la subdivisión del predio rural de mayor cabida puedan erigir en dichos terrenos la construcción de una vivienda u otra obra de construcción destinado a la habitación, ***vulnerando con ello el destino propio de un predio rural, esto es, inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal y además, con mayor importancia aún, afectando gravemente la conservación, cuidado y preservación de la flora y fauna presente en el sector.***

### **III.3.B De la falsa aseveración del titular del proyecto sobre la afectación a la fauna y de la real afectación que hace la titular sobre el inmueble del cual soy dueño y en donde se desarrolla el Parque Barrancoso**

En su respuesta al órgano fiscalizador, el titular mediante ardid señala que el proyecto no es susceptible de afectar a la especie huemul, inclusive indicando que el último acercamiento al proyecto fue de 60 kilómetros aproximadamente, hace 3 años. Es por ello S.S. ILUSTRE, es que en el siguiente punto se hace necesario

Sin duda S.S. ILUSTRE los actos ejecutados por la titular causan y causarán un grave impacto ambiental en el sector y en especial, al terreno del cual mi familia es propietaria, siendo vecinos del citado proyecto inmobiliario. En el año 2005, mi padre Renzo Peppi Salas y mi tío, Sandro Osvaldo Peppi Salas, adquirieron cinco lotes, signados como Lotes N°60, 60 A, 60 B, 60 C y 60 D, ubicados en Río Los Ñadis, comuna de Cochrane. En el año 2019, mediante compraventa adquirieron el dominio de un inmueble rural ubicado en Río Los Ñadis Lote A, comuna de Cochrane. El citado inmueble se encuentra inscrito a Fs. 5 N°5 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Cochrane. Los inmuebles adquiridos, tal como se acredita en el Procedimiento Administrativo colindan y se enfrentan con el inmueble en que Inmobiliaria e Inversiones Amanda SPA. desarrolla su proyecto inmobiliario.

**El objetivo en la adquisición de nuestra familia de los terrenos colindantes:** Adquirimos dichos inmuebles con el objeto de generar un

parque dedicado a la conservación, principalmente del huemul, a desarrollar el turismo sustentable de bajo impacto y la investigación científica. El proyecto de conservación de la flora y fauna de la zona se desarrolla sobre una superficie de aproximadamente 5.000 hectáreas.

Como es de vuestro conocimiento, el huemul es una especie emblema de la Región de Aysén y de nuestro país, y que actualmente se encuentra en peligro de extinción. De acuerdo con observaciones propias, información de los pobladores y los datos recabados por los servicios públicos competentes en esta materia, han determinado que en la zona en la cual se encuentra el inmueble en que se desarrolla el citado proyecto inmobiliario presentaría una alta densidad de huemules respecto a otros sectores de la región, lo que la convierte en una zona muy importante para la conservación y continuación de la especie.

En ese sentido, mediante el “ESTUDIO PARA LÍNEA BASE SANITARIA Y DE AMENAZAS SOBRE LA ESPECIE HUEMUL (*Hippocamelus bisulcus*) EN LA PROVINCIA CAPITÁN PRAT”, desarrollado por el Servicio Agrícola y Ganadero de la Región de Aysén, en diciembre de 2020, **se constata fehacientemente la existencia de huemules en la zona en la cual Inmobiliaria e Inversiones Amanda** pretende ejecutar su proyecto inmobiliario. Es necesario indicar, que el proyecto inmobiliario se desarrollará referencialmente en las coordenadas 47°32'03.0"S 72°51'29.5"W, dato que toma especial relevancia, por cuanto, el estudio ya citado en su página N°10 da cuenta que en las labores efectuadas para determinar la existencia del huemul en la zona, **el equipo del SAG en su recorrido por el sector el Barrancoso parte baja junto al río en las coordenadas 47°28'46.1"S 72°55'03.4"W, lograron avistar 2 ejemplares de huemules sin éxito en su captura.**

Sin perjuicio de lo anterior, hemos adquirido los predios colindantes con anterioridad a aquel en donde se desea ejecutar el proyecto inmobiliario, desarrollando en ellos nuestro proyecto de conservación denominado “**Parque Barrancoso**”. Y es que, gracias a ello, y a la inversión desplegada en instalación de cámaras, se ha podido determinar en nuestro terreno la existencia de huemules, pumas y zorros, lo cual, sin duda, hace que toda esta zona debe tener una especial atención al existir especies protegidas siendo estos terrenos su hábitat, lugar donde obtienen su alimentación, generan su resguardo y en general, su vida silvestre es desarrollada en ellos. Por lo tanto, todo aquel que pretendiera desarrollar un proyecto inmobiliario en estos terrenos debe necesariamente someterse a una evaluación de impacto ambiental que este generaría en la zona.

