



SUPERINTENDENCIA .
DE MEDIO AMBIENTE
OFICINA REGIONAL DE AYSÉN

JEFÉ REGIONAL
OSCAR LEAL

CALLE 21 DE MAYO N° 702.
COY HAIQUE

TONO 67 - 2450290

EN LO PRINCIPAL: DENUNCIA QUE INDICA CONTRA PROYECTO FUNDO LAGO ELIZALDE; EN EL PRIMER OTROSÍ: SOLICITA NOTIFICACIONES.

**SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE
REGIÓN DE AYSÉN**

Carolina Cosmelli Pereira, cédula nacional de identidad N° 5.571.813-k, domiciliada en Predio Boca de León. Sin / Número; Sector Lago Elizalde, Rol SII N° 1052- 040, Comuna de Coyhaique y Nieves Cosmelli Pereira, cédula nacional de identidad N° 6790523-7, domiciliada en Propiedad "Tormenta, Laguna Azul s/n hijuela 2, Lago Elizalde, Rol SII N° 1052-038 Coyhaique, al Superintendente de Medio Ambiente de la Región de Aysén, con respeto decimos:

Que conforme lo establecido en el artículo 47 y siguientes de la Ley N° 20.417 Orgánica de la superintendencia del Medio Ambiente, venimos en deducir denuncia en contra de la sociedad Lago Elizalde SpA, RUT N° 77.038.496-6, en su calidad de titular del proyecto "Fundo Lago Elizalde" por los antecedentes de hecho y de derecho que a continuación paso a exponer:

I. ANTECEDENTES.

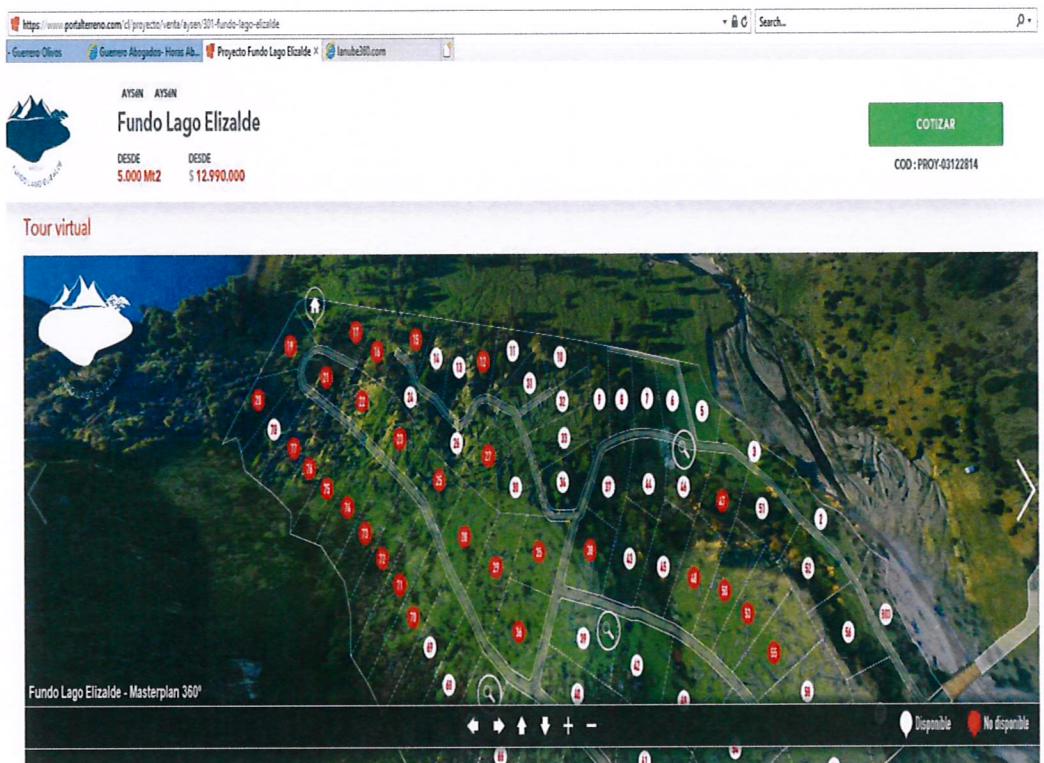
1. Introducción.

