

Requerimiento de ingreso al SEIA
Rol REQ 018-2020
Sr. Emanuel Ibarra S.
PRESENTE

EN LO PRINCIPAL: Solicitud que indica; **PRIMER OTROSÍ:** acompaña documentos; **SEGUNDO OTROSÍ:** patrocinio y poder.

Sr. Superintendente del Medio Ambiente (S)

Raúl Alfaro Reyes, empresario, actuando en representación de Inversiones Cumbres de Altos Calama SpA, en procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), **Rol REQ 018-2020**, al Superintendente de Medio Ambiente (S), Sr. Emanuel Ibarra Soto, respetuosamente digo.

Que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 3 letra u) de la Ley N° 20.417, por este acto, vengo en solicitar a la SMA asistencia en el cumplimiento ambiental; ya que el loteo Villa Cumbres de Alto Lomas Huasi está enfrentando una situación grave y urgente vinculada a una serie de intentos de toma de los terrenos, que nos llevan a buscar una solución consensuada con la SMA para dar cumplimiento a sus exigencias y solucionar el problema que afecta a los promitentes compradores de terrenos.

El referido loteo fue aprobado por la Dirección de Obras de la ciudad de Calama por Resolución N°01, Expediente 294/2019, del 17 de octubre 2019. Adicionalmente, a través de la Resolución Exenta N° 2.374/2021 del 2 noviembre de 2021, la SMA dispuso que el proyecto debe ingresar al SEIA y le prohibió al Director de Obras recibir el proyecto.

a) El Problema de las tomas ilegales de terrenos.

Es de público conocimiento, que el norte de nuestro país está recibiendo una oleada de inmigrantes nunca antes vista, lo que, a su vez, se ha traducido en una fuerte presión por tener lugares donde vivir, siendo frecuente las tomas ilegales de casas y terrenos. En Calama las tomas ilegales son pan de cada día, y es tal la gravedad de la situación, que las medidas implementadas por las autoridades no han surtido efecto alguno y cada vez son más los terrenos tomados por inmigrantes en situación irregular.

El Proyecto Loteo Villa Cumbres de Alto Lomas Huasi no ha estado ajeno a dicha problemática, pues sus obras se encuentran prácticamente finalizadas, al contar con servicio de alcantarillado y redes de agua potable, tendido eléctrico, calles pavimentadas, y los sitios demarcados. Por lo mismo, prácticamente todas las noches hemos tenido que frenar intentos de tomas de los terrenos.

Para enfrentar el problema, hemos contratado personal de seguridad adicional, e incluso los mismos promitentes compradores se han organizado para defender los sitios que están comprando.

La autodefensa de los sitios, se explica porque el proyecto está dirigido a las clases medias, y ha sido cofinanciado por los mismos promitentes compradores. En efecto, la empresa inmobiliaria adquirió el terreno y elaboró un proyecto, el que fue promesado a los futuros compradores, quienes han tenido que ir pagando una serie de cuotas vinculadas a las distintas obras ya ejecutadas.

Así, por ejemplo, se han pagado cuotas mensuales que financiaron las obras de urbanización; las obras de agua potable y alcantarillado, que fueron aprobadas por ADASA¹ con los N° 3392 y N°3393 de fecha 2 de abril 2022. También se ha cofinanciado el tendido eléctrico público (TE2) y domiciliario (TE1), que fueron certificados con fecha 26 de noviembre 2021; al igual que las obras de pavimentación, la que cuenta con aprobación SERVIU mediante resolución exenta con fecha 13 de noviembre 2020.

El desarrollo del proyecto se encuentra en un 99,5% de todas sus partidas terminadas. El alto grado de avance se debe a que en un primer momento, la SMA ordenó que el proyecto no debía ingresar al SEIA².

Por lo mismo, si bien los promitentes compradores aún no son propietarios, se sienten dueños de los terrenos y tienen gran parte de sus ahorros e ilusiones comprometidas en el proyecto. De ahí que, ellos mismos se hayan organizado para defender algo que sienten como propio.

Pero el problema no se acaba ahí, porque frente a la amenaza de tomas de los terrenos por inmigrantes ilegales, un grupo menor de promitentes compradores se tomaron los terrenos en disputa, para resguardar la integridad de sus sitios. De este modo, actualmente tenemos intentos de tomas tanto de algunos promitentes compradores, como de inmigrantes ilegales.

¹ Aguas de Antofagasta S.A.

² Después de más de un año de investigación administrativa, la SMA dictó la Res. Ex. N° 1691 del 27 de junio de 2021, que estableció que el proyecto no debía ingresar al SEIA y puso término al procedimiento administrativo ROL REQ 018-2020

Afortunadamente el tema de los promitentes compradores pudo ser solucionado a tiempo, ya que el grupo mayoritario de promitentes convenció al grupo minoritario, de desalojar los terrenos y enfrentar el problema por las vías institucionales.