**En ese sentido es menester indicar que los dichos del titular del proyecto son falsos y abiertamente maliciosos, toda vez que se encuentra comprobado por las instituciones públicas como SAG y CONAF, como así también en relación a nuestra iniciativa la existencia de huemules en la zona.**

Es necesario S.S. ILUSTRE tener presente que **el huemul (*Hippocamelus bisulcus*), se encuentra protegido por la Ley N°19.473 de 1996**, la que prohíbe su caza, tenencia, posesión, captura, transporte y comercialización. Así también, está protegido en el Apéndice I de la Convención sobre



Comercio Internacional de Especies Amenazadas de la Fauna y Flora Silvestre (CITES) y en el Apéndice I de la Convención sobre la Conservación de Especies Migratorias de la Fauna Silvestre (CMS). Del mismo modo, en el año 2006, **el huemul fue declarado Monumento Natural por el Ministerio de Agricultura y declarada “En Peligro” de acuerdo con el D.S. N° 151/2007 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia.**

En el caso del **puma, esta especie está protegida dada su clasificación de vulnerable o en peligro desde inicios de 1980, por el Decreto 354 del Servicio Agrícola y Ganadero (SAG)**, estando prohibida su captura, caza y comercialización.

A su vez, **el zorro culpeo es una especie protegida por la Ley N°19.473 de 1996**, estando prohibida su caza en todo el país, ya que esta especie ha sido considerada beneficiosa para la mantención de los ecosistemas naturales.

Es por esta razón que el mencionado proyecto inmobiliario genera externalidades negativas que sin duda pueden mitigarse bajo la correcta sustanciación y generación de los mismos proyectos, a través del debido ingreso de éstos a través de los sistemas que franquea nuestra legislación para determinar el impacto ambiental que pueden generar en el entorno y en el propio terreno en el cual se desarrolla.

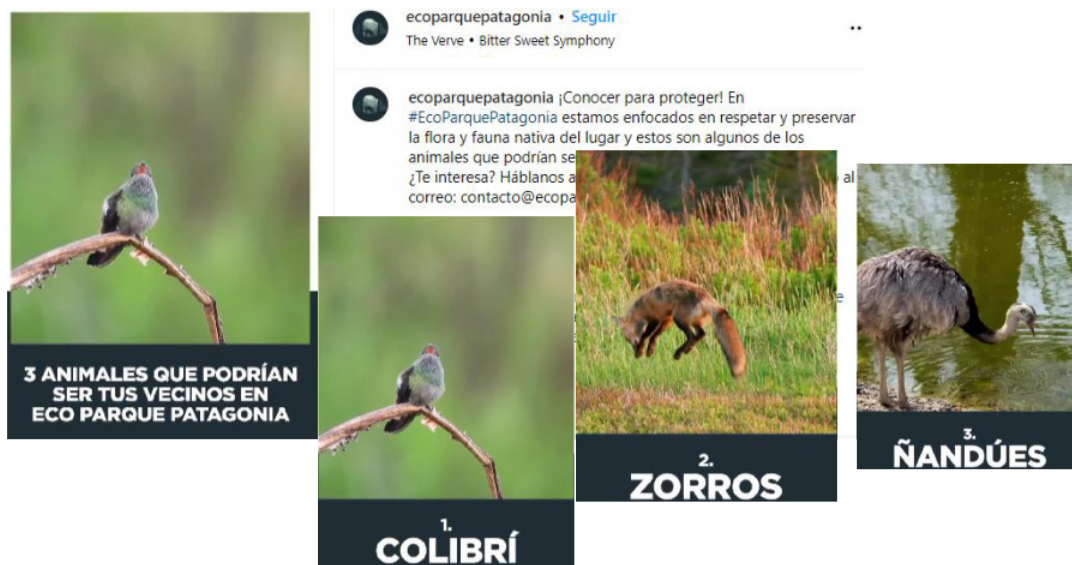
Un desarrollo inmobiliario que no se hace cargo de las mitigaciones de los impactos negativos de los mismos, puede generar daños irreversibles no solo desde el punto de vista medioambiental, sino que también en aspectos relativos a desarrollo humano, social y económico.

### **III.3.C El propio titular reconoce expresamente la existencia de fauna en la zona en donde se pretende emplazar el proyecto inmobiliario**

El nefasto proyecto inmobiliario se desarrolla en una Zona que se ha decretado como Zona de Interés Turístico, denominado Provincia de Los Glaciares, la cual se destaca por la existencia de distintas especies de fauna como el huemul, puma y zorros, entre otros. Respecto a la flora se destaca la estepa de coirón, el matorral de rosa mosqueta, la estepa de neneo, el matorral de notro, el bosque de coihue y el bosque de ñire en ñadis. La zona en general se caracteriza por comunidades arbustivas diversas, presentando alta riquezas de especies.