La sociedad Lago Elizalde SpA, RUT N° 77.038.496-6, representada por los señores Raimundo José Piraino Vinet, cédula nacional de identidad N° 15.550.335-1 y Tomás Patricio Prado Correa, cédula nacional de identidad N° 16.298.549-3, se encuentra desarrollando un proyecto de loteo habitacional turístico denominado Fundo Lago Elizalde, sobre el Lote 3b, que se encuentra inscrito a Fs 2.664 vta N°1.617 del año 2019 registro de Propiedad Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique, Rol SS N° 222-173.

Para el desarrollo del loteo, esta empresa habría presentado ante la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura, o directamente ante el Servicio Agrícola Ganadero, un proyecto de subdivisión, elaborado por el Ingeniero (e) en geomensura Carlos Valverde Quiroz, por una cantidad de 78 lotes, más otros retazos que en conjunto suman una cantidad aproximada a los 80 lotes o sitios, en las cercanías del Lago Elizalde, y vecino de nuestras propiedades.



El proyecto de loteo se comercializa activamente en redes sociales y en internet (en el auto denominado “sitio N°1 de terrenos en Chile”), como es posible apreciar en el siguiente link: <https://www.portalterreno.com/cl/proyecto/venta/aysen/301-fundo-lago-elizalde>



Los sitios se promueven en los siguientes términos: “*Zona de alta plusvalía. Fundo Lago Elizalde es un proyecto de parcelas de 5.000 m2 ubicadas en el Lago Elizalde. Estamos a 25 minutos de Coyhaique y 40 del aeropuerto de Balmaceda. Tenemos una de las mejores vistas al lago, y estamos a sólo 100 mts. de la orilla. Además, tenemos parcelas con orilla de río Boca de León, muy conocido por la increíble pesca que posee*”.

Varias de las imágenes de venta de dicho sitio web son, en realidad, del terreno de nuestra propiedad. Para acceder a dicho loteo se debe hacer un camino de acceso, por un trazado que tiene difícil geografía y que culmina con un puente sobre el río Boca de León, cuyos permisos no han sido solicitados a las autoridades correspondientes.

El objeto de esta presentación es asegurar que el mencionado loteo y urbanización denominado “Fundo Lago Elizalde” cumpla con la normativa vigente, dado que se ubica en una zona de alto valor ambiental, junto a zona protegida como es la Reserva Nacional

Cerro Castillo, que cuenta con la presencia de huemules y especies en peligro de extinción. La instalación de un loteo numerosos de viviendas y parcelas de agrado puede resultar invasivo para un ecosistema frágil, razón por lo cual se debe analizar el pleno cumplimiento de la normativa aplicable, impedir su desarrollo si no es el caso, o asegurar que el estándar de urbanización sea alto y que sus impactos ambientales evaluados, en caso que sí sea procedente el desarrollo de esta urbanización.

2. Interés de las reclamantes.

Las denunciantes somos vecinas contiguas del proyecto Fundo Lago Elizalde y queremos advertir y prevenir a las autoridades de los impactos y riesgos que implicaría la creación de este proyecto de desarrollo urbano, en un sector de alto valor medioambiental y uso agrícola, contiguo a la reserva nacional Cerro Castillo.

En consecuencia, para efectos de lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 19.880 de Bases de los Procedimientos Administrativos, es evidente nuestro interés como vecinas del sector y posibles afectadas, proteger y conservar el valor medio ambiental y agrícola del sector que no debiese verse afectado por la falta de aplicación de la normativa urbanística y ambiental vigente, con miras hacia un desarrollo sostenible de la región.

