

**ARCHIVA DENUNCIAS PRESENTADAS EN CONTRA DEL
PROYECTO “DISTRITO CAVANCHA I y II”, DEL TITULAR
INMOBILIARIA MAS DESARROLLO S.A.C.**

RESOLUCIÓN EXENTA N°1186

Santiago, 11 de julio de 2023

VISTOS:

Lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley N°20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “LOSMA”); en la Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante, “Ley N°19.300”); en el Decreto Supremo N°40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente que fija el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “RSEIA”); en la Ley N°19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la Ley N°18.834 que Aprueba el Estatuto Administrativo; en el Decreto con Fuerza de Ley N°3, de 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N° 564, de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija organización interna de la Superintendencia del Medio Ambiente y deja sin efecto resolución exenta que indica; en el Decreto Supremo N°70, de 2022, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra a la Superintendente del Medio ambiente; en la Resolución Exenta N°752, de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece orden de subrogancia para los cargos de la Superintendencia del Medio Ambiente que se indican; y, en la Resolución N°7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

RESUMEN

Se archivan las denuncias presentadas en contra del proyecto “Distrito Cavanca I y II”, localizado en calle Santa Coloma de Farnes, Lotes A1 y A2, sector Playa Brava, comuna de Iquique, región de Tarapacá, de titularidad de Inmobiliaria Mas Desarrollo S.A.C., en tanto no se configuraría ninguna causal de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

CONSIDERANDO

1° El artículo 21 de la LOSMA dispone que *“cualquier persona podrá denunciar ante la Superintendencia el incumplimiento de instrumentos de gestión ambiental y normas ambientales (...)”*.

2° Por su parte, el inciso 3° del artículo 47 del mismo cuerpo legal, señala que las *“denuncias de infracciones administrativas deberán ser formuladas por escrito a la Superintendencia, señalando el lugar y fecha de presentación, y la individualización completa del denunciante, quien deberá suscribirla personalmente o por su mandatario o representante habilitado”*.

3° Más adelante, el inciso 4° de la referida disposición establece que la denuncia *“(...) originará un procedimiento sancionatorio si a juicio de la Superintendencia está revestida de seriedad y tiene mérito suficiente. En caso contrario, se podrá disponer la realización de acciones de fiscalización sobre el presunto infractor y si ni siquiera existiere*

mérito para ello, se dispondrá el archivo de la misma por resolución fundada, notificando de ello al interesado”.

I. IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR Y DE LA UNIDAD FISCALIZABLE

1° Inmobiliaria Mas Desarrollo S.A.C. (en adelante, el “titular”), es titular de la unidad fiscalizable denominada “Edificio Distrito Cavancha I”, localizada en calle Santa Coloma de Farnes N°904, Lote A1, en el sector urbano de la comuna de Iquique, región de Tarapacá; y de la unidad fiscalizable “Edificio Distrito Cavancha II”, localizada en calle Santa Coloma de Farnes N°2862, Lote A2, en el sector urbano de la misma comuna y región.

2° Las referidas unidades fiscalizables contemplan la construcción de dos edificios con destino habitacional: el “Edificio Distrito Cavancha I” que considera una superficie total autorizada de 20.740,02 m², distribuida en una torre de 29 pisos de altura, más 1 piso de sala de máquinas y 2 pisos subterráneos, 321 unidades de viviendas, 202 bodegas, 4 locales comerciales, 231 estacionamientos vehiculares y 312 estacionamientos de bicicletas; y el “Edificio Cavancha II” que considera una superficie total autorizada de 18.877,57 m², distribuida en una torre de 29 pisos de altura, más 1 piso sala de máquinas y 2 pisos subterráneos, 320 unidades de viviendas, 207 bodegas, 4 locales comerciales, 232 estacionamientos vehiculares y 265 estacionamientos de bicicletas.

3° Al respecto, es menester señalar que, de los antecedentes recabados por esta Superintendencia, se pudo constatar que ambas unidades fiscalizables son de titularidad de Inmobiliaria Mas Desarrollo S.A.C., quien tramitó los permisos sectoriales para cada edificación en forma simultánea. Asimismo, consta que las unidades fiscalizables se ubican en lotes contiguos, dentro de la misma calle, comuna y región; que comparten el mismo objeto, esto es, la construcción de edificios con destino habitacional; y que ambas se encuentran en etapa de construcción.