En ese orden de cosas, **es el propio titular del proyecto quien reconoce en la zona la existencia de diversas especies**, y eso lo podemos obtener de la publicidad que realiza a través de sus distintas redes sociales.

Así, por ejemplo, en su publicación de Instagram @ecoparquepatagonia, de fecha 20 de diciembre de 2022, señala la convivencia de los futuros propietarios con **especies presentes en la zona: Colibrí, zorro y ñandúes.**

FABIÁN ROJAS MUÑOZ  
ABOGADO UC

Pretender con manifiesto ardid y dolo, señalar la inexistencia del huemul en la zona es sin duda lo que caracteriza el actuar de la mencionada empresa en la ejecución de este proyecto, más aún cuando de su propia imagen corporativa **han utilizado al huemul como la característica de su proyecto inmobiliario.**



#### **III.4. El riesgo existente en que el proyecto inmobiliario no sea ingresado al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental**

Dentro del proceso administrativo llevado por el SMA, se solicitó al Servicio de Evaluación Ambiental (**SEA**), su pronunciamiento en relación con los hechos denunciados.

En ese sentido, con fecha 04 de mayo de 2023, el SEA emitió su pronunciamiento respecto a la elusión de ingreso al SEIA por parte del titular sobre su proyecto inmobiliario, respecto del cual se pueden obtener las siguientes consideraciones:

1. Acertadamente indica que en relación al subliteral g.1.1. del artículo 3<sup>o</sup> del RSEIA, "(...) 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.

2. Sin embargo, a pesar de la contundencia probatoria y de la propia opinión del SMA, se concluye que, *el proyecto no configuraría 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 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"*

**Evidencias del Riesgo que podría ocurrir si no se exige al titular someter su proyecto inmobiliario al Sistema de Impacto de Evaluación Ambiental**

S.S. ILUSTRE de las propias consideraciones obtenidas del pronunciamiento emitido por la Directora Ejecutiva del SEA, **se desprenden hechos graves, y que evidentemente generarían riesgos que permitirían al titular concretar en el medio ambiente de no exigirle desde ya al titular someta su proyecto al Sistema de Evaluación Ambiental.**

Señala el referido pronunciamiento lo siguiente:

1° Si se aprobara la subdivisión del inmueble LOTE B por parte del Servicio Agrícola y Ganadero, y aun cuando se establezcan derechos reales de conservación, tales **no constituirían una prohibición absoluta per se para construir viviendas**, y por tal motivo, 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.

2° Señala que el proyecto podría o no contemplar en el futuro una construcción de viviendas, sin embargo, la decisión de tales hechos será asumidos por los futuros o actuales propietarios de los inmuebles subdivididos, de manera que solo en tal caso si superase el umbral de 80 viviendas sería pertinente un procedimiento predictivo de impactos ambientales., Señala que de tal modo no cabría hoy 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 .

S.S. ILUSTRE, creemos que **las consideraciones del SEA son eminentemente riesgosas, y entregan al titular del proyecto inmobiliario una condonación previa del dolo con el que actúa y actuará, ya que de no mediar una evaluación de impacto ambiental antes de la aprobación de la subdivisión y de las respectivas compraventas, no podría imputárseles a cada comprador de los lotes en forma individual responsabilidad en el impacto ambiental que de la ejecución de construcción de viviendas pueda resultar**, toda vez que si bien en el legítimo ejercicio del derecho de dominio podrán ampararse tales construcciones, se deberá estar a cada contrato de compraventa celebrado y en general, a cada caso en particular para determinar el tiempo y forma en que lo realicen, lo que **lleva a diluir con el paso del tiempo la responsabilidad de afectar al medio ambiente.**

**S.S. ILUSTRE, hoy es el momento oportuno para que se exija el respectivo ingreso del proyecto inmobiliario al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental**, ya que es hoy en donde el Titular se ha representado el alcance del proyecto desarrollado, los fines de este, el impacto que provocará y el mensaje que entrega para la venta de los lotes resultantes, todos los cuales van orientados a la consolidación de un proyecto inmobiliario o de segunda vivienda. **Luego S.S. ILUSTRE será tarde para accionar**, ya que, vendidos los lotes resultantes, y no existiendo una unidad de proyecto, será difícil accionar en contra de uno u otro propietario, quienes haciendo uso del legítimo ejercicio del dominio decidan respecto de su propio predio efectuar labores de construcción de una vivienda.