II. HECHOS DENUNCIADOS.

Como veremos a continuación, el loteo se comercializa (aparecen varios sitios como vendidos ya), pese a no contar aún con una subdivisión aprobada en conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones (“LGUC”), ni de haberse sometido al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“SEIA”), pese a encontrarse “en o próximo a” la Reserva Nacional Cerro Castillo.

Respecto del primer punto, y como es de su conocimiento, el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece que:

Artículo 55.- Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.

Corresponderá a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana intercomunal.

Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado, la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura requerirá del informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Este informe señalará el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Igualmente, las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán, previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del



Servicio Agrícola que correspondan. El mismo informe será exigible a las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado.

En consecuencia, la Ley es clara que este tipo de subdivisiones o loteos que se ubican fuera de los límites urbanos establecidos en los instrumentos de planificación territorial y que no tienen por objeto la explotación agrícola del inmueble, ni la construcción de viviendas sociales, requieren de un Informe favorable de la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo (“Seremi Minvu”), Informe que además debe señalar “el grado de urbanización” que será exigible a esta subdivisión predial.

Es importante considerar, además, como veremos más adelante, que el sector se encuentra junto a la Reserva Nacional Cerro Castillo. La CONAF, ha señalado respecto de esta área, que:

Si bien se reconoce la Reserva como un área SNASPE, en sus bordes y en las áreas fluviales se marca la potencialidad silvoagropecuaria, por lo que la Reserva, en especial en sus bordes norte y sur, queda flanqueada por áreas de interés productivo. El borde norponiente contempla el desarrollo del turismo en Lago Elizalde, lo cual puede ser complementario con los objetivos de conservación del área protegida¹.

Es decir, dentro del área protegida no correspondería realizar un loteo turístico como el que se propone, ni tampoco en sus bordes o deslindes, por cuanto ellos cuentan con una potencialidad silvoagropecuaria que es “complementaria” con los objetivos del área protegida.

III. INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

1. Proyecto de loteo y urbanización destinado a vivienda, fuera de los límites regulados por instrumento de planificación territorial.

También es necesario analizar si el proyecto Fundo Lago Elizalde debe someterse al SEIA.

En efecto, como es de su conocimiento, los proyectos o actividades enumerados en el artículo 10 de la ley N° 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente (“LGBMA”) y artículo 3 del DS 40 o Reglamento del SEIA, disponen que:

¹ Plan de Manejo Reserva Nacional Cerro Castillo Corporación Nacional Forestal Región de Aysén, Chile. Documento de Trabajo N° 534. 2009 Pág. 38/310

“Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:

g) 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 1º bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial.

g.1. 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”.

El titular del proyecto anunciado podrá señalar que éste comprende “justo” 78 sitios, por lo que no haría aplicable lo dispuesto en la normativa anterior, sin embargo, resulta evidente que para el desarrollo del proyecto otros sitios retazos y terrenos también son necesarios para la subdivisión. Desde ya el retazo destinado a las servidumbres de paso y el que se requiere para el puente de acceso.

2. Proyecto desarrollado “en o próximo a área protegida”.

Someterse al SEIA también es una obligación para aquellos proyectos o actividades que se encuentran en la siguiente causal de ingreso:

p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita.

Esta causal de ingreso es relevante pues luego, al definir la modalidad de ingreso al SEIA, se debe atender los posibles “efectos, características o circunstancias del artículo 11 de la LGBMA, que detalla el DS 40 Reglamento SEIA, en los siguientes términos:

Artículo 8.- Localización y valor ambiental del territorio. El titular deberá presentar un Estudio de Impacto Ambiental si su proyecto o actividad se localiza en o próxima a poblaciones, recursos y áreas protegidas, sitios prioritarios para la

conservación, humedales protegidos y glaciares, susceptibles de ser afectados, así como el valor ambiental del territorio en que se pretende emplazar.