Es difícil que un simple relato pueda reflejar la compleja situación que se está viviendo en el proyecto Villa Cumbres de Altos Lomas Huasi, pero como desarrolladores hemos tomado la decisión de adoptar las medidas que sean necesarias, para evitar que el conflicto entre promitentes compradores e inmigrantes pase a mayores y tengamos que lamentar heridos o casos peores.

La Municipalidad de Calama fue informada de todo este conflicto, y nos propuso una solución que debe ser adoptada en forma conjunta con al SMA, según veremos en el siguiente numeral.

b) La solución que se propone a la SMA.

Es sabido que actualmente nos encontramos reclamando de la legalidad de la Resolución Exenta N° 2.374/2021, el 2 noviembre de 2021, que dispuso que el ingreso al SEIA por la causal del literal h.1.3 del artículo 3 del Reglamento SEIA, el que obliga a evaluar los proyectos que “*se emplacen en una superficie igual o superior a 7 hectáreas (ha)*”.

El reclamo se tramita ante el 1° Tribunal Ambiental bajo el Rol R-56-2021, donde se alegó, ente otros temas, que el proyecto tiene 6,6 hectáreas (ha) y que en el resto del terreno no se va a realizar intervención alguna. Frente a ello, la SMA sostiene que el proyecto no incluyó el área de equipamiento, y que el loteo se emplaza en un terreno mayor que tiene 13 ha que no ha sido subdividido.

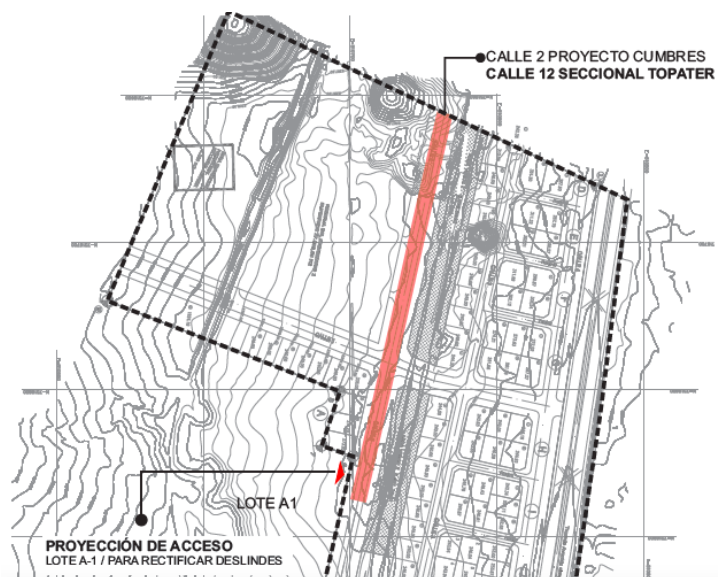
Frente al problema de la toma de terrenos, el Director de Obras (DOM) de la Municipalidad de Calama, nos propuso que el tema puede ser solucionado subdividiendo el terreno de 13 ha, en un lote que refleje la superficie real de intervención, incluyendo además el área de equipamiento y área verde³, pero todo ello sin superar las 7 ha. Con la subdivisión, se daría cumplimiento a lo exigido por la SMA, en el sentido que el proyecto quedará por debajo del umbral que configura el ingreso al SEIA.

No obstante, toda la estrategia propuesta por el DOM no puede ser implementada si es que no se recibe antes la denominada “Calle N° 2”, la que se encuentra totalmente construida y

³ Originalmente el sector destinado a equipamiento y áreas verdes no se incluyó dentro de la superficie del loteo, porque en ese sector no se ejecuta obra alguna, y simplemente es entregado a la Municipalidad.

pavimentada⁴. La DOM debe primero recepcionar la calle, para dar acceso a lote A1 porque la normativa urbanística no permite aprobar una subdivisión mediterránea y sin salida a una calle.

La siguiente imagen, grafica la calle que necesitamos recibir en estos momentos:



La DOM nos comentó que no puede realizar una recepción parcial de las obras (sólo la Calle N° 2), porque tiene una prohibición expresa emanada por la SMA. Sin embargo, si la SMA lo autoriza, la DOM podría recibir la calle y excluir al resto del loteo, con el fin de poder dar solución a sus requerimientos.

Una vez que la Calle N° 2 haya sido aprobada, nuestro compromiso es trabajar en conjunto con la SMA y la DOM a efectos de aprobar un nuevo plano de subdivisión. Obviamente que la nueva subdivisión será por una superficie menor a las 7 ha, incluyendo la superficie de equipamiento (donde no se desarrollará obra alguna) y áreas verdes. Rediseñando el loteo y dando cumplimiento a la exigencia de la SMA.