Por eso creemos que no es acertada la posición asumida por el SMA y el SEA, toda vez que tal como lo ha indicado el pronunciamiento, nos veremos enfrentados que en la zona existan lotes con construcciones y otros que no, de manera que **resulta inapropiado ex post** verificar en un momento determinado el impacto por el cumplimiento de los literales g. 1.1 y g. 1.2 del artículo 3 del RSEIA, ya que **al ser cada inmueble un lote nuevo e independiente, no podrán ser considerados para el cumplimiento de los literales antes señalados, situación que nos deja en una evidente indefensión, ya que a esa altura el autor intelectual y material del proyecto inmobiliario habrá transferido su responsabilidad en cada una de las compraventas realizadas, desligándose así del impacto ambiental que se genera actualmente y en el futuro.**

S.S. ILUSTRE. veo con preocupación como nuestros esfuerzos desarrollados para conservar la flora y fauna propia del sector Río Los Ñadis, se vean expuestos a las perjudiciales consecuencias que este proyecto inmobiliario como, por ejemplo:

- a) Pérdida de suelo con aptitud para el desarrollo agrícola, ganadera y forestal
- b) Presión sobre las cuencas hidrográficas en una época de cambio climático, que pueden considerar desvío de cursos, entre otras.
- c) Fraccionamiento del suelo
- d) Problemas de contaminación de aguas servidas y tratamiento de residuos sólidos domiciliarios.
- e) Acorralamiento de terrenos rurales, los que son rodeados por proyectos inmobiliarios habitacionales
- f) Creación de nuevos núcleos urbanos carentes de planificación

#### **IV. DE LAS INSUFICIENTES MEDIDAS CONTENIDAS EN LA RESOLUCIÓN 1724-2023 Y DE LA ILEGALIDAD DE ESTA**

Aun cuando el propio SMA estableció en su Considerando 23, que tanto dicho órgano fiscalizador como el SEA **constataron que el proyecto pareciera tener un destino habitacional**, sin embargo, en un inexcusable decisión decidieron condonar el dolo futuro del titular del proyecto, imposibilitando de esa manera el legítimo ejercicio del actuar proteccional que le compete a la Superintendencia de Medio Ambiente.

Y es que, **es un hecho incontestable que el titular del proyecto inmobiliario busca mediante fraccionamiento eludir el actuar del Sistema de Evaluación Ambiental**, toda vez que mediante la subdivisión del lote matriz y posterior compraventa de cada uno de los lotes resultantes será imposible, como ya se explicó, verificar que las referidas construcciones en dichos inmuebles sean consideradas como un solo proyecto, cuando ya cada lote resulta ser una unidad independiente de las otras.

Creemos S.S. ILUSTRE que la referida Resolución es ilegal no solo por todos los antecedentes previamente expuestos, sino que también por que **es nuestro propio legislador que exige a la Superintendencia de Medio Ambiente actuar frente a proyectos que buscan eludir el actuar del Sistema de Evaluación Ambiental mediante fraccionamientos.**

El **artículo 3 letra k) de la LOSMA** señala que la Superintendencia de Medio Ambiente tendrá como atribución y facultad: *“Obligar a los proponentes, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental, a ingresar adecuadamente al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental cuando éstos hubiesen fraccionado sus proyectos o actividades con el propósito de eludir o variar a sabiendas el ingreso al mismo, sin perjuicio de lo señalado en el inciso segundo del artículo 11 bis de la ley N° 19.300”.*

De tal manera, el pronunciamiento emitido por el SMA, basado en los antecedentes remitidos por el SEA, solo se limitó a considerar si el referido proyecto cumplía o no con los requisitos contenidos en los literales g.1.1 y g. 1.2 del artículo 3 del RSEIA, sin embargo, y a pesar de los correctos análisis, no previeron que el referido proyecto se plantea fraccionadamente, de manera que, el titular claramente logró su objetivo, ya que al plantear la inexistencia actuales de construcciones no le sería obligatorio ingresar al SEIA.

*Es tan sutil la distinción S.S. ILUSTRE, ya que, si el titular del proyecto hubiese decidido vender cuotas de dominio sobre el inmueble o presentando un proyecto de copropiedad o comunidad, hoy dicho proyecto debería someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, sin embargo, convenientemente presenta una subdivisión que lo que hace es mantener el fin último del proyecto inmobiliario: la construcción de viviendas u otro tipo de construcciones, sin embargo, ante la imposibilidad de determinar como actuará cada comprador en el futuro hace que el proyecto quede fuera del sistema de evaluación.*

## V. EL PRINCIPIO PREVENTIVO EN EL CONTROL DEL DAÑO AMBIENTAL

Tanto en nuestra legislación, como así también para la doctrina y nuestra nutrida jurisprudencia ambiental, **el principio preventivo o principio de prevención es básico en la protección ambiental.**