Se entenderá que el proyecto o actividad se localiza en o próxima a población, recursos y áreas protegidas, sitios prioritarios para la conservación, humedales protegidos, glaciares o a un territorio con valor ambiental, cuando éstas se encuentren en el área de influencia del proyecto o actividad.

Otros incisos de la misma disposición señalan:

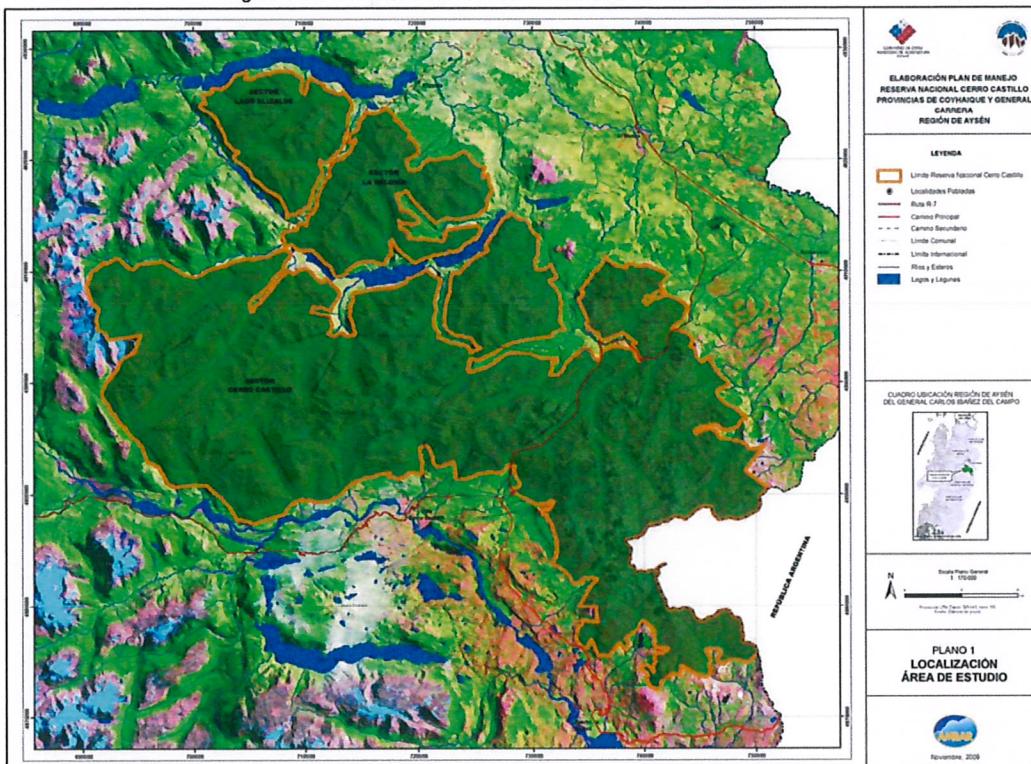
Se entenderá por recursos protegidos aquellos colocados bajo protección oficial mediante un acto administrativo de autoridad competente, con la finalidad de asegurar la diversidad biológica, tutelar la preservación de la naturaleza o conservar el patrimonio ambiental.

A objeto de evaluar si el proyecto o actividad es susceptible de afectar recursos y áreas protegidas, sitios prioritarios para la conservación, humedales protegidos, glaciares o territorios con valor ambiental, se considerará la extensión, magnitud o duración de la intervención de sus partes, obras o acciones, así como de los impactos generados por el proyecto o actividad, teniendo en especial consideración los objetos de protección que se pretenden resguardar.