4° En razón de lo anterior, se considera que “Edificio Distrito Cavancha I” y “Edificio Distrito Cavancha II” corresponden a una unidad de proyecto (en adelante, conjuntamente, “el proyecto” o “Distrito Cavancha I y II”) y, en consecuencia, en la presente resolución serán analizados en conjunto.

II. ANTECEDENTES GENERALES DEL CASO

A. Denuncias

5° Mediante la presente resolución, se abordan las denuncias incorporadas en la siguiente tabla:

Tabla N°1: Denuncias

N°	ID	Fecha de ingreso	Denunciante	Materias denunciadas
1	117-I-2022	29-11-2022	Ilustre Municipalidad de Iquique	Posible elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, "SEIA") del proyecto inmobiliario "Distrito Cavancha I".
2	118-I-2022	29-11-2022	Ilustre Municipalidad de Iquique	Posible elusión al SEIA del proyecto inmobiliario "Distrito Cavancha II".

Fuente: Elaboración propia conforme a las denuncias recibidas.

B. Gestiones realizadas por la Superintendencia del Medio Ambiente

6° Las denuncias anteriores dieron origen a una investigación por parte de esta Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, "SMA" o "Superintendencia"), en la cual se realizaron las siguientes diligencias:

a) *Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2023-128-I-SRCA*

4° El Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2023-128-I-SRCA contiene los resultados de las siguientes acciones de fiscalización, asociadas a la unidad fiscalizable "Edificio Distrito Cavancha I":

- Análisis de los documentos acompañados por la Ilustre Municipalidad de Iquique en la denuncia identificada con el ID 117-I-2022.

- Análisis de imágenes satelitales.

7° Con fecha 09 de febrero de 2023, la División de Fiscalización derivó a Fiscalía el expediente de fiscalización ambiental e IFA DFZ-2023-128-I-SRCA, que detalla las actividades indicadas, así como las conclusiones extraídas de ellas.

b) *Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2023-185-I-SRCA*

5° El Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2023-185-I-SRCA comprende los resultados de las siguientes acciones de fiscalización, asociadas a la unidad fiscalizable "Edificio Distrito Cavancha II":

- Análisis de los documentos acompañados por la Ilustre Municipalidad de Iquique en la denuncia identificada con el 118-I-2022.

- Análisis de imágenes satelitales.

8° Con fecha 08 de marzo de 2023, la División de Fiscalización derivó a Fiscalía el expediente de fiscalización ambiental e IFA DFZ-2023-185-I-SRCA, que detalla las actividades indicadas, así como las conclusiones extraídas de ellas.

III. HECHOS CONSTATADOS

9° De las actividades de fiscalización desarrolladas por esta Superintendencia, fue posible concluir lo siguiente:

(i) El proyecto se emplaza dentro de un área urbana, definida como Sector A.2-2, Subsector Cavancha, en la comuna de Iquique, región de Tarapacá, según se extrae de la revisión del Certificado de Informaciones Previas N°317, de fecha 19 de abril de 2016, de la Ilustre Municipalidad de Iquique; y del Plan Regulador Comunal de Iquique, aprobado por el D.S. N°233, de fecha 29 de octubre de 1981, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y sus modificaciones posteriores.

(ii) En vista de los antecedentes aportados por la Ilustre Municipalidad de Iquique en las denuncias identificadas en la Tabla N°1 del presente acto, se concluye que el proyecto contempla la construcción de dos edificios: el “Edificio Distrito Cavancha I” y el “Edificio Distrito Cavancha II”.

(iii) El “Edificio Distrito Cavancha I” considera una superficie total autorizada de 20.740,02 m², distribuida en una torre de 29 pisos de altura, más 1 piso de sala de máquinas y 2 pisos subterráneos, 321 unidades de viviendas, 202 bodegas, 4 locales comerciales, 231 estacionamientos vehiculares y 312 estacionamientos de bicicletas, según se extrae de la Resolución N°006 de 24 de marzo de 2021, que aprueba modificación de proyecto de edificación, de la Dirección de Obras Municipales (en adelante, “DOM”) de Iquique.