En el mensaje de la Ley 19.300 se observa la incorporación de este principio al señalarse: *“El Principio Preventivo: mediante este principio, se pretende evitar que se produzcan los problemas ambientales. No es posible continuar con la gestión ambiental que ha primado en nuestro país, en la cual se intentaba superar los problemas ambientales una vez producidos”*

La doctrina nacional ha definido el Principio Preventivo como aquel que busca evitar impactos previsibles, o, al decir del Profesor Guzmán Rosen *“persigue en lo esencial adoptar medidas anticipatorias que permitan evitar o aminorar las consecuencias adversas para el medio ambiente como producto de la actividad humana”*. Para Astorga Jorquera, en tanto, es el principio que *“pretende evitar o reducir efectos negativos de carácter significativo sobre el entorno, justificados jurídicamente – impacto ambiental- o antijurídicos –daño ambiental-”*

El sistema nacional de protección al medio ambiente se estructura sobre la idea de que antes de llevar a cabo un proyecto, este debe necesariamente evaluarse. Vale decir, **se estructura sobre la prevención.**

En ese sentido la presencia del Principio de Prevención esta más latente en el caso de los Estudios de Impacto Ambiental (EIA) ya que en ellos se busca comprender acabadamente los efectos de un proyecto. Esto es importante porque **es en torno a los impactos los que se pretenden prevenir o mitigar, compensar y reparar**. *El EIA es una predicción y evaluación del impacto ambiental del proyecto o actividad, incluidas las eventuales situaciones de riesgo.*

Dado que las normas del SEIA provienen de conceptos de prevención y se fundan en ellos, en la aplicación de dichas normas se debe mantener ese Principio Preventivo como uno de los rectores, como una guía a la hora de interpretar pasajes que no resulten absolutamente claros, y en especial, como una de las motivaciones de la administración para tomar una decisión.

Prácticas como la aprobación de proyectos estableciendo como medida posterior la realización de estudios, no es coherente con el sentido del SEIA y del Principio de Prevención, como lo han venido reconociendo en el último tiempo nuestros tribunales superiores de justicia.

## VI. DEL DERECHO A VIVIR EN UN MEDIO AMBIENTE LIBRE DE CONTAMINACIÓN

El art. 19 N° 8, de la Constitución Política de la República, establece que asegura a todas las personas: "8°.- **El derecho a vivir en un medio ambiente libre de contaminación. Es deber del Estado velar para que este derecho no sea afectado y tutelar la preservación de la naturaleza**".

En ese sentido, el legislador señala expresamente que el citado derecho tutela también **la preservación de la naturaleza, es decir, hay reconocimiento expreso del PRINCIPIO DE PREVENCIÓN**, que es absolutamente aplicable a este caso debido al grave riesgo que corre la flora y fauna del sector Río Los Ñadis provocado por el actuar de Inmobiliaria e Inversiones Amanda al desarrollar un proyecto inmobiliario en una zona rural, utilizando con fraude el Decreto Ley N°3.516 y eludiendo con ello el necesario ingreso al Sistema de Evaluación Ambiental establecido en el artículo 3 letra g.1.1. del Decreto Supremo N°40-2012 del Ministerio de Medio Ambiente.

El derecho se tutela con los denominados principios del Derecho Ambiental que inspira la labor del legislador y del juez en la elaboración de las normas ambientales y su aplicación al caso concreto, respectivamente. "Éstos plantean la necesidad de adoptar **medidas antes de ocurridos los daños al medio ambiente (principio de prevención)**, con el objeto de proteger los intereses de las generaciones futuras (**principio del desarrollo sustentable**), en un contexto de rápida evolución de los ecosistemas, sujeto a una incertidumbre científica constante (**principio precautorio**), en el que la equidad entre los seres humanos, es una noción en permanente amenaza, tal como lo expone nuestra sabia doctrina en el texto *LOS PRINCIPIOS DEL DERECHO AMBIENTAL SEGÚN LA JURISPRUDENCIA NACIONAL* de la profesora Pilar Moraga Sariago, Abogada de la Universidad de Chile y Doctora en Derecho U. de Lille 2, Francia.

Esta posición no solo es de reconocimiento de nuestra doctrina nacional, sino que también lo ha sostenido nuestro máximo órgano jurisdiccional, la **Excma. Corte Suprema**, resolviendo una cuestión civil, por denuncia de obra nueva, contra la misma recurrida, en su considerando vigésimo cuarto, al decir: "De todos modos, es deber ineludible de la autoridad, la puesta en práctica de los **principios de cautela o de precaución y de prevención ambiental que constituyen algunos de los basamentos cardinales rectores en materia medioambiental**".