Para empezar a trabajar en el nuevo diseño, como documento adjunto se acompañan dos planos, uno que grafica el estado original del loteo, y otro que representa las modificaciones que se pretenden realizar. En ambos planos se acompaña un cuadro de superficies.

⁴ Por lo demás, la calle se encuentra graficada en el Plan Seccional El Topater, que es el instrumento urbanístico que regula a este sector, bajo el nombre de Calle 12.

POR TANTO;

AL SR. SUPERINTENDENTE DE MEDIO AMBIENTE SOLICITO: acceder a lo solicitado, y permitir que la DOM reciba exclusivamente la Calle N° 2, abriendo una instancia de asistencia al cumplimiento, para re-definir el diseño del proyecto.

PRIMER OTROSÍ: Para graficar lo señalado, se acompañan dos planos, uno que grafica el estado original del loteo, y otro que representa las modificaciones que se pretenden realizar. Además de un tercer plano que grafica la Calle N° 2.

SEGUNDO OTROSÍ: De conformidad a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley N° 19.880, por este acto vengo a nombrar como apoderado al abogado **Pablo Tejada Castillo**, domiciliado para estos efectos en Isidora Goyenechea 3250, piso 12, Las Condes; mail ptejada@abcia.cl; con quien podré actuar por separado o en forma conjunta, y firma en señal de aceptación. Los poderes del apoderado, constan en la escritura pública de mandato judicial y administrativo que se adjunta a esta presentación.

Sin otro particular, lo saluda atentamente,

PABLO
ANDRES
TEJADA
CASTILLO

Firmado
digitalmente por
PABLO ANDRES
TEJADA CASTILLO
Fecha: 2022.03.28
15:22:56 -03'00'

A large, bold, handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Alfaro Reyes', is written over the printed name and title.

Raúl Cristian Alfaro Reyes
Representante Legal
Inversiones Cumbres de altos Calama Spa



Notario Titular de Calama Alejandro Guillermo Gemmel Martinez

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de
MANDATO JUDICIAL otorgado el 19 de Enero de 2022 reproducido en las
siguientes páginas.

Notario Titular de Calama Alejandro Guillermo Gemmel Martinez.-

Vargas 2209, Calama.-

Repertorio Nro: 102 - 2022.-

Calama, 20 de Enero de 2022.-



123456806223
www.fojas.cl

Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de
2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la
Excma. Corte Suprema.-

Certificado Nro 123456806223.- Verifique validez en

<http://fojas.cl/d.php?cod=not71aggmarti&ndoc=123456806223>.-

CUR Nro: F4707-123456806223.-



ALEJANDRO GEMMEL MARTÍNEZ
NOTARIO PÚBLICO
TERCERA NOTARÍA CALAMA

REPERTORIO.102.

REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

MANDATO JUDICIAL

INVERSIONES CUMBRES DE ALTOS CALAMA SpA,

A

PABLO ANDRES TEJADA CASTILLO Y OTRO

En Calama, Republica de Chile a diecinueve de Enero del dos mil veintidós, ante mí, **ALEJANDRO GUILLERMO GEMMEL MARTINEZ**, chileno, casado, Abogado, **NOTARIO PÚBLICO TITULAR DE LA TERCERA NOTARIA DE CALAMA**, domiciliado en calle Rafael Vargas número dos mil doscientos nueve, Comparece: Don don **RAÚL CRISTIAN ALFARO REYES**, chileno, divorciado, empresario, cédula nacional de identidad número quince millones catorce mil setecientos dos guión seis, en representación, según se acreditará de **INVERSIONES CUMBRES DE ALTOS CALAMA SpA**, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario número setenta y seis millones novecientos cincuenta mil quinientos veinticinco guión tres; ambos domiciliados en calle Baldomero Lillo número seiscientos treinta y seis, Peuco V de Calama, y acredita su identidad con la cédula antes citada, expone: **PRIMERO.-** Que por este acto, viene en conferir mandato judicial amplio como en derecho se requiera a don **PABLO ANDRES TEJADA CASTILLO**, Abogado, cédula de identidad número trece millones novecientos ochenta y dos mil seiscientos guión cero y a don **JOSE MIGUEL GONZALEZ IRARRAZABAL**, cédula nacional de identidad número diecinueve