(iv) Por su parte, el “Edificio Cavancha II” que considera una superficie total autorizada de 18.877,57 m², distribuida en una torre de 29 pisos de altura, más 1 piso sala de máquinas y 2 pisos subterráneos, 320 unidades de viviendas, 207 bodegas, 4 locales comerciales, 232 estacionamientos vehiculares y 265 estacionamientos de bicicletas, según se extrae de la Resolución N°007 de 25 de marzo de 2021, que aprueba modificación de proyecto de edificación, de la DOM de Iquique.

(v) Conforme al análisis de las imágenes satelitales contenidas en los informes de fiscalización ambiental referidos, se constató que el proyecto se encuentra emplazado a 400 metros aproximadamente del Estadio Municipal de Cavancha, declarado monumento histórico mediante el D.S. N°9, de 2019, del Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio; a 3 km aproximadamente del Cerro Dragón, declarado monumento nacional en la categoría de santuario de la naturaleza, a través del D.S. N°419, de 2005, Ministerio de Educación; y a 8 km aproximadamente del humedal urbano Playa Blanca, reconocido como tal mediante Resolución Exenta N°621, de 2021, del Ministerio del Medio Ambiente.

(vi) Por último, se constató que en la actualidad no existe un acto administrativo que declare la comuna de Iquique, o alguna de sus zonas, como “latente” o “saturada” por algún contaminante normado, como tampoco alguna zona comprendida dentro de los límites de la región de Tarapacá, según se extrae de la revisión de la normativa ambiental vigente.

IV. ANÁLISIS DE LAS TIPOLOGÍAS DE INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

10° A partir de los antecedentes levantados en la investigación desarrollada por esta Superintendencia, se concluye que las tipologías relevantes de ser analizadas para efectos de confirmar o descartar una hipótesis de elusión al SEIA, son las listadas en los literales g), h), p) y s) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

A. **Literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300**

11° El literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, indica que requieren de evaluación ambiental previa aquellos *“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”*.

12° Según el Certificado de Informaciones Previas N°317, de fecha 19 de abril de 2016, de la Ilustre Municipalidad de Iquique, el proyecto se emplaza en zona urbana afecta al Plan Regulador Comunal de Iquique. Asimismo, de acuerdo con el Plan Regulador Comunal de Iquique, aprobado por el D.S. N°233, de fecha 29 de octubre de 1981, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y sus modificaciones posteriores, la zona donde se emplaza el proyecto se define dentro del área urbana, específicamente como Sector A.2-2 Subsector Cavanha.

13° Al respecto, cabe señalar que, el artículo segundo transitorio del RSEIA dispone que *“para efectos de lo establecido en la letra g) del artículo 3 y en el inciso 2° del artículo 15 del presente Reglamento, se considerarán evaluados estratégicamente, de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis, del Título II de la Ley, los planes calificados mediante el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental de manera previa a la entrada en vigencia de la Ley N° 20.417, así como los planes que se encuentren vigentes desde antes de la dictación de la Ley N° 19.300”*.

14° En consecuencia, el proyecto se encuentra en una zona comprendida en un instrumento de planificación territorial evaluado estratégicamente y, por tanto, la tipología en análisis no resulta aplicable.

B. **Literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300**

15° El literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, indica que requieren de evaluación ambiental previa aquellos *“proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas”*.

16° De acuerdo con los antecedentes recabados durante la etapa investigativa, no existe un acto administrativo que declare la comuna de Iquique, o alguna de sus zonas, como “latente” o “saturada” por algún contaminante normado, como tampoco alguna zona comprendida dentro de los límites de la región de Tarapacá.

17° En razón de lo anterior, es dable concluir que el proyecto no se localiza dentro de una zona declarada como latente o saturada y, por tanto, no corresponde su evaluación ambiental conforme establece el literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

C. Literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300

18° El literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, indica que se requiere de evaluación ambiental previa para la *“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, humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita”*.

19° En relación con lo anterior, se constató que el área colocada bajo protección oficial más próxima al proyecto corresponde al monumento histórico Estadio Municipal de Cavancha. Dicho monumento se encuentra localizado a 400 metros aproximadamente del proyecto, siendo esta último de una envergadura y magnitud similar a otras edificaciones que se encuentran ubicadas en el sector y que conviven con dicho monumento sin afectarlo.

20° Luego, se identifica la existencia de otras dos áreas colocadas bajo protección oficial, correspondientes al santuario de la naturaleza “Cerro Dragón” y al humedal urbano “Playa Blanca”, ubicadas a una distancia aproximada de 3 km y 8 del proyecto, respectivamente.