En ese orden de cosas, nuestra Corte Suprema armoniza aquellos principios, con la letra constitucional de la segunda parte del inciso primero del numeral 8 invocado, al decir: **“Es deber del Estado velar para que este derecho no sea afectado y tutelar la preservación de la naturaleza”**. Por tal motivo, es que es imperativo para nuestro ordenamiento, y en especial, que nuestra Corte de Apelaciones, intervenga en estos asuntos, sea en forma reactiva, como esta petición o preventiva o de oficio. Del mismo modo, la Excm. Corte en el fallo ya invocado ha diferenciado, en lo que interesa, los principios de prevención y cautela, al decir: “La diferencia entre ambos principios mencionados, de cautela y de prevención, se configura por el hecho de que en el postulado de prevención se posee la certeza de que verificándose determinado factor el daño ocurrirá, en cambio, en el instituto de la precaución, aunque se produzca la circunstancia o factor concomitante, en realidad no se sabe si el daño efectivamente acaecerá, sin embargo hay razones plausibles para pensar en ese sentido”.

De esta manera, y es del caso, que el actuar del titular tiene una conducta ilegal o arbitraria, ya que ante el desarrollo del proyecto inmobiliario ya citado en esta presentación, provocará una grave afectación al entorno, a la biodiversidad, y en específico, a la flora y fauna del Sector Río Los Ñadis, pero con especial y particular atención, **afectará al desarrollo de nuestro proyecto de conservación del huemul que hemos trabajado en el predio ubicado al frente del inmueble donde se desarrolla el proyecto EcoParque Patagonia.**

#### VII.- ACTO ARBITRARIO E ILEGAL DEL TITULAR POR COMETER FRAUDE A LA LEY

Ya lo hemos reseñado en los puntos anteriores, queda de manifiesto que la titular a través del desarrollo del proyecto inmobiliario “EcoParque Patagonia”, busca en definitiva ejecutar un proyecto con fines de desarrollo habitacional, el cual se ejecuta sobre un predio rústico cuyo uso de suelo ha sido calificado como agrícola.

Del mismo modo, también es dable determinar que el proyecto inmobiliario considera la ejecución de 114 lotes de cabidas iguales o superiores a 5.000 m<sup>2</sup>, y, por ende, en su desarrollo, la titular lo ha ejecutado amparada a la luz del artículo 1 del Decreto Ley N°3.516, que establece las normas sobre división de predios rústicos.

Es en este sentido, que la suma de ambas condiciones convierte los hechos enunciados en veladas infracciones que el titular ha cometido en el desarrollo del proyecto inmobiliario “EcoParque Patagonia”, de manera tal que los mismos constituyen infracciones a los artículos 8 y 10 letra g) de la Ley N°19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente; el artículo 3 letra g.1.1) del Decreto N°40-2012, del Ministerio de Medio Ambiente que aprueba Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental; teniendo presente las normas relativas sobre las subdivisiones prediales contenidas en el Decreto Ley N°3.516.

Nuestro artículo 8 inciso 1° de la Ley N°19.300 prescribe: *“Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse **previa evaluación de su impacto ambiental**, de acuerdo con lo establecido en la presente ley.”* En ese mismo orden de ideas, el artículo 10 dispone que los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, y que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes: letra **g)**: **“Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis”**.

En el mismo tenor, el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, establece en la letra g) del artículo 3°, en relación con los proyectos o actividades que son susceptibles de causar impacto ambiental, en cualquiera de sus fases, los **"Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial.**

El fundamento base de esta acción tutelar se funda en la disposición contenida en la letra g.1.1 del ya citado artículo, el cual indica que **"Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones: g.1.1.) Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas o, tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas."**

Tal como se ha expuesto, nuestra legislación ha sido clara en preceptuar que se entienden por proyectos de desarrollo urbano aquellos **"que contemplen"** obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento. Tanto nuestra doctrina y jurisprudencia han asignado valor al concepto "contemplar", tal como lo ha conceptualizado la Real Academia Española de la Lengua: *"Considerar o tener presente algo o a alguien"*. Es por tal motivo, que nuestro legislador exige que todo proyecto de desarrollo urbano que al menos tenga una potencialidad de efectuar construcciones con fines habitacionales, industriales y/o de equipamiento, deberá someterse a un proceso de evaluación ambiental, aun cuando éstas a la fecha de generación y desarrollo del mismo proyecto no se encuentren materializadas física y materialmente.