Pag: 2/4



Certificado
123456806223
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

BOLETA Nº

D\$ 20.000

millones doscientos cuatro mil trescientos uno guión ocho, ambos domiciliados Isidora Goyenechea número tres mil doscientos cincuenta, piso doce Las Condes Santiago, para que lo represente en juicios de cualquier clase y naturaleza, que actualmente tenga pendiente, o que le ocurra en lo sucesivo, con la especial limitación de no contestar nuevas demandas ni ser emplazado en gestión judicial alguna, por su mandante, sin previa notificación personal del compareciente. Le confiere a los mandatarios las facultades indicadas en ambos incisos del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, y especialmente, las de demandar, iniciar cualquier otra especie de gestión judicial en el ámbito del derecho laboral; reconvenir, contestar reconvencciones, desistirse en primera instancia de la acción deducida, aceptar la demanda contraria en materia laboral, previo emplazamiento personal del mandante, absolver posiciones, renunciar los recursos o los términos legales, transigir, comprometer, aprobar convenios y percibir. En el desempeño del mandato, los mandatarios podrán representar a la sociedad mandante en todos los juicio o gestiones en que tenga interés actualmente o lo tuviera en lo sucesivo ante tribunales de orden judicial laboral, y en juicios de naturaleza laboral, y así intervenga la sociedad mandante como demandante o demandado, como tercerista, coadyuvante o excluyente o a cualquier otro título o en cualquier otra forma hasta la completa ejecución de la sentencia, pudiendo los mandatarios nombrar apoderados con todas las facultades que por este instrumento se le confieren y pudiendo delegar este poder y reasumirlo cuantas veces estime conveniente. La personería de **RAÚL CRISTIAN ALFARO REYES**, para representar a **INVERSIONES CUMBRES DE ALTOS CALAMA SpA**, consta de constitución efectuada ante la Subsecretaría de Economía y EMT de fecha treinta de



A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page, below the page number.



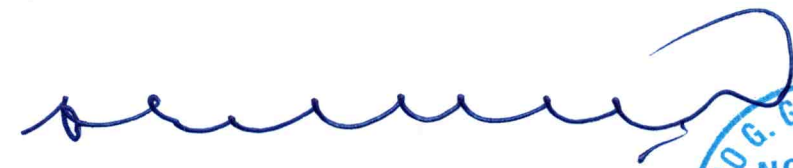
ALEJANDRO GEMMEL MARTÍNEZ
NOTARIO PÚBLICO
TERCERA NOTARÍA CALAMA

noviembre de dos mil dieciocho, que no se inserta por ser conocido del compareciente y del notario que autoriza, que lo tuvo a la vista y devolvió al interesado. Escritura extendida conforme a instrucciones del compareciente- Se dio copias. En comp0robante y previa lectura se ratifica y firma.

DOY FE.