21° En virtud de lo anterior, se concluye que la tipología en análisis no es aplicable al proyecto, puesto que éste no se localiza en un área colocada bajo protección oficial. Con todo, aun considerando la poca distancia existente con el Estadio Municipal de Cavancha, no se aprecia una afectación en su objeto de protección, en los términos indicados.

D. Literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300

22° El literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, indica que se requiere de evaluación ambiental previa para la *“ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie”*.

23° Según la información disponible en el Inventario Nacional de Humedales, del Ministerio del Medio Ambiente, se concluye que el humedal asociado al límite urbano más cercano al proyecto es el humedal urbano “Playa Blanca”, el cual se encuentra ubicado a 8 kilómetros al sur del proyecto inmobiliario. Es así que, atendida la distancia respecto de dicho humedal y la naturaleza de las obras, no se vislumbra una alteración física o química al humedal y, por tanto, la tipología en análisis no resulta aplicable.

V. CONCLUSIONES

24° Del análisis realizado, se concluye que las únicas tipologías de ingreso al SEIA que se relacionarían con el proyecto denunciado, corresponden a las listadas en los literales g), h), p) y s) del artículo 10 de la Ley N°19.300. No obstante, no se cumple

con los requisitos de ninguna de ellas para exigir la evaluación ambiental del proyecto, previo a su ejecución.

25° En vista de lo anterior, no resulta posible concluir que el proyecto se encuentra en elusión al SEIA.

26° En línea con lo anterior, se descarta que el titular haya dividido o fraccionado su proyecto con el fin de eludir el ingreso al SEIA, previo a la construcción y operación del mismo, según establece el artículo 11 bis de la Ley N°19.300, pues se han analizado conjuntamente las unidades fiscalizables “Edificio Distrito Cavancha I” y “Edificio Distrito Cavancha II” como parte de un solo proyecto, arribando a la conclusión de que éste no se encuentra en elusión al SEIA.

27° Por otra parte, tampoco se observa que al proyecto le resulta aplicable alguno de los instrumentos de carácter ambiental de competencia de la Superintendencia, según se desprende del artículo 2° de la LOSMA, no siendo posible levantar algún tipo de infracción al respecto.

28° Finalmente, en observancia al principio conclusivo enunciado en el artículo 8° de la Ley N°19.880, resulta necesario dictar un acto que se pronuncie respecto del fondo del asunto, expresando la voluntad de la Superintendencia, en orden a poner término a la investigación iniciada con las denuncias recibidas con fecha 29 de noviembre de 2022, por lo que se procede a resolver lo siguiente:

RESUELVO

PRIMERO: **ARCHIVAR** las denuncias ingresadas a los registros de la Superintendencia, con fecha 29 de noviembre de 2022, en contra del titular del proyecto Distrito Cavancha I y II, ubicado en calle Santa Coloma de Farnes, Lotes A1 y A2, sector Playa Brava, comuna de Iquique, región de Tarapacá, dado que los hechos denunciados no cumplen con los requisitos de ninguna de las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en el artículo 10 de la Ley N°19.300.

SEGUNDO: **ADVERTIR** al titular que, si llegase 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.

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

CUARTO: **INFORMAR** que el expediente electrónico de fiscalización podrá ser encontrado en el Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental, de acceso público. Al mismo se podrá acceder mediante el banner homónimo que se encuentra en el portal web de este servicio, o de manera directa, ingresando al siguiente enlace: <http://snifa.sma.gob.cl/>. Adicionalmente, la presente resolución se encontrará disponible en el portal de Gobierno Transparente de la Superintendencia del Medio Ambiente, al

que se puede acceder a través del siguiente enlace:
http://www.sma.gob.cl/transparencia/denunciasciudadana_historico.html.

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

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.


KATHARINA BUSCHMANN WERKMEISTER
FISCAL (S)
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE



ODLF/FSM/JFC

Notificación por correo electrónico:

- Titular. Correo electrónico: infor@miramar.cl.
- Denunciante: oficinadepartes@municipioiquique.cl.

C.C.:

- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional de Tarapacá, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Transparencia y Participación Ciudadana, Superintendencia del Medio Ambiente.

Expediente Cero Papel N°15.515/2023.