Tenga presente S.S. ILIUSTRE que el proyecto inmobiliario, además de poseer tal potencialidad, se encuentra bajo la figura contenida en la letra g.1.1. del artículo 3 del Decreto N°40-2012 del MMA, esto es, que **el citado proyecto contemple la potencialidad de desarrollar en él, un conjunto habitacional de al menos 80 viviendas, teniendo presente que el terreno de mayor cabida sobre el cual se desarrolla el proyecto contempla 114 lotes.**

Por último, es relevante indicar que el artículo 1° del Decreto Ley N°3.516 dispone que: **"Los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago y Valparaíso y del plan regulador metropolitano de Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas"**. Claramente nuestro legislador busca con esta normativa prevenir la pérdida de suelo de uso agrícola, ganadero o forestal, y, por ende, el desarrollo de proyectos o construcciones que tengan un objetivo distinto a la aptitud propia de los citados predios rústicos debe efectuarse con el consiguiente procedimiento de cambio de uso de suelo, que, en el caso, aun cuando ya se ha establecido el objeto y destinación del mencionado proyecto inmobiliario "EcoParque Patagonia" no ha cumplido.

### VIII.- DE LA JURISPRUDENCIA MEDIO AMBIENTAL EN ESTA MATERIA

Nuestra jurisprudencia en diversos dictámenes pronunciados en esta materia ha cautelado el bien jurídico superior, esto es que los proyectos de desarrollo urbano con destino habitacional ejecutados en zonas rurales deben dar cumplimiento a lo dispuesto en



nuestra legislación si se encuentran en las causales establecidas en el art. 10 letra g) de la Ley N°19.300, como así también en lo preceptuado en el art. 3 letra g.1.1. del Reglamento del Sistema de Evaluación Ambiental.

En ese sentido, **vuestro Tercer Tribunal Ambiental**, en **sentencia de fecha 28 de octubre de 2021, en causa ROL N°28-2020**, el sentenciador colegiado rechazó la reclamación que hiciera Inversiones Panguipulli SPA, titular de un proyecto de desarrollo urbano con fines habitacionales en un predio rústico a la sanción que le impusiera vuestra Superintendencia Sede Regional de la Araucanía, en orden a que fue acreditada la elusión de este proyecto del Sistema de Evaluación Ambiental, disponiendo en ese sentido diversos considerandos la hipótesis desarrollada en esta presentación, pero en especial lo dispuesto en el considerando vigésimo sexto que dispone: ***“Vigésimo Sexto: Como puede apreciarse, en la especie se verifica el desarrollo de actividades que, consideradas en conjunto, se relacionan directamente a la ejecución de un proyecto con destino residencial, configurándose así un conjunto habitacional en un área no amparada por un instrumento de planificación territorial, conforme al literal g.1.1) del RSEIA, al proyectar la creación de una agrupación de viviendas vinculadas entre sí, a través de los elementos señalados en el considerando anterior. De esta manera, contrario a lo que argumenta la Reclamante, la cantidad de parcelas, las dimensiones de éstas y las intervenciones realizadas por el desarrollador hacen prever que los terrenos serán adquiridos para la construcción de una vivienda y no para el desarrollo de actividades agrícolas, aunque por la superficie predial, se podría, eventualmente, admitir también este último destino en alguno de los sitios”.***

En ese mismo sentido, y en forma posterior, en **sentencia de fecha 07 de marzo de 2022, en causa ROL N°4-2021, sustanciados ante este mismo Tribunal Ambiental**, se rechazó la reclamación que hiciera el titular de un proyecto de desarrollo urbano con fines habitacionales en un predio rústico a la sanción que le impusiera vuestra Superintendencia Sede Regional de la Araucanía, en orden a que fue acreditada la elusión de este proyecto del Sistema de Evaluación Ambiental, disponiendo en ese sentido diversos considerandos la hipótesis desarrollada en esta presentación, pero en especial lo dispuesto en el considerando vigésimo sexto que dispone: ***“Vigésimo Sexto: Que, en el mismo sentido, es posible concluir que el proyecto efectivamente contiene elementos que determinan una urbanización que, habida consideración del número de viviendas que pretende consolidar (a lo menos 269), constituye un conjunto habitacional que supera el umbral de 80 viviendas; por lo que la hipótesis contemplada en el art. 10 letra g) de la Ley N.º 19.300 y art. 3 letra g.1.1. del RSEIA se verifica en el presente caso, tanto en lo referente a la configuración de la infracción como en lo relativo al requerimiento de ingreso realizado por la SMA mediante la Resolución Reclamada”.***

#### **IX.- PETICIONES CONCRETAS EN RELACIÓN A RECLAMACIÓN QUE SE DEDUCE**

Sin duda S.S. ILUSTRE han quedado expuestos en esta presentación la grave y debilitada situación en que se encuentran la protección de nuestro medio ambiente, ante la dictación de la Resolución Exenta N°1724-2023, la cual sin duda establece un negativo precedente, por cuanto, a pesar de las atribuciones conferidas por la ley al SMA y de las propias constataciones realizadas y las consideraciones relativas a la potencialidad habitacional del proyecto inmobiliario “EcoParque Patagonia”, igualmente ha dictado una resolución que no obliga al titular Inmobiliaria e Inversiones Amanda SPA. ha someter a su

proyecto a evaluación del SEIA conforme a lo previsto en los literales g.1.1. y g.1.2. del artículo 3 del RSEIA.