De la normativa citada, podemos resaltar que, si un proyecto o actividad se encuentra “en o próxima” a áreas protegidas, el ingreso al SEIA debe hacerse mediante un Estudio de Impacto Ambiental, y no una simple Declaración de Impacto Ambiental. Más aún, para saber si existe afectación al área protegida, se debe estar a la “extensión, magnitud o duración de la intervención”. Nos parece evidente que esta cantidad de viviendas ubicadas en un sector de carácter prístino tendrá impactos permanentes e inevitables. Lo anterior es importante en cuanto el Proyecto Lago Elizalde se encuentra “en o próxima” a la Reserva Nacional Cerro Castillo².

²Ibid. Op. Cit. Pág 14/310

Figura N° 2-1: Localización de la Reserva Nacional Cerro Castillo



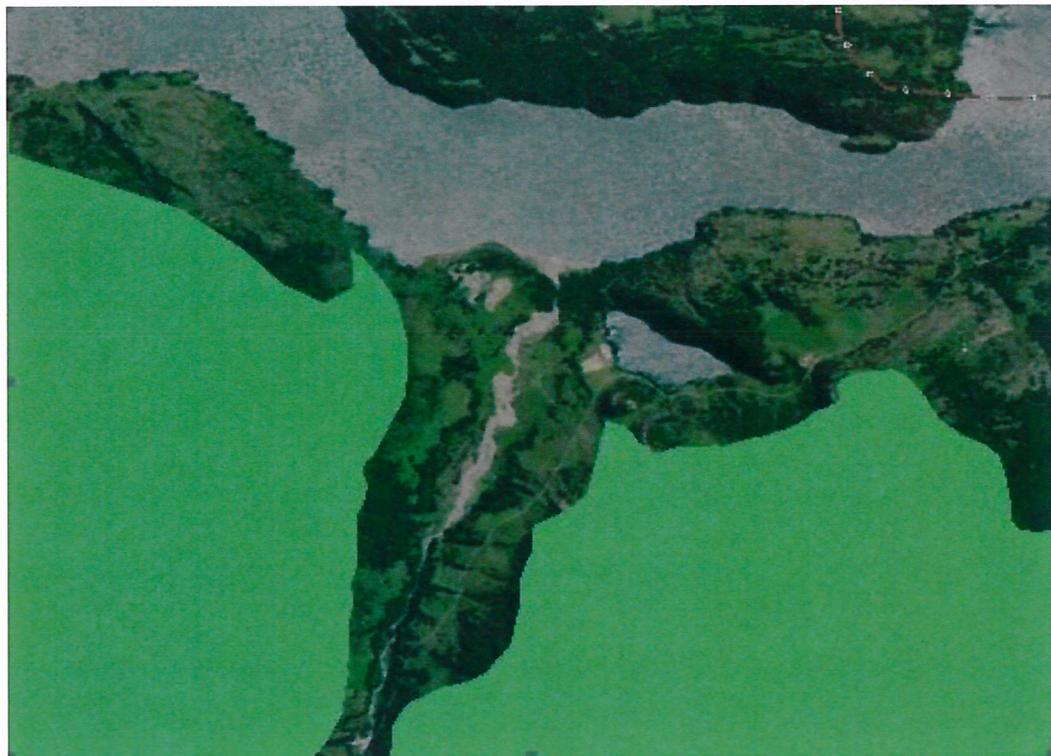
La Reserva Nacional Cerro Castillo comprende una superficie aproximada de 179.550 ha, y su reconocimiento nacional e internacional como una de las reservas más valiosas de nuestro Sistema nacional de Áreas protegidas ha crecido notable y merecidamente en los últimos años, lo que se aprecia a través de publicaciones académicas y turísticas, presencia de visitantes y actividades recreativas realizadas en torno a la reserva³.

Esta Reserva nacional deslinda, en el sector del lago Elizalde, con las siguientes propiedades: NORTE: El Lago Elizalde, las propiedades de la Sucesión Pedro P. Quiroz, Heriberto Faúndez y Eliseo Valdés. ESTE: Sucesión Ricardo Bahamonde y Pablo Galilea. SUR: Rosa Medina de Gastaminza. OESTE: José A. Huaquer y Filamir Martínez.