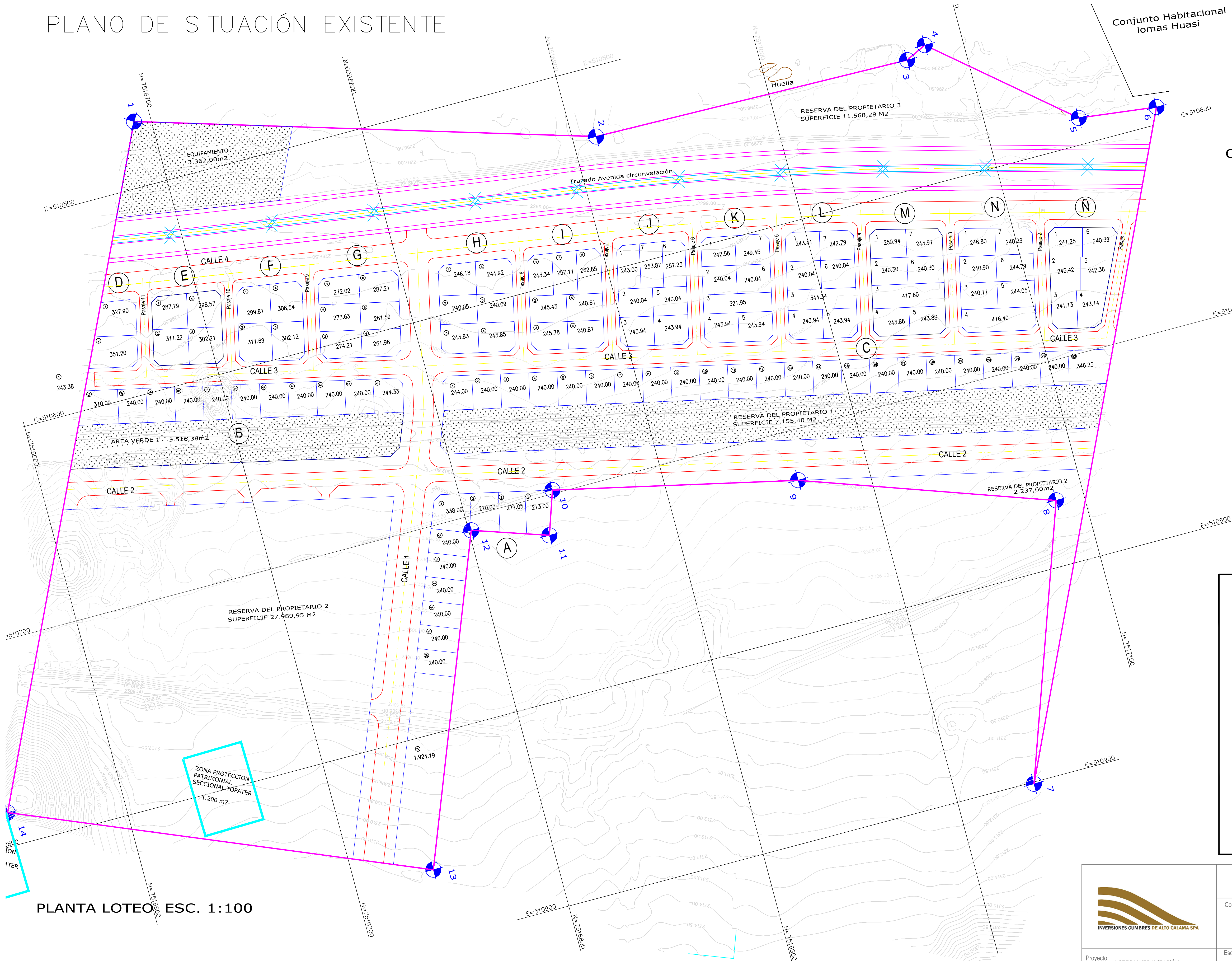

RAÚL CRISTIAN ALFARO REYES
CEDULA DE IDENTIDAD N° 15.014.722-6
Pp INVERSIONES CUMBRES DE ALTOS CALAMA SpA

M


ALEJANDRO GUILLERMO GEMMEL MARTÍNEZ
NOTARIO PÚBLICO TITULAR
TERCERA NOTARIA DE CALAMA



PLANO DE SITUACIÓN EXISTENTE



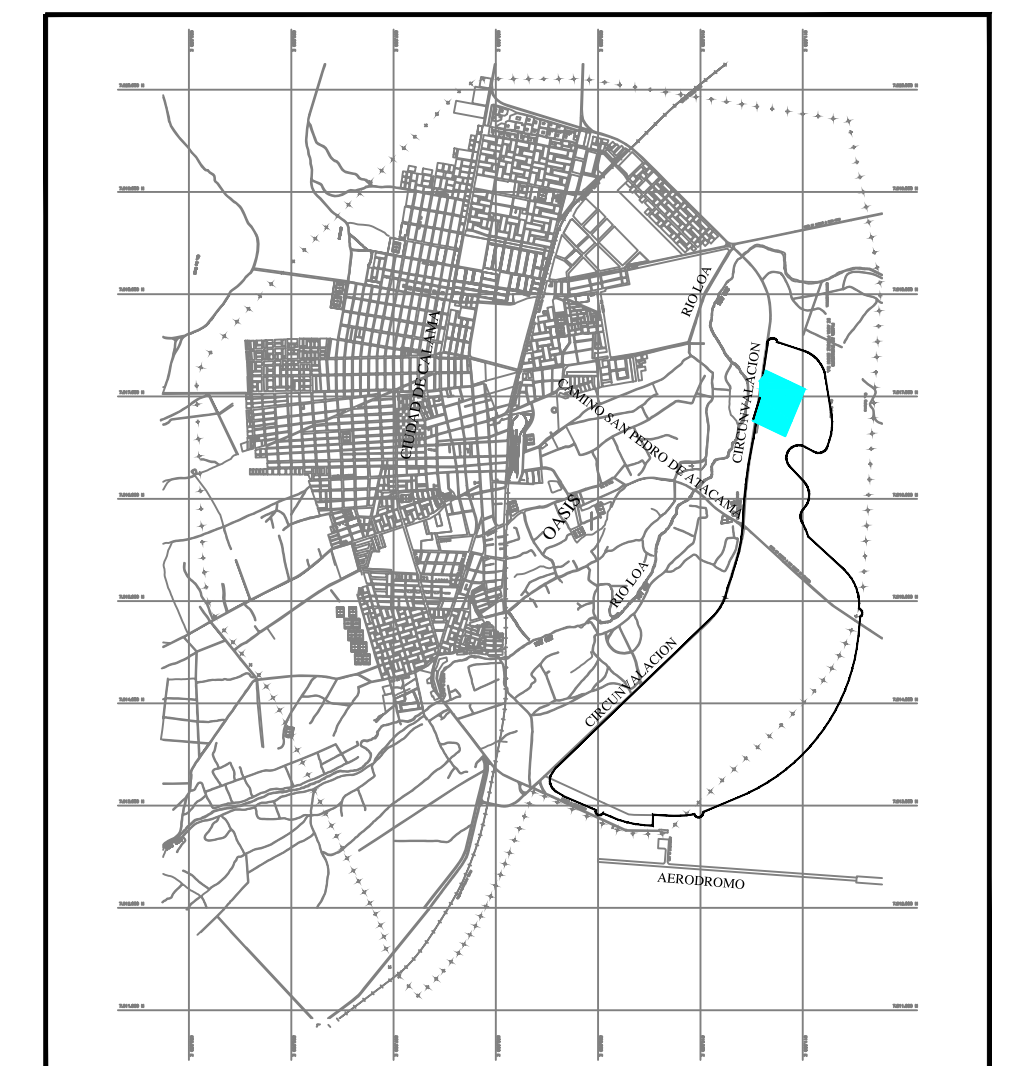
PLANTA LOTEOS ESC. 1:100

CUADROS SITUACIÓN EXISTENTE

CUADRO CÁLCULO ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTO		
Superficie Lote A2	Polígono 1 al 14=	134.000,00m ²
CUADRO ESTUDIO DE CESION DE AREAS VERDES Y EQUIPAMIENTO		
Superficie Total Terreno (Escritura)	:	134.000,00m ²
Franja Avda. Circunvalación (ocupación actual)	:	11.255,00 m ²
Superficie Bruta a Lotear	:	122.745,00 m ²
Cálculo de Porcentajes a ceder (Según tabla 1, Art. 2.2.5. de la O.G.U.C.)		
Superficie Terreno para cálculo	:	122.745,00m ²