De la misma manera, y pudiendo el SMA ejercer debidamente sus atribuciones ha limitado el pronunciamiento respecto solo a la verificación de los literales antes señalados, sin embargo, no ha requerido el pronunciamiento respecto a si el mencionado proyecto se ha desarrollado fraccionamiento con el objeto de eludir el proceso de evaluación ambiental.

Por tal razón, resulta evidente la procedencia de esta reclamación en contra de la Resolución Exenta N°1724-2023, dictada por la Superintendencia de Medio Ambiente, y por ende conforme a las infracciones cometidas por dicho acto administrativo, es imperioso que S.S. ILUSTRE reestablezca el imperio del derecho, conforme a lo siguiente:

- A) Por infracción a los principios de prevención, de desarrollo sustentable y precautorio**, en relación con el literal g.1.1 del artículo 3 del RSEIA; los artículos 8 y 10 letra g) de la Ley N°19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente y las normas relativas sobre las subdivisiones prediales contenidas en el Decreto Ley N°3.516, debe S.S. ILUSTRE ordenar que el proyecto inmobiliario "EcoParque Patagonia" ejecutado por el titular Inmobiliaria e Inversiones Amanda SPA., se someta al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.
- B) En subsidio, en atención a lo dispuesto en la letra K) del artículo 3 de la LOSMA**, se ordene al SMA en relación al ejercicio de sus facultades, solicitar pronunciamiento al SEA respecto del fraccionamiento implícito que hace el titular en su proyecto inmobiliario para eludir el sometimiento de este al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

**POR TANTO**, y teniendo presente las consideraciones y antecedentes reproducidos precedentemente,

**SIRVASE S.S. ILUSTRE:** se sirva tener por presentada la reclamación en contra de la Resolución Exenta N°1724-2023, dictada por la SUPERINTENDENCIA DE MEDIO AMBIENTE; disponer su debida tramitación; y en su mérito conforme a lo dispuesto en el artículo 30 de la LTA, la acoja, ordenando que sea dejada sin efecto, ya sea en todo o en parte, por tratarse de una resolución que ha sido pronunciada en abierta infracción a la legislación vigente y causando un serio perjuicio para mi persona y el medio ambiente; ordenando se disponga que la titular del proyecto INMOBILIARIA E INVERSIONES AMANDA SPA., sea obligada a someter su proyecto inmobiliario "EcoParque Patagonia", ubicado en el Sector Río Los Ñadis, comuna de Cochrane, al Sistema de Evaluación Ambiental, o en subsidio, y en el improbable evento que así no sea considerado, se ordene al SMA requerir al SEA su pronunciamiento en relación al fraccionamiento del proyecto del titular conforme a la letra k) del artículo 3 de la LOSMA.

**PRIMER OTROSÍ:** SOLICITO A S.S. ILUSTRE tener por acompañados los siguientes documentos:

- a) Resolución Exenta N°1724-2023, de fecha 05 de octubre de 2023, emitido por la Superintendencia de Medio Ambiente.

- b) Correo electrónico de notificación, de fecha 10 de octubre de 2023.
- c) Estudio para línea base sanitaria y de amenazas sobre la especie huemul (*hippocamelus bisulcus*) en la Provincia Capitán Prat, desarrollado por el Servicio Agrícola y Ganadero de la Región de Aysén
- d) Imágenes página web que da cuenta de la comercialización de los lotes del Proyecto EcoParque Patagonia
- e) Dossier de fotos de cámaras trampa ubicada en Parque Barrancoso

**SEGUNDO OTROSÍ: SÍRVASE S.S. ILUSTRE.** requerir informe a la recurrida conforme a lo establecido en el artículo 29 de la Ley N°20.600.

**TERCER OTROSÍ: TÉNGASE PRESENTE S.S. ILUSTRE** que confiero patrocinio y poder para actuar en esta reclamación, a don **FABIÁN ROJAS MUÑOZ**, chileno, abogado, habilitado para el ejercicio de la profesión, cédula de identidad N°15.433.553-6, domiciliado en Baquedano N°10, comuna de Coyhaique.

**CUARTO OTROSÍ: PIDO A S.S. ILUSTRE** que ofrezco como forma especial de notificación de las resoluciones y diligencias que se dicten en estos autos, la casilla de correo electrónico: **fhrojas@uc.cl.**