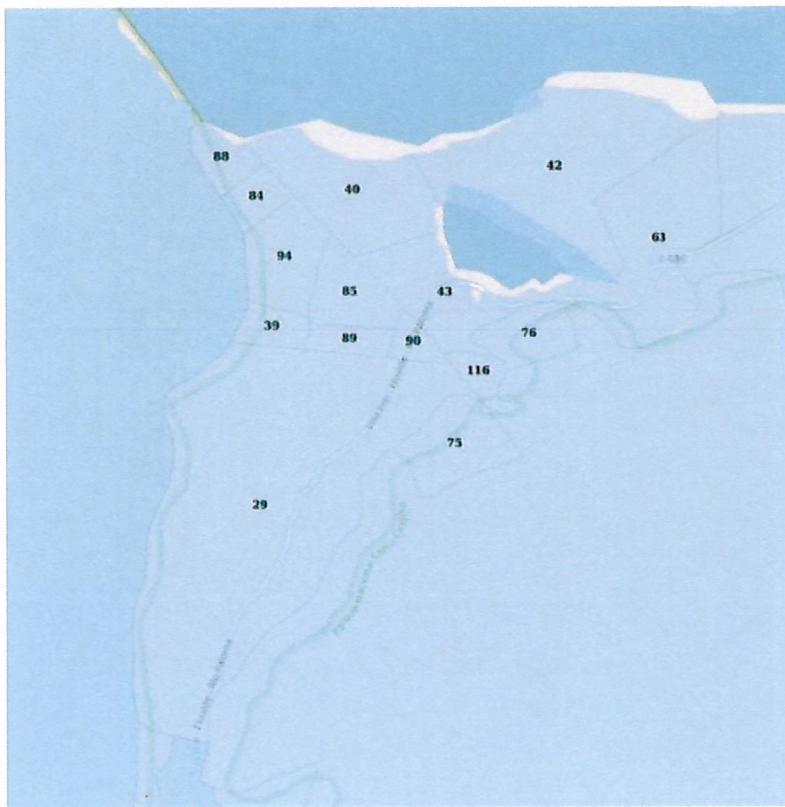
Los límites de la Reserva en el sector del río Boca de León son los siguientes⁴:

³ Un ejemplo de lo anterior: <https://laderasur.com/destino/reserva-nacional-cerro-cerro-el-mejor-spot-para-avistar-huemules/>

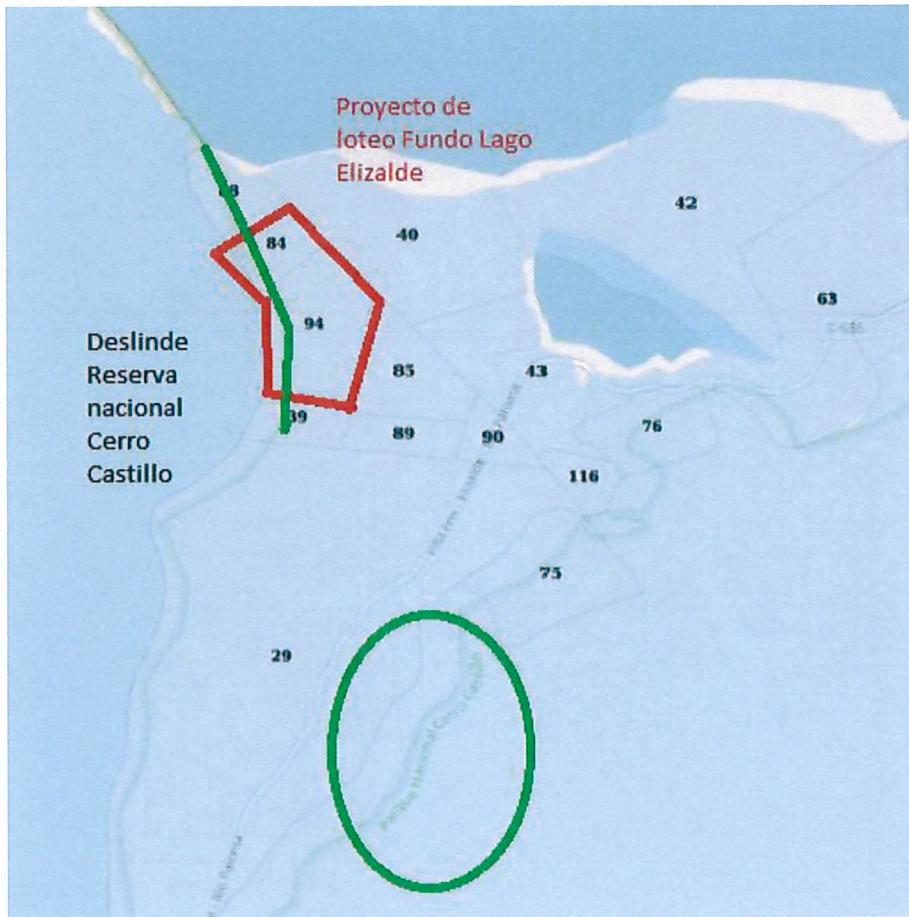
⁴ IDE: <http://www.geoportal.cl/visorgeoportal/>