Áreas Verdes 0,003 x 400 Hab/Hás +6.79	7,9% =	9.697,00m ²
Equipamiento (0,002 x 400 Hab/Hás + 1,86)	2,66% =	3.265,00 m ²

CUADRO RESUMEN DE ÁREAS PROPUESTO SEGÚN DESTINO				
MANZANAS	Nº	SUP.	ÁREAS VERDES	EQUIPAMIENTOS
			Nº SUPERFICIE m²	Nº SUPERFICIE m²
A	11	4.516,19	1	3.516,38
B	11	2.714,33	2	7.155,40
C	23	5.630,25		
D	2	679,10		
E	4	1.199,79		
F	4	1.222,22		
G	6	1.630,66		
H	6	1.458,92		
I	7	1.735,99		
J	7	1.722,06		
K	7	1.781,92		
L	7	1.798,50		
M	7	1.881,09		
N	7	1.873,40		
N	6	1.453,69		
TOTALES	115	31.298,11	10.672,00	3.362,00

UBICACION





INVERSIONES CUMBRES DE ALTO CALAMA SPA

PROYECTO DE LOTEOS
CUMBRES DE ALTO LOMAS HUASI

Contenido:
LOTEO EXISTENTE - PLANO PLANTA GENERAL

Proyecto: LOTEOS Y URBANIZACIÓN

Ubicación: Sector Topater
Área: Calama Urbano

VILLA CUMBRES DE ALTOS CALAMA

Escala: Las indicadas

Fecha: MARZO 2022

Nº Plano para SMA:

ARCHIVO CAD:

REV: 3

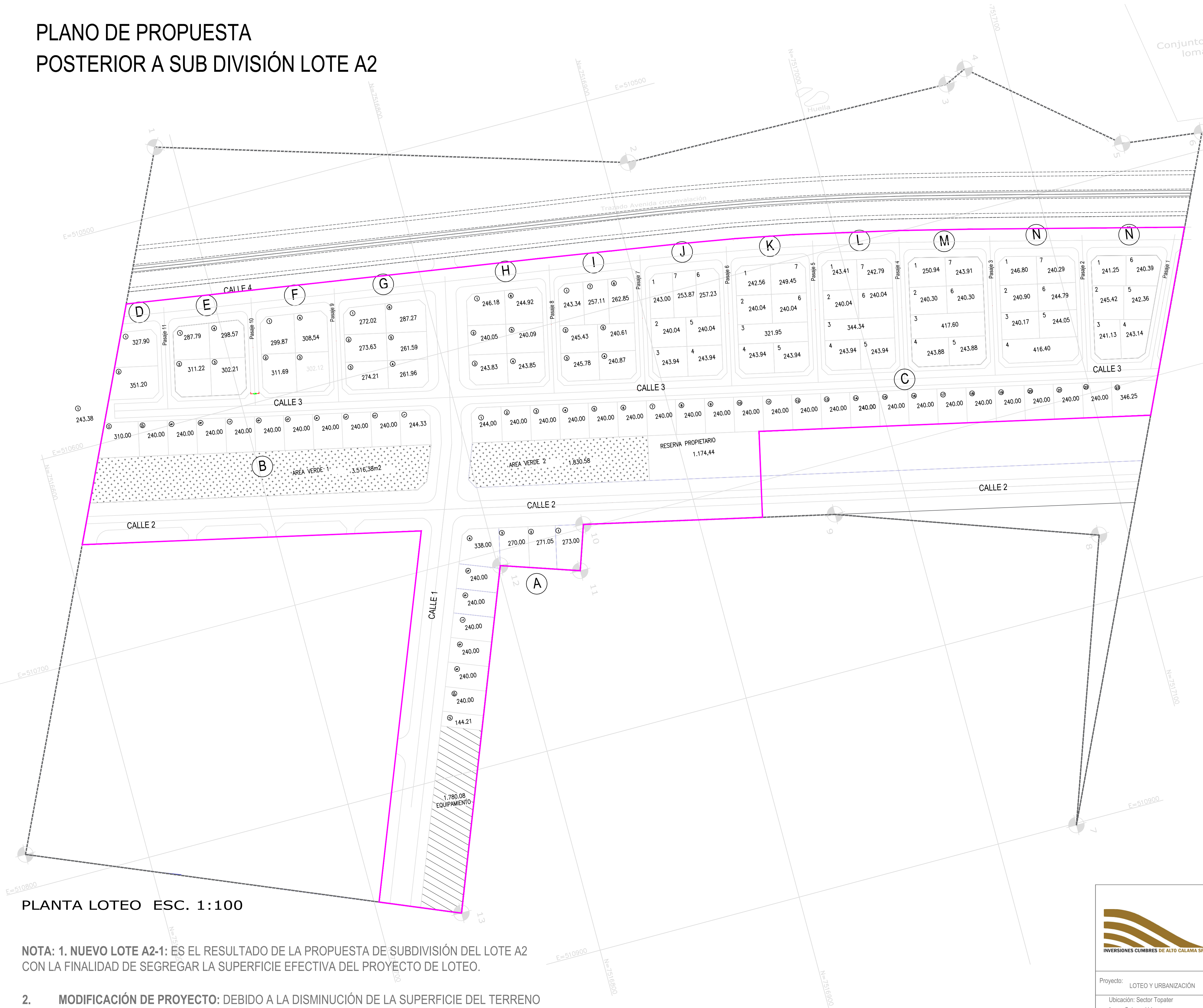
SERIE

LAMINA 1

Rodrigo Pizarro Cordero
Arquitecto asesor

Rodrigo Pizarro Reyes
Rep. Legal

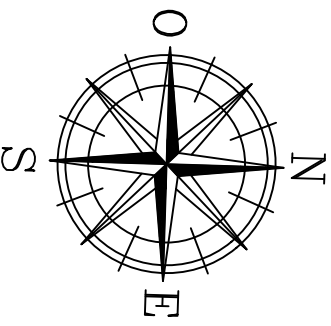
PLANO DE PROPUESTA
POSTERIOR A SUB DIVISIÓN LOTE A2



PLANTA LOTEO ESC. 1:100

NOTA: 1. NUEVO LOTE A2-1: ES EL RESULTADO DE LA PROPUESTA DE SUBDIVISIÓN DEL LOTE A2 CON LA FINALIDAD DE SEGREGAR LA SUPERFICIE EFECTIVA DEL PROYECTO DE LOTE.