De acuerdo a la cartografía del SII, los predios sobre los cuales se busca desarrollar el Proyecto Fundo Elizalde corresponderían, prioritariamente, a los lotes números 84 y 94.



Si hacemos un zoom en dicho plano, podemos observar que parte de los predios antes señalados se encontraría dentro del Santuario de la Naturaleza Cerro Castillo (lo destacado es nuestro):



La Reserva Nacional Cerro Castillo fue creada Mediante Decreto N° 201 del Ministerio de Bienes Nacionales, con fecha 19 de junio de 1970. Conformada por el conjunto de tres sectores independientes entre sí, denominados Cerro Castillo, Lago Paloma y Lago Elizalde. El objetivo de creación se fundamenta en “la existencia de terrenos boscosos que reúnen las características para ser declarados Reserva Forestal, por su belleza e interés científico- botánico que es necesario proteger y conservar”.

Es importante considerar que en la Reserva se concentran formaciones vegetales de gran importancia, como las que corresponden a los Bosques Caducifolios de Aysén (Lenga) y los Bosques Siempreverde Montano (Coigüe de Magallanes). Con respecto a la flora, se identifican dos regiones ecológicas: Bosques Andinos Patagónicos, y Bosque Siempreverde y de las Turberas, donde destacan especies como lenga, ñire, coigüe de Magallanes, chilco, ciruelillo, calafate, chaura, frutilla del diablo, algunos capachitos o calceolarias y en sectores más secos es posible encontrar orquídeas.

En relación a la fauna de interés, es posible observar: huemul, guanaco, zorro colorado, ratón topo cordillerano, cóndor, puma, pudú, águila mora, carpintero negro, huet-huet, rayadito, entre otros. En tanto, la fauna de ambiente dulceacuícola también es relevante,

destacando el pato jergón grande y chico, pato quetro volador, caiquén, martín pescador, guairavo⁵.

En todo caso, aún en el evento que el Proyecto Lago Elizalde se encuentre fuera del área protegida, se debe considerar la jurisprudencia reciente de la Corte Suprema en cuanto a que es necesario estar a los impactos sobre el área protegida, no sólo a su ubicación. En efecto, a propósito del recurso de Protección presentado contra el proyecto de loteo y urbanización contiguo al campo dunar de concón, la Corte resolvió:

Considerando Séptimo: “Que, en el caso concreto, asentado como está que el proyecto de loteo y urbanización desarrollado por Reconasa no se encuentra “en” un área protegida sino a 73,3 metros del santuario de la naturaleza “Campo Dunar de la punta de Concón”, la adecuada resolución del asunto controvertido, en aquella parte que ha sido sometida a conocimiento de esta Corte por vía de la apelación, pasa por determinar si tal área protegida es “susceptible de ser afectada” por aquella obra⁶.