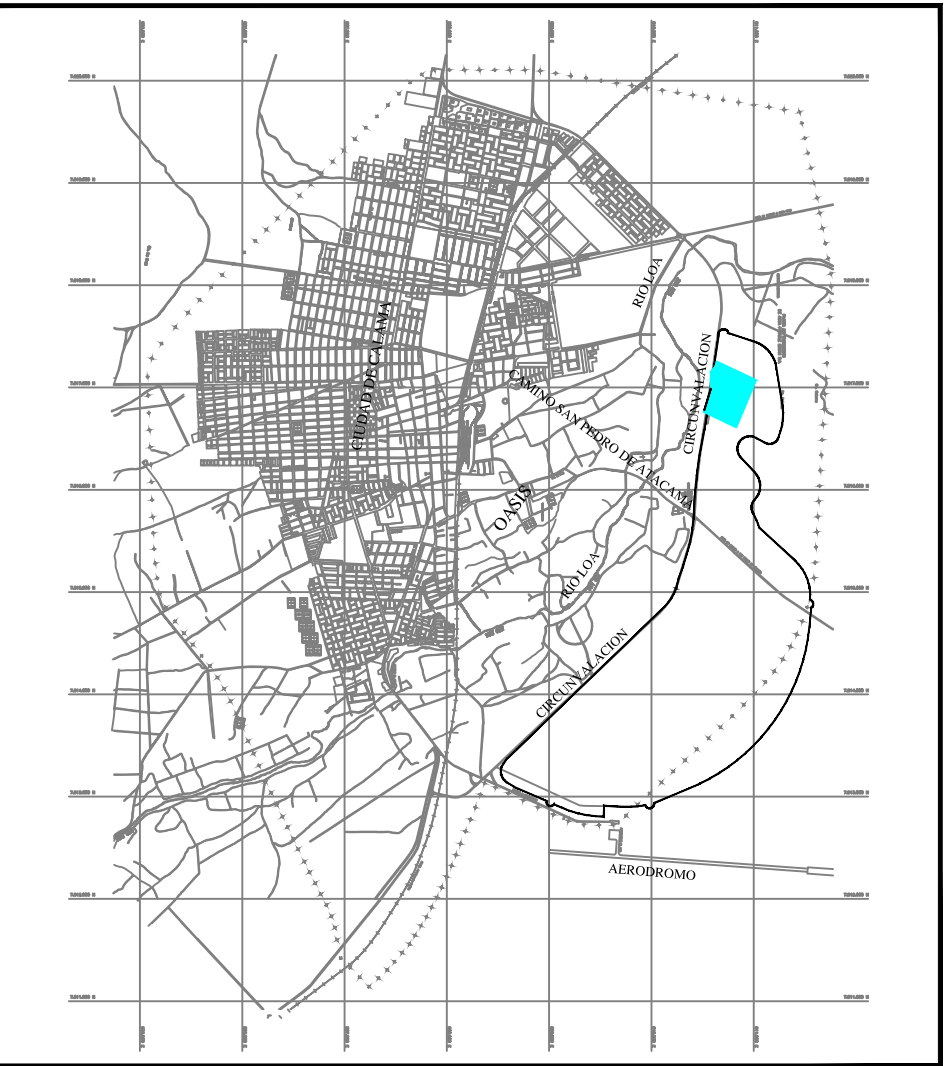
2. MODIFICACIÓN DE PROYECTO: DEBIDO A LA DISMINUCIÓN DE LA SUPERFICIE DEL TERRENO A LA SUPERFICIE EFECTIVA DE URBANIZACIÓN SE MODIFICA; 2.1. SUPERFICIE DE ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTO, 2.2. RESERVA DE PROPIETARIO, 2.3. DISMINUCIÓN SUPERFICIE DE **LOTE 11 MANZANA A**, CEDIENDO SUPERFICIE AL EQUIPAMIENTO.



CUADROS SITUACIÓN PROPUESTA

CUADRO CÁLCULO ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTO	
Superficie Lote A2-1 (PROPUESTA SUPERFICIE EFECTIVA LOTE)	66.920,67m²
CUADRO ESTUDIO DE CESION DE AREAS VERDES Y EQUIPAMIENTO	
Superficie Total Terreno (PROPUESTA LOTE A2-1)	: 66.920,67m²
Superficie Bruta a Lotear	: 66.920,67 m²
Cálculo de Porcentajes a ceder (Según tabla 1, Art. 2.2.5. de la O.G.U.C.)	
Superficie Terreno para cálculo	: 66.920,67m²
Áreas Verdes 0,003 x 400 Hab/Hás + 6,79	7,9% = : 5.346,96m²
Equipamiento (0,002 x 400 Hab/Hás + 1,86)	2,66% = : 1.780,08 m²
CUADRO RESUMEN SITUACIÓN PROPUESTA	
SUPERFICIE TOTAL A URBANIZAR PROYECTO DE LOTE	: 66.920,67m²
SUPERFICIE LOTES	: 29.518,13m²
SUPERFICIE ÁREA VERDE CESIÓN (NUEVO CÁLCULO)	: 5.346,96 m²
SUPERFICIE EQUIPAMIENTO CESIÓN (NUEVO CÁLCULO)	: 1.780,08 m²
SUPERFICIE VIALIDAD CESIÓN (NUEVO CÁLCULO)	: 29.101,06 m²
SUPERFICIE RESERVA DE PROPIETARIO (NUEVO CÁLCULO)	: 1.174,44 m²

U B I C A C I O N



PROYECTO DE LOTE
CUMBRES DE ALTO LOMAS HUASI

Contenido:
LOTEO PROPUESTO - PLANO PLANTA GENERAL

Proyecto: LOTE Y URBANIZACIÓN	Escala: Las indicadas	Nº Plano para SMA:	REV: 0	LAMINA
Ubicación: Sector Topater Área: Calama Urbano	Fecha: MARZO 2022	ARCHIVO CAD:	SERIE	1
VILLA CUMBRES DE ALTOS CALAMA		Rodrigo Elgueta Cordero Arquitecto asesor		
		Rodrigo Elgueta Cordero Rep. Legal		