Finalmente, la Corte resolvió, en un caso bastante similar por lo visto, que dicho proyecto debía someterse al SEIA.

3. Alteración de cursos superficiales de aguas.

Eventualmente (ignoraos el proyecto y según entendemos nada ha sido presentado al Ministerio de Obras Públicas), el Proyecto Fundo Iago Elizalde también requiere un puente para poder acceder al lugar, y dicha obra podría significar una nueva causal de ingreso al SEIA, cual es la contenida en el artículo 3 del DS 40 Reglamento SEIA:

a.4. Defensa o alteración de un cuerpo o curso de aguas continentales, tal que se movilice una cantidad igual o superior a cincuenta mil metros cúbicos de material (50.000 m³), tratándose de las Regiones de Arica y Parinacota a la Región de Coquimbo, o cien mil metros cúbicos (100.000 m³), tratándose de las Regiones de Valparaíso a la Región de Magallanes y Antártica Chilena, incluida la Región Metropolitana de Santiago.

Se entenderá por defensa o alteración aquellas obras de regularización o protección de las riberas de estos cuerpos o cursos, o actividades que impliquen un cambio de trazado de su cauce, o la modificación artificial de su sección transversal, todas de modo permanente. La alteración del lecho del curso o

⁵Ibid. op. Cit. Pág. 15/310

⁶Corte Suprema, Tercera Sala. Sentencia en Rol 10.799-2019, de fecha 5 de junio de 2019.

cuerpo de agua y de su ribera dentro de la sección que haya sido declarada área preferencial para la pesca recreativa deberá someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, independiente de la cantidad de material movilizado.

El cauce del río Boca de León ha sufrido una fuerte erosión en los últimos años, lo cual implica que el periodo de retorno debe ser considerado para la planificación y diseño del puente. De hecho, en los tiempos de deshielo, el río Boca de León se transforma en un torrente que trae un caudal considerable, capaz de arrastrar grandes árboles, troncos y rocas, provocando aluviones en terrenos contiguos y cambios permanentes en su cauce. Eso queda demostrado en que la caja de este río es bastante ancha y que los terrenos de los bordes se encuentran erosionados, por lo que aparece como evidente que se debe considerar un estudio de ingeniería, que sea aprobado por las autoridades correspondientes del Ministerio de Obras Públicas

También debemos recordar que en publicidad del titular del proyecto se menciona al Río Boca de León y su aptitud para la pesca recreativa, en los siguientes términos: “*Además, tenemos parcelas con orilla de río Boca de León, muy conocido por la increíble pesca que posee*”.

POR TANTO, en virtud de los antecedentes de hecho y de derecho expuestos en la presente denuncia, y conforme a lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley N° 20.417 y en el artículo 10 y siguientes de la Ley N° 19.300,

SOLICITAMOS A LA SUPERINTENDENCIA DE MEDIO AMBIENTE, admitir a trámite la presente denuncia, darle curso progresivo, ordenando al Titular del proyecto someterse al SEIA, ya sea mediante una Declaración o un Estudio de Impacto Ambiental, según corresponda.

Asimismo, mientras ello no ocurra, solicitamos se imponga las sanciones que estime pertinentes, o se le exija a los denunciados el cumplimiento de medidas similares a las exigidas en casos similares, mientras no se haya obtenido por los titulares la correspondiente Resolución de Calificación Ambiental

EN EL PRIMER OTROSÍ: Solicitamos se nos informe de lo resuelto por esta denuncia a nuestros correos electrónicos nocosmelli@gmail.com y bezanillacarolina@gmail.com





CCB

CC-7477839

Miriam Cosmelli P.
Nieves COSMELLI P.
ARQUITECTO
9 97424965.